

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2016

1 JANUARI–30 JUNI 2016

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 9 % och uppgår till 350 Mkr (322).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 615 Mkr (1 711), varav 561 Mkr (302) kommer från nyproduktion av hyresrätter.
- Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till -366 Mkr (160).
- Resultat efter skatt uppgår till 1 325 Mkr (1 981), motsvarande 4,0 kr per aktie (5,9).
- Hyresintäkterna uppgår till 789 Mkr (771).
- Fastigheter har sålts för 730 Mkr (1 756) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 113 Mkr (133), vilket är 18 % över senaste värdering.
- Förvärv av fastigheter uppgår till 133 Mkr (955) och investeringar i fastigheter uppgår till 1 080 Mkr (972).
- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till drygt 15 %.
- På bokslutsdagen hade vi cirka 1 700 lägenheter i produktion.

1 APRIL–30 JUNI 2016

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 8 % och uppgår till 184 Mkr (171).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 215 Mkr (1 537), varav 276 Mkr (182) kommer från nyproduktion av hyresrätter.
- Orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till -155 Mkr (298).
- Resultat efter skatt uppgår till 1 043 Mkr (1 823), motsvarande 3,2 kr per aktie (5,5).
- Hyresintäkterna uppgår till 397 Mkr (390).

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

”Resultatet för första halvåret 2016 visar fina siffror och speglar att verksamheten fungerar mycket bra och kontinuerligt genererar värde. Jämfört med samma period föregående år ökar hyresintäkterna trots genomförda försäljningar, liksom driftnettot, främst tack vare att vår nyproduktion successivt kommer in i förvaltningen. Förvaltningsresultatet ökar med 9 % och av värdeökningarna på fastigheter kommer en tredjedel, 561 Mkr, från vårt eget arbete med nyproduktion.”

”Vi är halvvägs in i affärsplanen där vårt mål är att ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år. När vi bestämde målet för affärsplanen var det en utmanande nivå, och ett mål som dessutom blir lite tuffare för varje år under perioden. När jag nu summerar de första 2,5 åren och ser att snittet för substansvärdestillväxten i relation till vårt mål är över 13 %, känner jag mig mycket stolt över vad vi åstadkommit så här långt. Nu kommer vi att arbeta hårt för att genom vår effektiva bygg- och förvaltningsorganisation skapa mer värde, generera fina förvaltningsresultat och en god substansvärdestillväxt även i nästa del av affärsplanen.”

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 200 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 34 Mdr • Börsvärde 30 jun 2016: 23 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: cirka 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–30 juni 2016	4
Resultaträkning koncernen	15
Balansräkning koncernen	16
Rapport över förändring eget kapital koncernen	17
Rapport över kassaflöde koncernen	17
Segmentsrapport	18
Nyckeltal	19
Definitioner	21

WALLENSTAM IDAG

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

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

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

Verksamheten bedrivs 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 1 100 lägenheter i produktion.

Göteborg

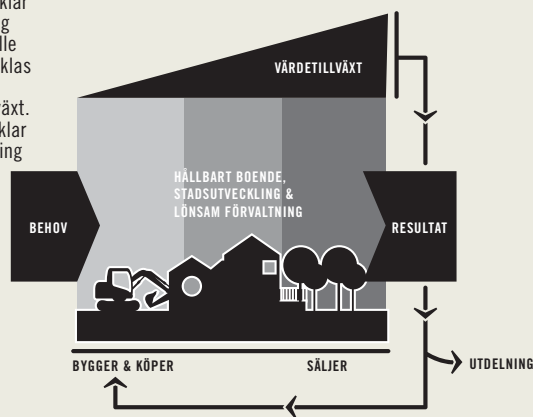
Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 300 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi knappt 200 lägenheter. På bokslutsdagen hade affärsområde Göteborg cirka 600 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

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

Affärsprocess

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



KALENDER

Delårsrapport III	8 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	22 februari 2017
Delårsrapport I	26 april 2017
Årsstämma 2017	26 april 2017

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2015. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. Från och med denna delårsrapport tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende Alternative performance measures. Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För information om redovisningsprinciper:
www.wallenstam.se/ir.
För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt:
www.wallenstam.se/ordlista.

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

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

VD HAR ORDET



Halvvägs i affärsplanen

Vi är halvvägs in i affärsplanen där vårt mål är att ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år. När vi bestämde målet för affärsplanen var det en utmanande nivå, och ett mål som dessutom blir lite tuffare för varje år under perioden. När jag nu summerar de första 2,5 åren och ser att snittet för substansvärdestillväxten i relation till vårt mål är över 13 %, känner jag mig mycket stolt över vad vi åstadkommit så här långt.

