

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2017

1 JANUARI–30 JUNI 2017

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 21,7 %.
- Resultat före skatt uppgår till 1 818 Mkr (1 663) och resultat efter skatt uppgår till 1 447 Mkr (1 325), motsvarande 4,4 kr per aktie (4,0).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med cirka 12 % och uppgår till 391 Mkr (350).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 638 Mkr (1 615).
- Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 829 Mkr (789).
- Fastigheter och lägenheter har sålts för 603 Mkr (783) med realiserat resultat om 48 Mkr (109).
- Byggnationen av fastigheter uppgår till 1 179 Mkr (1 198).
- På bokslutsdagen hade vi 2 155 lägenheter i produktion.
- Nedskrivning av vindkraftsinvesteringar har skett om 300 Mkr (0).

1 APRIL–30 JUNI 2017

- Resultat före skatt uppgår till 1 168 Mkr (1 312) och resultat efter skatt uppgår till 907 Mkr (1 043), motsvarande 2,8 kr per aktie (3,2).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med cirka 9 % och uppgår till 200 Mkr (184).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 269 Mkr (1 215).
- Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 415 Mkr (397).
- Nedskrivning av vindkraftsinvesteringar har skett om 300 Mkr (0).

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

”Med en stark uthyrning och förvaltning samt kostnadseffektiv nyproduktion, kan jag återigen presentera ett förbättrat resultat. Förvaltningsresultatet har ökat med cirka 12 % sett över halvåret och med cirka 9 % i kvartal två. Tillväxttakten i substansvärdet, på rullande helår, är cirka 22 %.”

”Vi har rätt strategiskt fastighetsinnehav där vi har avyttrat fastigheter med lägre tillväxt och förvärvat och kostnadseffektivt byggt nya hus med högre tillväxt – detta gör att resultatet växer.”

”Vi satsar på att investera i kostnadseffektiva byggnationer där vi själva handhar hela processen från start till mål. På bokslutsdagen hade vi 2 155 lägenheter i produktion, vilket är rekordmånga. När det gäller vår nybyggnationsverksamhet följer vi vår plan, och organisationen är väl förberedd för att starta byggprojekten snarast när vi får bygglov.”

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 200 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 39 Mdr • Börsvärde 30 jun 2017: 28 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: 2 155 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.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med minst 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

Definierade nyckeltal

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Delårsrapport 1 januari–30 juni 2017	4
Resultaträkning, koncernen	15
Balansräkning i sammandrag, koncernen	16
Rapport över förändring eget kapital, koncernen	17
Rapport över kassaflöde, koncernen	17
Segmentsrapport	18
Nyckeltal	19
Definitioner	21

WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 7 600 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

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

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder finns i Stockholm och uppgår till cirka 4 000 lägenheter. I Uppsala förvaltar vi cirka 140 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm nära 1 500 lägenheter i produktion.

Göteborg

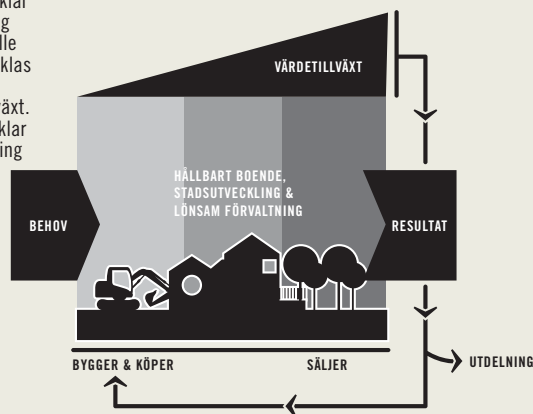
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 500 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 700 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

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

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.



KALENDER

Delårsrapport III	26 oktober 2017
Bokslutskommuniké	8 februari 2018
Delårsrapport I	24 april 2018
Årsstämma 2017	24 april 2018

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2016. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. Vi tillämpar ESMA:s riktlinjer avseende Alternative performance measures. 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

Bra resultat

Med en stark uthyrning och förvaltning samt kostnadseffektiv nyproduktion, kan jag återigen presentera ett förbättrat resultat. Förvaltningsresultatet har ökat med cirka 12 % sett över halvåret och med cirka 9 % i kvartal två. Tillväxttakten i substansvärdet, på rullande helår, är cirka 22 %.

Vi har rätt strategiskt fastighetsinnehav där vi har avyttrat fastigheter med lägre tillväxt och förvärvat och kostnadseffektivt byggt nya hus med högre tillväxt – detta gör att resultatet växer.

Stigande fastighetsvärde

Fastigheternas värde, exklusive investeringar, har stigit med 4,5 % sedan årsskiftet. Jag tror dock att värdeökningarna kommer att avmattas framöver, då avkastningskraven inte kan bli mycket lägre. Dock har vi sett affärer med kommersiella fastigheter med avkastningskrav under 4 % och bostadsfastigheter under 2 %, i de lägen där våra fastigheter finns.

Vi satsar på att investera i kostnadseffektiva byggnationer där vi själva handhar hela processen från start till mål. På bokslutsdagen hade vi 2 155 lägenheter i produktion, vilket är rekordmånga. När det gäller vår nybyggnationsverksamhet följer vi vår plan, och organisationen är väl förberedd för att starta byggprojekten snarast när vi får bygglov.

Andelen av värdetillväxten från vår kostnadseffektiva nyproduktion är något lägre i den här rapporten, vilket beror på att vi på bokslutsdagen har större andel bostadsrättsprojekt samt fastigheter som är under uppförande för försäljning till Willhem. Dessa omfattas av en annan redovisningsprincip där vinsten av produktionen i sin helhet redovisas i samband med att köparen tillträder.

Fortsatt lågräntemiljö

När det gäller räntan har vi nog sett de allra lägsta nivåerna, men det känns inte som att det heller finns något stort tryck uppåt. Min bedömning är att vi kommer att befinna oss i en lågräntemiljö en lång tid framåt, även om räntan försiktigt kan stiga. Men när man som minst anar det kan något hända och då känns det tryggt att, som vi, ha starka finanser – en soliditet på 45 %.

