

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2017

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2017

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 21,4 %.
- Resultat före skatt uppgår till 2 245 Mkr (2 078) och resultat efter skatt uppgår till 1 781 Mkr (1 646), motsvarande 5,4 kr per aktie (5,0).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med drygt 10 % och uppgår till 621 Mkr (564).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 817 Mkr (1 852).
- Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 1 257 Mkr (1 197).
- Fastigheter och lägenheter har sålts för 615 Mkr (809) med realiserat resultat om 49 Mkr (108).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 1 763 Mkr (1 641).
- På bokslutsdagen hade vi 2 349 lägenheter i produktion.
- Nedskrivning av vindkraftsinvesteringar har gjorts om 300 Mkr (0).

1 JULI–30 SEPTEMBER 2017

- Resultat före skatt uppgår till 427 Mkr (413) och resultat efter skatt uppgår till 334 Mkr (319), motsvarande 1,0 kr per aktie (1,0).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med drygt 7 % och uppgår till 230 Mkr (214).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 179 Mkr (237).
- Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 428 Mkr (408).

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

”Precis som tidigare rapporter visar denna att Wallenstam fortsätter att skapa resultat. Vår kostnadseffektiva nyproduktion, starka uthyrning och effektiva förvaltning ger en ökning av förvaltningsresultatet om drygt 10 % och en substansvärdestillväxt på rullande helår om 21,4 %.”

”Effekten av vår satsning på nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning i kombination med att vi avyttrat äldre fastigheter börjar synas mer och mer i våra rapporter. Intäkterna blir successivt högre och driftkostnaderna minskar vilket resulterar i en ökad överskottsgrad över tid i våra hus. Överskottsgraden ökar två procentenheter och är nu 76 %.”

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: 210 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 40 Mdr • Börsvärde 30 sep 2017: 27 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: 2 349 st • Antal vindkraftverk: 64 st

AFFÄRSPLAN 2018

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

Ledstjärnor

- Starta produktion av 7 500 bostäder under affärsplanen.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med minst 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

Definierade nyckeltal

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Delårsrapport 1 januari–30 september 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	20

WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 7 700 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 finns i Stockholm och uppgår till cirka 4 000 lägenheter. I Uppsala förvaltar vi cirka 300 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 450 lägenheter i produktion.

Göteborg

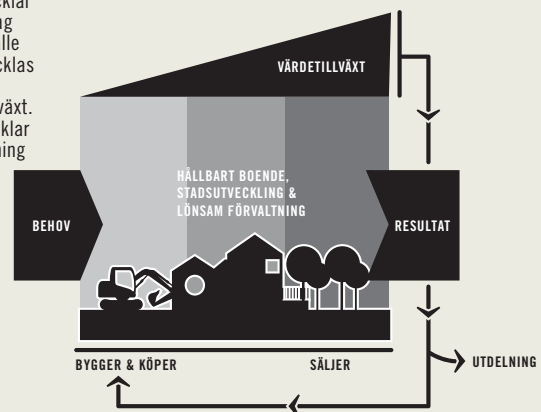
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 500 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 900 lägenheter i produktion.

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

Bokslutskommuniké 2017	8 februari 2018
Publicering av årsredovisning 2017	vecka 12, 2018
Delårsrapport I, 2018	24 april 2018
Årsstämma 2018, Göteborg	24 april 2018

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

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



Fortsatt bra resultat

Jag kan presentera ett mycket starkt resultat för kvartal 3, som precis som tidigare rapporter visar att Wallenstam fortsätter att skapa resultat genom kostnadseffektiv nyproduktion, stark uthyrning och effektiv förvaltning.

Effekten av vår satsning på nyproduktion av hyresrätter för egen förvaltning i kombination med att vi avyttrat äldre fastigheter börjar synas mer och mer i våra rapporter. Intäkterna blir successivt högre och driftkostnaderna minskar vilket resulterar i en ökad överskottsgrad över tid i våra hus. Överskottsgraden är nu 76 %, jämfört med 74 % både 2015 och 2016. Vi kan redan i projekteringsfasen för ett projekt ta med förvaltningen i beräkningen. Rätt kvalitetsnivå ger en effektiv drift som påverkar våra framtida driftkostnader positivt.

Ingenting tyder i dagsläget på att någon stor förändring kommer ske när det gäller ränteläget generellt. Vi har nu en snittränta på under 2 %. Vår finansiella ställning är fortsatt stark med en soliditet på 45 %.

Under kvartalet ser vi endast mindre värdeförändringar i våra fastigheter, och den värdeförändring som skett kommer främst från vår kostnadseffektiva nyproduktion. Det är också här som jag tror att vi kommer se störst värdeförändring framöver. För våra kommersiella fastigheter i CBD ser jag också möjlighet till ökade fastighetsvärden tack vare hyrestillväxten, då näringslivet i Göteborg fortsätter att investera och expandera.

Flera utmärkelser

Hållbarhet är ett centralt begrepp för Wallenstam, det är en del i vår affärsidé och något som vi arbetar med kontinuerligt i vår verksamhet på många olika sätt och på olika nivåer. Därför är det extra roligt att då och då uppmärksammas för det hållbarhetsarbete vi bedriver. I september utsågs vår CO₂-neutrala fastighet Kopparhuset på Avenyn i Göteborg till Västsveriges smartaste fastighet utifrån både fastighetens minimala energiåtgång, dess arkitektur och de unika butikerna. För bara någon vecka sedan korades vårt 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.

Årets Börsbolag är en annan utmärkelse som vi nyligen fick för vår IR-kommunikation genom årsredovisning, delårsrapporter och webbplats. Jag tror att transparens ger trygghet såväl för investerare i vår aktie som för våra kreditgivare, och vi kommer att fortsätta jobba för att vara transparenta som bolag, dock inte så att det riskerar bli till nackdel för vår affärsverksamhet.