Substansvärdet beskriver koncernens samlade värde, ett värde som växer genom lönsam nyproduktion, effektiv förvaltnings- och uthyrningsorganisation, värdeskapande investeringar och framgångsrik affärsverksamhet. Resultatet för första halvåret 2016 visar fina siffror och speglar att verksamheten fungerar mycket bra och kontinuerligt genererar värde. Jämfört med samma period föregående år ökar hyresintäkterna trots genomförda försäljningar, liksom driftnettot, främst tack vare att vår nyproduktion successivt kommer in i förvaltningen. Förvaltningsresultatet ökar med 9 % och av värdeökningarna på fastigheter kommer en tredjedel, 561 Mkr, från vårt eget arbete med nyproduktion.

Eventuella risker

Just nu är det fantastiska tider för fastigheter och fastighetsinvesteringar. I Sverige har vi en tillväxttakt bland de högsta i Europa samtidigt som vi har nollräntenivå. I tider som dessa är det angeläget att försö-

ka identifiera de risker som kan finnas. Jag vill resonera kring tre aktuella riskområden och hur Wallenstam står rustade inför dem: de för närvarande osäkra bostadsrättspriserna, en eventuell nedgång i fastighetsvärdena samt den finansiella oron.

Bostadsrättsprisernas utveckling

Det märktes en kraftig inbromsning på bostadsrättsmarknaden i samband med att amorteringskravet infördes den 1 juni 2016. Om det är en temporärt stillad efterfrågan eller om det är början på en dämpad marknad som fortsätter vika – det kommer vi att få se nu i augusti-september.

En eventuell mer ihållande prisnedgång på bostadsrätter är ingenting som oroar mig ur bolagsperspektiv. Det är snarare så att Wallenstam som hyresrättsproducent kan gynnas av lägre pris på bostadsrätter, eftersom efterfrågan på hyresrätter då blir större. De enstaka bostadsrättprojekt som vi själva har i vår projektportfölj kan enkelt ställas om till hyresrättsproduktion vid behov. Om efterfrågan på bostadsrätter faller kan också byggnationen av bostadsrätter minska. Det kan leda till ökad konkurrens mellan entreprenörer och i sin tur innebära lägre byggkostnader för oss.

Fastighetsvärdenas utveckling

Fastighetsmarknaden är fortfarande väldigt het. I den nollräntemiljö vi befinner oss just nu söker många efter avkastning på sina investeringar. Det som kan bli problematiskt är om priset på risk blir för lågt. Någon gång kommer en vändning på marknaden, och när det händer är fast-

igheternas läge oerhört betydelsefullt för värdet. I oroliga tider är det bara läge, läge, läge som gäller!

För Wallenstam är det viktigt att de underliggande fastigheterna är bra och finns i rätt lägen, både när det gäller ort och var i staden husen är placerade. Vårt bestånd inriktas på kommersiella lokaler, främst kontor, i innerstaden och bostadshus i attraktiva lägen på de starkaste tillväxtorterna i Sverige: Stockholm, Uppsala och Göteborg. Just nu är det också skönt att kunna ägna sig åt värdeskapande genom projekt- och stadsutveckling istället för att behöva köpa fastigheter till hög risk och med låg avkastning, vilket sker på marknaden idag.

Finansieringssituationen

I Europa och i världen är den finansiella oron mycket stor. Räntan är fortfarande extremt låg, i princip obefintlig, och inget talar för att den ska öka. På kort sikt är det naturligtvis positivt med låga räntekostnader, men frågan som jag och flera med mig ställer sig är hur ett samhälle utan ränta ska fungera under en längre period – hur ska exempelvis framtidens finansiering gå till?

I en sådan situation blir det allt viktigare med hög soliditet och låg belåningsgrad och inte minst starka finansiärer som samarbetspartners. Wallenstams starka balansräkning och goda relationer med solida kreditgivare ger en stadig grund att stå på och gör att jag känner mig trygg med finansieringen av våra framtida projekt.

Positionerad för ytterligare värdetillväxt

Utifrån ovanstående resonemang kan jag konstatera att vi som bolag är väl rustade för framtiden och har många ljusa år framför oss. Nu kommer vi att arbeta hårt för att genom vår effektiva bygg- och förvaltningsorganisation skapa mer värde, generera fina förvaltningsresultat och en god substansvärdestillväxt även i nästa del av affärsplanen.

Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2016

KVARTAL TVÅ 1 APRIL–30 JUNI

Viktiga händelser

Under perioden har projekt Månspinnaren med 121 hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm, färdigställt. 82 hyresrätter i Stallbacken Punkt 3 i Mölndal har byggstartats, och utgör den tredje etappen i stadsutvecklingsprojektet Stallbacken, där vi totalt kommer att bygga cirka 550 lägenheter. Dessutom har 17 radhus med äganderätt byggstartats i Helsingborg.