Marknadsläge med efterfrågan

Det råder ett mycket positivt marknadslä-

ge i våra regioner. I Göteborg går näringslivet bra och företag expanderar vilket gör att det blir ett väldigt tryck på kommersiella lokaler, i synnerhet i centrum – som bäddat för låga vakansgrader och god hyresutveckling i framtiden. Dessutom skapar det ett ökat tryck på bostadsmarknaden. På bostadsrättsmarknaden har man generellt sett en viss avmattning i de tidigare stigande bostadsrättspriserna. Om det är varaktigt eller en tillfällig sänkning är för tidigt att säga men oavsett det, känns det tryggt att vi har möjlighet att göra om fastigheten från en bostadsrättsfastighet till en hyresfastighet ifall det behovet skulle uppstå. Vi kan ha den flexibiliteten eftersom vi startar försäljningen av våra bostadsrätter först när projektet är färdigställt. För hyresrätterna känner jag ingen oro, då det råder en stor bostadsbrist. Till vår egen kö för nyproducerade hyreslägenheter i Stockholm och Uppsala har nu cirka 25 000 personer anmält sig.

Svensk NaturEnergi

Vi gör en nedskrivning på våra vindkraftverk om 300 Mkr detta kvartal, något som beror på årets prisutveckling på elcertifikat. Elcertifikat har införts för att styra investeringar till förnybar energi på bekostnad av icke förnybar energi. Idag finns ett stort överskott av elcertifikat och luften har gått ur detta verktyg. Med nuvarande avskrivningsrutin kommer våra vindkraftverk vara helt avskrivna när vi har cirka tio år kvar på livslängden. Vårt att notera är att vi har ett positivt kassaflöde från Svensk NaturEnergi.

Det känns också bra, inte minst i dagens klimatkommunikation, att vara självförsörjande på förnybar energi. Jag är väldigt stolt över det!

Nya skatteförslag

Regeringen tillsatte en utredning som skulle undersöka om fastighetsbranschen var underbeskattad, en utredning som nyligen blev klar och som kom fram till att så inte var fallet. Trots detta har det kommit två nya skatteförslag; ett gällande bland annat paketering för skattefria försäljningar av dotterbolag, och ett gällande ränteavdragsbegränsningar. För mig känns det förstas märkligt att regeringen, i dessa tider med sådan enorm bostadsbrist, lägger förslag som kan påverka bostadsproduktionen negativt. Förslaget om

ränteavdragsbegränsningen är det mest iögonfallande, då det slår negativt mot framför allt hyresrätter.

Båda dessa lagförslag är nu ute på remiss. Då regeringen är lyhörd till marknadens åsikter och också framhåller att förslagen inte får slå mot nyproduktionen har vi förhoppningar om att det blir balanserade förslag som slutligen läggs fram.

Aktiekursen ökat med 14 %

Vi har ett starkt förtroende på börsen. Under året har aktien ökat med 14 % och nådde i maj över 80 kronor. Det innebar att vårt syntetiska optionsprogram till våra anställda föll ut. Optionsprogrammet startade i samband med affärsplanens början, när aktiekursen var 44 kronor. Ökningen under dessa 3,5 år motsvarar cirka 85 %! Det känns bra att även personalen tagit del av den stora värdeökningen på aktien. Den här typen av incitamentsprogram gör att både aktieägare och personal strävar mot samma mål och tjänar på att bolaget gör bra resultat.

Wallenstams aktie är en långsiktig investering och vi ser också långsiktigt på bolagets affärsmodell, strategier och utveckling. Substansvärdet per aktie har stigit med över 20 % på ett år. Vi har sett en stigande trend i samtliga våra siffror de senaste 25 åren. Vi följer vår plan och är hela tiden på tårna för att ständigt utveckla och förbättra oss. Vi ser positivt på framtiden!



Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2017

KVARTAL 2 1 APRIL–30 JUNI

Viktiga händelser

Till följd av en fortsatt positiv utveckling av aktiekursen har lösen av det syntetiska optionsprogrammet skett, se vidare sidan 5.

Under perioden har vi byggstartat nära 450 lägenheter i projekten Allén och Terrassen Elva i Tyresö (221 hyresrätter, respektive 54 bostadsrätter), Umami Park i Sundbyberg (75 bostadsrätter) samt Pälsgö i Helsingborg (96 hyresrätter).

Projektet Snickeriet i Uppsala omfattande 137 hyreslägenheter färdigställdes, liksom projektet L17 i Helsingborg med 17 radhus, varav 15 stycken tillträdades av köparna under kvartalet.

I maj blev det klart att Wallenstam är ett av två bolag som går vidare med tävlingsbidrag för utveckling av Hallonbergen centrum i Sundbybergs kommun. Nu fortsätter kvalificeringsarbetet och förhandling med kommunen som väntas pågå till och med oktober 2017. Därefter fattar kommunfullmäktige beslut om vem som får förvärva och utveckla fastigheterna.

Wallenstam har också markanvisats möjlighet för nyproduktion i Österåker, i den nordöstra delen av Stockholms län. Markanvisningarna inryms inom antagna detaljplaner och ger möjlighet för nyproduktion av sammantaget drygt 400 lägenheter.

Under perioden öppnade Wallenstam ett lokalkontor i Uppsala, centralt beläget i korsningen Kungsgatan/Vaksalagatan.

Kvartalets resultat

Vi upplever att marknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar cirka 5 % och uppgick för kvartalet till 415 Mkr (397).

Största delen av intäktsökningen är hänförlig till färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar respektive omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till -101 Mkr (-97), en ökning med 4 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2016, främst till följd av ökad fastighetsskatt. Driftnettet förbättras med 14 Mkr eller 5 %.

Räntekostnaderna är 4 Mkr lägre än motsvarande kvartal föregående år trots högre medelskuld vilket beror på lägre räntor. Genomsnittlig ränta för kvartalet på våra krediter uppgår till 1,99 % (2,04). Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 200 Mkr (184) vilket är 9 % bättre än samma period föregående år.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -22 Mkr (-27). Produktionen är bättre än föregående år. Värdet på elcertifikat har däremot minskat kraftigt. På balansdagen uppgick värdet till 52,50 kr per elcertifikat att jämföra med 115,50 kr per elcertifikat vid årsskiftet. Prisfallet på elcertifikat påverkar omsättningen negativt och får också påverkan på vindkraftverkens värde. I kvartalet redovisas en nedskrivning om 300 Mkr (0) på vindkraftverk.

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 1 269 Mkr (1 215) som ett resultat av marknadsläget med hög efterfrågan och låg vakansgrad samt vår kostnadseffektiva nyproduktion. Kvartalets orealiserade resultat påverkas också positivt av utvecklingen för derivat-instrument, totalt 77 Mkr (-155).

Kostnaden för syntetiskt optionsprogram följer Wallenstamaktiens kursutveckling. Då målen i optionsprogrammet uppnåddes i slutet av maj realiserades en

kostnad om 54 Mkr i kvartalet.

Resultat efter skatt andra kvartalet 2017 uppgår till 907 Mkr (1 043) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,8 kr (3,2). Övrigt totalresultat uppgår till totalt 1 Mkr (5).

