

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 MARS 2017

1 JANUARI–31 MARS 2017

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 23,5 %.
- Resultat före skatt uppgår till 650 Mkr (352) och resultat efter skatt uppgår till 540 Mkr (282), motsvarande 1,6 kr per aktie (0,9).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 14 % och uppgår till 191 Mkr (167).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 369 Mkr (400), varav 132 Mkr (279) kommer från vår kostnadseffektiva nyproduktion av hyresrätter.
- Hyresintäkterna ökar 5 % och uppgår till 414 Mkr (393).
- Fastigheter och lägenheter har sålts för 532 Mkr (97) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 52 Mkr (23).
- Byggnationen av fastigheter uppgår till 555 Mkr (513).
- På bokslutsdagen hade vi cirka 1 900 lägenheter i produktion.

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

"Vår förvaltning och uthyrningsverksamhet är både effektiv och framgångsrik. I rapporten presenteras ett antal kvitton på detta, exempelvis ett driftnetto som är 8 % bättre än samma period föregående år, och ett förvaltningsresultat som är 14 % bättre. Det realiserade resultatet är 50 % bättre än förra året och resultatet före skatt hela 85 % bättre. Substansvärdetillväxten på rullande helår uppgår till 23,5 %."

"I kvartalet kommer en dryg tredjedel av de orealiserade värdeökningarna i fastigheter från vår kostnadseffektiva nyproduktion. Det stärker min uppfattning att vår strategi med egen nyproduktion av hyresfastigheter är helt rätt, där vår strukturerade process och vårt kostnadsfokus medför att vi kan generera både förvaltningsresultat och övervärde."

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 200 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 37 Mdr • Börsvärde 31 mar 2017: 25 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: cirka 1 900 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–31 mars 2017	4
Resultaträkning, koncernen	14
Balansräkning i sammandrag, koncernen	15
Rapport över förändring eget kapital, koncernen	16
Rapport över kassaflöde, koncernen	16
Segmentsrapport	17
Nyckeltal	18
Definitioner	19

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 7 500 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 dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 250 lägenheter i produktion.

Göteborg

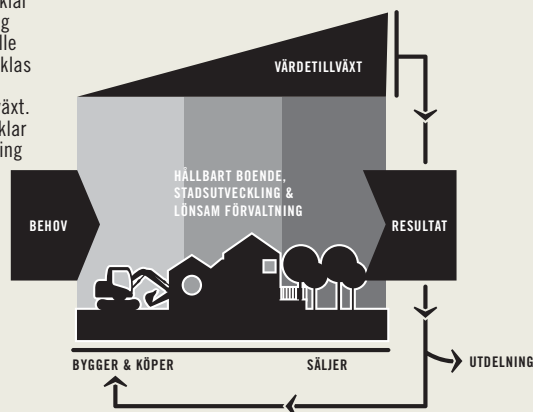
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 500 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 650 lägenheter i produktion.

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 II	10 augusti 2017
Delårsrapport III	26 oktober 2017

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

Stark resultatutveckling

Resultatet för första kvartalet 2017 visar att vår verksamhet fungerar mycket bra. Vår förvaltning och uthyrningsverksamhet är både effektiv och framgångsrik. I rapporten presenteras ett antal kvitton på detta, exempelvis ett driftnetto som är 8 % bättre än samma period föregående år, och ett förvaltningsresultat som är 14 % bättre. Det realiserade resultatet är 50 % bättre än förra året och resultatet före skatt hela 85 % bättre. Substansvärdestillväxten på rullande helår uppgår till 23,5 %.

Kostnadseffektiv nyproduktion

Vår kostnadseffektiva nyproduktion fortsätter att leverera en stor andel av de orealiserade värdeökningarna – i kvartalet kommer en dryg tredjedel av värdeökningarna därifrån. Det stärker min uppfattning att vår strategi med kostnadseffektiv nyproduktion av hyresfastigheter är helt rätt, där vår strukturerade process och vårt kostnadsfokus medför att vi kan generera både förvaltningsresultat och övervärde.

Från regeringshåll har man lyft förslag om möjlighet att göra undantag från redovisningsregler för att slippa göra nedskrivningar på nybyggda hyresfastigheter – ett förslag som sätter fingret på vilken utmaning det är att bygga hyresrätter. Att Wallenstam klarar av att inte bara skapa ett bra förvaltningsresultat, utan till och med skapa övervärden, visar att vår kostnadseffektiva byggnation fungerar mycket bra.

Utvecklar Avenyn

I förvaltningen av vårt befintliga bestånd arbetar vi ständigt med att utveckla våra fastigheter, i stort som smått. Kvartalets resultat visar inte minst att vi är duktiga på att hyra ut, hyresförhandla och effektivisera driften.

På Avenyn är vi i slutskedet av projektet Mid Avenue Valand, där vi genomför en stor ombyggnation av de kommersiella lokalerna samt en nybyggnation av både bostäder och kommersiellt. I sommar börjar lokalerna att fyllas med verksamheter, bland annat Convendum, som hyr samtlig yta på sju våningar mot Avenyn för sitt koncept med all inclusive-kontor med premiumkvalitet.