Under kvartalet har Wallenstam emitterat gröna obligationer om 400 Mkr med en löptid om två år, med syfte att refinansiera vindkraftverken i dotterbolaget Svensk NaturEnergi, som producerar el genom vindkraft. Obligationerna togs upp till handel på Nasdaq Stockholm i slutet av juni.

Den 1 juni frånträdde fastigheten Oscar II 11, som en del i det avtal som tecknades med Willhem i december 2015 avseende att de successivt kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg.

Under kvartalet har Wallenstam genomfört ett antal mindre fastighetsaffärer utöver ovanstående, där fem fastigheter, varav en i form av mark, sålts och frånträtts.

Kvartalets resultat

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 184 Mkr (171) vilket är 8 % bättre än samma period föregående år. Hyresintäkterna har ökat trots att försäljningar påverkar jämförelsen negativt. Rensat för köp och försäljningar ökar intäkterna 22 Mkr vilket motsvarar en tillväxt i kvartalet om drygt 6 %. Tillväxten är ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Driftkostnaderna har minskat främst som en följd av genomförda fastighetsaffärer. Driftnettet ökar 8 Mkr eller 3 % främst till följd av effektivare fastighetsbestånd genom våra nyproducerade fastigheter.

Räntekostnaderna uppgår till totalt 73 Mkr (82) vilket är 9 Mkr lägre än föregående år. På balansdagen uppgick räntebärande skulder till 15,9 Mdr vilket är 1,1 Mdr högre än motsvarande tidpunkt 2015. Snitträntan uppgår för kvartalet till 2,04 % (2,34).

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -27 Mkr (-10). Produktionen är jämförelsevis lägre än föregående år. Försäljningen har ökat men till följd av fortsatt sjunkande elpriser ökar inte intäkterna i motsvarande takt.

Det sammanlagda resultatet från fastighets- och bostadsrättsförsäljningar efter omkostnader uppgår för kvartalet till 93 Mkr (171).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 1 215 Mkr (1 537). Nyproduktion av hyresrättsfastigheter bidrar med 276 Mkr (182). I befintligt fastighetsbestånd är det framför allt förändring av direktavkastningskrav jämte kapitalisering av driftnetton som påverkar. Totalt uppgår orealiserade värdeförändringar i befintligt bestånd till 939 Mkr (1 355).

Kvartalet påverkas negativt av utvecklingen för derivat. Värdeförändring derivat för kvartalet är -155 Mkr (298). Värdeförändring från räntederivat, som uppgår till -162 Mkr i kvartalet påverkar inte kassaflödet annat än vid realisation och inte heller snitträntan vilken inkluderar resultatet av periodens realiserade derivatavtal. Värdering av syntetiskt optionsprogram, som följer Wallenstamaktiens kursutveckling, ger för kvartalet en intäkt om 3 Mkr.

Resultat efter skatt andra kvartalet 2016 uppgår till 1 043 Mkr (1 823) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,2 kr (5,5).

1 JANUARI–30 JUNI Resultatet i korthet

Hyresintäkterna ökar drygt 2 % och uppgår till 789 Mkr (771). Driftnetto fastigheter uppgår för perioden till 577 Mkr (560). Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 28 Mkr eller 9 % och uppgår till 350 Mkr (322). Genomförda fastighets- och bostadsrättsförsäljningar har skett till vinst med totalt 109 Mkr (246). Resultat före orealiserade värdeförändringar uppgår till 414 Mkr (566).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår för delåret till 1 615 Mkr (1 711). Värdeförändringen på finansiella derivat uppgår för perioden till -366 Mkr (160). Kostnaden för orealiserad

värdeförändring av syntetiskt optionsprogram uppgår till 0 Mkr (5). Resultat före skatt uppgår till 1 663 Mkr (2 432) och resultat efter skatt till 1 325 Mkr (1 981) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 4,0 kr (5,9). Mer detaljerat kommenteras resultatet enligt följande:

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgår till 789 Mkr (771), vilket är en ökning med netto 18 Mkr eller drygt 2 % jämfört med samma period föregående år. Påverkan från genomförda fastighetsaffärer ger jämförelsevis minskade intäkter. Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 46 Mkr, vilket motsvarar en tillväxt om drygt 6 %. Tillväxten är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 0,9 % för bostäder 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 ligger i nivå med föregående år och uppgår till 212 Mkr (211). Driftnettet ökar 3 % och uppgår till 577 Mkr (560).

Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto drygt 7 % bättre än motsvarande period föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för cirka två tredjedelar av denna

tillväxt. Tillväxten i driftnettot i jämförbart bestånd om knappt 3 % är ett resultat av framför allt effektivare fastigheter. Säsongs effekter 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. Kallare väder påverkar driftkostnaderna jämförelsevis negativt om 3 Mkr för 2016.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 100 Mkr (97), energiförvaltning 15 Mkr (17) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 11 Mkr (13). Vidare finns kostnader för syntetiskt optionsprogram till anställda. Orealiserade kostnader för det syntetiska optionsprogrammet redovisas på egen rad i resultaträkningen och uppgår för delåret till 0 Mkr (5). 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 76 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 75 Mkr (48).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 5 Mkr (8) och finansiella kostnader till totalt 147 Mkr (166) varav 132 Mkr (149) avser fastighetsrörelsen och 15 Mkr (17) naturenergiverksamheten.

Snitträntan för perioden uppgår till 2,10 % (2,41). Snitträntan var på bokslutsdagen 2,07 % (2,33). Totalt har finansiella kostnader minskat med 19 Mkr till följd av lägre snittränta. Genomsnittlig skuld för halvåret är 0,2 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 25 Mkr (22).

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. Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -45 Mkr (-2) för perioden och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 48 Mkr (47).

Under första halvåret 2016 producerades 159 GWh (214). Levererad volym uppgår till 183 GWh (163). Framför allt påverkas periodens resultat av lägre produktion än förra året, som var ett mycket bra vindår, men också av lägre pris på el och inte minst elcertifikat. Halvåret belastas med en engångsjustering i form av

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

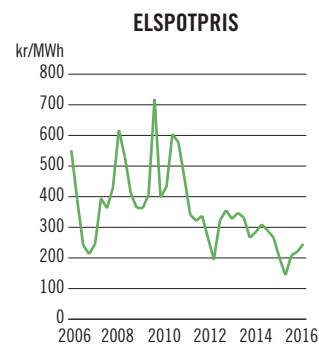
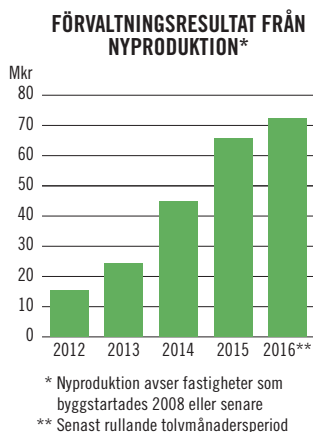
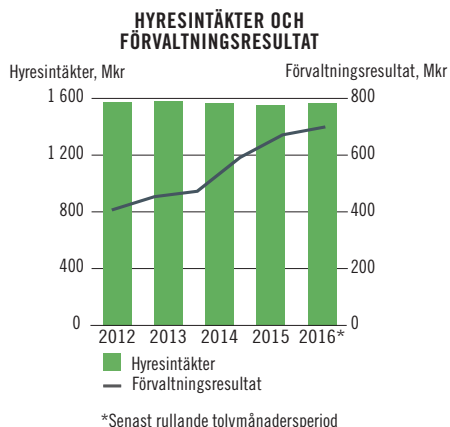
Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna. Kostnaderna inkluderar också marknads- och försäljningskostnader, vilka redovisas löpande, det vill säga i takt med att de uppkommer. Anskaffningskostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till köparen.

Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 7 Mkr (124) och omfattar i huvudsak försäljning av ett mindre antal enskilda lägenheter.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under första halvåret har Wallenstam sålt fastigheter för 730 Mkr (1 756). Försäljningarna genomfördes till priser som översteg senaste värdering med cirka 18 % (8).

Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 326 Mkr (711) varav 213 Mkr (578) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som realiserad värdeförändring. För en sammanställning över sålda fastigheter, se sid. 9.



Den svenska transaktionsmarknaden

Sveriges transaktionsmarknad visar på fortsatt stabil omsättning under det andra kvartalet 2016. Enligt fastighetsrådgivaren JLL uppgick transaktionsvolymen totalt till 65,4 Mdr, vilket innebär en ökning med 132 % jämfört med föregående kvartal samt en ökning med 62 % jämfört med samma period föregående år. Den totala transaktionsvolymen för Sverige under första halvåret motsvarar 93,7 Mdr.

Transaktionsvolymen under det andra kvartalet bestod till största delen av kontorsfastigheter, vilket hör till normalfallet. Totalt omsattes kontorsfastigheter motsvarande 45 % av den totala transaktionsvolymen. Därefter följer bostadsfastigheter som det näst starkaste segmentet med 26 % av den totala transaktionsvolymen.