Bostadsrätt vs hyresrätt

Efter periodens utgång har vi fattat beslut om att ställa om första etappen av bostadsrättsprojektet Orangeriet Solberga, beläget mellan Älvsjö och Telefonplan i södra Stockholm, till hyresrätter. Förändringen är beaktad i redovisningen i den här rapporten. Etapp 2 är även fortsatt i sikt som ett bostadsrättsprojekt och beslut om eventuell konvertering till hyresrätter tas först när vi vet hur intresset ser ut i samband med planerad säljstart. Detta förfarande gäller alla Wallenstams bostadsrättsprojekt.

Wallenstam är unikt genom att vi väntar med försäljning av bostadsrättsprojekt tills det är mindre än sex månader kvar till inflyttningen. Dels när vi på det viset hela bostadsrättsmarknaden – både den köpare som planerar sitt bostadsbyte långt i förväg och den som behöver köpa en lägenhet för att flytta snabbt – och kan, i

en uppåtgående marknad få ett mer marknadsanpassat pris. Dels, vilket var fallet vid det ovan nämnda beslutet, kan vi ändra upplåtelseformen om marknaden känns osäker. I samband med att vi startar ett bostadsrättsprojekt gör vi alltid en alternativ kalkyl på projektet som hyresrättsproduktion. Den alternativa kalkylen ska hålla så att projektet är värdebeständigt även som hyresrättsfastighet samt ge ett bra driftnetto.

Det är för tidigt att säga ifall osäkerheten som vi upplevde bland köparna när vi bjöd in till visning av Orangeriet etapp 1 är en tillfällig sättning som en följd av den tidigare enorma prisökningen på bostadsrätter i Stockholm, eller om det är ett tecken på en mer långsiktigt vikande bostadsrättsmarknad. Det är även osäkert ifall det är specifikt för Stockholm, eller om det är en utveckling som kommer ske på fler orter i Sverige.

Det man kan konstatera, i och med att efterfrågan på bostäder är så stor, är att när bostadsrättsmarknaden är osäker så ökar efterfrågan på hyresrätter ännu mer. Med tanke på osäkerheten på bostadsrättsmarknaden vore det väldigt märkligt om regeringen i det här skedet väljer att fullfölja införandet av de lagda skatteförslagen – något som ytterligare skulle fördyra hyran för hyresgästen.

Trygg och spännande framtid

Vi startar våra projekt när vi når våra förväntade resultatkrav, både ekonomiska och kvalitativa. Just nu har vi rekordmånga lägenheter i produktion – närmare 2 500 stycken, varav 85 % är just hyresrätter.

Vår flexibilitet när det gäller upplåtelseform, vår kostnadseffektivitet och vår fina projektportfölj tillsammans med vår starka balansräkning och resultatutveckling, den förväntade tillväxten och de fortsatt låga räntenivåerna, gör att Wallenstams framtid känns väldigt trygg – och spännande!

Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2017

KVARTAL 3 1 JULI–30 SEPTEMBER

Viktiga händelser

Under perioden har Wallenstam byggstartat nära 350 hyreslägenheter i projekten Stallbacken Nivå5 och Rödklövern 1 i Mölndal samt Tre vänner i Uppsala.

Under kvartalet har hyresgäster flyttat in i alla 145 lägenheterna i det färdigställda projektet Fjärilen i Uppsala.

Wallenstam har tecknat avtal med Heimstaden om förvärv av en kontorsfastighet om cirka 3 200 kvm i Uppsala. Fastigheten innefattar idag bland annat Wallenstams lokalkontor i Uppsala. Under kvartalet har Wallenstam också tillträtt en fastighet om cirka 1 100 kvm kommersiell yta, belägen på Kungsportsavenyen 20 i Göteborg.

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.

I september utsågs Wallenstams fastighet Kopparhuset på Kungsportsavenyen 31-35 av Fastighetsägarna och mässarrangören Easyfairs till Västsveriges smartaste fastighet. Ny- och ombyggnationen av Kopparhuset har resulterat i en helt CO₂-neutral fastighet mitt i centrala Göteborg. Dessutom har Wallenstam av Kanton och Aktiespararna utsetts till Årets Börsbolag.

Som väsentlig händelse efter rapportperioden noteras att Wallenstam i början av oktober beslutade att första etappen av projektet Orangeriet Solberga med 90 lägenheter ombildas från bostadsrättsfastighet till hyresrättsfastighet. Förändringen är beaktad i rapporten.

Kvartalets resultat

Vi upplever att marknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar 5 % och uppgick för kvartalet till 428 Mkr (408). Största delen av intäktsökningen är hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt och nyuthyrningar respektive omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Rensat för sålda och köpta fastigheter ökar hyresintäkterna 9 %. Driftkostnaderna uppgår till 90 Mkr (96), vilket är 6 Mkr lägre än motsvarande kvartal 2016. I huvudsak är förändringen ett resultat av att tredje kvartalet 2016 belastades med beslut om ny fastighetstaxering för hela 2016 medan 2017 endast bär motsvarande kostnad för kvartalet. Driftnettot förbättras med 26 Mkr motsvarande 8 %, och 13 % rensat för köpta och sålda fastigheter.

Räntekostnaderna är 1 Mkr lägre än motsvarande kvartal föregående är trots högre medelskuld vilket beror på lägre räntor. Genomsnittlig ränta på våra krediter uppgår för kvartalet till 1,93 % (2,03). Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 230 Mkr (214) vilket är 7 % bättre än samma period föregående år.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -20 Mkr (-8). Produktionen är bättre än föregående år samtidigt som värdet på elcertifikat är fortsatt väldigt lågt. På balansdagen uppgick värdet till 62 kr (141) per elcertifikat.

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 179 Mkr (237) som ett resultat av låg vakansgrad samt värdetillväxt i vår kostnadseffektiva nyproduktion. Kvartalets värdeförändring hänförlig till nyproduktion påverkas positivt av en engångsjustering till följd av att etapp 1 Orangeriet Solberga omklassific-

erats från bostadsrättsfastighet till förvaltningsfastighet.

