

# WALLENSTAM

# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI–31 MARS 2016

### 1 JANUARI–31 MARS 2016

- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 167 Mkr (150), en ökning med 11 %.
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 400 Mkr (174), varav 285 Mkr (120), kommer från nyproduktion.
- Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till -210 Mkr (-138).
- Resultat efter skatt uppgår till 282 Mkr (159), motsvarande 0,9 kr per aktie (0,5).
- Hyresintäkterna uppgår till 393 Mkr (382).
- Fastigheter har sålts för 71 Mkr (-) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 13 Mkr (-).
- Förvärv av fastigheter uppgår till 133 Mkr (640) och investeringar i fastigheter uppgår till 513 Mkr (504).
- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 21 %.
- På bokslutsdagen hade vi drygt 1 700 lägenheter i produktion.

*Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.  
Berörda uppgifter har räknats om för aktiesplit 2:1, som genomfördes under andra kvartalet 2015.*

”Verksamheten under första kvartalet följer planerna och alla siffror pekar åt rätt håll: intäkterna och driftnettot ökar, förvaltningsresultatet är drygt 10 % bättre och substansvärdestillväxten är också högre än samma period föregående år. Även vår nybyggnation har startat fint under inledningen av 2016 och vi räknar med att nå 7 500 lägenheter vid utgången av 2018, i enlighet med vår affärsplan.”

”Jag kan konstatera att drygt 70 % av värdeökningen på fastigheter kommer från vår satsning på nyproduktion. Förutom värdeökningarna ser vi även positiva effekter i förvaltningsresultatet utav nyproduktionen. En allt större del av värdeökningen i våra fastigheter och förbättringen av förvaltningsresultatet framöver förväntas komma just från nyproduktionen.”

**HANS WALLENSTAM, VD**

# DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 200 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 33 Mdr • Börsvärde 31 mar 2016: 24 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %  
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: drygt 1 700 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, det vill säga i snitt 1 500 lägenheter per år.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

### Förutsättningar

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

## AFFÄRSIDÉ

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

## STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

## INNEHÅLL

VD har ordet	3
Delårsrapport 1 januari–31 mars 2016	4
Resultaträkning koncernen	14
Balansräkning koncernen	15
Rapport över förändring eget kapital koncernen	16
Rapport över kassaflöde koncernen	16
Segmentsrapport	17
Nyckeltal	18
Definitioner och ordlista	19

## WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 7 500 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden: Stockholm, Göteborg och Svensk NaturEnergi.

## Stockholm

Majoriteten av våra bostäder finns i Stockholm och uppgår till cirka 4 000 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade affärsområde Stockholm drygt 1 200 lägenheter i produktion.

## Göteborg

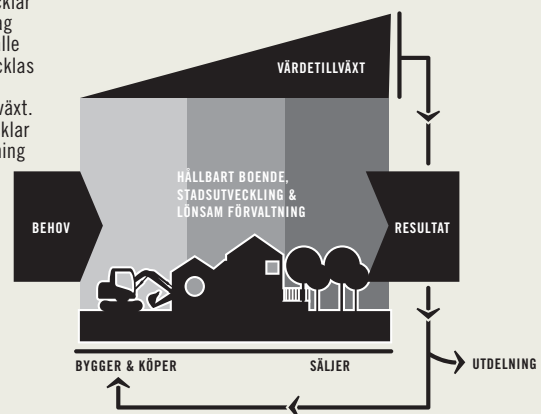
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 300 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi cirka 200 lägenheter. På bokslutsdagen hade affärsområde Göteborg cirka 500 lägenheter i produktion.

## Svensk NaturEnergi

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

### Affärsprocess

Wallenstam bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



## KALENDER

Delårsrapport II	3 augusti 2016
Delårsrapport III	8 november 2016

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2015. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För information om redovisningsprinciper: [www.wallenstam.se/ir](http://www.wallenstam.se/ir).  
För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt: [www.wallenstam.se/ordlista](http://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](mailto:susann.linde@wallenstam.se)

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

# VD HAR ORDET

## Resultatet

Verksamheten under första kvartalet följer planerna och alla siffror pekar åt rätt håll: intäkterna och driftnettot ökar, förvaltningsresultatet är drygt 10 % bättre och substansvärdestillväxten är också högre än samma period föregående år.

Även vår nybyggnation har startat fint under inledningen av 2016 och vi räknar med att nå 7 500 lägenheter vid utgången av 2018, i enlighet med vår affärsplan.

Räntorna har sedan årsskiftet gått ner något, därigenom genereras undervärden på derivaten om cirka 200 Mkr. Det är också ett faktum att priserna på el och elcertifikat varit på mycket låga nivåer och dessutom har vindförhållandena varit väldigt svaga, vilket medfört ett negativt resultat för Svensk NaturEnergi. Syftet med vår vindkraftsatsning är att vara självförsörjande på förnybar energi, vilket vi är. Svensk NaturEnergi ska i första hand förse våra fastigheter med grön energi.

En viktig del i vår verksamhet är hur vi upplevs som hyresvärd, därför är det extra roligt att vi för andra gången fick priset Kundkristallen för vår service gentemot våra kunder.

## Nybyggnationsprojekt i startgroparna

I våra pågående projekt arbetar vi intensivt med att driva stadsutvecklingen och byggnationen framåt. Till exempel hade jag förmånen att i januari tillsammans med Karin Wanggård, finansborgarråd i Stockholms stad, ta ett första spadtag – som egentligen var en sprängning – för vårt projekt Orangeriet Solberga. Nu har vi drygt 300 lägenheter i produktion i Solberga, ett charmigt 50-talsområde i sydvästra Stockholm.

Rivningen i Kallebäck, och med den utvecklingen av Kallebäcks Terrasser, startade i februari. Totalt kommer vi här att bygga cirka 2 000 lägenheter, varav de första 800 ska stå klara till 2021 då Göteborg firar 400 år.

I mars påbörjades Nivå2 i Stallbacken med 88 lägenheter, och för någon vecka sedan också Punkt3 med 82 lägenheter.

Här kommer vi att bygga totalt cirka 550 nya hem i en ny stadsdel i Mölndal, rankad som en av Sveriges bästa kommuner att bo i.

I dagarna har vi lanserat vår vision för området Umami som ligger i Sundbyberg, ett fantastiskt stadsutvecklingsprojekt där vi kommer att bygga cirka 900 lägenheter. Mycket spännande område med både aktiviteter och bebyggelse.

