

# WALLENSTAM

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI–31 MARS 2018

### 1 JANUARI–31 MARS 2018

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, uppgår till 11,9 %.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 14 % och uppgår till 217 Mkr (191).
- Hyresintäkterna ökar med 13 % och uppgår till 467 Mkr (414).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 451 Mkr (555).
- På bokslutsdagen hade vi 2 095 lägenheter i produktion.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 126 Mkr (369).
- Resultat före skatt uppgår till 397 Mkr (650) och resultat efter skatt uppgår till 310 Mkr (540), motsvarande 1,0 kr per aktie (1,6).

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

”Verksamheten fortsätter att leverera bra resultat, driftnettot ökar med 13 %, förvaltningsresultatet ökar med 14 % och substansvärdestillväxten på rullande helår uppgår till 12 %. Det är fantastiskt fina siffror, och det känns väldigt tryggt!”

”Vår kostnadseffektiva nyproduktion, som ger maximal kvalitet för lägsta möjliga kostnad, tillsammans med vår affärsmodell där vi kan omvandla bostadsrätter till hyresrätter i sent skede, gör det möjligt för oss att ta vara på de osäkrare tider som råder. Med en soliditet på 44 % och en belåningsgrad som också är 44 % har vi en position med både stabilitet och handlingsutrymme där vi kan dra fördel av marknadsutvecklingen. Det gäller både produktionspriser, fastighetsaffärer och projektförvärv.”

**HANS WALLENSTAM, VD**

# KORT OM WALLENSTAM

---

- Antal fastigheter: 214 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 42 Mdr • Börsvärde: 25 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 99 %
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm • Antal lägenheter i produktion: 2 095 st • Antal vindkraftverk: 64 st

Läs mer om Wallenstam på sidan 22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER KVARTAL 1

---

Under kvartalet har totalt 353 hyresrätter för egen förvaltning färdigställts, varav 205 stycken i projektet Tavernan i Järfälla och 148 stycken i projektet Grönskan Solberga i Stockholm.

Vi har byggstartat 495 hyresrätter i projekten Trollesunds gårdar i Bandhagen med 158 lägenheter och Elisedal i Göteborg med 337 lägenheter.

Under kvartalet har Wallenstam tillträtt fastigheten Dragarbrunn 20:6, som bland annat inhyser lokalkontoret i Uppsala.

I januari emitterade Wallenstam ytterligare ett obligationslån om 400 Mkr inom ramen för det MTN-program (Medium Term Notes) som etablerades 2017.

I januari förärades Wallenstam också priset World in Property Award, för sitt omfattande miljöarbete.

---

### INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Resultaträkning, koncernen	4
Kommentarer till Resultaträkning	5
Balansräkning i sammandrag, koncernen	8
Kommentarer till Balansräkning	9
Rapport över förändring eget kapital, koncernen	14
Rapport över kassaflöde, koncernen	14
Segmentsrapport	15
Måluppföljning	16
Wallenstamaktien	17
Moderbolaget	18
Övriga upplysningar	19
Nyckeltal	20
Definitioner	21
Det här är Wallenstam	22

### KALENDER

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

## Kvartalets resultat

Verksamheten fortsätter att leverera bra resultat, driftnettot ökar med 13 %, förvaltningsresultatet ökar med 14 % och substansvärdestillväxten på rullande helår uppgår till 12 %. Det är fantastiskt fina siffror, och det känns väldigt tryggt!

Det råder en febril aktivitet i bolaget, där alla medarbetare ihärdigt driver sitt arbete framåt. Verksamheten är inget självspelande piano, istället är det ett fantastiskt engagemang och idogt arbete som gör att vi kan leverera dessa fina resultat, kvartal efter kvartal, år efter år, och det gör mig mycket stolt.

## Stark kommersiell marknad

Den kommersiella marknaden i Göteborg är väldigt stark med ett stort sug efter både kontorslokaler och lokaler i markplan med inriktning på sociala ytor, såsom caféer, restauranger, butiker med mera. Vakanserna går stadigt neråt och hyresnivåerna i vårt kommersiella bestånd stiger, vilket bidrar till vår fina utveckling av förvaltningsresultatet.

Den ökande e-handeln pekade ofta ut som ett hot mot den "traditionella" handeln och en levande stadskärna. I våra kommersiella fastigheter, koncentrerade till Göteborgs innerstad, finns förutsättningar att använda en lokal på flera olika sätt och det gör oss mer flexibla och mindre känsliga för ändrade konsumentmönster. Vi ser en trend där människor i större utsträckning vill träffas och umgås utanför hemmet vilket bidrar till ökad efterfrågan på lokaler för caféer och restauranger. Vi ser också att butiker oftare utformas med olika typer av upplevelser som komplement till själva shoppingen. Det finns även allt fler exempel på att e-handlare söker lokaler för showrooms, parallellt med att den fysiska handeln startar e-handel. Genom att skapa attraktiva miljöer med exempelvis events och aktiviteter i anslutning till våra fastigheter bidrar vi till förutsättningar för mer liv och rörelse i gaturummet.

## Stor efterfrågan på hyresrätter

När det gäller bostäder är det fortfarande en enorm efterfrågan på vår produkt, hyresrätter i Stockholms- och Göteborgsregionen. Vår kostnadseffektiva nyproduktion skapar, förutom värdetillväxt, ett förbättrat förvaltningsresultat när de nya, fina, effektiva fastigheterna kommer in i driften.