Kvartalets orealiserade resultat påverkas också positivt av utvecklingen för derivatinstrument, totalt 37 Mkr (-13).

Resultat efter skatt tredje kvartalet 2017 uppgår till 334 Mkr (319) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,0 kr (1,0). Övrigt totalresultat uppgår till totalt 3 Mkr (27).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar 60 Mkr eller 5 % och uppgår till 1 257 Mkr (1 197). Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 94 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om 8 %. 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 7,2 % 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 304 Mkr (306). De sänkta driftkostnaderna är ett resultat av att nyproducerade och förvärvade fastigheter är mer kostnadseffektiva än de fastigheter vi avyttrat under året. 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. För året är kostnaderna jämförbara.

Driftnettot ökar 7 % och uppgår till 953 Mkr (891). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto 10 % bättre än föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 149 Mkr (138), energiförvaltning 17 Mkr (21) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 12 Mkr (14), totalt 178 Mkr (173).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 5 Mkr (7) och finansiella kostnader till totalt 208 Mkr (219) varav 188 Mkr (196) avser fastighetsrörelsen och 20 Mkr (23) naturenergiverksamheten.

Till följd av bland annat sänkta lånekostnader och effektiv kapitalförvaltning är finansiella kostnader 11 Mkr lägre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för våra krediter var på bokslutsdagen 1,92 % (2,05) och för perioden 1,95 % (2,07). Genomsnittlig skuld för perioden är 1,2 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 50 Mkr (40).

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 -34 Mkr (-53) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 72 Mkr (71). Intäkterna har ökat jämfört med föregående år till följd av större handel med elcertifikat men också av ökad produktion och försäljning till slutkund. Under de tre första kvartalen 2017 producerades 261 GWh (230) och 284 GWh (255) såldes till slutkund.

Priset på elcertifikat har i stort sett halverats under 2017 vilket påverkar produktionsintäkterna 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.

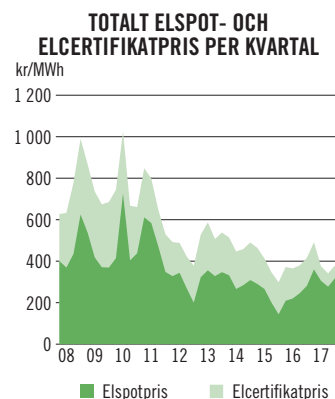
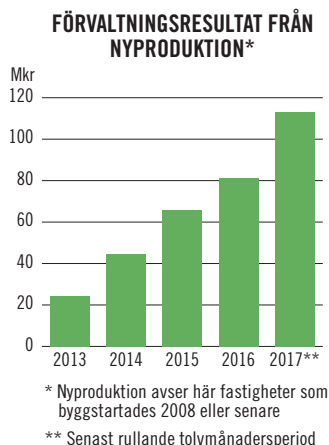
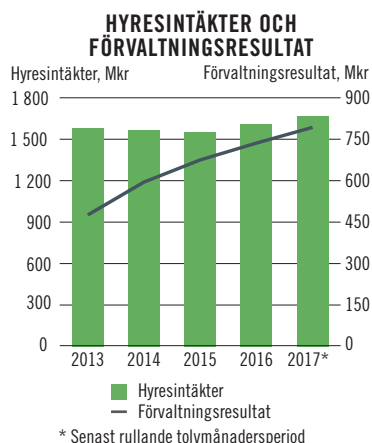
Realiserat resultat syntetiska optioner*

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 total kostnad 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. Kost-

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



naderna inkluderar även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till netto 52 Mkr (9) och omfattar försäljning av två exploateringsfastighetsprojekt i Helsingborg samt ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets försäljningar omfattar en fastighet. Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 141 Mkr (326) varav 139 Mkr (213) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 817 Mkr (1 852) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 389 Mkr (828). Værdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 1 428 Mkr (1 024). Årets värdeutveckling påverkas positivt av starkare fastighetsmarknad vilket leder till förändrade direktavkastningskrav. Værdetillväxten påverkas också av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyres-

rätter samt låga vakanser och förbättrade kassaflöden.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

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

I en historisk jämförelse är marknadsräntorna fortsatt mycket låga. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,22 % att jämföra med 1,09 % vid årets början. Räntederivatens värde har utvecklats positivt under året, totalt 152 Mkr (-391) och elderivatens värde har ändrats med 8 Mkr (14). Værdetförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen -12 Mkr (-1).

Derivatens värdeförändringar är endast kassaflödespåverkande när de realiseras. Værdetförändringen för räntederivatet påverkar inte snitträntan, då den beräknas på räntan som betalas.

Nedskrivningar vindkraftverk

Periodens resultat påverkas av en nedskrivning om 300 Mkr (0) som gjordes under kvartal 2. Nedskrivningen är ett resultat av årets kraftiga prisfall på elcertifikat. Elcertifikatsystemet är ett marknadsbaserat stödsystem som infördes för

att öka produktionen av förnybar el. Sedan årsskiftet har värdet på elcertifikat i stort sett halverats, från 115,50 kr per certifikat vid årsskiftet till 62,00 kr per certifikat per 30 september 2017, till följd av låg efterfrågan.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 464 Mkr (432).

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.

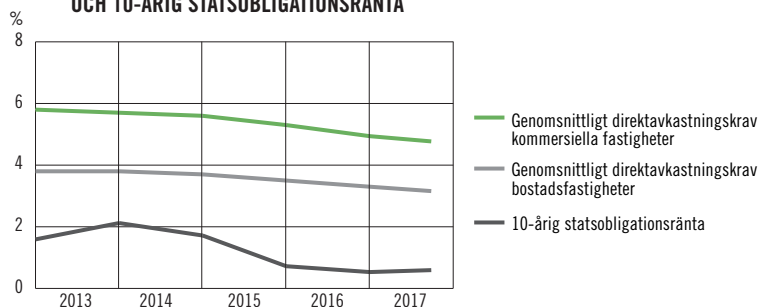
Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat uppgår till totalt 3 Mkr (35) efter skatt vilket främst är ett resultat av omvärdering av onoterat aktieinnehav samt orealiserad värdeförändring rörelsefastighet.

VÆRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep
Værdetförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter i drift	1 421	1 024
Værdetförändring pågående nyproduktion hyresrätter	389	828
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	113
Totala värdeförändringar förvaltnings- och rörelsefastigheter	1 812	1 965

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FASTIGHETER OCH 10-ÅRIG STATS OBLIGATIONS RÄNTA



VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 1 472 Mkr (1 426) i förvaltningsfastigheter. Investeringar i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter uppgår till 410 Mkr (348), varav 47 (0) omklassificerats till förvaltningsfastighet. Totala investeringar uppgår till 1 882 Mkr (1 774).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 2 349 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 4,6 Mdr (3,4).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 817 Mkr (1 852), varav 389 Mkr (828) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre. Direktavkastningskraven uppgår för bostäder i drift till i genomsnitt 3,2 % (3,4) och för kommersiella beståndet till 4,8 % (5,1). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 39 660 Mkr (34 646) 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 20. Resultatet av dessa projekt redovisas när fastigheterna färdigställs och överlämnats till köparen.

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Stengläntan och Pålsvä i Helsingborg där det förstnämnda närmar sig färdigställande. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillrättas av Willhem efter färdigställande och ett första kvartal i drift.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 372 lägenheter i fem projekt; Terrassen Elva, Orangeriet Solberga etapp 2 och Umami Park, etapp 1B i Stockholmsregionen samt Stallbacka Allé och Vasagatan 33 i Göteborgsregionen. Under kvartalet har Orangeriet Solberga etapp 1 omklassificerats från bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 8.

Bokfört värde Exploateringsfastigheter

och pågående arbete bostadsrätter uppgår till 850 Mkr (485) 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 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.

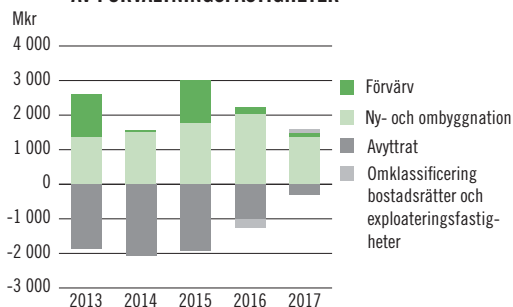
TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark för framtida nyproduktion	664
Pågående projekt hyresrätter	3 128
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	850
Totalt pågående projekt	4 642

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2017	36 555
+ Förvärv	119
+ Byggnationer	1 353
+ Omklassificering bostadsrätter och exploateringsfastigheter	115
- Försäljningar	-292
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 810
Fastighetsbestånd 30 sep 2017	39 660

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Mark- och byggrätter, på detaljplane-

rad mark, värderas till marknadsvärde.

Bostadsrätter och exploateringsfastigheter

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

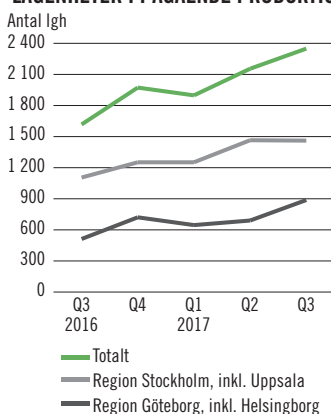
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2017-09-30

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning*
STOCKHOLM		
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla**	205	Q2 2017
Grönskan Solberga**	148	Q3 2017
Trädgårdssporten, Tyresö	184	Q4 2017
Orangeriet Solberga, etapp 1	90	Q1 2018
Orangeriet Solberga, etapp 2 (brf)	80	Q2 2018
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	2018/2019
Allén, Tyresö	221	2019
Terrassen Elva, Tyresö (brf)	54	2019
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg (brf)	75	2019
UPPSALA		
Symfonin, Gränby	116	Q4 2017
Tre vänner, Rosendal	141	2019
GÖTEBORG		
Stallbacken Nivå2, Mölndal	88	Q4 2017
Stallbacken Punkt3, Mölndal	82	Q4 2017
Rödsklövern 1, Mölndal	89	Q1 2018
Stallbacka Allé, Mölndal (brf)	133	2018
Ulfsparrigatan	115	2018
Utforskaren	36	2018
Vasagatan 33 (brf)	30	Q2 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	2019
HELSINGBORG		
Stengläntan, Mariastaden**	110	Q3 2017
Pålsjö	96	2019
Summa	2 349	

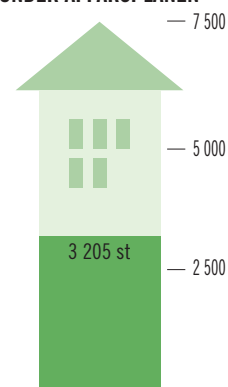
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Successiv inflyttning påbörjad.