Under kvartalet skrev vi även avtal om köp av en större kommersiell fastighet i Haga i centrala Göteborg. Tillträde sker först efter att Göteborgs kommunfullmäktige godkänt försäljningen. Det känns roligt att kunna göra ett köp i det här området och addera ytterligare en fastighet till vårt attraktiva och centralt belägna kommersiella bestånd.

## Wallenstamaktien

Jämfört med föregående år har substansvärdet per aktie ökat med nära 20 %, vilket motsvarar 9 kr per aktie.

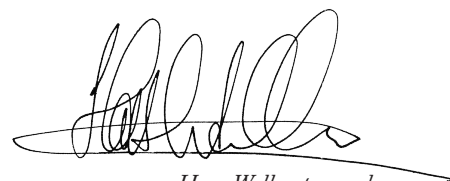
Det är glädjande att se att likviditeten i aktien har stärkts och vi har märkt ett ökat intresse från både svenska och utländska

intressenter. Dessutom är det väldigt trevligt att vi nu är rekordmånga Wallenstamaktieägare!

## Fastigheternas värdeutveckling

Jag kan konstatera att drygt 70 % av värdeökningen på fastigheter kommer från vår satsning på nyproduktion. Förutom värdeökningarna ser vi även positiva effekter i förvaltningsresultatet utav nyproduktionen. En allt större del av värdeökningen i våra fastigheter och förbättringen av förvaltningsresultatet framöver förväntas komma just från nyproduktionen.

Vi har en spännande framtid i en turbulent miljö där vi lägger stort fokus på att utveckla vår projektportfölj och skapa förutsättningar för en effektiv och miljövänlig nybyggnation för egen förvaltning.



Hans Wallenstam, vd



# DELÅRSRAPPORT

## 1 JANUARI–31 MARS 2016

### 1 JANUARI–31 MARS

#### Viktiga händelser

Under perioden har byggnationen av 170 bostadsrätter i Solberga, Stockholm, startat, liksom 88 hyresrätter i Stallbacken Nivå2, Mölndal.

Under kvartalet gick startskottet för utvecklingen av Kallebäckss Terrasser i Göteborg, där den gamla Arlafabriken i Kallebäck rivs och kommer att ge plats för upp till cirka 2 000 lägenheter i olika upplåtelseformer samt verksamhetslokaler på cirka 20 000 kvadratmeter. Projektet kommer att pågå i ett antal etapper under flera år.

Den 30 mars tecknades avtal med Göteborgs Stads Parkerings AB om köp genom bolag av fastigheten Göteborg Haga 31:5, det så kallade Axesshuset, för ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 169 Mkr. Tillträde till fastigheten blir preliminärt till hösten förutsatt att Göteborgs kommunfullmäktige fattar positivt beslut i frågan dessförinnan och att en avstyckning avseende befintlig parkeringsanläggning på fastigheten genomförs av säljaren.

Under kvartalet har Wallenstam genomfört ett antal mindre fastighetsaffärer utöver ovanstående, där tre fastigheter i form av mark förvärvats och en fastighet avyttrats.

I februari tilldelades Wallenstam återigen Kundkristallen i kategorin största lyft inom serviceindex, ett pris där privata och kommunala fastighetsbolag tävlar i service och kvalitet.

#### Resultatet i korthet

Intäkterna ökar 3 % och uppgår till 393 Mkr (382). Driftnetto fastigheter uppgår för perioden till 279 Mkr (270). Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 17 Mkr eller 11 % och uppgår till 167 Mkr (150). Genomförda fastighets- och bostadsrättsförsäljningar har skett till vinst med totalt 17 Mkr (74). Resultat före orealiserade värdeförändringar uppgår till 166 Mkr (232).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår för året till 400 Mkr (174). Värdeförändringen på finansiella derivat är negativ för perioden och uppgår till 210 Mkr (138). Kostnaden för orealiserad värdeförändring av syntetiskt optionsprogram uppgår till 4 Mkr (48). Resultat före skatt uppgår till 352 Mkr (220) och resultat efter skatt till 282 Mkr (159) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,9 kr (0,5). Mer detaljerat kommenteras resultatet enligt följande:

#### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgår till 393 Mkr (382), vilket är en ökning med netto 11 Mkr eller 3 % jämfört med samma period föregående år. Genomförda fastighetsaffärer ger en nettominskning. Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 24 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om närmare 7 %. Tillväxten är ett resultat

av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Av hyresintäkterna härrör 277 Mkr (272) från affärsområde Göteborg och 113 Mkr (108) från affärsområde Stockholm.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har hittills resulterat i en genomsnittlig höjning på 0,9 % i Stockholm. För Göteborg har ingen hyresreglering skett för bostäder till följd av strandade hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna GFR. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler, som finns i Göteborg, ökar sammantaget 2,1 % i jämförbart bestånd som en effekt av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar samt indexavtal. 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 94 %.

#### Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden har ökat knappt 2 % och uppgår till 114 Mkr (112). Driftnettot ökar 3 % och uppgår till 279 Mkr (270).

Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter har driftkostnaderna minskat 1 Mkr. Förbättringen för driftkostnader är en följd av effektiv förvaltning, där ett

förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar positivt. Kallare väder påverkar driftkostnaderna jämförelsevis negativt för 2016.

Beträffande periodens driftnetto så är detta, rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter, drygt 7 % bättre än motsvarande period föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för knappt 5 %. Tillväxten i driftnettot i jämförbart bestånd om drygt 2 % är ett resultat av genomförda hyresförhandlingar och effektivare fastigheter.

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader. Dessa är vanligtvis som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre.

### Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 47 Mkr (47), energiförvaltning 7 Mkr (8) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 6 Mkr (6). Vidare finns kostnader för syntetiskt optionsprogram till anställda. Orealiserade kostnader för det syntetiska optionsprogrammet redovisas på egen rad i resultaträkningen och uppgår för kvartalet till 4 Mkr (48). Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr, varav 79 Mkr hittills kostnadsförts. Med anledning av

att sannolikheten för programmets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum (31 maj 2019) ökat bedömer vi att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr (0) och köpta köpoptionens värde, med lösenkurs om 52,50 kr, utgör en skuld om 78 Mkr (91).

### Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 1 Mkr (3) och finansiella kostnader till totalt 74 Mkr (85) varav 66 Mkr (76) avser fastighetsrörelsen och 8 Mkr (9) naturenergiverksamheten.