I Stockholm omsattes under det andra kvartalet fastigheter till ett värde av 9,9 Mdr. Jämfört med föregående kvartal är detta en minskning med 12 % samt en minskning om 26 % jämfört med samma period föregående år. Kvartalets relativt låga volym i förhållande till tidigare kvartal beror bland annat på att en del portföljaffärer med spritt bestånd inte har räknats in i den totala volymen för Stockholm, däribland Norrporten och Aberdeens bostadsportfölj. Det har i Stockholm främst skett investeringar i segmentet övriga fastigheter inklusive mark och projekt, totalt 3,9 Mdr, vilket motsvarar 39 % av den totala transaktionsvolymen i Stockholm.

På Göteborgs transaktionsmarknad omsattes totalt sju fastigheter till ett värde av 3,6 Mdr under andra kvartalet, motsvarande en ökning om 116 % jämfört med föregående kvartal men en minskning om

23 % jämfört med motsvarande period under föregående år. Kontorsfastigheter stod under kvartalet för den i särklass största transaktionsvolymen på Göteborgsmarknaden, då tre kontorsfastigheter såldes till ett värde av cirka 2,0 Mdr.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Första halvårets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter, förbättrade kassaflöden samt marknadsläget i branschen. Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet och stor efterfrågan med stigande priser som följd.

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 615 Mkr (1 711) varav värdetillväxt från vår nybyggnation svarar för 561 Mkr (302). Det innebär att 34 % av periodens värdetillväxt genererats av eget arbete. Halvårets 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 1 054 Mkr (1 409).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sid. 10. Historiskt låg reporänta, -0,5 %, och finansiell oro i omvärlden bidrar till att hålla nere både de

korta och de längre marknadsräntorna. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,72 % att jämföra med 1,605 % vid årets början. Då både 3-månaders STIBOR och de längre räntorna sjunkit markant sedan årsskiftet och nu noterar nya bottenivåer är räntederivatens värdeutveckling under första halvåret negativ, totalt -369 Mkr (167).

För att säkra kostnader från produktion och intäkter från försäljning av el säkrar koncernen delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivatens värde har ändrats positivt med 3 Mkr (-9). Värdeförändringar på övriga finansiella instrument är på balansdagen -1 Mkr (2).

Derivatens värdeförändring är endast kassaflödespåverkande när de realiseras. Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte snitträntan som istället inkluderar resultatet av periodens realiserade swappar.

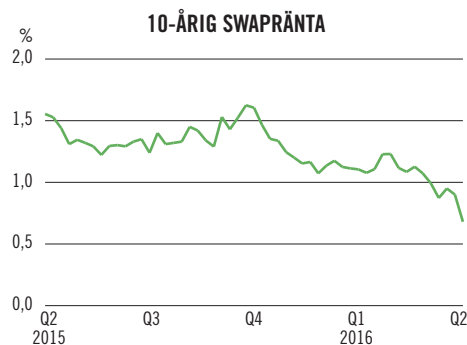
Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 338 Mkr (451).

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 jan-jun	2015 jan-jun
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	1 054	1 409
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	561	302
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	113	133
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 728	1 844



VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi totalt investerat 1 075 Mkr (1 777) i förvaltningsfastigheter och 138 Mkr (150) i bostadsrättsproduktioner, totalt 1 213 Mkr (1 927).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar cirka 1 700 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 3,0 Mdr (2,5).

Förvaltningsfastigheter

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

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 615 Mkr (1 711), varav cirka en tredjedel kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett år eller längre.

Direktavkastningskraven uppgår för bostäder exklusive projekt, mark och byggrätter till i genomsnitt 3,4 % (3,5) och för kommersiella beståndet till 5,2 % (5,3). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 34 176 Mkr (30 347) 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 170 Mkr (460) vid periodens utgång och omfattar i huvudsak projektet Orangeriet Solberga med 170 bostadsrättslägenheter som färdigställs vid årsskiftet 2017/2018.

Vår marknad

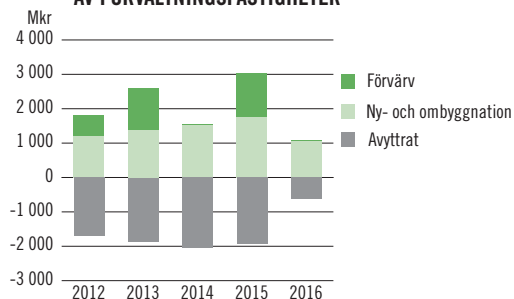
De orter vi verkar på präglas av en omfattande efterfrågan på bostäder och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av våra lägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

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

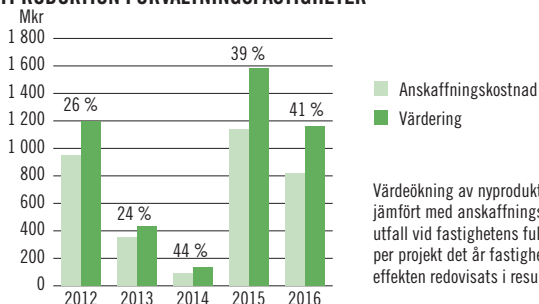
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2016	32 090
+ Förvärv	15
+ Byggnationer	1 060
+ Omklassificering BRF	13
- Försäljningar	-617
+ Orealiserad värdeförändring netto	1 615
Fastighetsbestånd 30 jun 2016	34 176

FÖRVÄRV, 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, 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.