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jul 2017	2 155
- Färdigställda	-145
+ Påbörjade	339
Pågående nyproduktion 30 sep 2017	2 349

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 (Projekt: Stallbacken Punkt1)	Åby Allé 21-23	2016	4 000	-	-	-	-	-	-	4 000	75
Ombyggnation Lorensberg 52:4 (Projekt: Mid Avenue Valand)	Kristinelundsgatan10 / Kungsportsavenyen 21-25 / Teatergatan 22-26	1941/2017	1 957	3 217	-721	-316	-	-	-356	3 781	35
Ombyggnation lokal till lägenhet i befintligt bestånd, förändring			51	-51	-	-	-	-	-	-	1
UPPSALA											
Uppsala Sala Backe 47:1 (Projekt: Snickeriet)	Johannesbäcksgatan 49-57	2017	7 117	54	-	-	-	2 248	-	9 419	137
Kåbo 57:2 (Projekt: Fjärilen)	Rosendalsvägen 6-10A,B / Torgny Segerstedts allé 5-7	2017	8 420	-	-	-	-	2 584	-	11 004	145
Totalt			21 545	3 220	-721	-316		4 832	-356	28 204	393

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2017

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Högsbo 34:12	Gruvgatan 4	1980	-	215	-	900	-	-	-	1 115	-
Lorensberg 53:7	Kungsportsavenyen 20	1879	-	-	855	-	272	-	-	1 127	-
UPPSALA											
Kåbo 63:2*											
Totalt				215	855	900	272			2 242	

*Mark

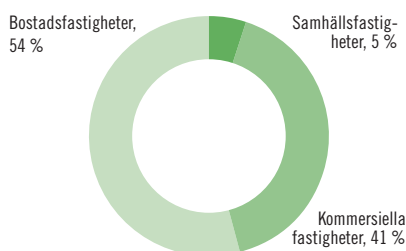
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2017

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
Totalt			11 241		191	588		1 177	1 623	14 820	182

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2017-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördel- ning, ort	Antal lgh
Stockholm	246 624	31 924	18 589	15 143	3 201	43 441	3 102	362 024	33 %	3 975
Göteborg	224 807	197 208	91 838	73 294	32 899	55 446	32 020	707 512	65 %	3 486
Uppsala	15 537	54	-	-	-	4 832	-	20 423	2 %	282
Totalt	486 968	229 186	110 427	88 437	36 100	103 719	35 122	1 089 959	100 %	7 743
Fördelning, lokaltyp	45 %	21 %	10 %	8 %	3 %	10 %	3 %	100 %		

FASTIGHETSTYP, ANDEL AV YTA



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

VINDKRAFT

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

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 72 Mkr (71). I kvartal 2 gjordes en nedskrivning om 300 Mkr (0), till följd av historiskt låga priser på elcertifikat. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 30 september 2017 till 906 Mkr (1 315).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 23 Mkr (91).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 19 073 Mkr (16 145), vilket motsvarar 58 kr per aktie (49). Soliditeten uppgår till 45 % (43).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 4 Mdr samt obligationslån. På balansdagen uppgick utestående volym företagscertifikat till 3 370 Mkr. Obligationslånen omfattar totalt 900 Mkr, där samtliga är gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgår Wallen-

stams totala räntebärande skulder till 17 669 Mkr (16 136). Belåningsgraden uppgår till 43 % (44). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 34 månader (39). Av låneportföljen har 48 % (49) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,92 % (2,05).

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 800 Mkr att jämföra med 958 Mkr per 31 december 2016. Av dessa utgör räntederivat -818 Mkr (-1 205) och elderivat 18 Mkr (4).

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 ränte-

derivat, 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

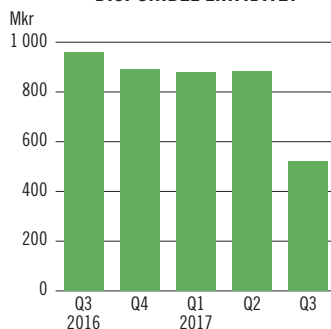
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter med avdrag för spärrade bankmedel uppgår till 520 Mkr (960). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) samt 4 MEUR. Per 30 september har 326 Mkr (11) nyttjats. Krediten i euro är villkorad i relation till elterminernas värdeutveckling på Nasdaq och kan endast utnyttjas mot uppkomna undervärden. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 3 537 Mkr (2 337) varav 3 358 Mkr (2 034) är tillgängliga för att lyftas på balansdagen. Per 30 september 2017 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 3 879 Mkr (2 994).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2017-09-30

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 863	1,80*	38,9
3 mån-1 år	2 351	0,27	13,3
1-2 år	30	3,69	0,2
2-3 år	800	2,34	4,5
3-4 år	1 400	3,20	7,9
4-5 år	1 500	2,47	8,5
5-6 år	1 575	2,47	8,9
6-7 år	1 150	2,66	6,5
7-8 år	700	1,73	4,0
8-9 år	1 100	1,95	6,2
> 9 år	200	2,55	1,1
Summa	17 669	1,92	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,55 %. 1,80 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre-månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



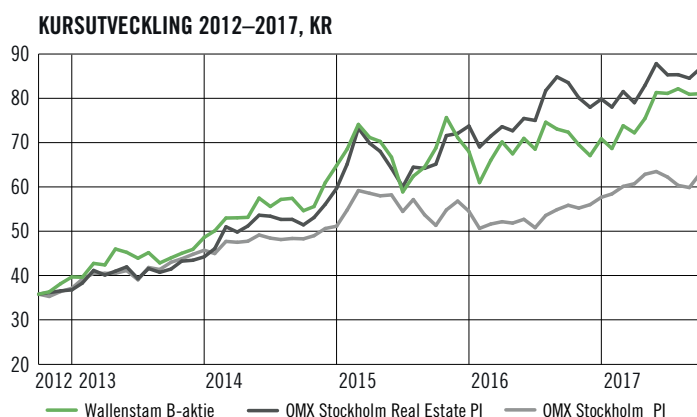
Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2017 har Wallenstamaktien ökat med 14 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 9 % och OMX Stockholm PI ökade med 10 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 81,10 kr att jämföra med 70,90 kr vid årsskiftet 2016/2017. Börsvärdet uppgick till 26 763 Mkr (24 106) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 58 kr (54).

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

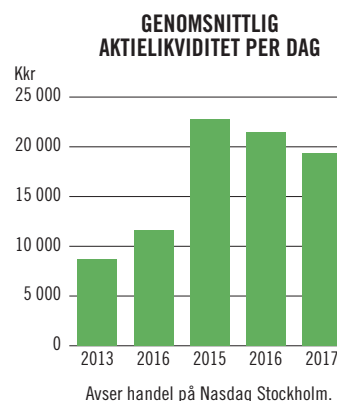


Utdelning

Stämman beslutade om utdelning på 1,70 kr per aktie (1,50), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kr per aktie. I maj månad utbetalades till aktieägarna totalt 279 Mkr. Nästa utbetalning sker i oktober och förväntas bli ungefär lika stor. Beloppet är beroende av antalet utestående aktier på avstämningsdagen. 2016 utbetalades totalt 497 Mkr.