Totalt har finansiella kostnader minskat med 10 Mkr till följd av bland annat lägre snittränta. Aktiverad ränta uppgår till 13 Mkr (9).

Snitträntan för perioden, vilken beaktar effekter av ingångna derivatavtal, uppgår till 2,19 % (2,49). Snitträntan var på bokslutsdagen 2,15 % (2,36).

### 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 av elcertifikat och derivat.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -18 Mkr (8) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 24 Mkr (24). Under första kvartalet 2016 produ-

cerades 91 GWh (122). Framför allt påverkas kvartalets resultat av mindre vind men också lägre elpris jämfört med föregående år. Kvartalet belastas också med en tillkommande kostnad om 3 Mkr för fastighetsskatt på vindkraftverk avseende tidigare perioder, som följd av att fastighetsskatten ändrats från 0,2 % till 0,5 %.

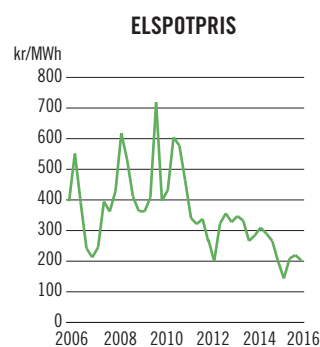
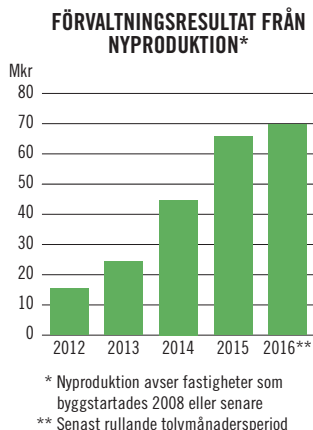
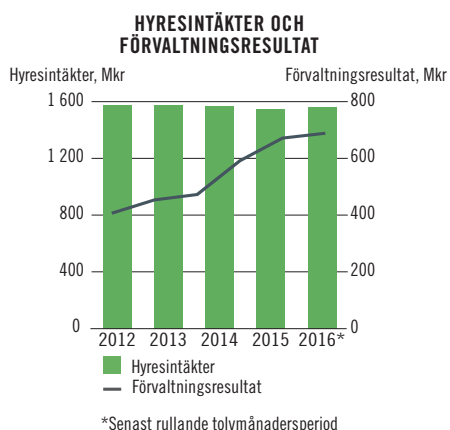
### Resultat av försäljning bostadsrätter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna. Kostnaderna inkluderar också marknads- och försäljningsomkostnader. Anskaffningskostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till köparen, medan försäljningsomkostnader redovisas löpande. Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 10 Mkr (79) och omfattar i huvudsak försäljning av ett mindre antal enskilda lägenheter.

### Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under första kvartalet har Wallenstam sålt en fastighet för 71 Mkr (-). Försäljningen genomfördes till pris som översteg senaste värdering med cirka 21 % (-).

Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 26 Mkr (-) varav 13 Mkr (-) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring.





## Den svenska transaktionsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick, enligt fastighetsrådgivaren JLL, till 29,7 Mdr för det första kvartalet 2016, vilket motsvarar en ökning med 15 % jämfört med samma kvartal föregående år. Första kvartalet 2016 är det starkaste första kvartalet någonsin, dock är det en minskning med 38 % jämfört med föregående kvartal, vilket hör till normaliteten då det sista kvartalet historiskt sett nästan alltid står för den största andelen av årets transaktionsvolym.

Transaktionsvolymen bestod till största delen av kontorsfastigheter, med 32 % av den totala transaktionsvolymen, därefter följer blandfastigheter, 17 %, och bostadsfastigheter, 15 %.

## Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Kvartalets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter, samt marknadsläget i branschen. Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet med större efterfrågan än utbud med stigande priser som följd.

Totalt uppgår kvartalets orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 400 Mkr (174) varav värdetillväxt från vår nybyggnation svarar för 285 Mkr (120). Det innebär att 71 % av kvartalets värdetillväxt genererats av eget arbete. Kvartalets värdeförändring nybyggnation påverkas positivt av en engångseffekt om drygt 100 Mkr till följd av att vi från och med 2016 redovisar en större andel av kalkylerat övervärde successivt under uppförandefasen. Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett år eller längre uppgår till 115 Mkr (54).

## Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sid. 10.

Räntederivatens värde har totalt ändrats med -207 Mkr (-134). Räntederivatens värdeförändring är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan eftersom denna beaktar effekter av ingångna derivatavtal.

För att säkra kostnader från produktion och intäkter från försäljning av el säkrar

koncernen delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivatens värde har, främst till följd av låga marknadspriser på el, ändrats med -2 Mkr (-5). Därutöver ingår värdeförändringar på övriga finansiella innehav med -1 Mkr (1).

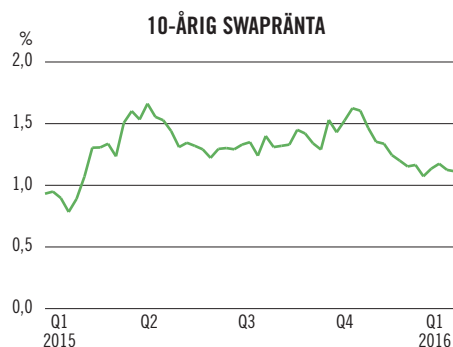
## Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till -70 Mkr (-61).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2015 uppgick till cirka 455 Mkr (520), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

## VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2016		2015	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	115	54		
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	285	120		
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	0		
<b>Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>413</b>	<b>174</b>		



## VÅRA FASTIGHETER

### Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 524 Mkr (1 050) i förvaltningsfastigheter och 122 Mkr (94) i bostadsrättsproduktioner, totalt 646 Mkr (1 144).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar drygt 1 700 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 2,8 Mdr (2,9).

### Förvaltningsfastigheter

Som förvaltningsfastighet klassas fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestebring, det vill säga våra hyresrättsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 400 Mkr (174), varav 285 Mkr (120) kommer från värdetillväxt i pågående nyproduktion av hyresrättsfastigheter och 115 Mkr (54) från förvaltningsfastigheter i drift.

Direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående kvartal och uppgår för bostäder exklusive projekt, mark och byggrätter till i genomsnitt 3,5 % (3,7) och för kommersiella beståndet till 5,3 % (5,6). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 32 956 Mkr (29 705) vid periodens utgång.