På bostadsrättsmarknaden råder fortsatt en viss osäkerhet, framförallt i Stockholm. I Göteborg har bostadsrättsmarknaden inte påverkats lika mycket, och det ska bli spännande att nu i sommar följa försäljningen av vårt brf-projekt Vasagatan 33, med 30 unika, varsamt renoverade och moderniserade lägenheter i en fantastisk 1890-talsfastighet med många bevarade tidstypiska detaljer.

## Förslag på nya skatteregler

Det har under en tid rått osäkerhet kring den framtida skattesituationen för investeringsintensiva och långsiktiga verksamheter, till följd av förslaget om den så kallade ränteavdragsbegränsningen. Nu finns ett förslag framme som riksdagen har att ta ställning till.

För Wallenstams del skulle förslaget, allt annat lika, innebära en ökad skattekostnad för 2017 om cirka 10 %, alltså motsvarande



cirka 60 Mkr. Med det sagt, vill jag upplysa om att vi redan nu förbereder oss på det nya regelverket genom att under året vidta åtgärder för att anpassa oss till de nya skattereglerna.

Den så kallade paketeringsutredningen, som var ute på remiss samtidigt som skatteförslaget ovan, har bordlagts tills vidare.

## Position som ger handlingsutrymme

Marknaden har kännetecknats av viss osäkerhet kring bland annat kommande skatteregler och prisnedgången på bostadsrätter, vilket oroar aktiemarknaden och lett till en generell osäkerhet på börsen.

Vår kostnadseffektiva nyproduktion, som ger maximal kvalitet för lägsta möjliga kostnad, tillsammans med vår affärsmodell där vi kan omvandla bostadsrätter till hyresrätter i sent skede, gör det möjligt för oss att ta vara på de osäkrare tider som råder. Med en soliditet på 44 % och en belåningsgrad som också är 44 % har vi en position med både stabilitet och handlingsutrymme där vi kan dra fördel av marknadsutvecklingen. Det gäller både produktionspriser, fastighetsaffärer och projektförvärv.

## Siktat mot målet

2018 är ett väldigt spännande år, inte minst då vi går in i slutspurt av vår affärsplan. Vi arbetar parallellt med att ta fram nästa affärsplan, som jag kommer att presentera i slutet av året. Vi siktar självklart på att klara vårt mål i nuvarande affärsplan om en årlig substansvärdestillväxt på i snitt minst 10 %. Jag kan dock konstatera att planarbetet i de olika kommunerna vi verkar i, gått än långsammare än vad vi inledningsvis trodde, något som inneburit förseningar i flera av våra projekt. Vår substansvärdestillväxt hade varit ännu större om dessa projekt följt den tänkta tidsplanen. Det är dock en styrka att vi har dessa att se fram emot under nästa affärsplan i stället – det är ju inget som vi tappar, utan det är en potential för framtiden!

Hans Wallenstam, vd

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Hysesintäkter		467	414	1 754	1 701
Driftkostnader		-126	-113	-450	-437
<b>Driftnetto fastigheter</b>		<b>341</b>	<b>301</b>	<b>1 304</b>	<b>1 264</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader		-52	-51	-211	-210
Finansiella intäkter		3	2	11	10
Finansiella kostnader		-75	-61	-272	-258
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>		<b>217</b>	<b>191</b>	<b>832</b>	<b>806</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	1	7	8	-41	-40
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-	-	-54	-54
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		23	237	118	332
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-20	-188	-116	-284
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	0	1	5	6
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>228</b>	<b>249</b>	<b>744</b>	<b>765</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		126	369	2 313	2 556
Nyproduktion		93	132	694	733
Övriga		33	237	1 619	1 823
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		43	34	191	182
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-	-2	0	-2
Nedskrivning vindkraftverk		-	-	-500	-500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>397</b>	<b>650</b>	<b>2 748</b>	<b>3 001</b>
Skatt		-87	-110	-557	-580
<b>Periodens resultat efter skatt</b>		<b>310</b>	<b>540</b>	<b>2 191</b>	<b>2 421</b>
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens		1	-1	1	-1
Värdeförändring valutaderivat		-1	-	0	1
Finansiella instrument till försäljning		-	-	8	8
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter		0	0	-8	-8
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	0	1	2
<b>Totalresultat</b>		<b>309</b>	<b>539</b>	<b>2 193</b>	<b>2 423</b>
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		310	540	2 191	2 421
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		325 050	328 583	326 450	327 333
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		1,0	1,6	6,7	7,4

## NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Elintäkter	136	170	334	368
Elkostnader	-90	-125	-227	-262
Avskrivningar	-24	-24	-95	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-9	-6	-27	-24
Finansiella kostnader	-7	-7	-27	-27
<b>Förvaltningsresultat naturenergi</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>-41</b>	<b>-40</b>

## NOT 2 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Försäljningsintäkt	-	295	312	607
Anskaffningsvärde samt investeringar	-	-153	-159	-312
Tidigare redovisad värdeförändring	-	-139	-143	-282
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	0	-2	-5	-7
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## 1 JANUARI–31 MARS

### Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 53 Mkr eller cirka 13 % och uppgår till 467 Mkr (414). Cirka 9 % av totala hyresintäkterna utgör ersättning för media och service så som exempelvis värme, kyla, sophantering, vatten och snöröjning. Periodens hyresintäkts-tillväxt är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter, låg vakansgrad samt framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 1,1 % för bostäder i Göteborg. I Stockholm pågår förhandlingarna fortsatt.

Hyresnivåerna för Wallenstams kommersiella fastigheter rensat för köpta och sålda fastigheter ökar 6,3 % som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar, indexuppräknningar och lägre vakansgrad. Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen i Göteborg där våra kommersiella fastigheter är belägna. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till 93 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter till 11 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 96,5 %.

### Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 126 Mkr (113). 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. Kallare väder och mer snö gör att kostnaderna är 5 Mkr högre i första kvartalet 2018 jämfört med motsvarande period 2017.

Driftnettot ökar drygt 13 % och uppgår till 341 Mkr (301). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto cirka 14 % bättre än föregående år, varav tillförd effektiv nyproduktion svarar för cirka tre fjärdedelar av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

### Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 52 Mkr (51), energiförvaltning 9 Mkr (6) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 2 Mkr (5), totalt 63 Mkr (62).

### Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (2) och finansiella kostnader till totalt 82 Mkr (68) varav 75 Mkr (61) avser fastighetsrörelsen och 7 Mkr (7) naturenergiverksamheten.

Genomsnittlig ränta för våra krediter var på bokslutsdagen 1,90 % (2,08) och för perioden 1,88 % (2,00). Genomsnittlig skuld för perioden är 2,6 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 13 Mkr (17).

### Förvaltningsresultat naturenergi

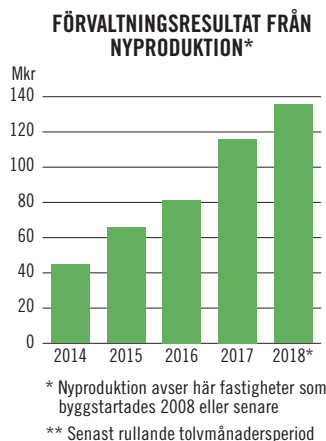
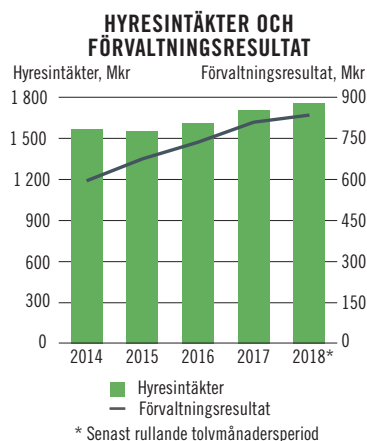
Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas av omvärderingseffekter och försäljningsresultat från elcertifikat. Avskrivningarna baseras på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

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 7 Mkr (8) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 24 Mkr (24). Under första kvartalet 2018 producerades 85 GWh (106) och 134 GWh (116) såldes till slutkund. Minskad produktion är ett resultat av mindre blåst 2018 vilket resultatmässigt vägs upp av högre elpriser.

### Resultat av försäljning bostadsrätter och exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av bostadsrätter och exploateringsfastigheter redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Periodens försäljningsresultat uppgår till 3 Mkr (49) och omfattar ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.



### Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 126 Mkr (369) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 93 Mkr (132). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 33 Mkr (237) och är ett resultat av starkare fastighetsmarknad och förbättrade driftnetton.

### Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sidan 13. I värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 24 Mkr (47) respektive 18 Mkr (-9). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,20 % att jämföra med 1,19 % vid årets början. Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen 1 Mkr (-4).

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

### Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 87 Mkr (110).

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.

### VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018	2017
	jan-mar	jan-mar
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	93	132
Värdeförändring förvaltnings och rörelsefastigheter i drift	33	237
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	3
<b>Totala värdeförändringar förvaltnings- och rörelsefastigheter</b>	<b>126</b>	<b>372</b>

### DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	23 941
SF Bio AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Sodexo AB	7 596
Västra Götalands Läns Landsting	7 425
ICA Fastigheter AB	6 906
Folkuniversitetet	6 308
<b>Summa</b>	<b>111 319</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 535 000 kvm.





# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	42 187	37 025	41 410
Vindkraftverk	658	1 252	682
Finansiella anläggningstillgångar	355	368	367
Finansiella derivatinstrument	19	2	21
Övriga anläggningstillgångar	66	63	66
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 285</b>	<b>38 710</b>	<b>42 546</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	656	765	606
Finansiella derivatinstrument	14	-	7
Övriga omsättningstillgångar	205	263	286
Likvida medel	266	117	228
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 141</b>	<b>1 145</b>	<b>1 127</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>44 426</b>	<b>39 855</b>	<b>43 673</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	19 570	18 269	19 408
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	12	2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 572</b>	<b>18 281</b>	<b>19 410</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 132	3 677	4 146
Övriga avsättningar	55	62	56
Räntebärande skulder	2 330	1 475	2 432
Finansiella derivatinstrument	771	921	796
Övriga långfristiga skulder	49	87	49
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 337</b>	<b>6 222</b>	<b>7 479</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	17 001	14 718	16 269
Finansiella derivatinstrument	0	3	1
Övriga kortfristiga skulder	516	631	514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 517</b>	<b>15 352</b>	<b>16 784</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>44 426</b>	<b>39 855</b>	<b>43 673</b>
Ställda säkerheter	15 356	14 854	15 344
Eventualförpliktelser	240	128	239



# KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

## VÅRA FASTIGHETER

### Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 700 Mkr (555), varav 651 Mkr (426) i förvaltningsfastigheter och 49 Mkr (129) i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 2 095 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 4,0 Mdr (4,3).

### Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 126 Mkr (369), varav 93 Mkr (132) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre. Direktavkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet och uppgår för bostäder i drift till i genomsnitt 3,2 % (3,3) och för kommersiella beståndet till 4,8 % (4,9). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 42 187 Mkr (37 025) vid periodens utgång.