Vi har många fler idéer och planer för att fortsätta utveckla Avenyn och dess tvär- och parallellgator, för att bidra till att

göra hela området mer levande och tryggare under såväl dag- som nattetid. Vårt arbete är en del i en helhet där kommunen har ansvar för uppbyggnaden av gatumiljön på vår gemensamma paradgata.

Etablering i Uppsala

Under kvartalet genomförde vi en affär med Willhem, där de tillträdde fastigheten Vildvinet 1 i Helsingborg, bestående av dels en fastighet som vi förvaltat och förädlad under många år, dels en helt nybyggd hyresrättsfastighet. Willhem kommer också förvärva våra två exploateringsfastigheter i Mariastaden och Pälssjö, när dessa hyresfastigheter är färdigställda och uthyrda.

I Uppsala har vi glädjen att välkomna våra första hyresgäster som just nu flyttar in i våra projekt Snickeriet i Östra Sala Backe och Fjärilen i Rosendal. Uppsala är en stad med stark tillväxt och stort behov av bostäder. Här kan vi verkligen dra nytta av vår kostnadseffektiva nyproduktionsprocess. Under hösten blir vårt tredje projekt klart för inflyttning och vi planerar att byggstarta projektet Tre Vänner i Rosendal med 143 nya hyreslägenheter. Jag ser också fram emot att i maj öppna vårt nya kontor, som är beläget i centrala Uppsala.

Hyresöverenskommelse nådd

Det är glädjande att en hyresöverenskommelse, som omfattar både 2016 och 2017, nu nåtts efter över ett års tvistande mellan Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR. Tydliga spelregler och en vilja att hitta överenskommelser som båda parter tycker är rimliga är viktigt, både för de parter som förhandlar, för våra kunder och för hyresrättsmarknaden i stort. Hyresrätten är en boendeform som vi värnar om och som är betydelsefull för samhället.

Ny regionchef i Göteborg

Nu är det klart att Marina Fritsche den 1 juli i år kommer att efterträda Thomas Dahl som ansvarig för region Göteborg. Jag vill tacka Thomas för ett långt och gott samarbete under 29 år och samtidigt välkomna Marina till koncernledningen. Marina har jobbat inom Wallenstam i flera olika roller under drygt tio år, de senaste åren som affärsområdeschef för Wallenstams bostadsverksamhet inom bygg och förvaltning i region Göteborg.

Många byggstartar

Vi kommer att starta produktion av många lägenheter i år. Tyresö, Sundbyberg, Göteborg, Mölndal och Uppsala är några av de kommuner där vi hoppas kunna sätta spaden i marken inom kort. Jag märker av en väsentligt högre aktivitet än tidigare i Göteborgs kranskommuner, såsom Mölndal, Härryda, Lerum och Kungälv. I Mölndal har vi flera projekt igång och vi har nyligen fått en markanvisning för cirka 230 bostäder i centrala Mölndal samt bygglov och markanvisning för cirka 90 temporära modullägenheter för bland andra nyanlända och studenter. I mars avtalade vi om förvärv av två fastigheter av Castellum, en i centrala Mölnlycke och en i Kallebäck, med tillträde i december 2017. Båda är idag fungerande kommersiella fastigheter men kan i en framtid bli fina bostadsprojekt. Kallebäcksfastigheten ligger i anslutning till vårt stadsutvecklingsprojekt "Kallebäcks Terrasser" där vi ska bygga 2 000 lägenheter.

Jag och alla som arbetar på Wallenstam ser med spänning och tillförsikt fram emot att tillsammans med de kommuner vi verkar i utveckla och förverkliga alla de planer vi har för många nya hem!



Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 MARS 2017

1 JANUARI–31 MARS

Viktiga händelser

Under perioden beslutade kommunstyrelsen i Järfälla kommun att utse Wallenstam till en av två ankarbygggherrar för Barkarbystaden IV. Avtalet innebär option att förhandla med kommunen om markanvisning för bostadsbebyggelse inom detaljplaneområdena under två år.

I februari erhöles en markanvisning avseende en fastighet vid Smålandsgatan i centrala Göteborg, som framöver kommer kunna ge plats åt bostäder, kontor, butiker, restauranger samt tennisbanor. Under kvartalet fick Wallenstam också en markanvisning för cirka 230 bostäder i centrala Mölndal samt bygglov och markanvisning för cirka 90 temporära modullägenheter för bland andra nyanlända och studenter.

Avtal tecknades i mars mellan Wallenstam och Castellum avseende en strukturaffär där Wallenstam köper två kommersiella fastigheter, en i Göteborg och en i Mölnlycke, samt säljer två fastigheter i Göteborg, samtliga med tillträde/frånträde i december 2017.

Som en del i det avtal som tecknades med Willhem i december 2015 avseende att de successivt kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg, frånträdde under kvartalet fastigheten Vildvinet 1.

I januari meddelade Thomas Dahl, vice vd med ansvar för Wallenstams verksamhet i Göteborg och Skåne, att han beslutat sig för att sluta på Wallenstam. I

mars offentliggjordes att Marina Fritsche, idag affärsområdeschef för Wallenstams bostadsverksamhet inom bygg och förvaltning i region Göteborg, kommer att efterträda Thomas Dahl som ansvarig för region Göteborg. Marina kommer att ingå i koncernledningen från och med den 1 juli 2017.