### Bostadsrättsprojekt

Nyproduktion av fastighet som uppförs med avsikt att avyttras som bostadsrättsfastighet redovisas i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter. Bokfört värde Pågående arbete bostadsrätter uppgår till 154 Mkr (467) vid periodens utgång och omfattar i huvudsak det nyligen påbörjade projektet Orangeriet Solberga med 170 bostadsrättslägenheter som färdigställs vid årsskiftet 2017/2018.

### Vår marknad

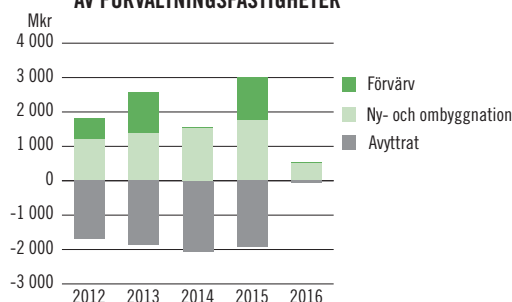
De orter vi verkar på präglas av en omfattande efterfrågan på bostäder och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av våra lägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad.

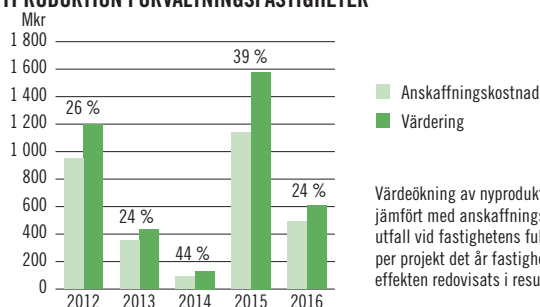
### FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2016	32 090
+ Förvärv	15
+ Byggnationer	509
- Försäljningar	-58
+ Orealiserad värdeförändring netto	400
<b>Fastighetsbestånd 31 mar 2016</b>	<b>32 956</b>

### FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



### VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdeökning av nyproduktionsprojekt hyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande och per projekt det år fastigheten färdigställts, oavsett när effekten redovisats i resultaträkningen.

## Värdering

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, vilket 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. Tidigare redovisades successivt en andel av kalkylerat övervärde i relation till färdigställandegrad men från och med 2016 tas utgångsläge i kalkylerat övervärde som helhet.

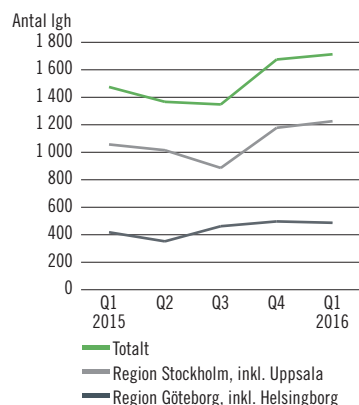
Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Nybyggnationer av bostadsrätter 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 löpande redovisning sker till anskaffningsvärde och att resultat redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och överlämnats till kunden.

## PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2016-03-31

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
<b>Stockholm</b>		
Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	121	Q1/Q2 2016
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla	205	2017/2018
Grönskan Solberga	148	2017
Trädgårdsporten, Tyresö	184	2017
Orangeriet Solberga (brf)	170	2018
<b>Uppsala</b>		
Fjärilen, Rosendal	145	2017
Snickeriet, Östra Sala backe	137	2017
Symfonin, Gränby	116	2017
<b>Göteborg</b>		
Stallbacken Punkt1, Mölndal	188	2016/2017
Mid Avenue Valand	35	2017
Stallbacken Nivå2, Mölndal	88	2017
<b>Helsingborg</b>		
Vildvinet 1	52	Q4 2016
Ombyggnad lokaler till lägenheter	14	Q2/Q4 2016
Stengläntan, Mariastaden	110	2017
<b>Summa</b>	<b>1 713</b>	

## LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



## FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 31 dec 2015	1 675
- Färdigställda	-237
+ Påbörjade	+275
<b>Pågående nyproduktion 31 mar 2016</b>	<b>1 713</b>



**FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2016-03-31**

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort
Stockholm	250 899	34 098	20 208	16 059	3 201	41 669	3 166	369 300	34 %
Göteborg	214 849	191 677	91 091	72 819	32 849	50 766	28 693	682 744	64 %
Helsingborg	15 471	1 415	1 408	1 021	-	620	691	20 626	2 %
<b>Totalt</b>	<b>481 219</b>	<b>227 190</b>	<b>112 707</b>	<b>89 899</b>	<b>36 050</b>	<b>93 055</b>	<b>32 550</b>	<b>1 072 670</b>	<b>100 %</b>
Fördelning, lokaltyp	45 %	21 %	11 %	8 %	3 %	9 %	3 %	100 %	

**FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2016**

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>Göteborg</b>										
Bråmaregården 62:1	Fjärdingsgatan 3-9 / Gustaf Dahléns- gatan 4-8, 6A / Långängen 14-16	2016	5 857	-	257	-	-	1 250	7 364	112
Ombyggd lokal till lägenhet i befintlig fastighet, förändring		-	147	-140	-	-80	-	-	-73	3
<b>Stockholm</b>										
Sicklaön 368:2	Fyrspannvägen 3A-3B, 5A-5C / Jacobsdalsvägen 2A / Lokomobilvägen 3-5	2015	7 561	-	-	-	-	1 694	9 255	122
Domarudden 1	Grythundsgatan 3 / Jaktgatan 38-40	2016	-	-	-	-	815	-	815	-
<b>Totalt</b>			<b>13 565</b>	<b>-140</b>	<b>257</b>	<b>-80</b>	<b>815</b>	<b>2 944</b>	<b>17 361</b>	<b>237</b>

**FASTIGHETSFÖRVÄRV 2016**

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>Stockholm</b>										
Gränby 9:6, Uppsala*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seglarskon 1*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seglarskon 2*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
* Mark										

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2016**

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
<b>Stockholm</b>										
Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078	-	-	-	-	-	1 078	17
<b>Totalt</b>			<b>1 078</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 078</b>	<b>17</b>

## 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. Årets avskrivningar uppgår till 24 Mkr (24).

Koncernens totala nettoinvestering i färdigställda verk uppgick den 31 mars 2016 till 1 347 Mkr (1 749).