Omsättning

Under 2017 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 19,4 Mkr (21,5).



AKTIEÄGARINNEHAV 2017-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 662 000	24,90	61,67
AMF - Försäkring och fonder		26 770 000	8,11	4,20
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		5 850 000	1,77	0,92
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Övriga ägare		135 407 501	41,05	21,26
Totalt antal aktier	34 500 000	291 700 000		
Återköpta egna aktier**		3 800 000	1,14	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier	330 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier		326 200 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 14 procent av kapitalet och cirka 7 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

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

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

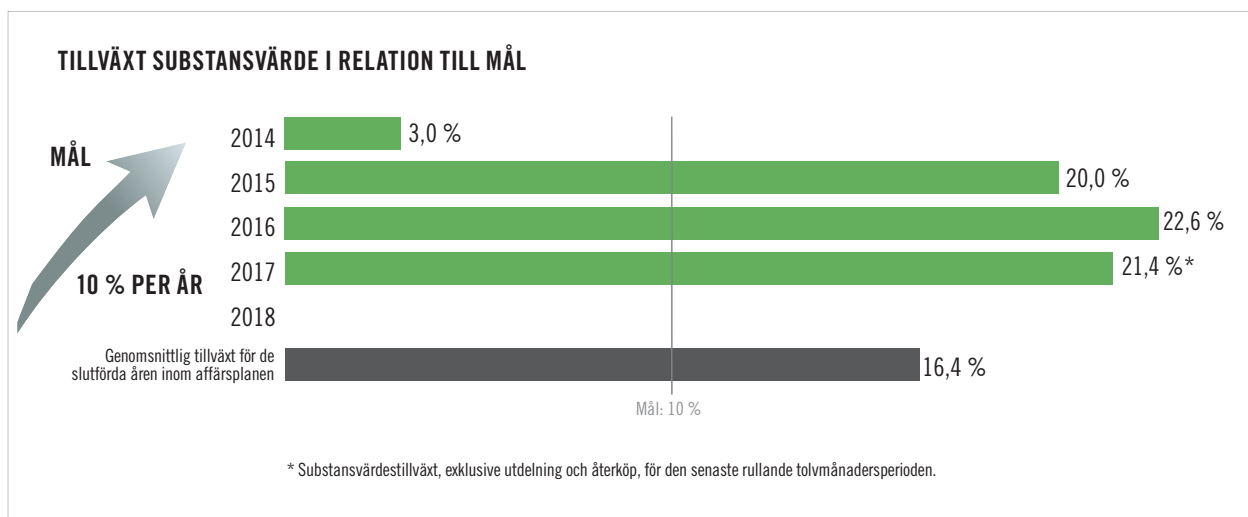
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår till 21,4 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 23 866 Mkr (20 105). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto

om 4 031 Mkr (3 158), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 774 Mkr (814) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 805 Mkr (3 972). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 24 491 Mkr (21 048).



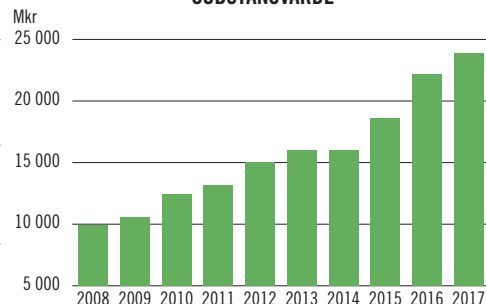
SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2017 30 sep	2016 30 sep
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	19 061	16 133
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 805	3 972
Koncernens substansvärde	23 866	20 105
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	624	943
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	24 491	21 048

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 OKT 2016–30 SEP 2017

Mkr	
Substansvärde 1 okt 2016	20 105
Förändring substansvärde perioden	3 761
Koncernens substansvärde	23 866
Återläggning utdelning och återköp perioden	549
Substansvärde målberäkning	24 415 21,4 %

SUBSTANSVÄRDE



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Möjligheter & risker

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

Känslighetsanalys

Per den 30 september 2017 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 40 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 4,0 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,1 Mdr eller +2,9 Mdr.

En förändring av priset på elcertifikat med 1 öre per kWh motsvarar +/- 31 Mkr vid värdering av vindkraftverk och en förändring av elpriset med 1 öre per kWh cirka +/- 50 Mkr.

Närstående transaktioner

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter hyr lägenheter samt är elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 4,5 Mkr årliga avgifter. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 210 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	23 181
SF Bio AB	14 508
Academedia AB	13 682
SCA Hygiene Products AB	13 317
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Sodexo AB	7 596
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg Aktieföretag	6 212
Ica Sverige AB	5 228
Summa	109 968

Vår totala kommersiella yta är cirka 499 000 kvm.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av innebandyutrustning Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew Group är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,6 Mkr respektive 3,3 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. 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 291 Mkr (264), varav hyresintäkterna utgör 70 Mkr (59).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 152 Mkr (-391). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till 24 Mkr (260).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 146 Mkr (153). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 10 419 Mkr (9 581).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Intäkter	291	264	299
Kostnader	-338	-295	-416
Finansnetto	-56	618	274
Värdeförändring derivatinstrument	152	-391	-156
Resultat före skatt	49	196	1
Bokslutsdispositioner	-	-	-155
Skatt	-25	64	43
Resultat efter skatt	24	260	-111
Totalresultat	24	260	-111