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar 21 Mkr eller cirka 5 % och uppgår till 414 Mkr (393). Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 30 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om närmare 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 % 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 95 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 113 Mkr (114). Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetskötsel oftast blir högre. Varmare väder med mindre nederbörd 2017 påverkar driftkostnaderna jämförelsevis positivt 3 Mkr.

Driftnettot ökar närmare 8 % och uppgår till 301 Mkr (279). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto drygt 10 % bättre än föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för knappt hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 51 Mkr (47), energiförvaltning 6 Mkr (7) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 5 Mkr (6). Sammantaget är förvaltnings- och administrationskostnader 2 Mkr högre jämfört med motsvarande period 2016.

Vidare finns kostnader för syntetiskt optionsprogram till anställda. Orealiserade kostnader för det syntetiska optionsprogrammet redovisas på egen rad i resultat-

räkningen och uppgår för kvartalet till 2 Mkr (4). Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, ger det en total kostnad för bolaget om cirka 138 Mkr, varav 82 Mkr hittills kostnadsförts.

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 2 Mkr (1) och finansiella kostnader till totalt 68 Mkr (74) varav 61 Mkr (66) avser fastighetsrörelsen och 7 Mkr (8) naturenergiverksamheten.

Till följd av bland annat sänkta lånekostnader och effektiv kapitalförvaltning är finansiella kostnader 6 Mkr lägre jämfört med föregående år. Snittränta för perioden uppgår till 2,00 % (2,19). Genomsnittlig effektiv ränta på bokslutsdagen var 2,13 % (2,20). Genomsnittlig skuld för perioden är 1,1 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 17 Mkr (13).

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 8 Mkr (-18) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 24 Mkr (24). Intäkterna har fördubblats jämfört med föregående år vilket till största del är ett resultat av handel med elcertifikat men också av ökad produktion och försäljning till slutkund. Priset på elcertifikat har halverats under ett år, från 142 kr per certifikat till 71 kr per elcertifikat på bokslutsdagen. Vid årsskiftet uppgick värdet till 116 kr per elcertifikat. De lägre priserna på elcertifikat får inte genomslag på periodens försäljningsintäkter då dessa försäljningar skett till terminskontrakterade värden vilka väsentligt överstigit balansdagens kurs.

Under första kvartalet 2017 producerades 106 GWh (91) och 116 GWh (106) såldes till slutkund.

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 löpande i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat bostadsrätter samt exploateringsfastigheter uppgår till netto 49 Mkr (10) och omfattar försäljning av en exploateringsfastighet i Helsingborg samt ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

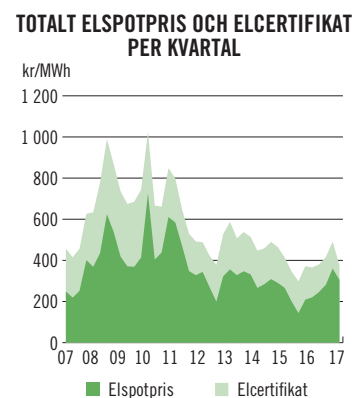
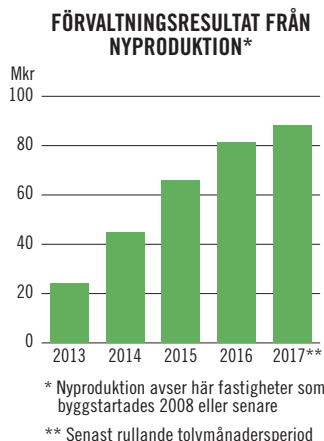
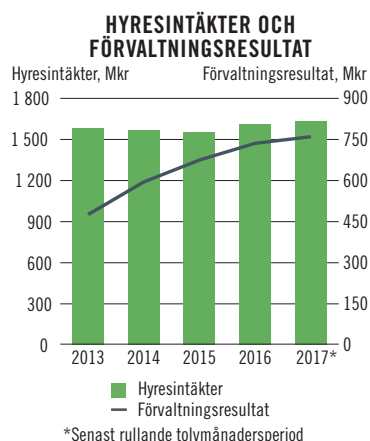
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under första kvartalet har Wallenstam sålt en fastighet. Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 142 Mkr (26) varav 139 Mkr (13) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter samt förbättrade kassaflöden.

Totalt uppgår periodens orealiserade



värdeförändring förvaltningsfastigheter till 369 Mkr (400) varav värdetillväxt från vår kostnadseffektiva nybyggnation genererat av eget arbete svarar för 132 Mkr (279). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 237 Mkr (121) och är ett resultat av goda marknadsförutsättningar med positiv uthyrningstrend samt genomförda hyresförhandlingar.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sidan 10. Som 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 1,10 % att jämföra med 1,09 % vid årets början. Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, totalt 47 Mkr (-207) medan elderivatens värde ändrats med -9 Mkr (-2). Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen -4 Mkr (-1).

Derivatens värdeförändringar är endast kassaflödespåverkande när de realiseras. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte snitträntan som baseras på resultatet av periodens realiserade ränteswappar.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till -110 Mkr (-70).