## FINANSIERING

### Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 15 333 Mkr (13 044), vilket motsvarar 46 kr per aktie (39). Soliditeten uppgår till 43 % (40). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 1 050 Mkr (1 155). Under derivatens återstående löptider kommer undervärdet, justerat för skatt, att återföras successivt.

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 2 Mdr samt obligationslån. På balansdagen uppgick utestående volym företagscertifikat till 1 850 Mkr. Obligationslånen omfattar totalt 1 100 Mkr, varav 500 Mkr i form av gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams totala räntebärande skulder till 15 355 Mkr (15 709), vilket motsvarar en belåningsgrad om 45 % (48) i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (41). Av låneportföljen har 53 % (53) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 2,15 % (2,36).

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 1 050 Mkr att jämföra med 846 Mkr per 31 december 2015. Av dessa utgör räntederivat 1 020 Mkr (814) och elderivat 30 Mkr (31).

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

bara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2.

De uppkomna undervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas som skuld i balansräkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde på bokslutsdagen.

### Disponibel likviditet

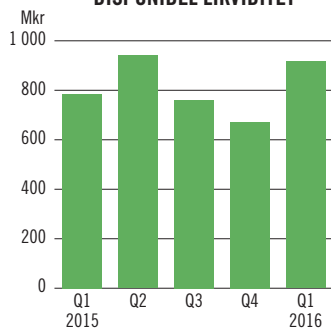
Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter uppgår till 916 Mkr (784). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Därtill finns beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 1 465 Mkr (491), varför totalt outnyttjade faciliteter uppgår till 2 381 Mkr (1 275).

### BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR 2016-03-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0–3 mån	6 362	1,63 *	41,4
3 mån–1 år	838	0,63	5,5
1–2 år	500	2,19	3,3
2–3 år	600	3,15	3,9
3–4 år	130	3,15	0,8
4–5 år	1 300	2,72	8,5
5–6 år	1 200	2,92	7,8
6–7 år	2 175	2,56	14,2
7–8 år	1 250	3,13	8,1
8–9 år	200	2,40	1,3
> 9 år	800	2,22	5,2
<b>Summa</b>	<b>15 355</b>	<b>2,15</b>	<b>100</b>

\* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,43 %. 1,63 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tremånadersperioden.

### DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

## WALLENSTAMAKTIEN\*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2016 har Wallenstamaktien ökat med 3 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI minskade med 0,2 % respektive 4 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 70,20 kr att jämföra med 68,00 kr vid årsskiftet 2015/2016. Börsvärdet uppgick till 23 868 Mkr (23 120)

beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46 kr (45).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2016 har 800 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår vid bokslutsdatum till 9 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 57,30 kr per aktie.

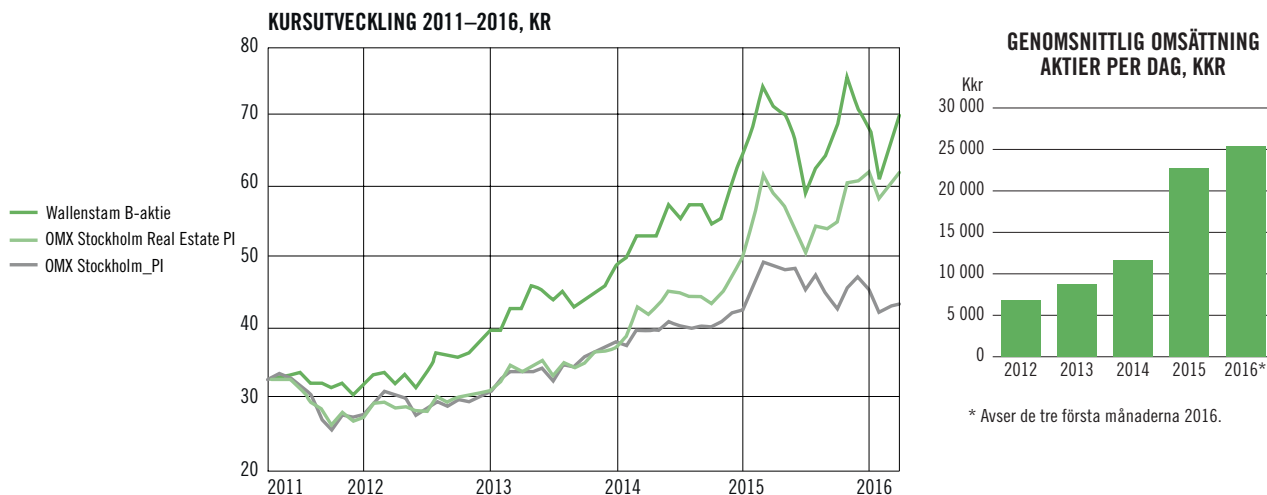
## Utdelning

Styrelsen har föreslagit stämman en utdelning på 1,50 kr per aktie (1,13).

## Omsättning

Under 2016 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på cirka 25,4 Mkr (22,7).

\* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2015-12-31. Uppgifterna är omräknade för split 2:1, om inget annat anges. Spliten genomfördes i maj 2015.



## AKTIEÄGARINNEHAV 2016-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	44 966 400	23,37	60,79
AMF - Försäkring och fonder		26 167 124	7,70	4,08
Agneta Wallenstam		21 004 000	6,18	3,27
Familjen Anders Berntsson med bolag		19 300 000	5,68	3,01
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,89
Bengt Norman med bolag		8 420 000	2,48	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 462 926	2,19	1,16
Christian Wallenstam		5 700 000	1,68	0,89
David Wallenstam		5 440 000	1,60	0,85
Familjen U Wallenstam		4 800 000	1,41	0,75
Övriga ägare		141 127 222	41,51	22,00
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>34 500 000</b>	<b>296 500 000</b>		
Återköpta egna aktier**		9 000 000	2,64	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
<b>Totalt registrerade aktier</b>		<b>340 000 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Summa utestående aktier</b>		<b>331 000 000</b>		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 12 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.