### Exploateringsfastigheter och bostadsrättsprojekt

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Sten gläntan och Päljö i Helsingborg. Projektet Sten gläntan är färdigställt och ingår i vår förvaltning till dess frånträde sker vilket beräknas bli under 2018. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillträdas av Willhem efter färdigställande och en kortare period i drift.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 84 lägenheter i två projekt: Terrassen Elva i Tyresö samt Vasagatan 33 i Göteborg. Vasagatan 33 säljstartas under april med beräknat tillträde under Q3 2018. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10.

Bokfört värde Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter uppgår till 656 Mkr (765) 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 hyresrättspro-

duktion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, 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, vilket också återspeglas i den låga vakansgraden för perioden.

### 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 detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

#### Bostadsrätter och exploateringsfastigheter

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

### TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark för framtida nyproduktion	703
Pågående projekt hyresrätter	2 677
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	656
<b>Totalt pågående projekt</b>	<b>4 036</b>

### FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2018	41 410
+ Förvärv	249
+ Byggnationer	402
- Försäljningar	-
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	126
<b>Fastighetsbestånd 31 mar 2018</b>	<b>42 187</b>

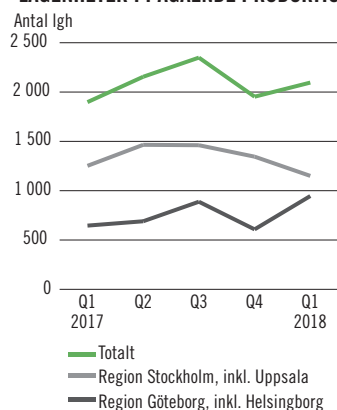
## PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2018-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*
<b>STOCKHOLM</b>		
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
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	2020
<b>UPPSALA</b>		
Tre vänner, Rosendal	141	2019
<b>GÖTEBORG</b>		
Rödklävern 1, Mölndal**	89	Q1 2018
Stallbacka Allé, Mölndal	133	Q2 2018
Vasagatan 33 (brf)	30	Q3 2018
Utforskaren	36	Q3 2018
Ulfsparrégatan	115	Q4 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	2019
Elisedal	337	2021
<b>HELSINGBORG</b>		
Pålsjö	96	2019
<b>Summa</b>	<b>2 095</b>	

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

\*\* Successiv inflyttning påbörjad.

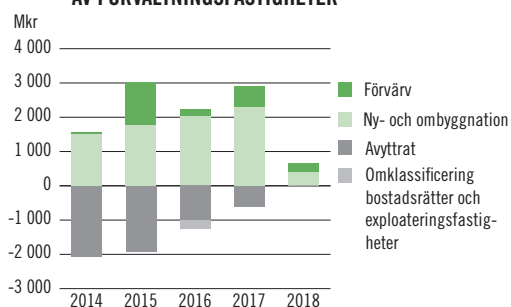
## LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



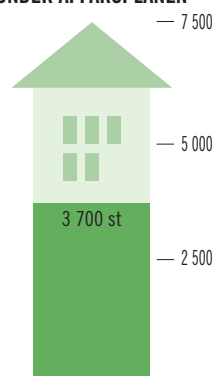
## FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jan 2018	1 953
- Färdigställda	-353
+ Påbörjade	495
<b>Pågående nyproduktion 31 mar 2018</b>	<b>2 095</b>

## FÖRVÄR, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



## BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



## FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2018

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Barkarby 2:44 (Projekt: Tavernan)	Mustanggatan 6A-B, 8A, 10 / Viggengatan 1-5 / Flygfältsvägen 1A, 3-5 / Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A-B	2017	12 231	-	1 203	110	1 278	2 622	-	17 444	205
Balettskon 1 (Projekt: Grönskan)	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättevägen 3	2017	8 943	-	-	-	-	1 097	-	10 040	148
<b>Totalt</b>			<b>21 174</b>	<b>-</b>	<b>1 203</b>	<b>110</b>	<b>1 278</b>	<b>3 719</b>	<b>-</b>	<b>27 484</b>	<b>353</b>

## FASTIGHETSFÖRVÄRV 2018

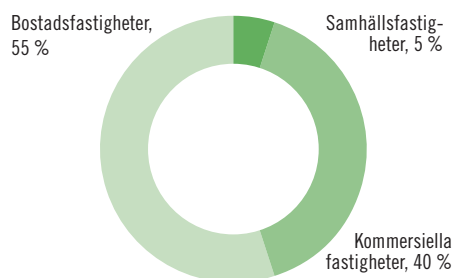
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
UPPSALA											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 708	845	70	-	-	-	2 995	3
STOCKHOLM											
Framkällningen 3*											
Passfotot 2*											
<b>Totalt</b>			<b>372</b>	<b>1 708</b>	<b>845</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 995</b>	<b>3</b>

\*Mark

## FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2018-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	267 798	31 665	18 277	15 333	4 479	47 110	3 102	387 764	33 %	4 328
Uppsala	21 491	1 842	1 071	93	-	5 732	-	30 229	3 %	401
Göteborg	233 329	202 951	91 974	95 909	32 299	55 426	31 830	743 718	63 %	3 643
Helsingborg	6 308	-	2 338	-	-	3 577	1 520	13 743	1 %	110
<b>Totalt</b>	<b>528 926</b>	<b>236 458</b>	<b>113 660</b>	<b>111 335</b>	<b>36 778</b>	<b>111 845</b>	<b>36 452</b>	<b>1 175 454</b>	<b>100 %</b>	<b>8 482</b>
Fördelning, lokaltyp	45 %	20 %	10 %	9 %	3 %	10 %	3 %	100 %		

### FASTIGHETSTYP



Visar fördelningen av vårt fastighetsbestånd per kategori. Se definitioner på sidan 21.