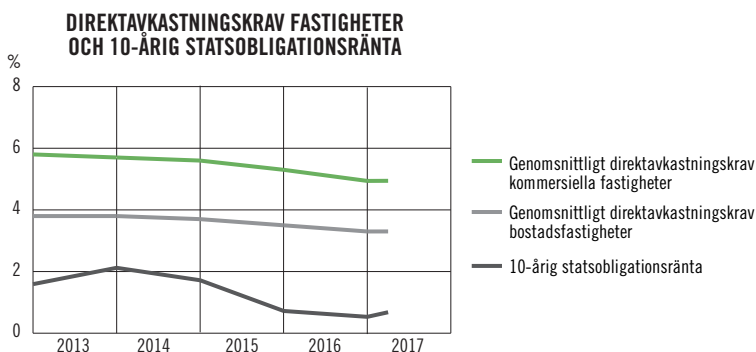
Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2016 uppgick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

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgår till totalt -1 Mkr (3) efter skatt vilket framför allt är ett resultat av omräkningsdifferens på valuta.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017	2016
	jan-mar	jan-mar
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	237	121
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	132	279
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	13
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	372	413



VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 426 Mkr (524) i förvaltningsfastigheter och 129 Mkr (122) i bostadsrättsproduktioner, totalt 555 Mkr (646).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar cirka 1 900 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 4,3 Mdr (2,8).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 369 Mkr (400), varav 132 Mkr (279) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Direktavkastningskraven uppgår för bostäder exklusive projekt, mark och byggrätter till i genomsnitt 3,3 % (3,5) och för kommersiella beståndet till 4,9 % (5,3). Förvaltningsfastigheternas värde är

fastställt till 37 025 Mkr (32 956) 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 19. Resultatet av projekten redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen.

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Stengläntan och L17 i Helsingborg. Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar tre projekt; Orangeriet i Stockholm samt Stallbacken Punkt4 och Vasagatan 33 i Göteborg om totalt 333 lägenheter, se vidare i tabellen på sidan 8. Bokfört värde Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till 765 Mkr (154) vid periodens utgång.

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

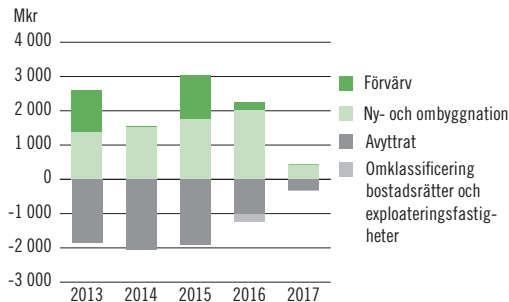
TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark	753
Pågående projekt hyresrätter	2 815
Pågående projekt bostadsrätter och exploateringsfastigheter	765
Totalt pågående projekt	4 333

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2017	36 555
+ Förvärv	0
+ Byggnationer	426
- Omklassificering bostadsrätter och exploateringsfastigheter	-33
- Försäljningar	-292
+ Realiserad värdeförändring netto	369
Fastighetsbestånd 31 mar 2017	37 025

FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Bostadsrätter och exploateringsfastigheter

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 färdigställs, sålts och överlämnats till kunden.

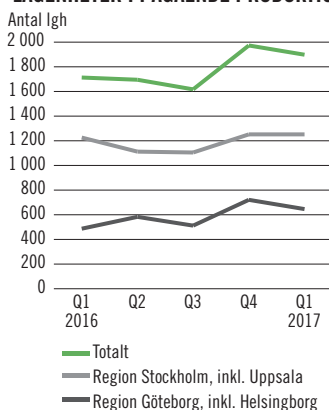
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2017-03-31

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
UPPSALA		
Fjärilen, Rosendal**	145	Q1 2017
Snickeriet, Östra Sala backe**	137	Q1 2017
Symfonin, Gränby	116	Q4 2017
GÖTEBORG		
Mid Avenue Valand	35	Q2 2017
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
Ulfsparregatan	115	2018
HELSINGBORG		
L17	17	Q2 2017
Stengläntan, Mariastaden	110	Q3 2017
Summa	1 898	

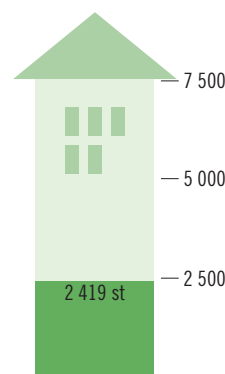
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Successiv inflyttning påbörjad.

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jan 2017	1 973
- Färdigställda	-75
+ Påbörjade	-
Pågående nyproduktion 31 mar 2017	1 898

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
Totalt			4 000	-	-	-	-	-	-	4 000	75

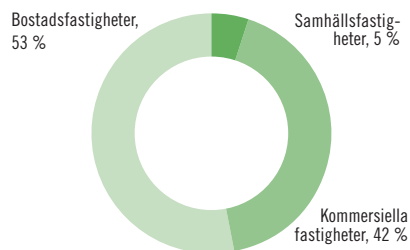
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2017

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 2017-03-31

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	34 %	3 975
Göteborg	222 850	193 776	91 704	72 710	32 627	55 446	32 376	701 489	66 %	3 451
Totalt	469 474	225 700	110 293	87 853	35 828	98 887	35 478	1 063 513	100 %	7 426
Fördelning, lokaltyp	44 %	21 %	11 %	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 24 Mkr (24). Koncernens totala nettoinvestering i färdigställda verk uppgick den 31 mars 2017 till 1 252 Mkr (1 347).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 15 Mkr (72).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 18 281 Mkr (15 333), vilket motsvarar 56 kr per aktie (46). Soliditeten uppgår till 46 % (43). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 922 Mkr (1 050). 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 2 635 Mkr. Obligationslånen omfattar totalt 1 500 Mkr, varav 900 Mkr i form av gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams totala räntebärande skulder till 16 193 Mkr (15 355). Belåningsgrad beräknad som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter samt vindkraft uppgår till 41 % (45). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader (40). Av låneportföljen har 50 % (53) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga effektiva räntan till 2,13 % (2,20).