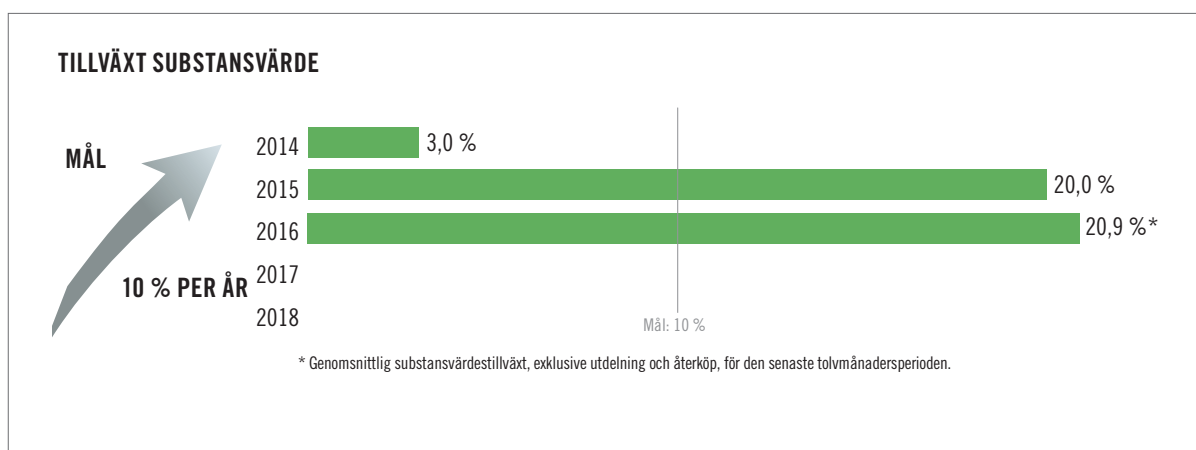
Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår för perioden till 20,9 %.

### Substansvärde

Koncernens substansvärde uppgår på bokslutsdagen till 18 962 Mkr (16 160). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto med 2 791 Mkr (2 095), vilken består av en uppskjuten skattefordran på 850 Mkr (1 021) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 641 Mkr (3 116).

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning för uppskjuten skatteskuld också beaktar realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 19 781 Mkr (17 061).

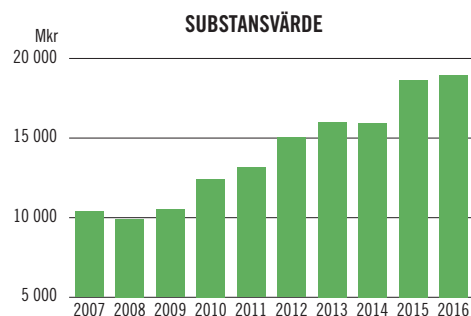


### SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 APR 2015–31 MAR 2016

Mkr	
Substansvärde 1 apr 2015	16 160
Förändring substansvärde perioden	2 802
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>18 962</b>
Återläggning utdelning och återköp perioden	580
<b>Substansvärde målberäkning</b>	<b>19 542</b> 20,9 %

### SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2016 31 mar	2015 31 mar
Eget kapital enligt balansräkning	15 321	13 044
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	3 641	3 116
<b>Koncernens substansvärde</b>	<b>18 962</b>	<b>16 160</b>
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	819	901
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>19 781</b>	<b>17 061</b>



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### Möjligheter & risker

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2015 på sidorna 30–33. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

### Känslighetsanalys

Per den 31 mars 2016 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 33 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka -1,7 Mdr eller +1,9 Mdr.

### Närstående transaktioner

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter hyr lägenheter samt är elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 5 Mkr årliga avgifter. Vidare är avtalsenliga pensionsinbetalningar till Alecta närstående, då styrelseledamot i Wallenstam även är ledamot i Alectas styrelse. Wallenstam arrenderar mark för cirka 0,2 Mkr per år, från bolag i vilket en av bolagets ledamöter också är styrelseledamot i Wallenstam. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om

215 Mkr. Detta bolag är sedan slutet av 2014 elkund till Svensk NaturEnergi. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av inbandyutrustning Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,5 Mkr respektive 3,2 Mkr. Båda är också elkunder.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2015 på sidorna 26–29. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa 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 i bidrag. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg tecknat ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 3,7 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.

### RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	85	81	264
Kostnader	-91	-128	-374
Finansnetto	-17	-22	363
Värdeförändring derivatinstrument	-207	-134	189
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-230</b>	<b>-203</b>	<b>442</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-619
Skatt	50	34	-33
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-180</b>	<b>-169</b>	<b>-210</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>-180</b>	<b>-169</b>	<b>-210</b>

### BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2016-	2015-	2015-
	03-31	03-31	12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	1 237	1 136	1 192
Andelar i koncernföretag	5 469	5 961	5 469
Finansiella derivatinstrument	12	26	15
Fordringar på koncernbolag	12 575	12 266	11 771
Övriga tillgångar	515	543	477
Kassa och bank	104	26	22
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 912</b>	<b>19 958</b>	<b>18 946</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	5 409	6 210	5 643
Räntebärande externa skulder	9 109	8 247	8 833
Skulder till koncernföretag	4 094	4 077	3 410
Finansiella derivatinstrument	1 032	1 162	829
Övriga skulder	268	262	231
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>19 912</b>	<b>19 958</b>	<b>18 946</b>
Ställda säkerheter	4 422	3 852	4 226
Ansvarsförbindelser	6 647	7 686	6 678

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 85 Mkr (81), varav hyresintäkterna utgör 19 Mkr (15).

Resultatet har påverkats negativt av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 207 Mkr (134). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till -180 Mkr (-169).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 53 Mkr (30). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 109 Mkr (8 247).

### Efter rapportperiodens utgång

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

### DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 232
SF Bio AB	14 316
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Göteborgs Universitet	8 125
Sodexo AB	7 725
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
<b>Summa</b>	<b>97 790</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 498 000 kvm.