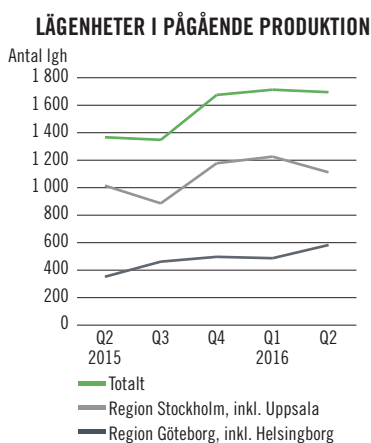
Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Tidigare redovisades successivt en andel 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 2016-06-30

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
Stockholm		
Ombyggnad lokal till lägenheter	7	Q3 2016
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla	205	2017/2018
Grönskan Solberga	148	2017
Trädgårdsporten, Tyresö	184	2017
Orangeriet Solberga (brf)	170	2018
Uppsala		
Fjärilen, Rosendal	145	2017
Snickeriet, Östra Sala backe	137	2017
Symfonin, Gränby	116	2017
Göteborg		
Stallbacken Punkt1, Mölndal	188	2016/2017
Mid Avenue Valand	35	2017
Stallbacken Nivå2, Mölndal	88	2017
Stallbacken Punkt3, Mölndal	82	2017
Helsingborg		
Vildvinet 1	52	Q4 2016
Ombyggnad lokaler till lägenheter	11	Q4 2016
L17	17	2017
Stengläntan, Mariastaden	110	2017
Summa	1 695	



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 31 mar 2016	1 713
- Färdigställda	-124
+ Påbörjade	+106
Pågående nyproduktion 30 jun 2016	1 695

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2016-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort
Stockholm	248 916	33 135	20 124	15 595	3 201	43 441	3 102	367 514	34 %
Göteborg	214 849	191 677	91 091	72 819	32 849	51 520	28 693	683 498	64 %
Helsingborg	12 883	1 393	427	878	-	140	-	15 721	2 %
Totalt	476 648	226 205	111 642	89 292	36 050	95 101	31 795	1 066 733	100 %
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
Stockholm										
Sicklaön 368:2	Fyrspannsvägen 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	-
Stora Sjöfallet 3	Grythundsgatan 5-11 / Husarviks- gatan 16A / Jaktgatan 37-41	2016	6 626	-	229	-	-	1 772	8 627	121
Göteborg										
Brämregården 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
Helsingborg										
Ombyggd lokal till lägenhet i befintlig fastighet, förändring		-	244	-	43	-	-	-253	34	3
Totalt			20 435	-140	529	-80	815	4 463	26 022	361

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2016

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm										
Gränby 9:6, Uppsala*(ca 7 600 kvm ljus BTA [bruttoarea])		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seglarskon 1* (ca 6 000 kvm ljus BTA [bruttoarea])		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seglarskon 2* (ca 6 100 kvm ljus BTA [bruttoarea])		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			-	-	-	-	-	-	-	-

* Mark för bostadsproduktion

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2016

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm										
Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078	-	-	-	-	-	1 078	17
Morellträdet 12	Hantverkargatan 44, 44A	1929	1 319	372	43	-	-	-	1 734	18
Morellträdet 13	Hantverkargatan 46, 46A	1929	1 119	309	-	68	-	-	1 496	23
Morellträdet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19A-C	1929	2 019	232	270	116	-	-	2 637	31
Kundregistret 3	Multrågatan 108-126	1953	4 154	50	-	280	-	64	4 548	70
Göteborg										
Härreda Solsten 1:126** (ca 18 000 kvm)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Helsingborg										
Oskar II 11	Drottninggatan 17 / Roskildegatan 4-6	1928/1987	2 832	22	1 024	143	-	918	4 939	34
Totalt			12 521	985	1 337	607	-	982	16 432	193

** Mark

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 48 Mkr (47).

Koncernens totala nettoinvestering i färdigställda verk uppgick den 30 juni 2016 till 1 328 Mkr (1 721).

