

# WALLENSTAM

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## 1 JANUARI–31 DECEMBER 2017

### 1 JANUARI–31 DECEMBER 2017

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, uppgår till 13,3 %.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 10 % och uppgår till 806 Mkr (733).
- Hyresintäkterna ökar med cirka 6 % och uppgår till 1 701 Mkr (1 607).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 2 310 Mkr (2 351).
- På bokslutsdagen hade vi 1 953 lägenheter i produktion.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 2 556 Mkr (3 470).
- Resultat före skatt uppgår till 3 001 Mkr (4 198) och resultat efter skatt uppgår till 2 421 Mkr (3 348), motsvarande 7,4 kr per aktie (10,1).
- Nedskrivning av vindkraftsinvesteringar har gjorts om 500 Mkr (0).
- Fastigheter och lägenheter har sålts för 939 Mkr (1 306) med realiserat resultat om 54 Mkr (193).

### 1 OKTOBER–31 DECEMBER 2017

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med drygt 9 % och uppgår till 185 Mkr (169).
- Hyresintäkterna ökar med drygt 8 % och uppgår till 444 Mkr (410).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 739 Mkr (1 618).
- Resultat före skatt uppgår till 756 Mkr (2 119) och resultat efter skatt uppgår till 640 Mkr (1 701), motsvarande 2,0 kr per aktie (5,2).
- Nedskrivning av vindkraftsinvesteringar har gjorts om 200 Mkr (0).

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

”2017 har varit ett fantastiskt starkt år! Förvaltningsresultatet har ökat med 73 Mkr, 10 %, som ett resultat av eget arbete genom bland annat effektivare förvaltning och inflyttning i våra kostnadseffektiva nyproduktioner. Vi har som mål i vår affärsplan 2018 att vårt substansvärde ska öka i genomsnitt med minst 10 % per år och för 2017 är ökningen 13 %!”

”Det råder just nu en osäkerhet på bostadsrättsmarknaden. Våra starka finanser i kombination med vår kostnadseffektiva nybyggnation av hyresrätter och vår flexibla affärsmodell ger oss förutsättningar att dra nytta av marknadsutvecklingen.”

**HANS WALLENSTAM, VD**

# DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: 211 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 41 Mdr • Börsvärde 31 dec 2017: 26 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %  
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: 1 953 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
Bokslutskommuniké	
1 januari–31 december 2017	4
Resultaträkning, koncernen	16
Balansräkning i sammandrag, koncernen	17
Rapport över förändring eget kapital, koncernen	18
Rapport över kassaflöde, koncernen	18
Segmentsrapport	19
Nyckeltal	20
Definitioner	22

## WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 8 000 lägenheter och drygt 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, cirka 4 400 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 400 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 350 lägenheter i produktion.

## Göteborg

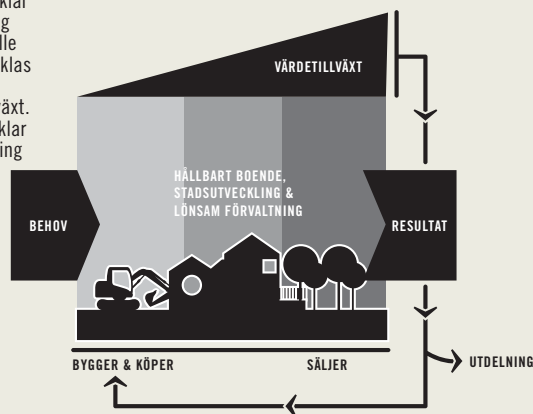
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 600 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 600 lägenheter i produktion.

## 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

Publicering av årsredovisning 2017	vecka 12, 2018
Delårsrapport I, 2018	24 april 2018
Årsstämma 2018, Göteborg	24 april 2018
Delårsrapport II, 2018	18 juli 2018
Delårsrapport III, 2018	25 oktober 2018

## KONTAKT

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

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

# VD HAR ORDET



Tillväxten i de storstadsregioner där vi verkar är och har varit stark – i Göteborg går näringslivet mycket bra. Det är hög efterfrågan på våra lokaler och en följd av detta är god hyrestillväxt och låga vakanser.

Under året har vi haft rekordmånga nyinflyttningar i våra bostadsprojekt. I Uppsala har vi fått in våra första fastigheter i egen förvaltning och dessutom öppnat ett lokalt kontor där vi kan möta våra hyresgäster. Vi har visat hur vi arbetar med våra bostadsrättsprojekt, att när det är osäkrare tider kan vi byta upplåtelseform till hyresrätt som det är en omätlig efterfrågan på.

Dessutom är jag stolt över vår utmärkelse Årets Börsbolag som vi fått för vår IR-kommunikation genom årsredovisning, delårsrapporter och webbplats.

## Starkt resultat

2017 har varit ett fantastiskt starkt år! Förvaltningsresultatet har ökat med 73 Mkr, 10 %, som ett resultat av eget arbete genom bland annat effektivare förvaltning och inflyttning i våra kostnadseffektiva nyproduktioner. I och med att vi ställer om bostadsrättsprojekt till hyresrätter så kommer förvaltningsresultatet att öka i än snabbare takt då dessa kommer in i förvaltningen istället för att säljas ut på bostadsrättsmarknaden. Att det är fina, effektiva fastigheter som tas i bruk märks bland annat på överskottsgraden som förbättrats ytterligare, till 74 %.

Vi har en stark finansiell ställning med en soliditet om 44 % och en belåningsgrad om 43 %.

2017 kom 733 Mkr i värdeökning från vår kostnadseffektiva nyproduktion, detta

är extra glädjande i och med att vi har ett stort investeringsprogram för många år framåt.

Vi har som mål i vår affärsplan 2018 att vårt substansvärde ska öka i genomsnitt med minst 10 % per år och för 2017 är ökningen 13 %!

Glädjande är också att aktien under året var betald i över 80 kr, vilket gjorde att vårt syntetiska optionsprogram till våra fantastiska medarbetare löstes ut.

## Bostadsrättsmarknaden

Redan före sommaren noterade vi en viss avmattning i den tidigare stigande pris-trenden för bostadsrätter, vilket jag också nämnde i vd-ordet i vår Q2-rapport. Under hösten fortsatte avmattningen och vid vår säljstart i oktober av etapp 1 i bostadsrättsprojektet Orangeriet Solberga i Stockholm, var osäkerheten stor bland intressenterna. Vi valde att ställa om projektet, och senare även ytterligare några bostadsrättsprojekt, till hyresrätter, något som speglar vår affärsmodellens flexibilitet.

Mycket tyder på att bostadsrättsmarknaden kommer att vara osäker under en tid framöver, bland annat eftersom det är ett mycket stort utbud av framför allt nya bostadsrätter just nu och en lägre efterfrågan. Våra starka finanser i kombination med vår kostnadseffektiva nybyggnation av hyresrätter och vår flexibla affärsmodell ger oss förutsättningar att dra nytta av marknadsutvecklingen.