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Hysesintäkter		393	382	1 560	1 549
Driftkostnader		-114	-112	-421	-419
<b>Driftnetto fastigheter</b>		<b>279</b>	<b>270</b>	<b>1 139</b>	<b>1 130</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader		-47	-47	-188	-188
Finansiella intäkter		1	3	18	20
Finansiella kostnader		-66	-76	-280	-290
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>		<b>167</b>	<b>150</b>	<b>689</b>	<b>672</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-18	8	-31	-5
Realisationsresultat vattenkraft		-	-	-29	-29
Intäkter försäljning bostadsrätter		26	378	851	1 203
Kostnader försäljning bostadsrätter		-16	-299	-709	-992
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	7	-5	190	178
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>166</b>	<b>232</b>	<b>961</b>	<b>1 027</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		400	174	2 733	2 507
Nyproduktion		285	120	804	639
Övriga		115	54	1 929	1 868
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-210	-138	93	165
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-4	-48	13	-31
Nedskrivning anläggningstillgångar		-	-	-250	-250
<b>Resultat före skatt</b>		<b>352</b>	<b>220</b>	<b>3 550</b>	<b>3 418</b>
Skatt		-70	-61	-673	-664
<b>Periodens resultat efter skatt</b>		<b>282</b>	<b>159</b>	<b>2 877</b>	<b>2 754</b>
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens		3	2	-12	-13
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		0	0	3	3
<b>Totalresultat</b>		<b>285</b>	<b>161</b>	<b>2 868</b>	<b>2 744</b>
<i>Fördelning av periodens resultat</i>					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		282	159	2 866	2 743
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	11	11
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		331 467	334 000	332 903	333 536
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		0,9	0,5	8,6	8,3

## NOT 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Elintäkter	86	115	275	304
Elkostnader	-65	-66	-149	-150
Avskrivningar	-24	-24	-94	-94
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-7	-8	-31	-32
Finansiella kostnader naturenergi	-8	-9	-32	-33
<b>Förvaltningsresultat naturenergi</b>	<b>-18</b>	<b>8</b>	<b>-31</b>	<b>-5</b>

## NOT 2 – Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Försäljningsintäkt	71	-	2 200	2 129
Anskaffningsvärde samt investeringar	-45	-	-1 338	-1 293
Tidigare redovisad värdeförändring	-13	-	-645	-632
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>204</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-6	-5	-27	-26
<b>Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader</b>	<b>7</b>	<b>-5</b>	<b>190</b>	<b>178</b>



# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	32 956	29 705	32 090
Vindkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 347	1 749	1 366
Finansiella anläggningstillgångar	365	544	378
Finansiella derivatinstrument	-	26	-
Övriga anläggningstillgångar	63	61	63
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>34 731</b>	<b>32 085</b>	<b>33 897</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete bostadsrätter	154	467	32
Finansiella derivatinstrument	12	-	15
Övriga omsättningstillgångar	248	226	621
Likvida medel	192	47	41
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>606</b>	<b>740</b>	<b>709</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 337</b>	<b>32 825</b>	<b>34 606</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	15 321	13 044	15 090
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	0	12
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 333</b>	<b>13 044</b>	<b>15 102</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 791	2 095	2 716
Övriga avsättningar	41	42	40
Räntebärande skulder	1 555	1 784	1 599
Finansiella derivatinstrument	1 032	1 172	822
Övriga långfristiga skulder	80	104	77
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 499</b>	<b>5 197</b>	<b>5 254</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	13 800	13 925	13 554
Finansiella derivatinstrument	30	9	39
Övriga kortfristiga skulder	675	650	657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 505</b>	<b>14 584</b>	<b>14 250</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 337</b>	<b>32 825</b>	<b>34 606</b>
Ställda säkerheter	14 908	14 980	14 225
Eventualförpliktelser	30	30	30

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>-14</b>	<b>12 368</b>	<b>0</b>	<b>12 883</b>
Periodens resultat	-	-	-	159	0	159
Övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Förskjutning inom eget kapital	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2015-03-31</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>-12</b>	<b>12 527</b>	<b>0</b>	<b>13 044</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>-24</b>	<b>14 586</b>	<b>12</b>	<b>15 102</b>
Periodens resultat	-	-	-	282	-	282
Övrigt totalresultat	-	-	3	-	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-54	-	-54
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>170</b>	<b>359</b>	<b>-21</b>	<b>14 814</b>	<b>12</b>	<b>15 333</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar	2015/2016 apr-mar	2015 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	166	232	961	1 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14	-27	-271	-312
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>180</b>	<b>205</b>	<b>690</b>	<b>715</b>
Förändring av rörelsekapital	44	-6	-206	-256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>224</b>	<b>199</b>	<b>484</b>	<b>459</b>
<i>Investeringar/Försäljningar</i>				
Investering i fastigheter, brf-projekt och enskilda brf-lägenheter	-658	-1 215	-2 709	-3 266
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-3	-4	-14	-15
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3	-3	-13	-13
Försäljning av fastigheter, brf-andelar & materiella anläggningstillgångar	101	413	3 102	3 414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-563</b>	<b>-809</b>	<b>366</b>	<b>120</b>
<i>Finansiering</i>				
Upptagna lån	1 548	1 830	5 878	6 160
Amortering av lån	-1 346	-1 229	-6 346	-6 229
Utbetald utdelning	-	-	-376	-376
Återköp egna aktier	-54	-	-204	-150
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	342	-	342	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>490</b>	<b>601</b>	<b>-706</b>	<b>-594</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>151</b>	<b>-9</b>	<b>145</b>	<b>-15</b>
Kassa, bank vid periodens början	41	56	47	56
Periodens kassaflöde	151	-9	145	-15
Kassa, bank vid periodens slut	192	47	192	41
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	762	737	762	631
Spärrade bankmedel	-38	-	-38	-
Disponibel likviditet	916	784	916	672

\*Erlagd respektive erhållen ränta ingår med 86 Mkr (91) respektive 5 Mkr (2) varav 13 Mkr (9) aktiverats på anläggningstillgång.

# SEGMENTSRAPPORT

2016 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Svensk NaturEnergi jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	277	113	-	4	-1	393
Driftkostnader	-72	-40	-	-2	-	-114
Elintäkter	-	-	83	-	-83	-
Elkostnader	-	-	-82	-	82	-
<b>Driftnetto</b>	<b>205</b>	<b>73</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>	<b>279</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-22	-18	-7	-8	8	-47
<b>Finansnetto</b>	<b>-48</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>	<b>-15</b>	<b>8</b>	<b>-65</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>135</b>	<b>53</b>	<b>-14</b>	<b>-21</b>	<b>14</b>	<b>167</b>
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-18	-18
Försäljningsresultat bostadsrätter	2	8	-	-	-	10
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4	11	-	-	-	7
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>133</b>	<b>72</b>	<b>-14</b>	<b>-21</b>	<b>-4</b>	<b>166</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	147	253	-	-	-	400
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	-7	-207	4	-210
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-4	-	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>280</b>	<b>325</b>	<b>-21</b>	<b>-232</b>	<b>-</b>	<b>352</b>
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	21 603	10 767	-	586	-	32 956
Vindkraftverk	-	-	1 347	-	-	1 347
Pågående arbete bostadsrätter	-	154	-	-	-	154
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	880
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 603</b>	<b>10 921</b>	<b>1 347</b>	<b>586</b>	<b>-</b>	<b>35 337</b>
Eget kapital	-	-	-	-	-	15 333
Lån	9 648	1 804	1 197	2 706	-	15 355
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 649
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 648</b>	<b>1 804</b>	<b>1 197</b>	<b>2 706</b>	<b>-</b>	<b>35 337</b>