## VINDKRAFT

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

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 24 Mkr (24). Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 31 mars 2018 till 658 Mkr (1 252).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 16 Mkr (15).

## FINANSIERING

### Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 19 572 Mkr (18 281), vilket motsvarar 60 kr per aktie (56). Soliditeten uppgår till 44 % (46).

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 4 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen utgörs av 2 150 Mkr inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. 400 Mkr av dessa emitterades den 15 januari 2018 och löper över två år med en fast ränta om 0,68 %. Dessutom finns ytterligare obligationslån om 900 Mkr i form av gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 050 Mkr, utestående volym företagscertifikat till 2 861 Mkr, och totala räntebärande skulder till 19 331 Mkr (16 193). Belåningsgraden uppgår till 44 % (41). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 34 månader (38). Av låneportföljen har 51 % (50) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,90 % (2,08).

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 derivatinstru-

ment om 738 Mkr att jämföra med 769 Mkr per 31 december 2017. Av dessa utgör räntederivat -763 Mkr (-923) och elderivat 25 Mkr (1).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad räntefallostruktur. 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 respektive realiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen. När derivaten realiserar redovisas derivatens resultat som en del av räntekostnaderna varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som realiserad 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 realiserade värdeförändringar i samband med att elderivatet 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

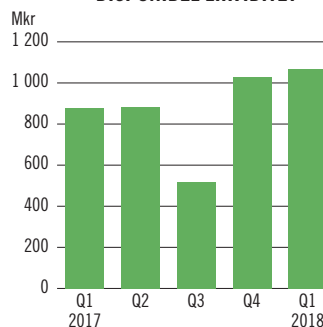
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 066 Mkr (878). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 4 238 Mkr (2 337) varav 4 088 Mkr (2 195) är tillgängliga för att lyftas på balansdagen. Per 31 mars 2018 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 154 Mkr (3 073).

### BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2018-03-31

Räntefallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	8 151	1,68 *	42,2
3 mån-1 år	1 228	0,18	6,4
1-2 år	730	1,58	3,8
2-3 år	897	3,61	4,7
3-4 år	1 300	2,89	6,7
4-5 år	2 375	2,48	12,3
5-6 år	1 450	2,80	7,5
6-7 år	1 000	1,07	5,2
7-8 år	1 300	1,42	6,7
8-9 år	700	1,94	3,6
> 9 år	200	2,55	1,0
<b>Summa</b>	<b>19 331</b>	<b>1,90</b>	<b>100</b>

\* Rörliga lån med ett räntefall inom tre månader har en snittränta om 0,56 %. 1,68 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre-månadersperioden.

### DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.



# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	— Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare —					Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst			
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>1</b>	<b>17 246</b>	<b>12</b>	<b>17 788</b>	
Periodens resultat	-	-	-	540	-	540	
Övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1	
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	
Återköp egna aktier	-	-	-	-46	-	-46	
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>0</b>	<b>17 740</b>	<b>12</b>	<b>18 281</b>	
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>18 880</b>	<b>2</b>	<b>19 410</b>	
Periodens resultat	-	-	-	310	-	310	
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0	
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1	
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE							
Nedsättning aktiekapital	-	-	-	-	-	-	
Utdelning minoritet	-	-	-	-	-	-	
Utdelning	-	-	-	-	-	-	
Återköp egna aktier	-	-	-	-147	-	-147	
<b>Utgående eget kapital 2018-03-31</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>19 042</b>	<b>2</b>	<b>19 572</b>	

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	228	249	744	765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-47	81	43
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>219</b>	<b>202</b>	<b>825</b>	<b>808</b>
Förändring av rörelsekapital	38	163	-99	26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>257</b>	<b>365</b>	<b>726</b>	<b>834</b>
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-700	-548	-3 104	-2 952
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-2	-3	-14	-15
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-100	-2	-115	-17
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	23	531	426	934
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-779</b>	<b>-22</b>	<b>-2 807</b>	<b>-2 050</b>
FINANSIERING				
Upptagna lån	3 148	1 644	5 999	4 495
Amortering av lån	-2 518	-1 924	-2 952	-2 358
Utbetald utdelning	-	-	-556	-556
Utbetald utdelning till minoritet	-	-	-10	-10
Återköp egna aktier	-147	-46	-336	-235
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	77	2	85	10
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>560</b>	<b>-324</b>	<b>2 230</b>	<b>1 346</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>38</b>	<b>19</b>	<b>149</b>	<b>130</b>
Kassa, bank vid periodens början	228	98	117	98
Periodens kassaflöde	38	19	149	130
Kassa, bank vid periodens slut	266	117	266	228
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	773	800	800
Spärrade bankmedel	-	-12	-	-
Disponibel likviditet	1 066	878	1 066	1 028

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -89 Mkr (-82) respektive 1 Mkr (2) varav 13 Mkr (17) aktiverats på anläggningstillgång.