Vi är främst en hyresrättsproducent, och endast en mindre andel utgörs av bostadsrättsproduktion, i dagsläget är det mindre än 5 % av lägenheterna i produktion som är bostadsrätter. Alla våra projekt – även bostadsrättsprojekten – ska kalkylmässigt hålla för att fungera som hyresrätter. Vår affärsmodell innebär också att vi inte säljer bostadsrätter förrän projektet närmar sig färdigställande och vi kan därför ställa om dessa till hyresrätter om det, som nu, är en osäkerhet på marknaden. För Wallenstams del är omställningen således inte dramatisk. Det råder fortsatt bostadsbrist på de orter vi verkar och efterfrågan är enorm. När det blir tuffare på bostadsrättsmarknaden så blir det ännu fler intressenter till våra hyresrätter.

## Sjunkande byggkostnader?

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden, med sannolikt färre byggstartade bostadsrättsprojekt, kommer av allt att döma sätta press på kostnader samt prissättning på entreprenörssidan. Vi har valt att avvakta upphandling i några av våra projekt för att få bättre entreprenörspriser, och därmed förskjuta byggstarterna något.

## Spännande 2018

Vår ledstjärna om byggstartade lägenheter syftar till att tydliggöra vår nybyggnation som viktig. Mycket kraft och arbete läggs på att skapa förutsättningar för att kunna byggstarta våra projekt, inte minst när det gäller att genomföra detaljplanearbete tillsammans med kommunerna.

I Kallebäck i Göteborg ska vi bygga cirka 2 000 lägenheter, varav 800 stycken är tänkt att ingå i satsningen BoStad2021 och stå klara vid Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Tyvärr har kommunen blivit försenade i detaljplanearbetet, vilket i sin tur gör att det råder osäkerhet kring när vi får starta. Även vårt stadsutvecklingsområde i Älta i Nacka kommun, där vi ska bygga cirka 1 000 lägenheter och där vi drivit planarbete i cirka sju år, har påverkats av förseningar. Vår förhoppning är att kunna starta projektet under affärsplanen, men vi är beroende av kommunens förmåga att hantera planarbetet i tid. Båda projekten kommer att genomföras, men med en förskjuten tidplan.

Jag kan konstatera att året har varit både framgångsrikt och händelserikt för Wallenstam och jag vill tacka styrelsen, aktieägarna och mina medarbetare för allt som åstadkommit.

2018 blir ett oerhört spännande år! Det kommer hända mycket både i vår omvärld och på Wallenstam, där vi nu är på det sista året i affärsplanen. Vi är helt rätt positionerade för alla de spännande utmaningar som väntar. Nu växlar vi upp ytterligare och ger allt i slutspurten!

Hans Wallenstam, vd

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER 2017

## KVARTAL 4 1 OKTOBER–31 DECEMBER

### Viktiga händelser

I början av oktober omvandlade Wallenstam första etappen av projektet Orangeriet Solberga med 90 lägenheter från bostadsrättsfastighet till hyresrättsfastighet, vilket kommunicerades och beaktades i föregående delårsrapport. Under kvartalet har ytterligare tre pågående bostadsrättsprojekt (Orangeriet, etapp 2, Stockholm, Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg, samt Stallbacka Allé, Mölndal) ställts om till hyresrätter, totalt cirka 290 lägenheter.

Projektet Symfonin i Uppsala, Stallbacken Nivå2 samt Punkt3 i Mölndal med totalt 286 hyreslägenheter för egen förvaltning har färdigställts, liksom 110 lägenheter i exploateringsfastigheten i projektet Stenglantan i Helsingborg.

Under kvartalet har Wallenstam frånträtt tre och tillträtt fyra fastigheter i Göteborgsområdet samt fyra stycken bostadsrättslokaler i centrala Göteborg.

I november etablerade Wallenstam ett MTN-program (Medium Term Notes) med en låneram om 5 Mdr kronor, som ger möjlighet att emittera obligationer på den svenska marknaden. En första emission inom ramen för programmet gjordes senare under november, omfattande totalt 1 750 Mkr fördelat på tre lån.

Wallenstam har i ett konsortium med Åke Sundvall och Castellum vunnit en markanvisningstävling för byggrätter om drygt 100 000 BTA vid före detta Söderstadion och hovet i Stockholm. Dessutom har två markreservationer i Göteborg erhållits, en vid Lagerströmsplatsen och en i Hovås Lyckhem, totalt omfattande bostadsproduktion om cirka 325 lägenheter.

Under kvartalet korades Wallenstams stadsutvecklingsprojekt Umami Park i Sundbyberg som vinnare av Årets YIMBY-pris som varje år delas ut till en aktör som positivt har bidragit till Stockholm som en tätare, mer hållbar och levande urban stad.

### Kvartalets resultat

Vi upplever att marknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar drygt 8 % och uppgick för kvartalet till 444 Mkr (410). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt och nyuthyrningar respektive omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Rensat för sålda och köpta fastigheter ökar hyresintäkterna närmare 10 %. Driftkostnaderna uppgår till 133 Mkr (127), vilket är 6 Mkr högre än motsvarande kvartal 2016. Driftnettot förbättras med 28 Mkr motsvarande cirka 10 %, och närmare 11 % rensat för köpta och sålda fastigheter.

Räntekostnaderna är 9 Mkr högre än motsvarande kvartal föregående år till följd av högre medelskuld. Genomsnittlig ränta på våra krediter uppgår för kvartalet till 1,88 % (2,00). Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 185 Mkr (169) vilket är drygt 9 % bättre än samma period föregående år.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -6 Mkr (-7). Produktionen är bättre än föregående år samtidigt som värdet på elcertifikat är fortsatt väldigt lågt. På balansdagen uppgick värdet till 62 kr (116) per elcertifikat.

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 739 Mkr (1 618) som ett resultat av förbättrade driftnetton samt värdetillväxt i vår kostnadseffektiva nyproduktion.

Värdeförändring hänförlig till nyproduktion påverkas positivt till följd av de omställningar från bostadsrätt till hyresrätt som genomförts för tre projektfastigheter under kvartalet.

Kvartalets realiserade resultat påverkas också positivt av utvecklingen för derivatinstrument, totalt 34 Mkr (248).

Årets utveckling för elcertifikat, både avseende aktuella och framtida värden, har påverkat värderingen av koncernens vindkraftverk negativt. Då framtida kassaflöden från elcertifikat numera bedöms ytterst osäkra har elcertifikatens värde satts till noll vid värdering av vindkraftverken,

vilket ger en nedskrivning om 200 Mkr i fjärde kvartalet.

Resultat efter skatt fjärde kvartalet 2017 uppgår till 640 Mkr (1 701) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,0 kr (5,2).

## 1 JANUARI–31 DECEMBER

### Hyresintäkter

Årets hyresintäkter ökar 94 Mkr eller cirka 6 % och uppgår till 1 701 Mkr (1 607). Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 133 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om cirka 9 %. Tillväxten är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter och framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder.