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 922 Mkr att jämföra med 958 Mkr per 31 december 2016. Av dessa utgör räntederivat -923 Mkr (-970) och elderivat 1 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

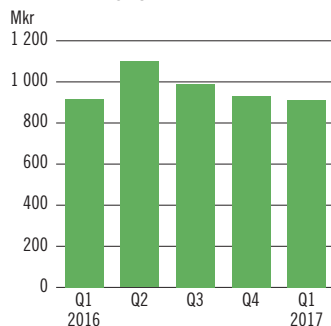
Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter med avdrag för spärrade bankmedel uppgår till 910 Mkr (916). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) samt 4 MEUR. Krediten i euro är villkorad i relation till elterminernas värdeutveckling på Nasdaq. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 2 337 Mkr (1 814). Per 31 mars 2017 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 3 085 Mkr (2 419).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2017-03-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 740	1,85 *	41,63
3 mån-1 år	1 298	0,33	8,01
1-2 år	100	1,75	0,62
2-3 år	330	2,67	2,04
3-4 år	900	2,75	5,56
4-5 år	1 300	2,89	8,03
5-6 år	2 175	2,56	13,43
6-7 år	1 450	2,80	8,95
7-8 år	400	1,63	2,47
8-9 år	600	2,10	3,71
> 9 år	900	2,08	5,56
Summa	16 193	2,08	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,48 %. 1,85 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tremånadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2017 har Wallenstamaktien ökat med 2 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate minskade med 1 % och OMX Stockholm PI ökade med 5 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 72,25 kr att jämföra med 70,90 kr vid årsskiftet 2016/2017. Börsvärdet uppgick till 24 565 Mkr (24 106) beräknat på totalt antal registrerade A-

och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 56 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 650 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 11 650 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 59,98 kr per aktie.

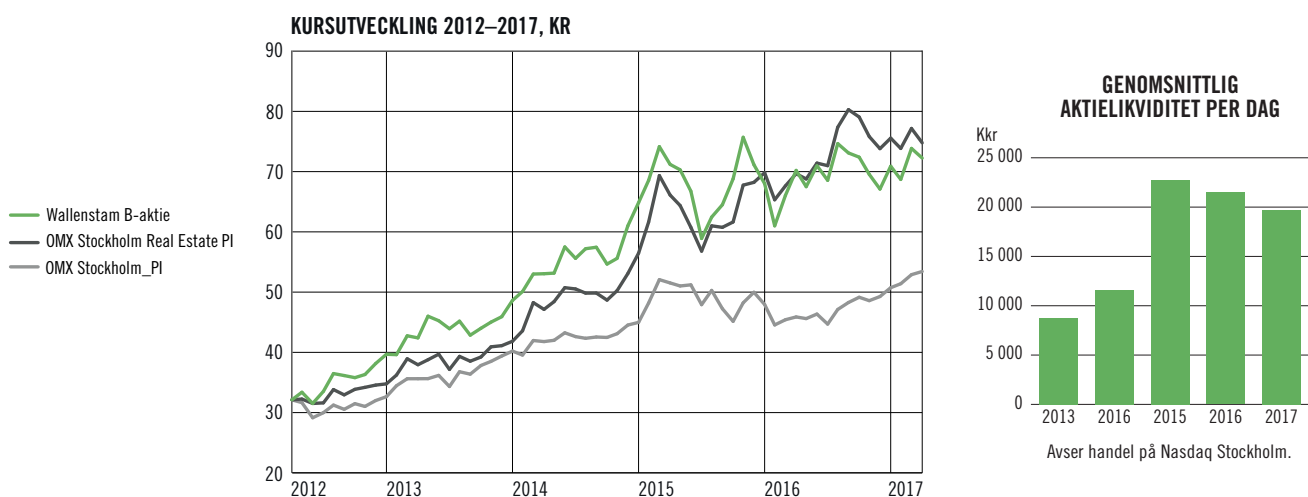
Utdelning

Styrelsen har föreslagit stämman en utdelning på 1,70 kr per aktie (1,50) för verksamhetsåret 2016, en höjning med 13 %, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kronor per aktie.

Omsättning

Under 2017 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på cirka 19,7 Mkr (21,5).