1 JANUARI–30 JUNI

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar 40 Mkr eller cirka 5 % och uppgår till 829 Mkr (789). Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 59 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 7,8 %. Tillväxten är främst ett resultat av framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder samt tillförda nyproducerade hyresfastigheter.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 0,9 % för bostäder i Stockholm. För Göteborg har hyresförhandlingarna resulterat i en genomsnittlig hyreshöjning om 1,3 % för både 2016 och 2017 som gäller från och med 1 april 2017.

Hyresnivåerna för Wallenstams kommersiella fastigheter ökar 6,6 % i jämförbart bestånd som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. 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 på bokslutsdagen till 96 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 214 Mkr (210). De ökade driftkostnader-

na är främst en följd av ökad fastighets-skatt. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Mildare väder med mindre nederbörd 2017 påverkar driftkostnaderna jämförelsevis positivt 3 Mkr.

Driftnettet ökar drygt 6 % och uppgår till 615 Mkr (579). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 9 % bättre än föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

Förvaltnings- & administrations-kostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 105 Mkr (102), energiförvaltning 11 Mkr (15) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 10 Mkr (10), totalt 127 Mkr (127).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (5) och finansiella kostnader till totalt 137 Mkr (147) varav 123 Mkr (132) avser fastighetsrörelsen och 14 Mkr (15) natur-energi verksamheten.

Till följd av bland annat sänkta lånekostnader och effektiv kapitalförvaltning är finansiella kostnader 10 Mkr lägre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för våra krediter var på bokslutsdagen 1,95 % (2,07) och för perioden 2,00 % (2,10). Genomsnittlig skuld för perioden är 1,1 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 34 Mkr (25).

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 och försäljningsresultat från elcertifikat. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -14 Mkr (-45) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 48 Mkr (48). Intäkterna har ökat jämfört med föregående år till följd av större handel med elcertifikat men också av ökad produktion och försäljning till slutkund. Under första halvåret 2017 producerades 192 GWh (159) och 203 GWh (183) såldes till slutkund.

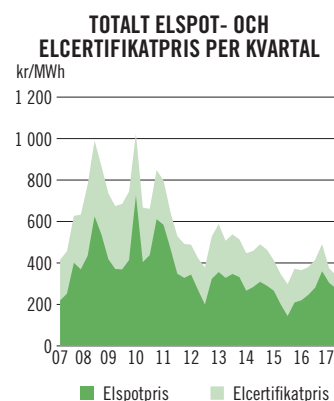
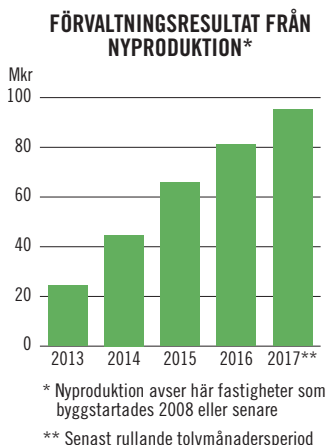
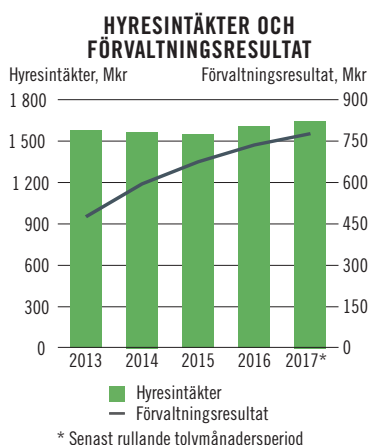
Priset på elcertifikat har mer än halverats under 2017 vilket påverkar produktionsintäkten negativt samt ger en negativ omvärderingseffekt av lagret. För elcertifikat sålda på termin är utfallet dock mycket positivt då dessa tecknats till priser som väsentligt överstiger balansdagens kurs.

Realiserat resultat syntetiska optioner*

I september 2013 antog en extra bolagsstämma ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen om maximalt 8 000 000 optioner till en maximal kostnad om 250 Mkr. Optionsprogrammets slutdag var 31 maj 2019 med möjlighet till förtida lösen i det fall Wallenstamaktien under minst fem dagar under en period om 30 dagar noterade en slutkurs enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista överstigande 80 kronor per aktie.

Den 30 maj 2017 noterade Wallenstams aktie för femte dagen inom en 30-dagarsperiod en slutkurs över 80 kronor per aktie vilket innebar att aktiekursen ökat cirka 85 % på drygt 3,5 år och att lösen av optionen kunde påkallas. Totalt har 4 994 000 optioner ställts ut. Total kostnad för programmet som helhet uppgår till 138 Mkr varav 54 Mkr utgör en realiserad kostnad i maj 2017 och 84 Mkr redovisats som realiserad kostnad i tidigare

*Alla uppgifter är omräknade för aktiesplit 2:1, som genomfördes under andra kvartalet 2015.



perioder varav 2 Mkr under 2017. Sociala avgifter om 6 Mkr tillkommer.

Resultat av försäljning bostadsrätter och exploateringsfastigheter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Intäkter försäljning exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av fastigheter som uppförts i syfte att avyttras när de färdigställts. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna respektive exploateringsfastigheterna. Resultat redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten tillträds av köparen. Kostnaderna inkluderar även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till netto 48 Mkr (7) och omfattar försäljning av två exploateringsfastighetsprojekt i Helsingborg samt ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets försäljningar omfattar en fastighet. Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 142 Mkr (326) varav 139 Mkr (213) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 638 Mkr (1 615) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnads-effektiva nybyggnation svarar för 247 Mkr (688). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 1 391 Mkr (927). Periodens värdeutveckling påverkas positivt av förändrade direktavkastningskrav, värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter samt förbättrade kassaflöden.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sidan 10. I värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

I en historisk jämförelse är marknadsräntorna fortsatt mycket låga. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,22 % att jämföra med 1,09 % vid årets början. Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, totalt 119 Mkr (-369) medan elderivatens värde ändrats med -1 Mkr (3). Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen -7 Mkr (-1).

Derivatens värdeförändringar är endast kassaflödespåverkande när de realiseras. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte snitttröskeln som baseras på ränta att betala inklusive ingångna derivatavtal.

Nedskrivningar vindkraftverk

Kvartalets resultat påverkas av en nedskrivning om 300 Mkr (0). Nedskrivningen är ett resultat av årets kraftiga prisfall på elcertifikat. Elcertifikatsystemet är ett marknadsbaserat stödsystem som infördes för att öka produktionen av förnybar el. Sedan årsskiftet har värdet på elcertifikat mer än halverats, från 115,50 kr per certifikat vid årsskiftet till 52,50 kr per certifikat per 30 juni 2017, till följd av låg efterfrågan.