2015 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Svensk NaturEnergi jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
<b>Resultaträkning</b>						
Hysesintäkter	272	108	-	4	-2	382
Driftnetto	199	71	29	1	-30	270
Elintäkter	-	-	107	-	-107	-
Förvaltningsresultat fastigheter	129	49	-	-26	-	150
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	12	-	-4	8
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	-2	78	-	-2	-	74
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>12</b>	<b>-28</b>	<b>-4</b>	<b>232</b>
Resultat från värdeförändringar och nedskrivningar	136	38	-9	-181	4	-12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>263</b>	<b>165</b>	<b>3</b>	<b>-209</b>	<b>-</b>	<b>220</b>
<b>Balansräkning</b>						
Förvaltningsfastigheter	19 786	9 356	-	563	-	29 705
Vindkraftverk	-	-	1 749	-	-	1 749
Pågående arbete bostadsrätter	-	467	-	-	-	467
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	904
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 786</b>	<b>9 823</b>	<b>1 749</b>	<b>563</b>	<b>-</b>	<b>32 825</b>
Eget kapital	-	-	-	-	-	13 044
Lån	7 967	1 927	1 214	4 601	-	15 709
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 072
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 967</b>	<b>1 927</b>	<b>1 214</b>	<b>4 601</b>	<b>-</b>	<b>32 825</b>

Innehav utan bestämmande inflytande, vilka ingår i de konsoliderade uppgifterna för koncernen, återfinns i kolumn Eliminering.

## NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar	2014 31 dec	2014 30 sep	2014 30 jun	2014 31 mar
Hyesintäkter, Mkr	393	1 549	1 159	771	382	1 566	1 186	793	399
Driftnetto fastigheter, Mkr	279	1 130	854	560	270	1 127	872	574	279
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	71	73	74	73	71	72	74	72	70
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	167	672	512	322	150	592	464	289	138
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-18	-5	-3	-2	8	-25	-21	-5	12
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	166	1 027	799	566	232	1 025	705	396	225
Resultat efter skatt, Mkr	282	2 754	2 167	1 981	159	585	187	354	177
Totalresultat, Mkr	285	2 744	2 161	1 980	161	583	193	357	179
Räntabilitet på eget kapital, %	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,3	11,2	10,3	9,3	3,4	3,2	3,1	4,2	4,8
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	32 956	32 090	31 046	30 347	29 705	28 481	28 461	28 515	27 880
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	154	32	207	460	467	601	799	1 022	1 044
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5	4,4
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	13,4	13,1	13,9	14,8	9,5	8,6	8,6	8,5	7,3
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	6,5	6,5	7,2	7,4	4,8	5,3	4,5	5,2	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4	4,5	4,5	3,8	3,7	3,1	2,7	2,5
Belåningsgrad, %	45	45	45	45	49	49	52	53	53
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,15	2,22	2,27	2,33	2,36	2,56	2,61	2,79	2,94
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	39	42	44	41	43	41	40	41
Soliditet, %	43	44	43	43	40	41	39	39	40
Eget kapital, Mkr	15 333	15 102	14 605	14 488	13 044	12 883	12 604	12 814	12 992
Substansvärde, Mkr	18 962	18 630	17 937	17 792	16 160	15 964	15 709	15 978	16 071
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	19 781	19 290	18 704	18 460	17 061	16 760	16 303	16 443	16 367
Börsvärde, Mkr	23 868	23 120	23 392	20 026	24 208	22 049	18 581	18 904	18 037
Utdelning, Mkr	-	376	376	376	-	337	337	337	-
Antal kvm (tusental)	1 073	1 056	1 044	1 037	1 053	1 007	1 032	1 066	1 066
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Medelantal anställda	216	216	214	210	205	203	204	201	198
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	331 467	333 536	333 847	334 000	334 000	336 400	336 826	337 076	337 140
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	331 000	331 800	333 040	334 000	334 000	334 000	335 880	336 706	337 048
<b>Data per aktie</b>									
Resultat efter skatt, kr	0,9	8,3	6,5	5,9	0,5	1,7	0,6	1,1	0,5
P/E-tal, ggr	8,1	8,2	8,9	8,9	41,9	37,1	33,1	18,2	15,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,7	1,4	1,7	1,1	0,6	1,9	1,5	1,1	0,5
Eget kapital, kr	46	45	44	43	39	39	38	38	39
Börskurs, kr	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	153	148	156	137	183	168	146	146	138
Utdelning, kr	-	1,13	1,13	1,13	-	1,00	1,00	1,00	-

## KVARTALSÖVERSIKT

	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun	2015 jan-mar	2014 okt-dec	2014 jul-sep	2014 apr-jun	2014 jan-mar
Hyesintäkter, Mkr	393	390	387	390	382	380	393	394	399
Driftnetto fastigheter, Mkr	279	276	293	291	270	256	298	294	279
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	71	71	76	74	71	67	76	75	70
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	167	160	190	171	150	129	173	150	138
Räntabilitet på eget kapital, %	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,9	1,8	0,6	5,5	0,5	1,2	-0,5	0,5	0,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,7	-0,3	0,7	0,5	0,6	0,0	0,4	0,6	0,5
Eget kapital per aktie, kr	46	45	44	43	39	39	38	38	39
Börskurs, kr	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05

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.

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### 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.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft vid periodens utgång.

### Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

### Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

### Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

### Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden i procent av förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

### Förvaltningsfastigheternas totalavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden plus/minus realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

### Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

### Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vind- och vattenkraft samt biobränsle.

### Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

### 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.

### kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

### Medelantal anställda

Beräknas som summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

### Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

### P/E-tal

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

### 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.

### 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 traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter för senaste rullande tolv månadersperiod, i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

### Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

### Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapital-transaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

### Traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för investerat belopp och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

### Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

### Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: [www.wallensstam.se/ordlista](http://www.wallensstam.se/ordlista)

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Wallenstam ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 april 2016 klockan 08:00 (CET).

**Wallenstam** 

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