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



AKTIEÄGARINNEHAV 2017-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 510 000	24,12	61,44
AMF - Försäkring och fonder		29 120 000	8,56	4,56
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		8 360 000	2,46	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 754 171	2,28	1,21
Christian Wallenstam		5 900 000	1,74	0,92
David Wallenstam		5 640 000	1,66	0,88
Övriga ägare		135 149 501	39,76	21,15
Totalt antal aktier	34 500 000	293 850 000		
Återköpta egna aktier**		11 650 000	3,42	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier	340 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	328 350 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 14 procent av kapitalet och cirka 8 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

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

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

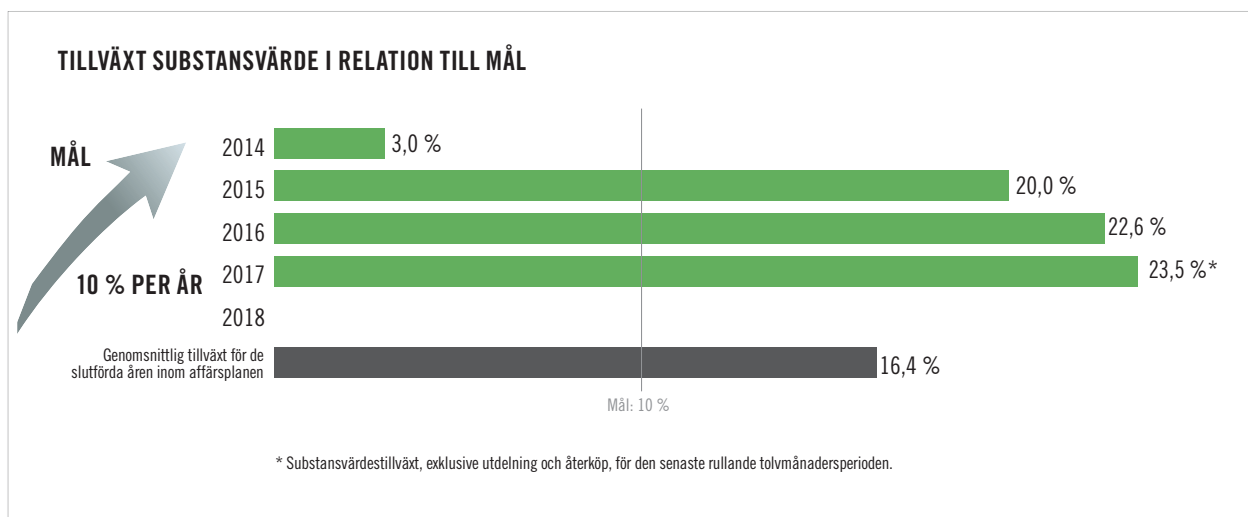
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår till 23,5 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 22 741 Mkr (18 962). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto

om 3 677 Mkr (2 791), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 795 Mkr (850) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 472 Mkr (3 641). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 23 460 Mkr (19 781).



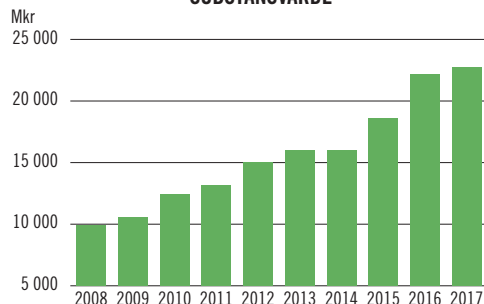
SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2017 31 mar	2016 31 mar
Eget kapital enligt balansräkning	18 269	15 321
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 472	3 641
Koncernens substansvärde	22 741	18 962
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	719	819
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	23 460	19 781

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 APR 2016–31 MAR 2017

Mkr	
Substansvärde 1 apr 2016	18 962
Förändring substansvärde perioden	3 779
Koncernens substansvärde	22 741
Återläggning utdelning och återköp perioden	681
Substansvärde målberäkning	23 422 23,5 %

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 31 mars 2017 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 37 Mdr. En värdoförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3,7 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,0 Mdr eller +2,3 Mdr.

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 189 Mkr. Detta bolag är 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

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	22 688
SF Bio AB	14 508
SCA Hygiene Products AB	13 317
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Sodexo AB	7 551
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Renew Group Sweden AB	6 252
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	103 108

Vår totala kommersiella yta är cirka 495 000 kvm.

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.

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 lokal 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 93 Mkr (85), varav hyres-

intäkterna utgör 21 Mkr (19).

Resultatet har påverkats av värdoförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 47 Mkr (-207). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till 15 Mkr (-180).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 56 Mkr (53). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 814 Mkr (9 109).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Intäkter	93	85	299
Kostnader	-97	-91	-416
Finansnetto	-23	-17	274
Värdoförändring derivatinstrument	47	-207	-156
Resultat före skatt	20	-230	1
Bokslutsdispositioner	-	-	-155
Skatt	-5	50	43
Resultat efter skatt	15	-180	-111
Totalresultat	15	-180	-111

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017- 03-31	2016- 03-31	2016- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 368	1 237	1 324
Andelar i koncernföretag	5 724	5 469	5 436
Finansiella derivatinstrument	-	12	-
Fordringar på koncernbolag	16 787	12 575	16 655
Övriga tillgångar	429	515	432
Likvida medel	68	104	57
Summa tillgångar	24 376	19 912	23 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 813	5 409	4 844
Räntebärande externa skulder	9 814	9 109	9 680
Skulder till koncernföretag	8 598	4 094	8 186
Finansiella derivatinstrument	923	1 032	970
Övriga skulder	228	268	224
Summa eget kapital och skulder	24 376	19 912	23 904