Skatt

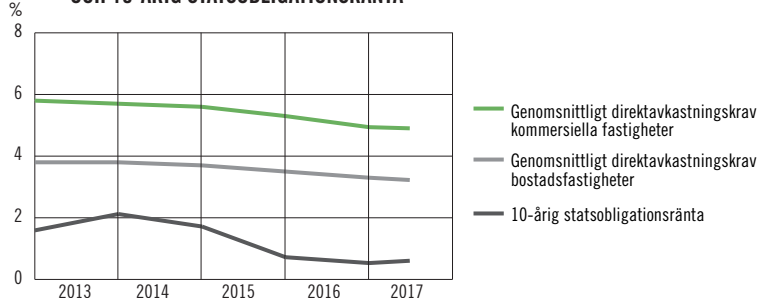
Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 371 Mkr (338).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2016 uppgick till cirka 550 Mkr (455), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017	2016
	jan-jun	jan-jun
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	1 391	927
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	247	688
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	113
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 641	1 728

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER OCH 10-ÅRIG STATSOBLIGATIONSRÄNTA



VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 929 Mkr (1 075) i förvaltningsfastigheter och 281 Mkr (138) i produktioner av bostadsrätter och exploateringsfastigheter, totalt 1 179 Mkr (1 213).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 2 155 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 4,5 Mdr (3,0).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 638 Mkr (1 615), varav 247 Mkr (688) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre. Direktavkastningskraven uppgår för bostäder i drift till i genomsnitt 3,2 % (3,4) och för kommersiella bestån-

det till 4,9 % (5,2). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 38 797 Mkr (34 176) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter och bostadsrättsprojekt

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen på raden Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter. För definitioner, se sidan 21. Resultatet av projekten redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen.

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Stengläntan, Pålsgö och de två sista radhusen i projekt L17 i Helsingborg. Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 462 lägenheter i fem projekt; Orangeriet, Terrassen Elva och Umami Park, etapp 1B i Stockholmsregionen samt Stallbacken Punkt4 och

Vasagatan 33 i Göteborgsregionen. Se vidare i tabellen på sidan 8. Bokfört värde Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till 875 Mkr (170) vid periodens utgång.

Våra marknader

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. Vi upplever att efterfrågan på kontors- och butiksytor är stor i Göteborg, framför allt i stadens centrala delar.

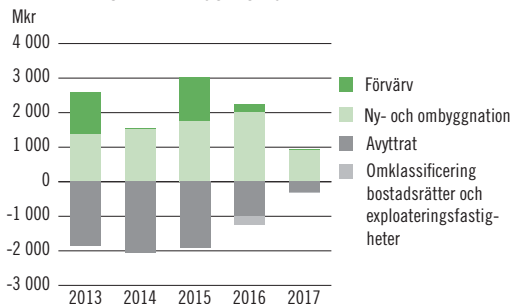
TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark	826
Pågående projekt hyresrätter	2 783
Pågående projekt bostadsrätter och exploateringsfastigheter	875
Totalt pågående projekt	4 485

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2017	36 555
+ Förvärv	31
+ Byggnationer	898
- Omklassificering bostadsrätter och exploateringsfastigheter	-33
- Försäljningar	-292
+ Orealiserad värdeförändring netto	1 638
Fastighetsbestånd 30 jun 2017	38 797

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

Wallenstam har i sin bedömning av fastigheternas värde använt olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är

belägen och vilken typ av fastighet det är, bostad eller kontor etc.

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

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

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

Mark- och byggrätter, på detaljplane-

rad mark, värderas till marknadsvärde.

Bostadsrätter och exploateringsfastigheter

Nybyggnationer av bostadsrätter och exploateringsfastigheter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas för redovisning av dessa fastighetsprojekt. Det betyder i korthet att investering löpande redovisas till anskaffningsvärde och att resultat redovisas när bostadsrätten respektive exploateringsfastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till kunden.

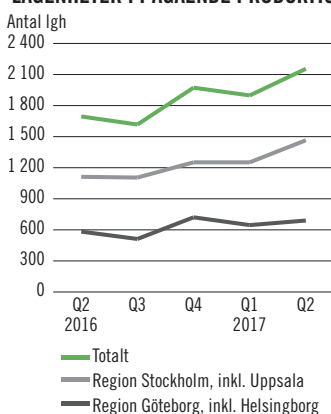
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2017-06-30

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning*
STOCKHOLM		
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla**	205	Q2 2017
Grönskan Solberga	148	Q3 2017
Trädgårdssporten, Tyresö	184	Q4 2017
Orangeriet Solberga (brf)	170	2018
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	2018/2019
Allén, Tyresö	221	2019
Terrassen Elva, Tyresö (brf)	54	2019
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg (brf)	75	2019
UPPSALA		
Fjärilen, Rosendal**	145	Q1 2017
Symfonin, Gränby	116	Q4 2017
GÖTEBORG		
Stallbacken Nivå2, Mölndal	88	Q4 2017
Stallbacken Punkt3, Mölndal	82	Q4 2017
Stallbacken Punkt4, Mölndal (brf)	133	2018
Vasagatan 33 (brf)	30	2018
Utforskaren	36	2018
Ulfsparrégatan	115	2018
HELSINGBORG		
Stengläntan, Mariastaden	110	Q3 2017
Pålsjö	96	2019
Summa	2 155	

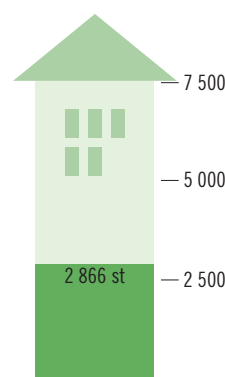
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Successiv inflyttning påbörjad.