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2017- 09-30	2016- 09-30	2016- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 436	1 298	1 324
Andelar i koncernföretag	5 724	5 400	5 436
Finansiella derivatinstrument	2	4	-
Fordringar på koncernbolag	17 688	13 286	16 655
Övriga tillgångar	430	496	432
Likvida medel	10	106	57
Summa tillgångar	25 290	20 590	23 904
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 369	5 265	4 844
Räntebärande externa skulder	10 419	9 581	9 680
Skulder till koncernföretag	9 564	4 327	8 186
Finansiella derivatinstrument	820	1 209	970
Övriga skulder	118	208	224
Summa eget kapital och skulder	25 290	20 590	23 904

Efter rapportperiodens utgång

I början av oktober beslutades att första etappen av Orangeriet Solberga som var planerat som bostadsrättsprojekt med totalt 90 lägenheter ombildas till hyresrättsfastighet. Förändringen är beaktad i rapporten.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Hysesintäkter		1 257	1 197	428	408	1 667	1 607
Driftkostnader		-304	-306	-90	-96	-430	-432
Driftnetto fastigheter		953	891	338	312	1 237	1 175
Förvaltnings- och administrationskostnader		-149	-138	-44	-35	-204	-193
Finansiella intäkter		5	7	1	1	6	8
Finansiella kostnader		-188	-196	-65	-64	-249	-257
Förvaltningsresultat fastigheter		621	564	230	214	790	733
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-34	-53	-20	-8	-42	-61
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-54	-	-	-	-54	-
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		320	79	12	26	368	127
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-268	-70	-8	-25	-302	-104
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	-3	99	-3	-4	68	170
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		582	619	211	203	828	865
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 817	1 852	179	237	3 435	3 470
Nyproduktion		389	828	142	140	756	1 195
Övriga		1 428	1 024	37	97	2 679	2 275
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		148	-378	37	-13	396	-130
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-2	-15	-	-14	6	-7
Nedskrivning vindkraftverk		-300	-	-	-	-300	-
Resultat före skatt		2 245	2 078	427	413	4 365	4 198
Skatt		-464	-432	-93	-94	-882	-850
Periodens resultat efter skatt		1 781	1 646	334	319	3 483	3 348
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		0	17	-1	9	-11	6
Finansiella instrument till försäljning		8	22	8	22	9	23
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter		-7	0	-7	0	-7	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		2	-4	3	-4	2	-4
Totalresultat		1 784	1 681	337	346	3 476	3 373
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 781	1 646	334	319	3 483	3 348
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		327 728	330 641	326 767	329 943	328 296	330 409
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		5,4	5,0	1,0	1,0	10,6	10,1

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Elintäkter	283	195	58	65	366	278
Elkostnader	-208	-133	-42	-36	-261	-186
Avskrivningar	-72	-71	-24	-23	-97	-96
Förvaltnings- och administrationskostnader	-17	-21	-6	-6	-23	-27
Finansiella kostnader	-20	-23	-6	-8	-27	-30
Förvaltningsresultat naturenergi	-34	-53	-20	-8	-42	-61

NOT 2 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Försäljningsintäkt	295	730	0	0	744	1 179
Anskaffningsvärde samt investeringar	-154	-404	-1	-1	-320	-570
Tidigare redovisad värdeförändring	-139	-213	0	-	-348	-422
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	113	-1	-1	76	187
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-14	-2	-3	-8	-17
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	-3	99	-3	-4	68	170

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 660	34 646	36 555
Vindkraftverk	906	1 315	1 277
Finansiella anläggningstillgångar	365	316	376
Finansiella derivatinstrument	13	0	9
Övriga anläggningstillgångar	68	62	63
Summa anläggningstillgångar	41 012	36 339	38 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	850	485	734
Finansiella derivatinstrument	6	4	3
Övriga omsättningstillgångar	247	246	287
Likvida medel	46	177	98
Summa omsättningstillgångar	1 149	912	1 122
Summa tillgångar	42 161	37 251	39 402
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	19 061	16 133	17 776
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	12	12
Summa eget kapital	19 073	16 145	17 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 031	3 158	3 568
Övriga avsättningar	57	10	13
Räntebärande skulder	687	1 416	1 399
Finansiella derivatinstrument	818	1 202	966
Övriga långfristiga skulder	7	91	86
Summa långfristiga skulder	5 600	5 877	6 032
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	16 982	14 720	15 074
Finansiella derivatinstrument	1	11	4
Övriga kortfristiga skulder	505	498	504
Summa kortfristiga skulder	17 488	15 229	15 582
Summa eget kapital och skulder	42 161	37 251	39 402
Ställda säkerheter	15 778	14 696	15 165
Eventualförpliktelser	263	116	128

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

— Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare —

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	170	359	-24	14 586	12	15 102
Periodens resultat	-	-	-	1 646	-	1 646
Övrigt totalresultat	-	-	39	-	-	39
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-4	-	-	-4
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-497	-	-497
Återköp egna aktier	-	-	-	-142	-	-142
Utgående eget kapital 2016-09-30	170	359	11	15 593	12	16 145
Ingående eget kapital 2017-01-01	170	359	2	17 245	12	17 788
Periodens resultat	-	-	-	1 781	-	1 781
Övrigt totalresultat	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Nedsättning aktiekapital	-5	-	-	5	-	-
Utdelning	-	-	-	-279	-	-279
Återköp egna aktier	-	-	-	-220	-	-220
Utgående eget kapital 2017-09-30	165	359	5	18 532	12	19 073