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 6,1 % 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 437 Mkr (432). 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 2017 har påverkat kostnaderna jämförelsevis positivt med 4 Mkr.

Driftnettot ökar cirka 8 % och upp-

går till 1 264 Mkr (1 175). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto cirka 10 % bättre än föregående år, varav tillförd effektiv nyproduktion svarar för drygt hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

### Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 210 Mkr (193), energiförvaltning 24 Mkr (27) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 17 Mkr (18), totalt 251 Mkr (238). De ökade förvaltnings- och administrationskostnaderna är bland annat en följd av ökade konsultationskostnader inom bland annat it-säkerhet samt anpassningar inför kommande GDPR-regelverk men också en följd av fler anställda.

### Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 10 Mkr (8) och finansiella kostnader till totalt 285 Mkr (287) varav 258 Mkr (257) avser fastighetsrörelsen och 27 Mkr (30) naturenergiverksamheten.

Till följd av bland annat sänkta lånekostnader och effektiv kapitalförvaltning är finansiella kostnader 2 Mkr lägre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för våra krediter var på bokslutsda-

gen 1,88 % (1,97) och för perioden 1,93 % (2,04). Genomsnittlig skuld för perioden är 1,4 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 64 Mkr (56).

### Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas vidare av omvärderingseffekter och försäljningsresultat från elcertifikat. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -40 Mkr (-61) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 95 Mkr (96). Intäkterna har ökat jämfört med föregående år till följd av större handel med elcertifikat men också av ökad produktion och försäljning till slutkund. Under 2017 producerades 381 GWh (352) och 398 GWh (357) såldes till slutkund.

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

### Realiserat resultat syntetiska optioner\*

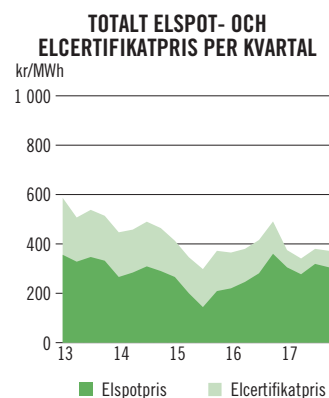
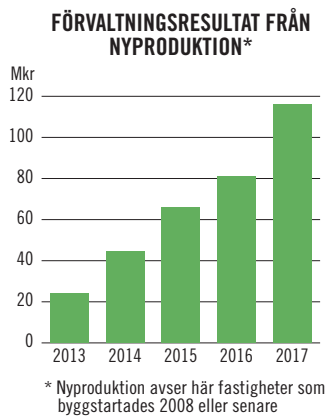
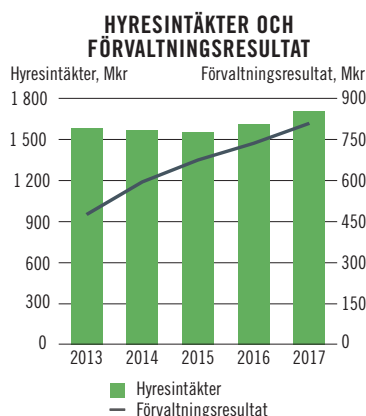
Under andra kvartalet 2017 påkallades lösen av Wallenstams syntetiska optioner då aktien noterats på en aktiekurs överstigande 80 kr mer än fem dagar. Stämmans beslut omfattade maximalt 8 000 000 optioner och en totalkostnad om max 250 Mkr. Under programmets löptid ställdes 5 302 000 optioner ut till en total kostnad om 138 Mkr varav 54 Mkr utgör en realiserad kostnad under andra kvartalet 2017 och 84 Mkr redovisats som orealiserad kostnad i tidigare perioder. 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

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



netto 48 Mkr (23) och omfattar försäljning av två exploateringsfastighetsprojekt i Helsingborg samt ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

### Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets försäljningar om totalt 607 Mkr (1 179) omfattar fyra fastigheter. Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 295 Mkr (609) varav 282 Mkr (422) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring.

### Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 2 556 Mkr (3 470) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnads-effektiva nybyggnation svarar för 733 Mkr (1 195). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 1 823 Mkr (2 275). Årets värdeutveckling påverkas positivt av starkare fastighetsmarknad, främst under första halvåret, samt av tillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter och förbättrade driftnetton.

### Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sidan 11. 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 1,19 % att jämföra med 1,09 % vid årets början. Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, totalt 182 Mkr (-156) och elderivatens värde har ändrats med 10 Mkr (25). Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen -10 Mkr (1).

Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte snitträntan, då den beräknas på räntan som betalas.

### Nedskrivningar vindkraftverk

Periodens resultat påverkas av nedskrivningar om 500 Mkr (0) som gjorts under kvartal 2 och 4. Nedskrivningarna är ett resultat av årets kraftiga prisfall på elcertifikat. Elcertifikatsystemet är ett marknadsbaserat stödsystem som infördes för att öka produktionen av förnybar el. Sedan ett

drygt år tillbaka har värdet på elcertifikat mer än halverats till följd av låg efterfrågan och stor osäkerhet kring framtiden. Vid värdering av vindkraftverken åsätts därför inte elcertifikaten längre något värde vilket påverkat vindkraftverkens värde negativt.

### Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 580 Mkr (850).

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 2017 uppgick till cirka 631 Mkr (550), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

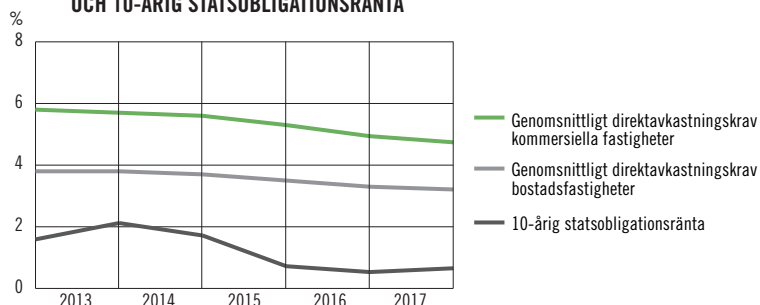
### Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgår till totalt 2 Mkr (25) efter skatt vilket främst är ett resultat av omvärdering av onoterat aktieinnehav samt orealiserad värdeförändring rörelsefastighet.

### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter i drift	1 815	2 276
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	733	1 195
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	187
<b>Totala värdeförändringar förvaltnings- och rörelsefastigheter</b>	<b>2 561</b>	<b>3 658</b>

### DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER OCH 10-ÅRIG STATSBLIGATIONSRÄNTA



## VÅRA FASTIGHETER

### Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 2 447 Mkr (2 245) i förvaltningsfastigheter. Investeringar i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till 503 Mkr (446), varav 194 Mkr (0) omklassificerats till förvaltningsfastighet. Totala investeringar uppgår till 2 950 Mkr (2 691).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 1 953 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 4,8 Mdr (4,2).

### Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 2 556 Mkr (3 470), varav 733 Mkr (1 195) 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 % (3,3) och för kommersiella beståndet till 4,7 % (4,9). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 41 410 Mkr (36 555) vid periodens utgång.

### Exploateringsfastigheter och bostadsrättsprojekt

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter. För definitioner, se sidan 22. Resultatet av dessa projekt redovisas när fastigheterna färdigställs och överlämnats till köparen.

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Stengläntan och Pälssjö i Helsingborg. Projektet Stengläntan är numera färdigställt och ingår i vår förvaltning till dess frånträde sker vilket beräknas under 2018. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillträdas av Willhem efter färdigställande och ett första kvartal i drift.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 84 lägenheter i två projekt: Terrassen Elva i Tyresö samt Vasagatan 33 i Göteborg. Under kvartalet har Orangeriet Solberga etapp 2 och Umami Park, etapp 1B i Stockholmsregionen samt Stallbacka Allé i Mölndal ställts om från bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt och redovisas därför numera som förvaltningsfastigheter.

För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 8.

Bokfört värde Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter uppgår till 606 Mkr (734) vid periodens utgång.

### Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av en stark tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter 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. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först ett halvår före inflytt, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter sjunker.

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

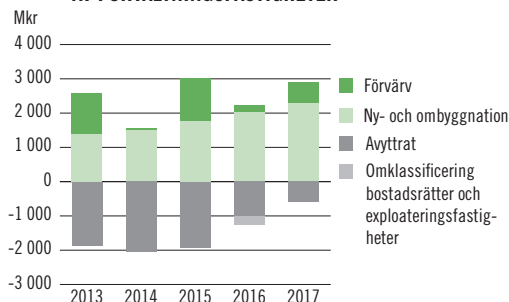
### TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark för framtida nyproduktion	684
Pågående projekt hyresrätter	3 473
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	606
<b>Totalt pågående projekt</b>	<b>4 763</b>

### FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2017	36 555
+ Förvärv	615
+ Byggnationer	1 832
+ Omklassificering bostadsrätter och exploateringsfastigheter	453
- Försäljningar	-594
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 549
<b>Fastighetsbestånd 31 dec 2017</b>	<b>41 410</b>

### FÖRÄRV, 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 färdigställs, sålts och överlämnats till kunden.

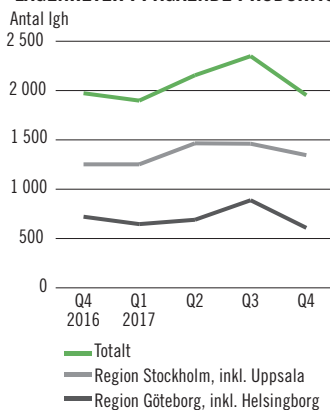
## PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2017-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*
STOCKHOLM		
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla**	205	Q2 2017
Grönskan Solberga**	148	Q3 2017
Trädgårdssporten, Tyresö**	184	Q4 2017
Orangeriet Solberga	170	Q2 2018
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	2019
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2019
Allén, Tyresö	221	2019/2020
Terrassen Elva, Tyresö (brf)	54	2019/2020
UPPSALA		
Tre vänner, Rosendal	141	2019
GÖTEBORG		
Rödklävern 1, Mölndal	89	Q1 2018
Stallbacka Allé, Mölndal	133	Q2 2018
Vasagatan 33 (brf)	30	Q2 2018
Utforskaren	36	Q3 2018
Ulfsparrégatan	115	Q4 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	2019
HELSINGBORG		
Pålsjö	96	2019
<b>Summa</b>	<b>1 953</b>	

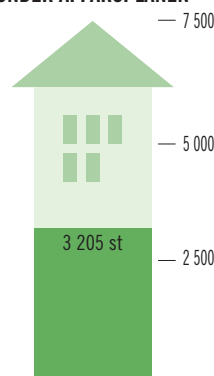
\* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

\*\* Successiv inflyttning påbörjad.

### LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



### BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



### FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 okt 2017	2 349
- Färdigställda	-396
+ Påbörjade	0
<b>Pågående nyproduktion 31 dec 2017</b>	<b>1 953</b>



**FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGS- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER 2017**

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>GÖTEBORG</b>											
Stallbacken 9 <i>(Projekt: Stallbacken Punkt1)</i>	Åby Allé 21-23	2016	4 000	-	-	-	-	-	-	4 000	75
Ombyggnation Lorensberg 52:4 <i>(Projekt: Mid Avenue Valand)</i>	Kristinelundsgatan10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941/2017	1 957	3 217	-721	-316	-	-	-356	3 781	35
Stallbacken 23 <i>(Projekt: Stallbacken Nivå2)</i>	Åby Allé 51-57	2017	4 599	-	-	-	-	671	-	5 270	88
Stallbacken 24 <i>(Projekt: Stallbacken Punkt3)</i>	Åby Allé 59-63	2017	4 526	-	-	-	-	-	-	4 526	82
Ombyggnation lokal till lägenhet i befintligt bestånd, förändring			51	-51	-	-	-	-	-	-	1
<b>HELSINGBORG</b>											
Skäran 1* <i>(Projekt: Stengläntan)</i>	Grepkatan 10-42	2017	6 308	-	2 338	-	-	3 577	1 520	13 743	110
<b>UPPSALA</b>											
Uppsala Sala Backe 47:1 <i>(Projekt: Snickeriet)</i>	Johannesbäcksgatan 49-57	2017	7 117	54	-	-	-	2 248	-	9 419	137
Kåbo 57:2 <i>(Projekt: Fjärilen)</i>	Rosendalsvägen 6-10A,B / Torgny Segerstedts allé 5-7	2017	8 420	-	-	-	-	2 584	-	11 004	145
Gränby 9:6 <i>(Projekt: Symfonin)</i>	Bruno Liljeforsgatan 62, 64, 68 / Råbyvägen 63 A, B, C	2017	5 582	80	226	-	-	900	-	6 788	116
<b>Totalt</b>			<b>42 560</b>	<b>3 300</b>	<b>1 843</b>	<b>-316</b>		<b>- 9 980</b>	<b>1 164</b>	<b>58 531</b>	<b>789</b>
<i>*Exploateringsfastighet</i>											