# SEGMENTSRAPPORT

2018 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Svensk NaturEnergi* jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
<b>RESULTATRÄKNING</b>						
Hysesintäkter	323	143	-	7	-6	467
Driftkostnader	-80	-45	-	-1	-	-126
Elintäkter	-	-	132	-	-132	-
Elkostnader	-	-	-105	-	105	-
<b>Driftnetto</b>	<b>243</b>	<b>98</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>-33</b>	<b>341</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-30	-21	-9	-7	15	-52
Finansnetto	-46	-5	-6	-21	6	-72
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>167</b>	<b>72</b>	<b>12</b>	<b>-22</b>	<b>-12</b>	<b>217</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	7	7
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						3
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>						<b>228</b>
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						169
<b>Resultat före skatt</b>						<b>397</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
Förvaltningsfastigheter	26 417	15 122	-	648	-	42 187
Vindkraftverk	-	-	658	-	-	658
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	576	80	-	-	-	656
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	925
<b>Summa tillgångar</b>						<b>44 426</b>
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 572
Lån	10 214	2 879	1 242	4 996	-	19 331
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 523
<b>Summa eget kapital och skulder</b>						<b>44 426</b>
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 812</i>	<i>2 224</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 036</i>

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

# MÅLUPPFÖLJNING

## Mål – Substansvärdestillväxt

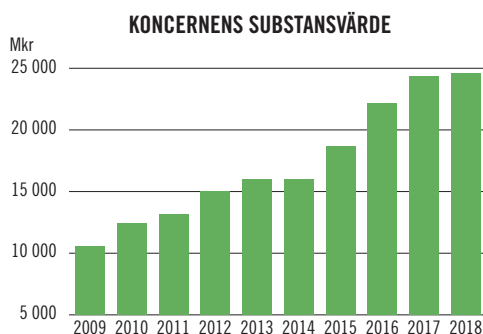
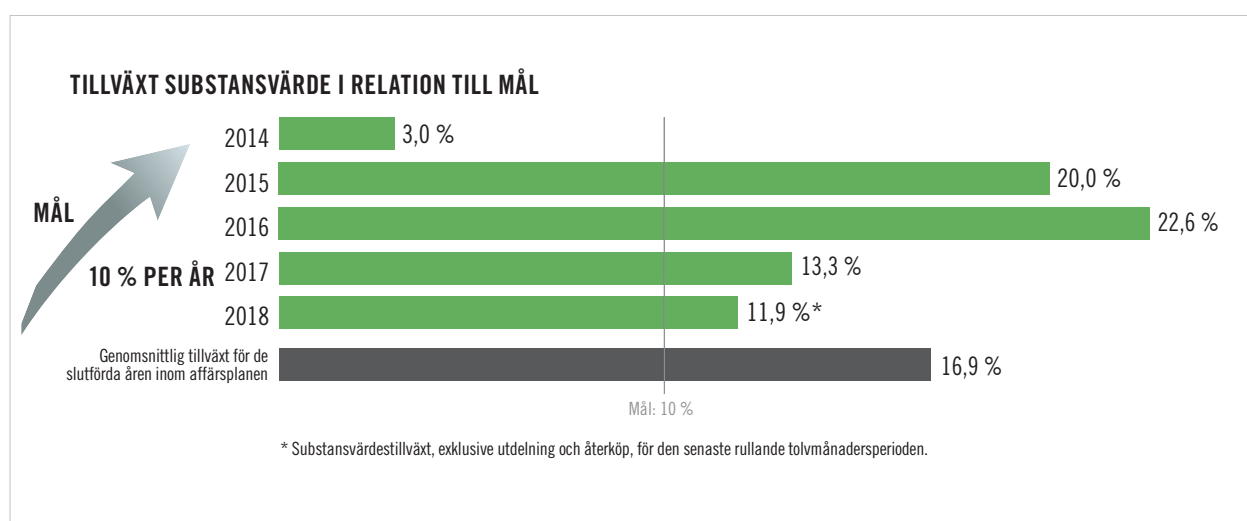
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår till 11,9 %.

## Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och

innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 24 548 Mkr (22 741). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 132 Mkr (3 677), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 846 Mkr (795) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 978 Mkr (4 472). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 25 123 Mkr (23 460).



## SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 APR 2017–31 MAR 2018

Mkr		
Substansvärde 1 apr 2017	22 741	
Förändring substansvärde perioden	1 807	
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>24 548</b>	
Återläggning utdelning och återköp perioden	893	
<b>Substansvärde målberäkning</b>	<b>25 440</b>	<b>11,9 %</b>

## SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2018 31 mar	2017 31 mar
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	19 570	18 269
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 978	4 472
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>24 548</b>	<b>22 741</b>
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	576	719
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>25 123</b>	<b>23 460</b>

# WALLENSTAMAKTIEN\*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2018 har Wallenstams aktiekurs minskat med 3,9 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate minskade med 2,0 % och OMX Stockholm PI minskade med 1,6 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 75,85 kr att jämföra med 78,90 kr vid årsskiftet 2017/2018. Börsvärdet uppgick till 25 031 Mkr (26 037) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (60).

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 2018 har 2 000 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 6 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 75 kr per aktie.

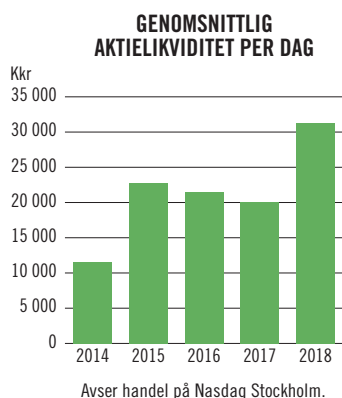
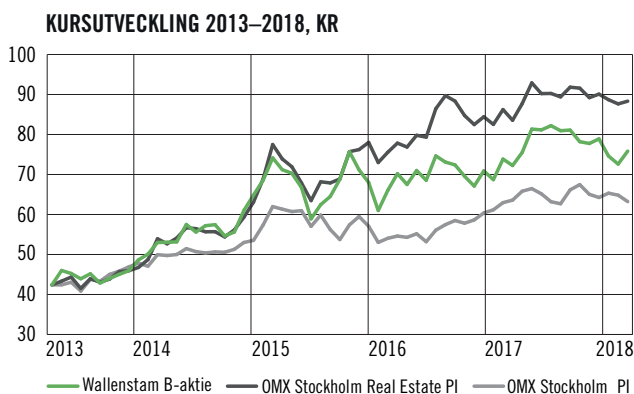
## Utdelning

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.