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	582	619	211	203	828	865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	51	-49	27	23	-34	-134
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	633	570	238	226	794	731
Förändring av rörelsekapital	66	-113	-49	-102	114	-65
Kassaflöde från den löpande verksamheten	699	457	189	124	908	666
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 901	-1 816	-685	-573	-2 833	-2 748
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-13	-6	-4	0	-16	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-17	-3	-2	-	-42	-28
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	615	795	12	25	994	1 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 316	-1 030	-679	-546	-1 897	-1 611
FINANSIERING						
Upptagna lån	2 865	4 152	592	610	3 793	5 080
Amortering av lån	-1 804	-3 168	-52	-328	-2 395	-3 759
Utbetald utdelning	-279	-497	-	-	-279	-497
Återköp egna aktier	-220	-142	-91	-19	-270	-192
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	3	364	1	10	9	370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	565	709	450	273	858	1 002
Förändring av likvida medel	-52	136	-40	-149	-131	57
Kassa, bank vid periodens början	98	41	86	326	177	41
Periodens kassaflöde	-52	136	-40	-149	-131	57
Kassa, bank vid periodens slut	46	177	46	177	46	98
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	474	800	474	800	474	800
Spärrade bankmedel	-	-17	-	-17	-	-7
Disponibel likviditet	520	960	520	960	520	891

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -259 Mkr (-254) respektive 2 Mkr (0) varav 50 Mkr (40) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2017 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Svensk NaturEnergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	884	366	-	7	-	1 257
Driftkostnader	-196	-101	-	-2	-5	-304
Elintäkter	-	-	288	-	-288	-
Elkostnader	-	-	-279	-	279	-
Driftnetto	688	265	9	5	-14	953
Förvaltnings- och administrationskostnader	-82	-53	-17	-19	22	-149
Finansnetto	-130	4	-20	-57	20	-183
Förvaltningsresultat	476	216	-28	-71	28	621
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-34	-34
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserat resultat optionsprogram						-54
Försäljningsresultat						49
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						582
Orealiserade värdeförändringar						1 663
Resultat före skatt						2 245
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	25 081	13 937	-	642	-	39 660
Vindkraftverk	-	-	906	-	-	906
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	606	244	-	-	-	850
Ofördelade tillgångar						745
Summa tillgångar						42 161
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 073
Lån	9 790	2 308	1 313	4 258	-	17 669
Ofördelade skulder						5 419
Summa eget kapital och skulder						42 161
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 686</i>	<i>2 956</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 642</i>
2016						
Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Svensk NaturEnergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	847	343	-	14	-7	1 197
Driftnetto fastigheter	652	239	-	7	-7	891
Förvaltningsresultat fastigheter	430	180	-	-46	-	564
Elintäkter	-	-	158	-	-158	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-53	-53
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						108
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						619
Orealiserade värdeförändringar						1 459
Resultat före skatt						2 078
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	22 526	11 524	-	596	-	34 646
Vindkraftverk	-	-	1 315	-	-	1 315
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	298	187	-	-	-	485
Ofördelade tillgångar						805
Summa tillgångar						37 251
EGET KAPITAL						16 145
Lån	9 619	1 620	1 445	3 452	-	16 136
Ofördelade skulder						4 970
Summa eget kapital och skulder						37 251
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 153</i>	<i>2 270</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 423</i>

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Ackumulerat perioden	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	953	615	301	1 175	891	579	279	1 130	854
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76	74	73	73	74	73	71	73	74
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	389	247	132	1 195	828	688	279	634	453
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	39 660	38 797	37 025	36 555	34 646	34 176	32 956	32 090	31 046
Antal kvm (tusental)	1 090	1 078	1 064	1 074	1 072	1 067	1 073	1 056	1 044
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	97	98	98	98	98
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	850	875	765	734	485	170	154	32	207
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 781	1 447	540	3 348	1 646	1 325	282	2 754	2 167
Räntabilitet på eget kapital, %	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,6	11,9	12,7	12,2	8,8	8,5	11,3	11,2	10,3
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	5,4	5,3	6,5	5,6	4,9	5,0	6,5	6,5	7,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,0	4,5	4,1	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5
Belåningsgrad, %	43	42	41	43	44	44	44	45	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,92	1,95	2,08	1,97	2,05	2,07	2,15	2,22	2,27
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	34	36	38	37	39	40	40	39	42
Soliditet, %	45	45	46	45	43	43	43	44	43
Eget kapital, Mkr	19 073	18 826	18 281	17 788	16 145	15 816	15 333	15 102	14 605
Substansvärde, Mkr	23 866	23 505	22 741	22 159	20 105	19 703	18 962	18 630	17 937
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	24 491	24 163	23 460	22 906	21 048	20 639	19 781	19 290	18 704
Börsvärde, Mkr	26 763	27 591	24 565	24 106	24 616	23 307	23 868	23 120	23 392
Återköp aktier, Mkr	220	129	46	192	142	123	54	150	64
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	5,4	4,4	1,6	10,1	5,0	4,0	0,9	8,3	6,5
P/E-tal, ggr	7,7	7,7	6,6	7,0	10,6	10,9	8,1	8,2	8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,1	1,6	1,1	2,0	1,4	1,0	0,7	1,4	1,7
Eget kapital, kr	58	57	56	54	49	48	46	45	44
Börskurs, kr	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	327 728	328 208	328 583	330 409	330 641	330 990	331 467	333 536	333 847
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	326 200	327 325	328 350	329 000	329 740	330 000	331 000	331 800	333 040

KVARTALSÖVERSIKT

	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	428	415	414	410	408	397	393	390	387
Driftnetto fastigheter, Mkr	338	314	301	284	312	300	279	276	293
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79	76	73	69	77	76	71	71	76
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	230	200	191	169	214	184	167	160	190
Räntabilitet på eget kapital, %	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8	19,6	19,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,0	2,8	1,6	5,2	1,0	3,2	0,9	1,8	0,6
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,6	0,4	1,1	0,6	0,4	0,3	0,7	-0,3	0,7
Eget kapital per aktie, kr	58	57	56	54	49	48	46	45	44
Börskurs, kr	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20	68,00	68,80

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

* Jämförelseuppgifter är omräknade för uppdaterad definition per Q4 2016.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 26 oktober 2017

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wallenstam AB (publ) för perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 26 oktober 2017

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

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
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter						
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276	285	204	133
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409	279	186	133
Övriga tidigare definition	1 343	96	939	115	423	36
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806	121	441	36

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