Efter rapportperiodens utgång

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

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
Hysesintäkter		414	393	1 628	1 607
Driftkostnader		-113	-114	-433	-434
Driftnetto fastigheter		301	279	1 195	1 173
Förvaltnings- och administrationskostnader		-51	-47	-195	-191
Finansiella intäkter		2	1	9	8
Finansiella kostnader		-61	-66	-252	-257
Förvaltningsresultat fastigheter		191	167	757	733
Förvaltningsresultat naturenergi	1	8	-18	-35	-61
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		237	26	338	127
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-188	-16	-276	-104
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	1	7	164	170
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		249	166	948	865
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		369	400	3 439	3 470
Nyproduktion		132	279	1 048	1 195
Övriga		237	121	2 391	2 275
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		34	-210	114	-130
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-2	-4	-5	-7
Resultat före skatt		650	352	4 496	4 198
Skatt		-110	-70	-890	-850
Periodens resultat efter skatt		540	282	3 606	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens		-1	3	2	6
Finansiella instrument till försäljning		-	-	23	23
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		0	0	-4	-4
Totalresultat		539	285	3 629	3 373
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		540	282	3 606	3 348
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		328 583	331 467	330 396	330 409
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		1,6	0,9	10,9	10,1

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
Elintäkter	170	86	362	278
Elkostnader	-125	-65	-246	-186
Avskrivningar	-24	-24	-96	-96
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6	-7	-26	-27
Finansiella kostnader	-7	-8	-29	-30
Förvaltningsresultat naturenergi	8	-18	-35	-61

NOT 2 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016/2017 apr-mar	2016 jan-dec
Försäljningsintäkt	295	71	1 403	1 179
Anskaffningsvärde samt investeringar	-153	-45	-678	-570
Tidigare redovisad värdeförändring	-139	-13	-548	-422
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	3	13	177	187
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	-6	-13	-17
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	1	7	164	170

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	37 025	32 956	36 555
Vindkraftverk	1 252	1 347	1 277
Finansiella anläggningstillgångar	368	324	376
Finansiella derivatinstrument	2	-	9
Övriga anläggningstillgångar	63	63	63
Summa anläggningstillgångar	38 710	34 690	38 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter	765	154	734
Finansiella derivatinstrument	-	12	3
Övriga omsättningstillgångar	263	248	287
Likvida medel	117	192	98
Summa omsättningstillgångar	1 145	606	1 122
Summa tillgångar	39 855	35 296	39 402
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	18 269	15 321	17 776
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	12	12
Summa eget kapital	18 281	15 333	17 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	3 677	2 791	3 568
Övriga avsättningar	62	-	13
Räntebärande skulder	1 475	1 555	1 399
Finansiella derivatinstrument	921	1 032	966
Övriga långfristiga skulder	87	80	86
Summa långfristiga skulder	6 222	5 458	6 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	14 718	13 800	15 074
Finansiella derivatinstrument	3	30	4
Övriga kortfristiga skulder	631	675	504
Summa kortfristiga skulder	15 352	14 505	15 582
Summa eget kapital och skulder	39 855	35 296	39 402
Ställda säkerheter	14 854	14 908	15 165
Eventualförpliktelser	128	30	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	-	-	-	282	-	282
Övrigt totalresultat	-	-	3	-	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-54	-	-54
Utgående eget kapital 2016-03-31	170	359	-21	14 814	12	15 333
Ingående eget kapital 2017-01-01	170	359	1	17 246	12	17 788
Periodens resultat	-	-	-	540	-	540
Övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-46	-	-46
Utgående eget kapital 2017-03-31	170	359	0	17 740	12	18 281

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 /2017 apr-mar	2016 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	249	166	948	865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-47	14	-194	-134
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	202	180	754	731
Förändring av rörelsekapital	163	44	54	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365	224	808	666
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter, br-projekt och enskilda br-lägenheter	-548	-658	-2 638	-2 748
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-3	-3	-9	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2	-3	-27	-28
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	531	101	1 604	1 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22	-563	-1 070	-1 611
FINANSIERING				
Upptagna lån	1 644	1 548	5 176	5 080
Amortering av lån	-1 924	-1 346	-4 337	-3 759
Utbetald utdelning	-	-	-497	-497
Återköp egna aktier	-46	-54	-184	-192
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	2	342	29	370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-324	490	187	1 002
Förändring av likvida medel	19	151	-75	57
Kassa, bank vid periodens början	98	41	192	41
Periodens kassaflöde	19	151	-75	57
Kassa, bank vid periodens slut	117	192	117	98
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	773	762	773	800
Villkorad outnyttjad checkkredit	32	-	71	39
Spärrade bankmedel	-12	-38	-17	-7
Disponibel likviditet	910	916	910	930