Sedan juni har Svensk NaturEnergi överlåtit sitt balansansvar och handel på spotmarknaden till en extern leverantör. Balansansvar innebär i korthet att ekonomiskt och tidsmässigt planera så att producerad och förbrukad elenergi i största möjliga mån överensstämmer genom egen produktion och elhandel. I tillägg omfattar samarbetet finansiell handel för Svensk NaturEnergis försäljning och produktion.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 15 816 Mkr (14 488), vilket motsvarar 48 kr per aktie (43). Soliditeten uppgår till 43 % (43). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 1 200 Mkr (856). Under derivatens återstående löptider kommer undervärdet, justerat för skatt, att återföras successivt.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 4 Mdr samt obligationslån. På balansdagen uppgick utestående volym företagscertifikat till 2 165 Mkr. Obligationslånen omfattar totalt 1 500 Mkr, varav 900 Mkr i form av gröna obligationer, av vilka 400 Mkr emitterades i maj 2016. Dessa 400 Mkr löper över två år med förfall i maj 2018, med en rörlig kupong om 3M STIBOR +95 punkter, och är icke säkerställda. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams totala räntebärande skulder till 15 855 Mkr (14 751). Belåningsgrad beräknad som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft uppgår till 44 % (45). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (44). Av låneportföljen har 49 % (56) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 2,07 % (2,33).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. För obligationslånen samt företagscertifikatprogrammet ställs ingen säkerhet. Koncernen har underliggande kre-

ditlöften 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 1 200 Mkr att jämföra med 846 Mkr per 31 december 2015. Av dessa utgör räntederivat 1 182 Mkr (814) och elderivat 18 Mkr (31).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

De uppkomna undervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas som skuld i balansräkningen. När derivaten realiseras redovisas uppkommen effekt som en del av räntekostnader varpå motsvarande omvända effekt uppkommer som orealiserad värdeförändring räntederivat.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde på bokslutsdagen. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen värdningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i samband med att dessa realiseras.

Disponibel likviditet

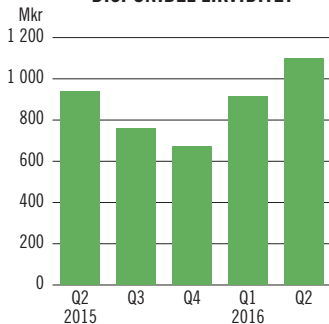
Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter uppgår till 1 099 Mkr (939). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Därtill finns beviljade länelöften och kreditfaciliteter om 2 186 Mkr (375), varför totalt utnyttjade faciliteter uppgår till 2 986 Mkr (1 175).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2016-06-30

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	5 396	1,86 *	41,4
3 mån-1 år	2 704	0,83	5,5
1-2 år	200	1,63	3,3
2-3 år	230	3,50	3,9
3-4 år	400	2,68	0,8
4-5 år	1 000	2,87	8,5
5-6 år	1 600	2,60	7,8
6-7 år	1 675	2,65	14,2
7-8 år	1 150	3,20	8,1
8-9 år	400	2,40	1,3
> 9 år	1 100	2,07	5,2
Summa	15 855	2,07	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,46 %. 1,86 % 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 1 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 2 % och OMX Stockholm PI minskade med 7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 68,55 kr att jämföra med 68,00 kr vid årsskiftet 2015/2016. Börsvärdet uppgick till 23 307 Mkr (23 120)

beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 48 kr (45).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2016 har 1 800 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 10 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 58,44 kr per aktie.

Utdelning

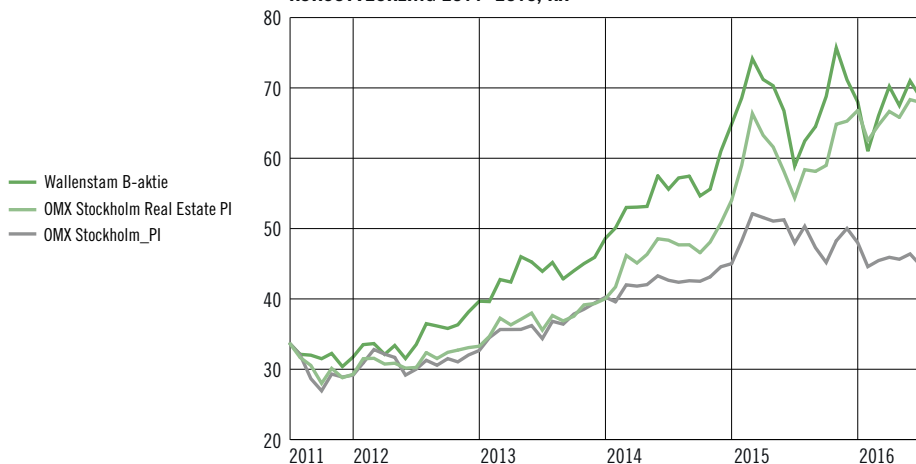
Stämman beslutade om utdelning på 1,50 kr per aktie (1,13). Totalt utbetalades till aktieägarna i maj månad 497 Mkr (376).