## Omsättning

Under 2018 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 31,3 Mkr (20,1).

\* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2017-12-31.



## AKTIEÄGARINNEHAV 2018-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 841 000	24,95	61,91
AMF - Försäkring och fonder		30 910 000	9,37	4,87
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,50
Familjen Anders Berntsson med bolag		20 100 000	6,09	3,17
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,67	1,91
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 698 800	2,33	1,21
Christian Wallenstam med bolag		5 900 000	1,79	0,93
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Övriga ägare		128 893 872	39,07	20,32
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>34 500 000</b>	<b>289 500 000</b>		
Återköpta egna aktier**		6 000 000	1,81	
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>324 000 000</b>			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 15 procent av kapitalet och cirka 8 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

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

# MODERBOLAGET

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 109 Mkr (93) var-av förvaltningsintäkter uppgår till 80 Mkr (72) och hyresintäkter till 29 Mkr (21). Av hyresintäkterna utgör cirka 9 % ersättning för media och service såsom exempelvis värme, kyla, sophantering, vatten och snöröjning.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 24 Mkr (47). Resultat efter skatt upp-går till -15 Mkr (15). Övrigt totalresultat uppgår till -1 Mkr (-) netto efter skatt och avser orealiserad värdeförändring finansiella instrument.

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 4 Mkr (56). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsda-gen till 8 826 Mkr (9 814).

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Intäkter	109	93	349
Kostnader	-106	-97	-460
Finansnetto	-51	-23	3 782
Värdeförändring derivatinstrument	24	47	182
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-24</b>	<b>20</b>	<b>3 853</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	279
Skatt	9	-5	-59
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-15</b>	<b>15</b>	<b>4 072</b>
Värdeförändring valutaderivat	-1	-	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-	0
<b>Totalresultat</b>	<b>-16</b>	<b>15</b>	<b>4 073</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018- 03-31	2017- 03-31	2017- 12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	1 378	1 368	1 383
Andelar i koncernföretag	5 369	5 724	5 369
Finansiella derivatinstrument	7	-	10
Fordringar på koncernbolag	20 072	16 787	19 325
Övriga tillgångar	396	429	446
Likvida medel	222	68	207
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 444</b>	<b>24 376</b>	<b>26 740</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	7 962	4 813	8 125
Räntebärande externa skulder	8 826	9 814	8 460
Skulder till koncernföretag	9 742	8 598	9 229
Finansiella derivatinstrument	771	923	797
Övriga skulder	143	228	129
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 444</b>	<b>24 376</b>	<b>26 740</b>



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2017 på sidorna 32–35. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Per den 31 mars 2018 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 42 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 4,2 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,5 Mdr eller +2,9 Mdr.

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

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter 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 101 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr. Aranea och Renew Group är båda elkunder.

Tidigare medlem i koncernledningen innehar ordförandepost i idrottsförening, vilken Wallenstam sponsrar med 0,1 Mkr per år. Idrottsföreningen är kund till Svensk NaturEnergi.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2017 på sidorna 24–31. 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 1,25 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 3,9 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är elkunder till Svensk NaturEnergi.

Under kvartalet har avtal tecknats avseende köp av fastighet från Räddningsmissionen i Göteborg om 25 Mkr. Fastigheten har per bokslutsdag ej tillträtts.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2017, och nedanstående redovisningsprinciper tillämpas första gången i och med denna rapport. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

### Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2018

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Grundprincipen i IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är att företaget redovisar intäkten när kunden erhåller kontrollen över varan eller tjänsten och inte likt tidigare när risken och förmånen övergått till kund. IFRS 15 har i rapporten redovisats enligt den retroaktiva övergångsmetoden, innebärande att jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

Wallenstams intäkter består i huvudsak av hyresintäkter, vilka inte påverkas av standarden då dessa faller in under IFRS 16 Leasingavtal. Tillägg som tas ut i relation till hyresintäkten, så som snöröjning, sopor samt i förekommande fall vatten, värme och kyla utgör service- och mediantäkter och faller inom IFRS 15. Redovisning av koncernens intäkter avseende fastighetsaffärer, samt koncernens intäkter från elförsäljning faller också inom ramen för IFRS 15.

Övergången till IFRS 15 får inte någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär.

Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Detsamma gäller noterade innehav.

IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Vår analys visar att effekten av övergången inte fått någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär.

Wallenstam tillämpar säkringsredovisning på nettoinvesteringar i Norge vilket vi kommer fortsätta göra under IFRS 9 och vi bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Övergången har därmed ingen effekt.

Införandet av IFRS 9 får inte någon väsentlig påverkan på Wallenstams redovisning. Jämförelsetal har ej omräknats.

## EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

# NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Ackumulerat perioden	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun	2016 31 mar
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Driftnetto fastigheter, Mkr	341	1 264	953	615	301	1 175	891	579	279
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	74	76	74	73	73	74	73	71
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	217	806	621	391	191	733	564	350	167
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	93	733	389	247	132	1 195	828	688	279
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	42 187	41 410	39 660	38 797	37 025	36 555	34 646	34 176	32 956
Antal kvm (tusental)	1 175	1 145	1 090	1 078	1 064	1 074	1 072	1 067	1 073
Uthyrningsgrad – yta, %	99	98	98	98	98	98	97	98	98
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	656	606	850	875	765	734	485	170	154
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Resultat efter skatt, Mkr	310	2 421	1 781	1 447	540	3 348	1 646	1 325	282
Räntabilitet på eget kapital, %	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,2	8,0	11,6	11,9	12,7	12,2	8,8	8,5	11,3
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	4,1	4,8	5,4	5,3	6,5	5,6	4,9	5,0	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	4,1	4,0	4,5	4,1	4,0	4,0	4,3
Belåningsgrad, %	44	43	43	42	41	43	44	44	44
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,90	1,88	1,92	1,95	2,08	1,97	2,05	2,07	2,15
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	34	36	34	36	38	37	39	40	40
Soliditet, %	44	44	45	45	46	45	43	43	43
Eget kapital, Mkr	19 572	19 410	19 073	18 826	18 281	17 788	16 145	15 816	15 333
Substansvärde, Mkr	24 548	24 314	23 866	23 505	22 741	22 159	20 105	19 703	18 962
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	25 123	24 915	24 491	24 163	23 460	22 906	21 048	20 639	19 781
Börsvärde, Mkr	25 031	26 037	26 763	27 591	24 565	24 106	24 616	23 307	23 868
Återköp aktier, Mkr	147	235	220	129	46	192	142	123	54
<b>DATA PER AKTIE</b>									
Resultat efter skatt, kr	1,0	7,4	5,4	4,4	1,6	10,1	5,0	4,0	0,9
P/E-tal, ggr	11,3	10,7	7,7	7,7	6,6	7,0	10,6	10,9	8,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,8	2,6	2,1	1,6	1,1	2,0	1,4	1,0	0,7
Eget kapital, kr	60	60	58	57	56	54	49	48	46
Börskurs, kr	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	325 050	327 333	327 728	328 208	328 583	330 409	330 641	330 990	331 467
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	324 000	326 000	326 200	327 325	328 350	329 000	329 740	330 000	331 000

# KVARTALSÖVERSIKT

	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun	2016 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	467	444	428	415	414	410	408	397	393
Driftnetto fastigheter, Mkr	341	311	338	314	301	284	312	300	279
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	70	79	76	73	69	77	76	71
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	217	185	230	200	191	169	214	184	167
Räntabilitet på eget kapital, %	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9	19,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,0	2,0	1,0	2,8	1,6	5,2	1,0	3,2	0,9
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,8	0,4	0,6	0,4	1,1	0,6	0,4	0,3	0,7
Eget kapital per aktie, kr	60	60	58	57	56	54	49	48	46
Börskurs, kr	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55	70,20

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

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

# DEFINITIONER

## Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

## Aktiens totalavkastning

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

## Alternativa nyckeltal (APM)

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

## Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

*Utestående antal aktier:* antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

*Genomsnittligt antal aktier:* vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

## Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

## Belåningsgrad

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

## Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

## Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

## Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

## Hyresvärde\*

Hyresintäkter 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.

## Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar och avflytt.

## Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter \*\*

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

*Orealiserad värdeförändring Nyproduktion:* Värdetillväxten 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.

## Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

## 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
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter				
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276	285
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409	279
Övriga tidigare definition	1 343	96	939	115
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806	121

# DET HÄR ÄR WALLENSTAM

## 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.

## WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 8 500 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

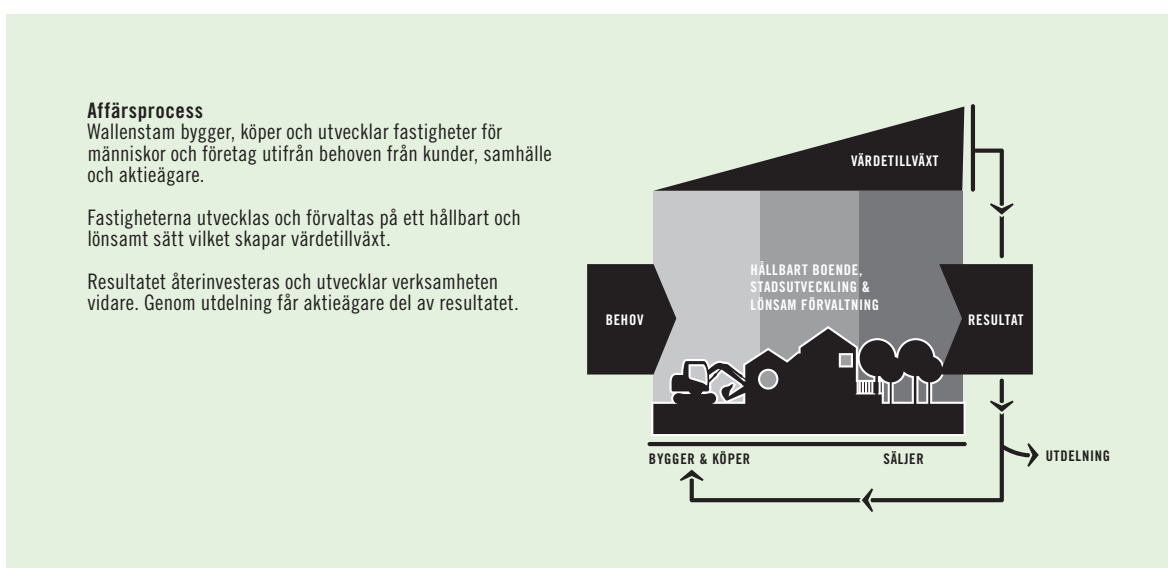
Majoriteten av våra bostäder, cirka 4 700 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 400 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm 1 150 lägenheter i produktion.

### Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar drygt 3 600 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 950 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.



Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 april 2018 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](http://www.wallenstam.se)