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -82 Mkr (-86) respektive 2 Mkr (5) varav 17 Mkr (13) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2017 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Svensk NaturEnergi jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	294	117	-	3	-	414
Driftkostnader	-72	-38	-	-1	-2	-113
Elintäkter	-	-	174	-	-174	-
Elkostnader	-	-	-146	-	146	-
Driftnetto	222	79	28	2	-30	301
Förvaltnings- och administrationskostnader	-30	-17	-6	-6	8	-51
Finansnetto	-44	2	-7	-17	7	-59
Förvaltningsresultat	148	64	15	-21	-15	191
Förvaltningsresultat naturenergi*	-	-	15	-	-7	8
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						50
Resultat före orealiserade värdeförändringar						249
Orealiserade värdeförändringar						401
Resultat före skatt						650
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	23 652	12 742	-	631	-	37 025
Vindkraftverk	-	-	1 252	-	-	1 252
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter	480	285	-	-	-	765
Ofördelade tillgångar						813
Summa tillgångar						39 855
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	18 281
Lån	9 404	1 868	1 342	3 579	-	16 193
Ofördelade skulder						5 381
Summa eget kapital och skulder						39 855
<i>Pågående investeringar fastigheter</i>	<i>1 296</i>	<i>3 037</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 333</i>

2016 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Svensk NaturEnergi jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	277	113	-	4	-1	393
Driftnetto fastigheter	205	73	-	2	-1	279
Förvaltningsresultat fastigheter	135	53	-	-21	-	167
Elintäkter	-	-	83	-	-83	-
Förvaltningsresultat naturenergi*	-	-	-14	-	-4	-18
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						17
Resultat före orealiserade värdeförändringar						166
Orealiserade värdeförändringar						186
Resultat före skatt						352
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	21 603	10 767	-	586	-	32 956
Vindkraftverk	-	-	1 347	-	-	1 347
Pågående arbete bostadsrätter	-	154	-	-	-	154
Ofördelade tillgångar						839
Summa tillgångar						35 296
EGET KAPITAL						15 333
Lån	9 648	1 804	1 197	2 706	-	15 355
Ofördelade skulder						4 608
Summa eget kapital och skulder						35 296
<i>Pågående investeringar fastigheter</i>	<i>833</i>	<i>1 961</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 794</i>

*Eliminering avser orealiserad omvärderingseffekt elcertifikat respektive effekt av realiserade elderivat som levererats.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	301	1 173	889	577	279	1 130	854	560	270
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	73	74	73	71	73	74	73	71
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	132	1 195	828	688	279	634	453	320	120
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	37 025	36 555	34 646	34 176	32 956	32 090	31 046	30 347	29 705
Antal kvm (tusental)	1 064	1 074	1 072	1 067	1 073	1 056	1 044	1 037	1 053
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	97	98	98	98	98	98	98
Pågående arbete bostadsrätter och exploateringsfastigheter, netto, Mkr	765	734	485	170	154	32	207	460	467
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	540	3 348	1 646	1 325	282	2 754	2 167	1 981	159
Räntabilitet på eget kapital, %	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,7	12,2	8,8	8,5	11,3	11,2	10,3	9,3	3,4
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	6,5	5,6	4,9	5,0	6,5	6,5	7,2	7,4	4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,1	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	3,8
Belåningsgrad, %	41	43	44	44	44	45	45	45	49
Snittränta per bokslutsdatum, %	2,08	1,97	2,05	2,07	2,15	2,22	2,27	2,33	2,36
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	38	37	39	40	40	39	42	44	41
Soliditet, %	46	45	43	43	43	44	43	43	40
Eget kapital, Mkr	18 281	17 788	16 145	15 816	15 333	15 102	14 605	14 488	13 044
Substansvärde, Mkr	22 741	22 159	20 105	19 703	18 962	18 630	17 937	17 792	16 160
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	23 460	22 906	21 048	20 639	19 781	19 290	18 704	18 460	17 061
Börsvärde, Mkr	24 565	24 106	24 616	23 307	23 868	23 120	23 392	20 026	24 208
Återköp aktier, Mkr	46	192	142	123	54	150	64	-	-
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	1,6	10,1	5,0	4,0	0,9	8,3	6,5	5,9	0,5
P/E-tal, ggr	6,6	7,0	10,6	10,9	8,1	8,2	8,9	8,9	41,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,1	2,0	1,4	1,0	0,7	1,4	1,7	1,1	0,6
Eget kapital, kr	56	54	49	48	46	45	44	43	39
Börskurs, kr	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	328 583	330 409	330 641	330 990	331 467	333 536	333 847	334 000	334 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	328 350	329 000	329 740	330 000	331 000	331 800	333 040	334 000	334 000

KVARTALSÖVERSIKT

	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun	2015 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	414	410	408	397	393	390	387	390	382
Driftnetto fastigheter, Mkr	301	283	312	299	279	276	293	291	270
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	69	76	75	71	71	76	74	71
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	191	169	214	184	167	160	190	171	150
Räntabilitet på eget kapital, %	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,6	5,2	1,0	3,2	0,9	1,8	0,6	5,5	0,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,1	0,6	0,4	0,3	0,7	-0,3	0,7	0,5	0,6
Eget kapital per aktie, kr	56	54	49	48	46	45	44	43	39
Börskurs, kr	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20

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.

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	2015 jan-mar
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter								
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276	285	204	133	182	120
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409	279	186	133	200	120
Övriga tidigare definition	1 343	96	939	115	423	36	1 355	54
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806	121	441	36	1 337	54

Denna information är sådan information som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 april 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