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 apr 2017	1 898
- Färdigställda	-190
+ Påbörjade	447
Pågående nyproduktion 30 jun 2017	2 155

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2017

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Stallbacken 9 <i>(Projekt: Stallbacken Punkt1)</i>	Åby Allé 21-23	2016	4 000	-	-	-	-	-	-	4 000	75
Ombyggnation Lorensberg <i>(Projekt: Mid Avenue Valand)</i>	Kristinelundsgatan10 / Kungsporsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941/2017	1 957	3 217	-721	-316	-	-	-356	3 781	35
Ombyggnation lokal till lägenhet i befintligt bestånd, förändring			51	-51	-	-	-	-	-	-	1
UPPSALA											
Uppsala Sala Backe 47:1 <i>(Projekt: Snickeriet)</i>	Johannesbäcksgatan 49-57	2017	7 117	54	-	-	-	2 248	-	9 419	137
Totalt			13 125	3 220	-721	-316		- 2 248	-356	17 200	248

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2017

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980	-	215	-	900	-	-	-	1 115	-
Totalt			-	215	-	900				1 115	-

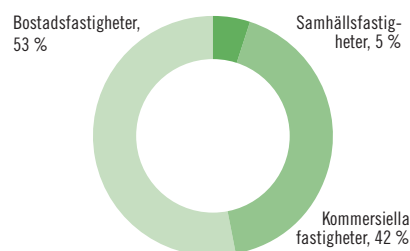
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2017

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
HELSINGBORG											
Vildvinet 1	Erik Dahlbergs gata 34 / Flemminggatan 14 / Pål- sjögatan 21 / Tågagatan 47	1928/1987	11 241	-	191	588	-	1 177	1 623	14 820	182
Totalt			11 241	-	191	588		- 1 177	1 623	14 820	182

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2017-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördel- ning, ort	Antal lgh
Stockholm	246 624	31 924	18 589	15 143	3 201	43 441	3 102	362 024	33 %	3 975
Göteborg	224 807	197 208	90 983	73 294	32 627	55 446	32 020	706 385	66 %	3 486
Uppsala	7 117	54	-	-	-	2 248	-	9 419	1 %	137
Totalt	478 548	229 186	109 572	88 437	35 828	101 135	35 122	1 077 828	100 %	7 598
Fördelning, lokaltyp	45 %	21 %	10 %	8 %	3 %	10 %	3 %	100 %		

FASTIGHETSTYP, ANDEL AV YTA



I år har vi, förutom att definiera bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, även valt att definiera kategorin samhällsfastigheter, för att ytterligare öka transparensen.

VINDKRAFT

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

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 48 Mkr (48). Därtill har en nedskrivning belastat värdet 300 Mkr (0). Nedskrivningen är en följd av historiskt låga priser på elcertifikat. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 30 juni 2017 till 929 Mkr (1 328).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 16 Mkr (72).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 18 826 Mkr (15 816), vilket motsvarar 57 kr per aktie (48). Soliditeten uppgår till 45 % (43). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 844 Mkr (1 200). 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 4 Mdr samt obligationslån. På balansdagen uppgick utestående volym företagscertifikat till 3 155 Mkr. Obligationslånen omfattar totalt 900 Mkr,

där samtliga är gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams totala räntebärande skulder till 17 130 Mkr (15 855). Belåningsgraden uppgår till 42 % (44). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 36 månader (40). Av länepportföljen har 49 % (49) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,95 % (2,07).

Finansieringen av länepportföljen 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 844 Mkr att jämföra med 958 Mkr per 31 december 2016. Av dessa utgör räntederivat -851 Mkr (-970) och elderivat 7 Mkr (12).

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

observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

De uppkomna undervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas som skuld i balansräkningen. När derivaten realiserar redovisas uppkommen effekt som en del av räntekostnaderna varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som orealiserad värdeförändring räntederivat.

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

Disponibel likviditet

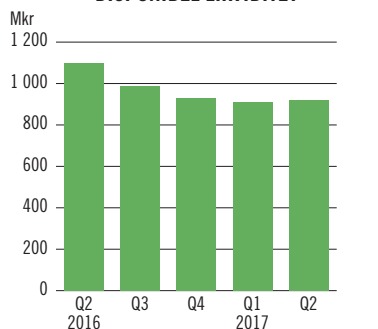
Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter med avdrag för spärrade bankmedel uppgår till 922 Mkr (1 099). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) samt 4 MEUR. Krediten i euro är villkorad i relation till elterminernas värdeutveckling på Nasdaq. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 2 837 Mkr (2 186) varav 2 631 Mkr (2 186) är tillgängliga för att lyftas på balansdagen. Per 30 juni 2017 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 3 517 Mkr (3 312).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2017-06-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	5 450	2,05 *	31,81
3 mån-1 år	3 325	0,43	19,41
1-2 år	30	3,69	0,18
2-3 år	400	2,68	2,33
3-4 år	1 000	2,87	5,84
4-5 år	1 800	2,55	10,51
5-6 år	1 675	2,65	9,78
6-7 år	1 450	2,69	8,46
7-8 år	700	1,73	4,09
8-9 år	800	1,95	4,67
> 9 år	500	2,18	2,92
Summa	17 130	1,95	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,49 %. 2,05 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre-månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskredit

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2017 har Wallenstamaktien ökat med 14 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 7 % och OMX Stockholm PI ökade med 8 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 81,15 kr att jämföra med 70,90 kr vid årsskiftet 2016/2017. Börsvärdet uppgick till 27 591 Mkr (24 106) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 57 kr (54).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2017 har 1 675 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 12 675 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 61,67 kr per aktie.

Utdelning

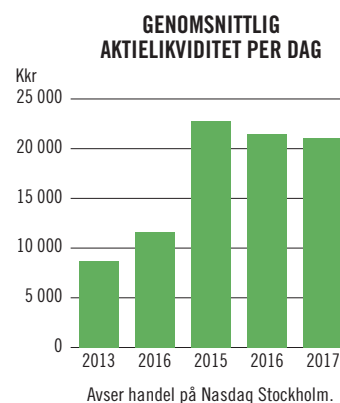
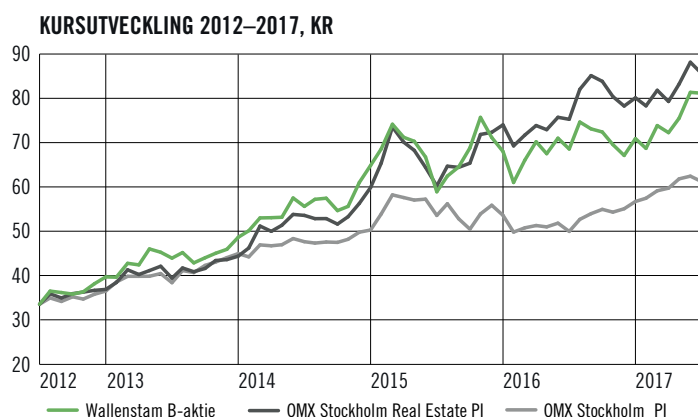
Stämman beslutade om utdelning på 1,70 kr per aktie (1,50), uppdelat på två

utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kr per aktie. I maj månad utbetalades till aktieägarna totalt 279 Mkr. Nästa utbetalning sker i oktober och förväntas bli ungefär lika stor. Beloppet är beroende av antalet utestående aktier på avstämningsdagen. 2016 utbetalades totalt 497 Mkr.