**FASTIGHETSFÖRVÄRV 2017**

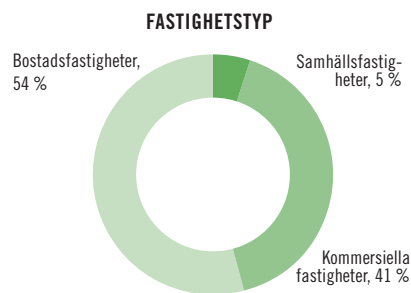
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>GÖTEBORG</b>											
Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980	-	215	-	900	-	-	-	1 115	-
Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyen 20	1879	-	-	855	-	272	-	-	1 127	-
Bö 72:20	Danska vägen 20	1861	-	350	-	-	-	-	551	901	-
Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	1971	-	8 400	485	20 841	-	-	-	29 726	-
Hönekulla 1:571	Åvägen 1	1993	-	1 650	-	2 669	-	-	-	4 319	-
Andel i BRF Larm- trumman, 4 st lokaler	Södra Larmgatan 18 / Vallgatan 23	1878	-	-	416	-	-	-	-	416	-
Rödsklövern 1**											
<b>HELSINGBORG</b>											
Mässhaken 2**											
<b>STOCKHOLM</b>											
Berga 6:738 6:739**											
<b>UPPSALA</b>											
Kåbo 63:2**											
<b>Totalt</b>			<b>- 10 615</b>	<b>1 756</b>	<b>24 410</b>	<b>272</b>	<b>-</b>	<b>551</b>	<b>37 604</b>	<b>-</b>	
<i>**Mark</i>											

## 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	1951/2016	11 241	-	191	588	-	1 177	1 623	14 820	182
GÖTEBORG											
Kålltorp 37:1	Björcksgatan 29 / Munke- bäcksgatan 6	1930/1974	603	-	166	-	-	-	-	769	13
Krokslätt 154:8	Möndalsvägen 77 / Nord- gårdsgatan 1	1986	-	3 237	1 224	-	-	691	772	5 924	-
Krokslätt 20:6	Möndalsvägen 81	1932/2000	-	2 540	-	251	600	-	-	3 391	-
<b>Totalt</b>			<b>11 844</b>	<b>5 777</b>	<b>1 581</b>	<b>839</b>	<b>600</b>	<b>1 868</b>	<b>2 395</b>	<b>24 904</b>	<b>195</b>

## FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2017-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördel- ning, ort	Antal lgh
Stockholm	246 624	31 665	17 074	15 223	3 201	43 441	3 102	360 330	32%	3 975
Uppsala	21 119	134	226	-	-	5 732	-	27 211	2%	398
Göteborg	233 329	202 234	91 129	97 271	32 299	55 426	31 755	743 443	65%	3 643
Helsingborg	6 308	-	2 338	-	-	3 577	1 520	13 743	1%	110
<b>Totalt</b>	<b>507 380</b>	<b>234 033</b>	<b>110 767</b>	<b>112 494</b>	<b>35 500</b>	<b>108 176</b>	<b>36 377</b>	<b>1 144 727</b>	<b>100%</b>	<b>8 126</b>
Fördelning, lokaltyp	44%	21%	10%	10%	3%	9%	3%	100%		



Visar fördelningen av vårt fastighetsbestånd per kategori. Se definitioner på sidan 22.

## 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 95 Mkr (96). Historiskt låga elcertifikatpriser och stor osäkerhet kring dessas framtida värden ger en nedskrivning för året om 500 Mkr. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 31 december 2017 till 682 Mkr (1 277).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 30 Mkr (89).

## FINANSIERING

### Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 19 410 Mkr (17 788), vilket motsvarar 60 kr per aktie (54). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 4 Mdr samt obligationslån.

Den 1 november 2017 etablerade Wallenstam ett MTN-program (Medium Term Notes) med en låneram om 5 Mdr. Inom ramen för detta program emitterades den 15 november obligationer fördelat på tre lån om totalt 1 750 Mkr, med syfte att användas till kommande investeringar samt till omstrukturering av låneportföljen. Det ena lånet om 850 Mkr löper över

tre år med en fast ränta om 0,875 %, och det andra lånet om 650 Mkr löper över tre år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 100 punkter. Det tredje lånet om 250 Mkr löper över fem år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 140 punkter. Dessutom har Wallenstam sedan tidigare emitterat gröna obligationer om 900 Mkr. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På balansdagen uppgick utestående volym företagscertifikat till 2 641 Mkr, utestående obligationslån till 2 650 Mkr och totala räntebärande skulder till 18 701 Mkr (16 473). Belåningsgraden uppgår till 43 % (43). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 36 månader (37). Av låneportföljen har 51 % (47) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,88 % (1,97).

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 el- och valutaderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 769 Mkr att jämföra med 958 Mkr per 31 decem-

ber 2016. Av dessa utgör räntederivat -787 Mkr (-970), elderivat 17 Mkr (12) och valutaderivat 1 Mkr (-).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallstruktur. 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.

Valutaderivat används i begränsad omfattning för att säkra inköp från utlandet. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas över övrigt totalresultat

### Disponibel likviditet

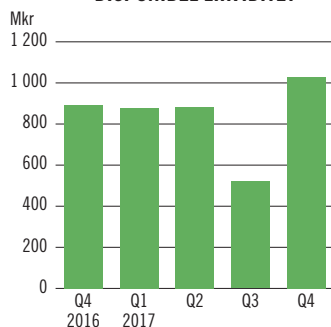
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 028 Mkr (891). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 4 238 Mkr (2 337) varav 4 088 Mkr (2 128) är tillgängliga för att lyftas på balansdagen. Per 31 december 2017 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 116 Mkr (3 019).

### BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2017-12-31

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	7 842	1,55 *	41,8
3 mån-1 år	1 307	0,35	7,0
1-2 år	130	2,57	0,7
2-3 år	997	3,44	5,3
3-4 år	1 200	3,05	6,4
4-5 år	1 700	2,38	9,1
5-6 år	1 475	2,71	7,9
6-7 år	1 450	1,92	7,8
7-8 år	1 300	1,32	7,0
8-9 år	1 100	1,95	5,9
> 9 år	200	2,55	1,1
<b>Summa</b>	<b>18 701</b>	<b>1,88</b>	<b>100</b>

\* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,42 %. 1,55 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre-månadersperioden.

### DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

## WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2017 har Wallenstamaktien ökat med 11,3 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 6,7 % och OMX Stockholm PI ökade med 6,4 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 78,90 kr att jämföra med 70,90 kr vid årsskiftet 2016/2017. Börsvärdet uppgick till 26 037 Mkr (24 106) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (54). Årets högsta betalkurs var 85,75 kr och den lägsta var 67,00 kr.

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 3 000 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Den 1 augusti genomfördes en minskning av aktiekapitalet genom indragning av 10 000 000 av de B-aktier som bolaget självt var innehavare av, i enlighet med beslut på årsstämman 2017. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 4 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 76 kr per aktie.

### Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,80 kr per aktie (1,70) för verksamhetsåret 2017, en höjning med 5,9 %,

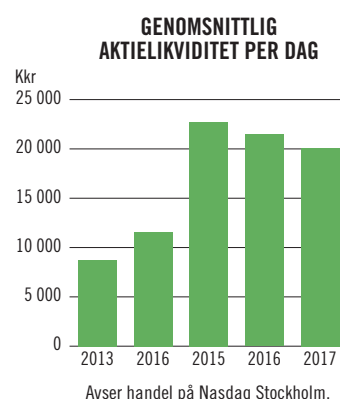
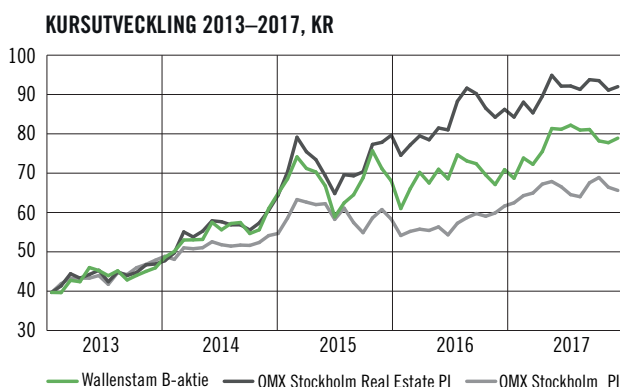
uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,90 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,3 % (2,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning för 2017 beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 13,7 % (6,5)

### Omsättning

Under 2017 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 20,1 Mkr (21,5).



### AKTIEÄGARINNEHAV 2017-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 841 000	24,95	61,72
AMF - Försäkring och fonder		28 395 000	8,60	4,46
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,49
Familjen Anders Berntsson med bolag		20 100 000	6,09	3,16
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,67	1,90
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 754 171	2,35	1,22
Christian Wallenstam med bolag		5 900 000	1,79	0,93
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Övriga ägare		133 353 501	40,43	20,94
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>34 500 000</b>	<b>291 500 000</b>		
Återköpta egna aktier*		4 000 000	1,20	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>330 000 000</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Summa utestående aktier</b>	<b>326 000 000</b>			

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

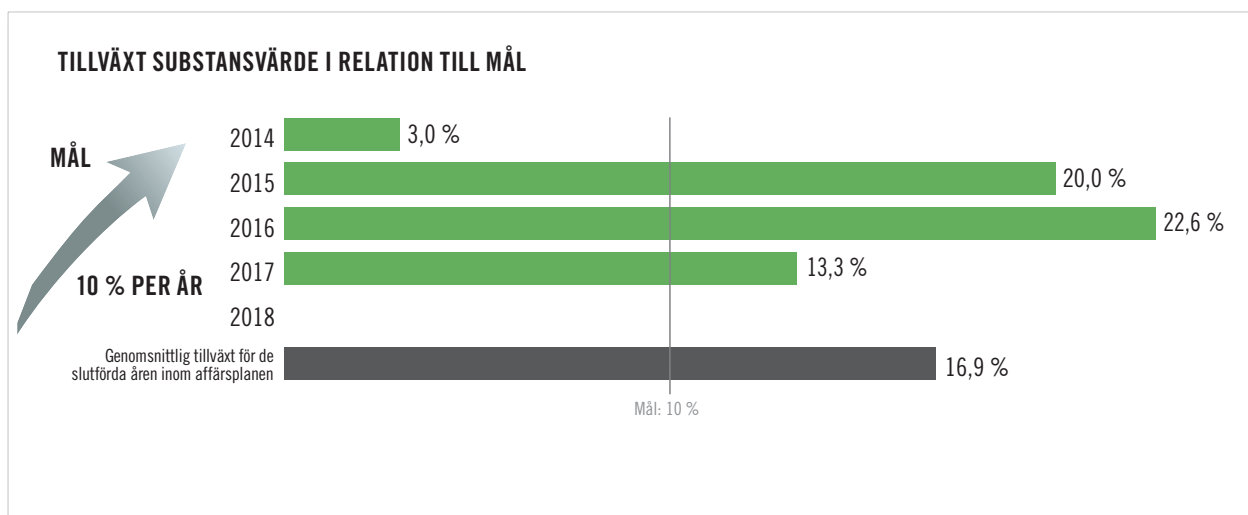
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål uppgår till 13,3 %.

### Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 24 314 Mkr (22 159). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto

om 4 146 Mkr (3 568), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 761 Mkr (815) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 907 Mkr (4 383). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 24 915 Mkr (22 906).



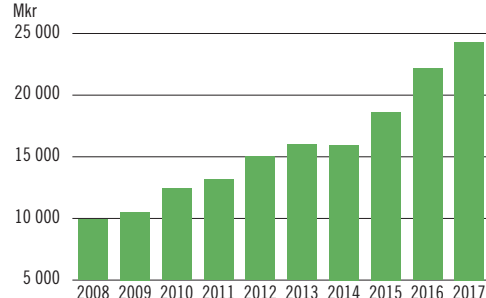
### SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JAN 2017–31 DEC 2017

Mkr		
Substansvärde 1 jan 2017	22 159	
Förändring substansvärde perioden	2 155	
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>24 314</b>	
Återläggning utdelning och återköp perioden	792	
<b>Substansvärde målberäkning</b>	<b>25 106</b>	<b>13,3 %</b>

### SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2017 31 dec	2016 31 dec
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	19 408	17 776
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 907	4 383
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>24 314</b>	<b>22 159</b>
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	600	747
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>24 915</b>	<b>22 906</b>

### KONCERNENS 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 december 2017 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 41 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 4,1 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,4 Mdr eller +2,8 Mdr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 46 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

### 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 och koncernledning hyr lägenheter samt är elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 4 Mkr i nettoutgift för året. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 10 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 har under året varit hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,6 Mkr respektive 0,9 Mkr. Båda är också elkunder.

Tidigare 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 och Barn i Nöd 1,7 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 349 Mkr (299), varav hyresintäkterna utgör 97 Mkr (80).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 182 Mkr (-156). Resultatet efter skatt uppgår till 4 072 Mkr (-111).

Övrigt totalresultat uppgår till 1 Mkr (-) netto efter skatt och avser orealiserad värdeförändring finansiella instrument.

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 101 Mkr (188). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 8 460 Mkr (9 680).

### RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Intäkter	349	299
Kostnader	-460	-416
Finansnetto	3 782	274
Värdeförändring derivatinstrument	182	-156
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 853</b>	<b>1</b>
Bokslutsdispositioner	279	-155
Skatt	-59	43
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 072</b>	<b>-111</b>
Värdeförändring valutaderivat	1	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-
<b>Totalresultat</b>	<b>4 073</b>	<b>-111</b>

### BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017- 12-31	2016- 12-31
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	1 383	1 324
Andelar i koncernföretag	5 369	5 436
Finansiella derivatinstrument	10	-
Fordringar på koncernbolag	19 325	16 655
Övriga tillgångar	446	432
Likvida medel	207	57
<b>Summa tillgångar</b>	<b>26 740</b>	<b>23 904</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	8 125	4 844
Räntebärande externa skulder	8 460	9 680
Skulder till koncernföretag	9 229	8 186
Finansiella derivatinstrument	797	970
Övriga skulder	129	224
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>26 740</b>	<b>23 904</b>

### Föreslagen utdelning, återköp och överlåtelse av egna aktier m.m.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om följande:

- En utdelning på 1,80 kr/aktie (1,70), uppdelat på två utbetalningstillfällen om

### DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	23 181
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	7 596
ICA Fastigheter AB	6 906
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg Aktieföretag	6 212
<b>Summa</b>	<b>111 646</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 529 000 kvm.

vardera 0,90 kronor per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 26 april 2018 och för den andra utbetalningen den 31 oktober 2018. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,3 % (2,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy innebärande att det utdelningsbara beloppet inte överstiger resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

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

### Styrelsens arbete

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2017 har styrelsen haft åtta protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit strategiska diskussioner och beslut avseende bland annat finansieringsfrågor och däribland etableringen av ett så kallat MTN-program (Medium Term Notes), IT-säkerhetsfrågor, compliancefrågor innefattande bland annat implementering av nya dataskyddsförordningen samt byggnationsprojekt och andra investeringar.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2017. Utvärderingen genomfördes med hjälp av en extern konsult och bestod av en enkätbaserad undersökning där resultatet av undersökningen först analyserades och därefter presenterades för styrelsen på ordinarie styrelsemöte i december 2017. Styrelsearbetet konstaterades fungera mycket väl.

### Efter rapportperiodens utgång

Per den 15 januari 2018 genomfördes en emission av obligationer om 400 Mkr inom ramen för det MTN-program som etablerades per den 1 november 2017. Lånet löper över två år med en fast ränta om 0,68 %.

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

### Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2018

*IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder:* Wallenstams intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17, Leasing, och påverkas därför inte av införandet av IFRS 15. Övergången till IFRS 15 kommer att redovisas med tillämpning av den retroaktiva metoden. Övergången kommer inte att få någon väsentlig påverkan på Wallenstams redovisning av totala intäkter och redovisat resultat.

*IFRS 9, Finansiella instrument:* IFRS 9 ersätter IAS 39 och innebär nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. För kreditreservering införs en modell som bygger på förväntade förluster. Övergången kommer inte att få någon väsentlig påverkan på Wallenstams redovisning och kommer ske utan omräkning av jämförelsetal.

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Hysesintäkter		1 701	1 607	444	410
Driftkostnader		-437	-432	-133	-127
<b>Driftnetto fastigheter</b>		<b>1 264</b>	<b>1 175</b>	<b>311</b>	<b>283</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader		-210	-193	-61	-54
Finansiella intäkter		10	8	5	1
Finansiella kostnader		-258	-257	-70	-61
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>		<b>806</b>	<b>733</b>	<b>185</b>	<b>169</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-40	-61	-6	-7
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-54	-	-	-
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		332	127	12	47
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-284	-104	-16	-34
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	6	170	9	71
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>765</b>	<b>865</b>	<b>183</b>	<b>246</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		2 556	3 470	739	1 618
Nyproduktion		733	1 195	344	493
Övriga		1 823	2 275	395	1 125
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		182	-130	34	248
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-2	-7	-	7
Nedskrivning vindkraftverk		-500	-	-200	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 001</b>	<b>4 198</b>	<b>756</b>	<b>2 119</b>
Skatt		-580	-850	-116	-418
<b>Periodens resultat efter skatt</b>		<b>2 421</b>	<b>3 348</b>	<b>640</b>	<b>1 701</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens		-1	5	-1	-10
Värdeförändring valutaderivat		1	-	1	-
Finansiella instrument till försäljning		8	23	-	-
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter		-8	1	-1	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		2	-4	0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>2 423</b>	<b>3 373</b>	<b>639</b>	<b>1 692</b>
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 421	3 348	640	1 701
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		327 333	330 409	326 150	329 433
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		7,4	10,1	2,0	5,2

## NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Elintäkter	368	278	85	83
Elkostnader	-262	-186	-54	-53
Avskrivningar	-95	-96	-23	-24
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24	-27	-7	-6
Finansiella kostnader	-27	-30	-7	-7
<b>Förvaltningsresultat naturenergi</b>	<b>-40</b>	<b>-61</b>	<b>-6</b>	<b>-7</b>

## NOT 2 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Försäljningsintäkt	607	1 179	312	449
Anskaffningsvärde samt investeringar	-312	-570	-158	-166
Tidigare redovisad värdeförändring	-282	-422	-143	-209
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>	<b>13</b>	<b>187</b>	<b>11</b>	<b>74</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-17	-2	-3
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader</b>	<b>6</b>	<b>170</b>	<b>9</b>	<b>71</b>



# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	41 410	36 555
Vindkraftverk	682	1 277
Finansiella anläggningstillgångar	367	376
Finansiella derivatinstrument	21	9
Övriga anläggningstillgångar	66	63
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>42 546</b>	<b>38 280</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	606	734
Finansiella derivatinstrument	7	3
Övriga omsättningstillgångar	286	287
Likvida medel	228	98
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 127</b>	<b>1 122</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>43 673</b>	<b>39 402</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	19 408	17 776
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	12
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 410</b>	<b>17 788</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 146	3 568
Övriga avsättningar	56	13
Räntebärande skulder	2 432	1 399
Finansiella derivatinstrument	796	966
Övriga långfristiga skulder	49	86
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 479</b>	<b>6 032</b>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	16 269	15 074
Finansiella derivatinstrument	1	4
Övriga kortfristiga skulder	514	504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 784</b>	<b>15 582</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>43 673</b>	<b>39 402</b>
Ställda säkerheter	15 344	15 165
Eventualförpliktelser	239	128

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	— Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare —					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>-24</b>	<b>14 586</b>	<b>12</b>	<b>15 102</b>
Periodens resultat	-	-	-	3 348	-	3 348
Övrigt totalresultat	-	-	29	-	-	29
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-4	-	-	-4
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-497	-	-497
Återköp egna aktier	-	-	-	-192	-	-192
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>2</b>	<b>17 245</b>	<b>12</b>	<b>17 788</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>2</b>	<b>17 245</b>	<b>12</b>	<b>17 788</b>
Periodens resultat	-	-	-	2 421	-	2 421
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Nedsättning aktiekapital	-5	-	-	5	-	-
Utdelning minoritet	-	-	-	-	-10	-10
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Återköp egna aktier	-	-	-	-235	-	-235
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>18 880</b>	<b>2</b>	<b>19 410</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 okt-dec	2016 okt-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	765	865	183	246
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	43	-134	-8	-85
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>808</b>	<b>731</b>	<b>175</b>	<b>161</b>
Förändring av rörelsekapital	26	-65	-40	48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>834</b>	<b>666</b>	<b>135</b>	<b>209</b>
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 952	-2 748	-1 051	-932
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-15	-9	-2	-3
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-17	-28	0	-25
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	934	1 174	319	379
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 050</b>	<b>-1 611</b>	<b>-734</b>	<b>-581</b>
FINANSIERING				
Upptagna lån	4 495	5 080	1 630	928
Amortering av lån	-2 358	-3 759	-554	-591
Utbetald utdelning	-556	-497	-277	-
Utbetald utdelning till minoritet	-10	-	-10	-
Återköp egna aktier	-235	-192	-15	-50
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	10	370	7	6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 346</b>	<b>1 002</b>	<b>781</b>	<b>293</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>130</b>	<b>57</b>	<b>182</b>	<b>-79</b>
Kassa, bank vid periodens början	98	41	46	177
Periodens kassaflöde	130	57	182	-79
Kassa, bank vid periodens slut	228	98	228	98
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800
Spärrade bankmedel	-	-7	-	-7
Disponibel likviditet	1 028	891	1 028	891

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -349 Mkr (-346) respektive 6 Mkr (9) varav 64 Mkr (56) aktiverats på anläggningstillgång.