Omsättning

Under 2017 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 21,1 Mkr (21,5).

*Jämförelser inom parentes avser belopp per 2016-12-31.



AKTIEÄGARINNEHAV 2017-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 592 000	24,14	61,55
AMF - Försäkring och fonder		27 120 000	7,98	4,25
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,53	3,48
Familjen Anders Berntsson med bolag		20 100 000	5,91	3,15
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,90
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,41	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 754 171	2,28	1,22
Christian Wallenstam med bolag		5 700 000	1,68	0,89
David Wallenstam		5 640 000	1,66	0,88
Övriga ägare		136 402 501	40,13	21,39
Totalt antal aktier	34 500 000	292 825 000		
Återköpta egna aktier**		12 675 000	3,72	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier	340 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier		327 325 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 14 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

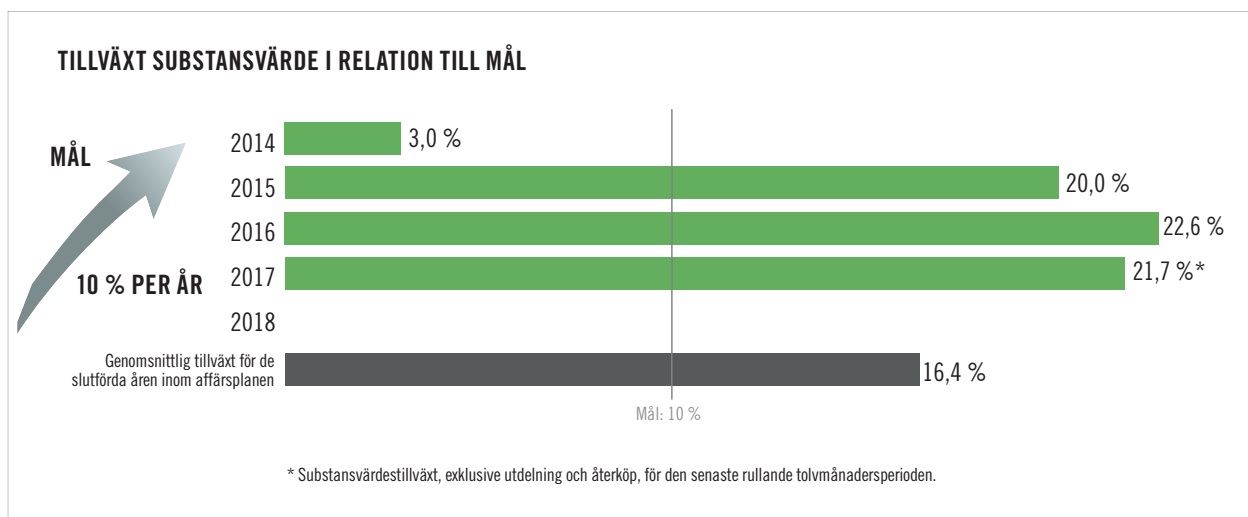
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår till 21,7 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 23 505 Mkr (19 703). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto

om 3 939 Mkr (3 062), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 752 Mkr (837) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 691 Mkr (3 899). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 24 163 Mkr (20 639).



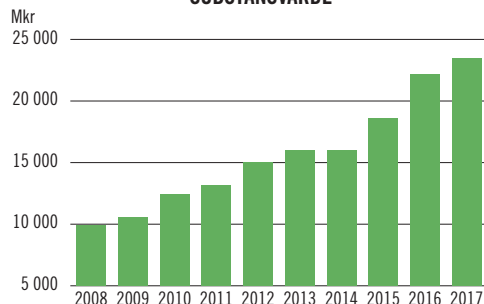
SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2017 30 jun	2016 30 jun
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	18 814	15 804
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 691	3 899
Koncernens substansvärde	23 505	19 703
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	658	936
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	24 163	20 639

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JUL 2016–30 JUN 2017

Mkr	
Substansvärde 1 jul 2016	19 703
Förändring substansvärde perioden	3 802
Koncernens substansvärde	23 505
Återläggning utdelning och återköp perioden	477
Substansvärde målberäkning	23 982 21,7 %

SUBSTANSVÄRDE



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Möjligheter & risker

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2016 på sidorna 30–33. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

Känslighetsanalys

Per den 30 juni 2017 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 39 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3,9 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,6 Mdr eller +2,2 Mdr.

En förändring av priset på elcertifikat med 1 öre per kWh motsvarar +/- 30 Mkr vid värdering av vindkraftverk och en förändring av elpriset med 1 öre per kWh cirka +/- 50 Mkr.

Närstående transaktioner

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 4,5 Mkr årliga avgifter. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 205 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Hol-

ding 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 Group är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,6 Mkr respektive 3,3 Mkr. Båda är också elkunder.

Medlem i koncernledningen innehar ordförandepost i idrottsförening, vilken Wallenstam sponsrar med 0,1 Mkr per år. Idrottsföreningen är kund till Svensk NaturEnergi. Under året har Wallenstam förvärvat en så kallad Airdome av idrottsföreningen för att användas som ersättningslokal i ombyggnadsprojekt. Köpet uppgår till 0,5 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2016 på sidorna 24–29. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit 2,5 Mkr. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 3,8 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är 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.

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 198 Mkr (176), varav hyresintäkterna utgör 43 Mkr (39).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 119 Mkr (-368). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till 13 Mkr (293).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 110 Mkr (121). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 878 Mkr (9 306).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Intäkter	198	176	299
Kostnader	-251	-203	-416
Finansnetto	-32	629	274
Värdeförändring derivatinstrument	119	-368	-156
Resultat före skatt	34	234	1
Bokslutsdispositioner	-	-	-155
Skatt	-21	59	43
Resultat efter skatt	13	293	-111
Totalresultat	13	293	-111

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017- 06-30	2016- 06-30	2016- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 409	1 255	1 324
Andelar i koncernföretag	5 724	5 400	5 436
Finansiella derivatinstrument	2	8	-
Fordringar på koncernbolag	16 671	12 869	16 655
Övriga tillgångar	424	473	432
Likvida medel	46	246	57
Summa tillgångar	24 276	20 251	23 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 448	5 317	4 844
Räntebärande externa skulder	9 878	9 306	9 680
Skulder till koncernföretag	8 968	4 232	8 186
Finansiella derivatinstrument	853	1 189	970
Övriga skulder	129	207	224
Summa eget kapital och skulder	24 276	20 251	23 904

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	22 990
SF Bio AB	14 508
Academedi AB	13 682
SCA Hygiene Products AB	13 317
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Sodexo AB	7 551
Folkuniversitetet	6 270
Renew Group Sweden AB	6 252
Frisk Service i Göteborg Aktiebolag	6 212
Summa	110 718

Vår totala kommersiella yta är cirka 498 000 kvm.