# SEGMENTSRAPPORT

2017 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Svensk NaturEnergi* jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter	1 194	500	-	25	-18	1 701
Driftkostnader	-279	-149	-	-9	-	-437
Elintäkter	-	-	374	-	-374	-
Elkostnader	-	-	-357	-	357	-
<b>Driftnetto</b>	<b>915</b>	<b>351</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>-35</b>	<b>1 264</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-81	-24	-21	36	-210
Finansnetto	-176	0	-26	-78	32	-248
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>619</b>	<b>270</b>	<b>-33</b>	<b>-83</b>	<b>33</b>	<b>806</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-40	-40
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserat resultat optionsprogram						-54
Försäljningsresultat						54
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>						<b>765</b>
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						2 236
<b>Resultat före skatt</b>						<b>3 001</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Förvaltningsfastigheter	26 126	14 642	-	642	-	41 410
Vindkraftverk	-	-	682	-	-	682
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	536	70	-	-	-	606
Ofördelade tillgångar						975
<b>Summa tillgångar</b>						<b>43 673</b>
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 410
Lån	10 100	2 507	1 300	4 794	-	18 701
Ofördelade skulder						5 562
<b>Summa eget kapital och skulder</b>						<b>43 673</b>
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 646</i>	<i>3 117</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 763</i>
<b>2016</b>						
<b>Mkr</b>	<b>Göteborg jan-dec</b>	<b>Stockholm jan-dec</b>	<b>Svensk NaturEnergi* jan-dec</b>	<b>Övrigt jan-dec</b>	<b>Eliminering jan-dec</b>	<b>Totalt jan-dec</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter	1 140	458	-	9	-	1 607
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>860</b>	<b>314</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-5</b>	<b>1 175</b>
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>567</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>-73</b>	<b>-</b>	<b>733</b>
Elintäkter	-	-	216	-	-216	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-61	-61
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						193
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>						<b>865</b>
Orealiserade värdeförändringar						3 333
<b>Resultat före skatt</b>						<b>4 198</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Förvaltningsfastigheter	23 486	12 448	-	621	-	36 555
Vindkraftverk	-	-	1 277	-	-	1 277
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	521	213	-	-	-	734
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	836
<b>Summa tillgångar</b>						<b>39 402</b>
EGET KAPITAL						17 788
Lån	9 807	1 734	1 439	3 493	-	16 473
Ofördelade skulder						5 141
<b>Summa eget kapital och skulder</b>						<b>39 402</b>
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 415</i>	<i>2 747</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 162</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

Akkumulerat perioden	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 264	953	615	301	1 175	891	579	279	1 130
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74	76	74	73	73	74	73	71	73
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	806	621	391	191	733	564	350	167	672
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	733	389	247	132	1 195	828	688	279	634
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	41 410	39 660	38 797	37 025	36 555	34 646	34 176	32 956	32 090
Antal kvm (tusental)	1 145	1 090	1 078	1 064	1 074	1 072	1 067	1 073	1 056
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	97	98	98	98
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	606	850	875	765	734	485	170	154	32
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Resultat efter skatt, Mkr	2 421	1 781	1 447	540	3 348	1 646	1 325	282	2 754
Räntabilitet på eget kapital, %	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,0	11,6	11,9	12,7	12,2	8,8	8,5	11,3	11,2
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	4,8	5,4	5,3	6,5	5,6	4,9	5,0	6,5	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,1	4,0	4,5	4,1	4,0	4,0	4,3	4,4
Belåningsgrad, %	43	43	42	41	43	44	44	44	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,88	1,92	1,95	2,08	1,97	2,05	2,07	2,15	2,22
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	36	34	36	38	37	39	40	40	39
Soliditet, %	44	45	45	46	45	43	43	43	44
Eget kapital, Mkr	19 410	19 073	18 826	18 281	17 788	16 145	15 816	15 333	15 102
Substansvärde, Mkr	24 314	23 866	23 505	22 741	22 159	20 105	19 703	18 962	18 630
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	24 915	24 491	24 163	23 460	22 906	21 048	20 639	19 781	19 290
Börsvärde, Mkr	26 037	26 763	27 591	24 565	24 106	24 616	23 307	23 868	23 120
Återköp aktier, Mkr	235	220	129	46	192	142	123	54	150
<b>DATA PER AKTIE</b>									
Resultat efter skatt, kr	7,4	5,4	4,4	1,6	10,1	5,0	4,0	0,9	8,3
P/E-tal, ggr	10,7	7,7	7,7	6,6	7,0	10,6	10,9	8,1	8,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,6	2,1	1,6	1,1	2,0	1,4	1,0	0,7	1,4
Eget kapital, kr	60	58	57	56	54	49	48	46	45
Börskurs, kr	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	327 333	327 728	328 208	328 583	330 409	330 641	330 990	331 467	333 536
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	326 000	326 200	327 325	328 350	329 000	329 740	330 000	331 000	331 800

## KVARTALSÖVERSIKT

	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	444	428	415	414	410	408	397	393	390
Driftnetto fastigheter, Mkr	311	338	314	301	284	312	300	279	276
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	70	79	76	73	69	77	76	71	71
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	185	230	200	191	169	214	184	167	160
Räntabilitet på eget kapital, %	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,0	1,0	2,8	1,6	5,2	1,0	3,2	0,9	1,8
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,4	0,6	0,4	1,1	0,6	0,4	0,3	0,7	-0,3
Eget kapital per aktie, kr	60	58	57	56	54	49	48	46	45
Börskurs, kr	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.

\* Jämförelseuppgifter är omräknade för uppdaterad definition per Q4 2016.

## RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 8 februari 2018

Christer Villard  
Ordförande

Karin Mattsson Weijber  
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing  
Vice ordförande

Agneta Wallenstam  
Styrelseledamot

Anders Berntsson  
Styrelseledamot

Hans Wallenstam  
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## 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](http://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
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter					
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276	285	204
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409	279	186
Övriga tidigare definition	1 343	96	939	115	423
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806	121	441

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 8 februari 2018 kl 13:00 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: Kungsporsavenyen 2  
Telefon 031-20 00 00, Fax 031-10 02 00, [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)