Årsstämma 2017

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 26 april 2017 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Stämman fastställde bokslutet för 2016 och fastställde styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2016 med 1,70 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kronor per aktie.
- Stämman beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningens förslag Christer Villard som styrelsens ordförande samt Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Karin Mattsson Weijber som styrelseledamöter. Det beslutades att arvo- de till styrelsen ska utgå med totalt 1 400 000 kronor, varav 700 000 kronor till styrelsens ordförande, 250 000 kronor till vice ordförande och 150 000 kronor till vardera övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Dick Brenner (ordf.), Christer Villard, Lars-Åke Bokenberger och Hans Wal- lenstam omvaldes som ledamöter i val- beredningen intill slutet av årsstämman 2018.
- Stämman beslutade om omval av revi- sorn Harald Jagner som bolagets revisor samt omval av Pernilla Lihnell som bola- gets revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB, intill slutet av årsstämman 2018.
- Stämman fastställde riktlinjer för ersätt- ning till ledande befattningshavare.
- Stämman beslutade att bolagets aktie- kapital ska minskas med 5 000 000 kro- nor för avsättning till fritt eget kapital att användas enligt beslut av bolags- stämman. Minskningen ska genomföras genom indragning av 10 000 000 av de aktier av serie B som bolaget självt är innehavare av efter tidigare genomförda förvärv.
- Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bola- gets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Förvär-

vet ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).

- Stämman bemyndigade även styrelsen att fram till nästa årsstämma – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fat- ta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm. Överlåtelse får ske mot kontant betal- ning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens be- slut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

Efter rapportperiodens utgång

Den 1 augusti beslutade Bolagsverket att meddela tillstånd till Wallenstam AB:s minskning av aktiekapitalet genom in- dragning av aktier, i enlighet med beslut på årsstämman 2017. Euroclear Sweden AB makulerade samma dag 10 000 000 av de B-aktier som bolaget självt var innehava- re av, så att dessa inte längre finns med i aktieboken.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Hysesintäkter		829	789	415	397	1 647	1 607
Driftkostnader		-214	-210	-101	-97	-438	-434
Driftnetto fastigheter		615	579	314	300	1 209	1 173
Förvaltnings- och administrationskostnader		-105	-102	-54	-54	-194	-191
Finansiella intäkter		4	5	2	4	7	8
Finansiella kostnader		-123	-132	-62	-66	-248	-257
Förvaltningsresultat fastigheter		391	350	200	184	774	733
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-14	-45	-22	-27	-30	-61
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-54	-	-54	-	-54	-
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		308	53	71	27	382	127
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-260	-46	-72	-29	-318	-104
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	0	102	-1	95	68	170
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		371	414	122	249	822	865
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 638	1 615	1 269	1 215	3 493	3 470
Nyproduktion		247	688	115	409	754	1 195
Övriga		1 391	927	1 154	806	2 739	2 275
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		111	-366	77	-155	347	-130
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-2	0	0	3	-9	-7
Nedskrivning vindkraftverk		-300	-	-300	-	-300	-
Resultat före skatt		1 818	1 663	1 168	1 312	4 353	4 198
Skatt		-371	-338	-261	-269	-883	-850
Periodens resultat efter skatt		1 447	1 325	907	1 043	3 470	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		1	8	2	5	-1	6
Finansiella instrument till försäljning		-	-	-	-	23	23
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	0	-1	0	-5	-4
Totalresultat		1 447	1 333	908	1 048	3 487	3 373
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 447	1 325	907	1 043	3 470	3 348
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		328 208	330 990	327 833	330 513	329 104	330 409
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		4,4	4,0	2,8	3,2	10,5	10,1

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Elintäkter	225	130	55	44	373	278
Elkostnader	-166	-97	-41	-32	-255	-186
Avskrivningar	-48	-48	-24	-24	-96	-96
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11	-15	-5	-8	-23	-27
Finansiella kostnader	-14	-15	-7	-7	-29	-30
Förvaltningsresultat naturenergi	-14	-45	-22	-27	-30	-61

NOT 2 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Försäljningsintäkt	295	730	-	659	744	1 179
Anskaffningsvärde samt investeringar	-153	-404	-	-359	-319	-570
Tidigare redovisad värdeförändring	-139	-213	-	-200	-348	-422
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	113	-	100	77	187
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-11	-1	-5	-9	-17
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	0	102	-1	95	68	170

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 797	34 176	36 555
Vindkraftverk	929	1 328	1 277
Finansiella anläggningstillgångar	370	313	376
Finansiella derivatinstrument	7	-	9
Övriga anläggningstillgångar	67	64	63
Summa anläggningstillgångar	40 170	35 881	38 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter	875	170	734
Finansiella derivatinstrument	3	8	3
Övriga omsättningstillgångar	243	272	287
Likvida medel	86	326	98
Summa omsättningstillgångar	1 207	776	1 122
Summa tillgångar	41 377	36 657	39 402
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	18 814	15 804	17 776
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	12	12
Summa eget kapital	18 826	15 816	17 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	3 939	3 062	3 568
Övriga avsättningar	58	20	13
Räntebärande skulder	689	1 420	1 399
Finansiella derivatinstrument	851	1 183	966
Övriga långfristiga skulder	8	76	86
Summa långfristiga skulder	5 545	5 761	6 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	16 441	14 435	15 074
Finansiella derivatinstrument	3	25	4
Övriga kortfristiga skulder	562	620	504
Summa kortfristiga skulder	17 006	15 080	15 582
Summa eget kapital och skulder	41 377	36 657	39 402
Ställda säkerheter	15 791	14 715	15 165
Eventualförpliktelser	139	73	128

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

— Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare —

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	170	359	-24	14 586	12	15 102
Periodens resultat	-	-	-	1 325	-	1 325
Övrigt totalresultat	-	-	8	-	-	8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-497	-	-497
Återköp egna aktier	-	-	-	-123	-	-123
Utgående eget kapital 2016-06-30	170	359	-16	15 291	12	15 816
Ingående eget kapital 2017-01-01	170	359	2	17 245	12	17 788
Periodens resultat	-	-	-	1 447	-	1 447
Övrigt totalresultat	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-279	-	-279
Återköp egna aktier	-	-	-	-129	-	-129
Utgående eget kapital 2017-06-30	170	359	2	18 284	12	18 826

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	371	414	122	249	822	865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-70	71	-85	-40	-134
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	395	344	193	164	782	731
Förändring av rörelsekapital	115	-11	-48	-55	61	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510	333	145	109	843	666
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter, br-projekt och enskilda br-lägenheter	-1 216	-1 243	-668	-585	-2 721	-2 748
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-9	-8	-6	-5	-10	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-15	-3	-13	0	-40	-28
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	603	770	72	669	1 007	1 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-637	-484	-615	79	-1 764	-1 611
FINANSIERING						
Upptagna lån	2 273	3 542	629	1 994	3 811	5 080
Amortering av lån	-1 752	-2 840	172	-1 494	-2 671	-3 759
Utbetald utdelning	-279	-497	-279	-497	-279	-497
Återköp egna aktier	-129	-123	-83	-69	-198	-192
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	2	354	0	12	18	370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115	436	439	-54	681	1 002
Förändring av likvida medel	-12	285	-31	134	-240	57
Kassa, bank vid periodens början	98	41	117	192	326	41
Periodens kassaflöde	-12	285	-31	134	-240	57
Kassa, bank vid periodens slut	86	326	86	326	86	98
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	800
Villkorad outnyttjad checkkredit	39	-	39	-	39	39
Spärrade bankmedel	-3	-27	-3	-27	-3	-7
Disponibel likviditet	922	1 099	922	1 099	922	930

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -174 Mkr (-173) respektive 1 Mkr (3) varav 34 Mkr (25) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2017 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	584	240	-	5	-	829
Driftkostnader	-138	-71	-	-1	-4	-214
Elintäkter	-	-	233	-	-233	-
Elkostnader	-	-	-212	-	212	-
Driftnetto	446	169	21	4	-25	615
Förvaltnings- och administrationskostnader	-60	-37	-11	-12	15	-105
Finansnetto	-86	3	-14	-36	14	-119
Förvaltningsresultat	300	135	-4	-44	4	391
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-14	-14
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserat resultat optionsprogram	-	-	-	-	-	-54
Försäljningsresultat	-	-	-	-	-	48
Resultat före orealiserade värdeförändringar						371
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	1 447
Resultat före skatt						1 818
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	24 740	13 425	-	632	-	38 797
Vindkraftverk	-	-	929	-	-	929
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter	532	343	-	-	-	875
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	776
Summa tillgångar						41 377
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	18 826
Lån	9 547	2 078	1 323	4 182	-	17 130
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 421
Summa eget kapital och skulder						41 377
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 496</i>	<i>2 989</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 485</i>

2016 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	556	228	-	9	-4	789
Driftnetto fastigheter	423	155	-	5	-4	579
Förvaltningsresultat fastigheter	272	112	-	-34	-	350
Elintäkter	-	-	122	-	-122	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-45	-45
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat	-	-	-	-	-	109
Resultat före orealiserade värdeförändringar						414
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	1 249
Resultat före skatt						1 663
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	22 444	11 140	-	592	-	34 176
Vindkraftverk	-	-	1 328	-	-	1 328
Pågående arbete bostadsrätter	-	170	-	-	-	170
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	983
Summa tillgångar						36 657
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	15 816
Lån	9 549	1 430	1 433	3 443	-	15 855
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 986
Summa eget kapital och skulder						36 657
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 039</i>	<i>1 932</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 971</i>

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Ackumulerat perioden	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	615	301	1 175	891	579	279	1 130	854	560
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74	73	73	74	73	71	73	74	73
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	247	132	1 195	828	688	279	634	453	320
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	38 797	37 025	36 555	34 646	34 176	32 956	32 090	31 046	30 347
Antal kvm (tusental)	1 078	1 064	1 074	1 072	1 067	1 073	1 056	1 044	1 037
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	97	98	98	98	98	98
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter, netto, Mkr	875	765	734	485	170	154	32	207	460
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 447	540	3 348	1 646	1 325	282	2 754	2 167	1 981
Räntabilitet på eget kapital, %	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,9	12,7	12,2	8,8	8,5	11,3	11,2	10,3	9,3
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	5,3	6,5	5,6	4,9	5,0	6,5	6,5	7,2	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,5	4,1	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5
Belåningsgrad, %	42	41	43	44	44	44	45	45	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,95	2,08	1,97	2,05	2,07	2,15	2,22	2,27	2,33
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	36	38	37	39	40	40	39	42	44
Soliditet, %	45	46	45	43	43	43	44	43	43
Eget kapital, Mkr	18 826	18 281	17 788	16 145	15 816	15 333	15 102	14 605	14 488
Substansvärde, Mkr	23 505	22 741	22 159	20 105	19 703	18 962	18 630	17 937	17 792
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	24 163	23 460	22 906	21 048	20 639	19 781	19 290	18 704	18 460
Börsvärde, Mkr	27 591	24 565	24 106	24 616	23 307	23 868	23 120	23 392	20 026
Återköp aktier, Mkr	129	46	192	142	123	54	150	64	-
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	4,4	1,6	10,1	5,0	4,0	0,9	8,3	6,5	5,9
P/E-tal, ggr	7,7	6,6	7,0	10,6	10,9	8,1	8,2	8,9	8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,6	1,1	2,0	1,4	1,0	0,7	1,4	1,7	1,1
Eget kapital, kr	57	56	54	49	48	46	45	44	43
Börskurs, kr	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	328 208	328 583	330 409	330 641	330 990	331 467	333 536	333 847	334 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	327 325	328 350	329 000	329 740	330 000	331 000	331 800	333 040	334 000

KVARTALSÖVERSIKT

	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	415	414	410	408	397	393	390	387	390
Driftnetto fastigheter, Mkr	314	301	284	312	300	279	276	293	291
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76	73	69	77	76	71	71	76	74
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	200	191	169	214	184	167	160	190	171
Räntabilitet på eget kapital, %	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,8	1,6	5,2	1,0	3,2	0,9	1,8	0,6	5,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,4	1,1	0,6	0,4	0,3	0,7	-0,3	0,7	0,5
Eget kapital per aktie, kr	57	56	54	49	48	46	45	44	43
Börskurs, kr	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Berörda nyckeltal har räknats om för aktiesplit 2:1, som genomfördes under andra kvartalet 2015.

* Jämförelseuppgifter är omräknade för uppdaterad definition per Q4 2016.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 10 augusti 2017

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hysesvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter **

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

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

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

P/E-tal

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

Pågående projekt

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nybyggnation/totalombyggnad.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastighet

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

Snittränta

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

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

Mkr	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter							
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276	285	204	133	182
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409	279	186	133	200
Övriga tidigare definition	1 343	96	939	115	423	36	1 355
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806	121	441	36	1 337

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 augusti 2017 kl 08:00 CET.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Wallenstam 

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