Omsättning

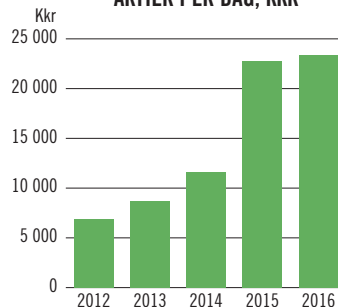
Under 2016 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på cirka 23,3 Mkr (22,7).

* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2015-12-31.

KURSVÄCKLING 2011–2016, KR



GENOMSITTIG OMSÄTTNING AKTIER PER DAG, KKR



AKTIEÄGARINNEHAV 2016-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	45 731 000	23,60	61,00
AMF - Försäkring och fonder		25 627 184	7,54	4,00
Agneta Wallenstam		21 004 000	6,18	3,28
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		8 400 000	2,47	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 076 171	2,08	1,10
Christian Wallenstam		5 700 000	1,68	0,89
David Wallenstam		5 440 000	1,60	0,85
Dödsboet efter Ulla Wallenstam		4 800 000	1,41	0,75
Övriga ägare		140 309 317	41,27	21,91
Totalt antal aktier	34 500 000	295 500 000		
Återköpta egna aktier**		10 000 000	2,93	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier		340 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		330 000 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 13 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.

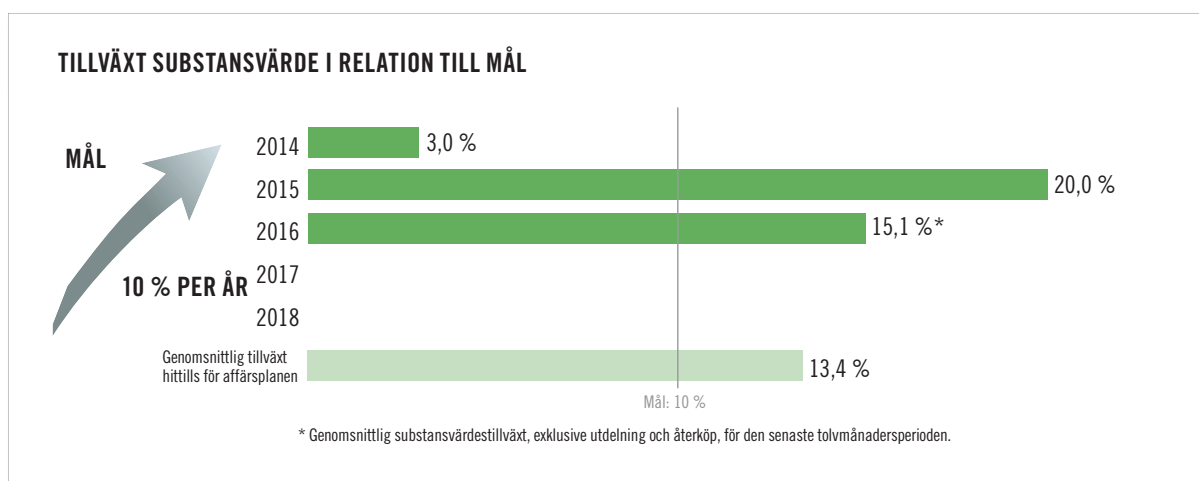
Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår för perioden till 15,1 %. Hittills för affärsplanen, i vilken vi nu kommit halvvägs, upp-

går genomsnittlig årlig substansvärdestillväxt till 13,4 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 19 703 Mkr (17 792). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på

koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 3 062 Mkr (2 480), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 837 Mkr (824) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 899 Mkr (3 304). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning för uppskjuten skatteskuld också beaktar orealiserade värdoförändringar för derivat, uppgår till 20 639 Mkr (18 460).



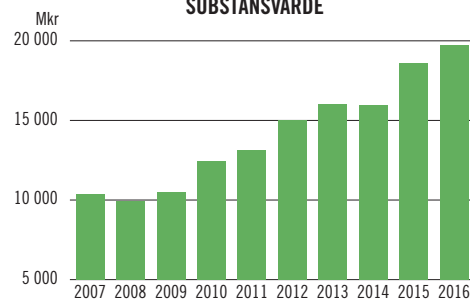
SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2016 30 jun	2015 30 jun
Eget kapital enligt balansräkning	15 804	14 488
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	3 899	3 304
Koncernens substansvärde	19 703	17 792
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	936	668
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	20 639	18 460

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JUL 2015–30 JUN 2016

Mkr	
Substansvärde 1 jul 2015	17 792
Förändring substansvärde perioden	1 911
Koncernens substansvärde	19 703
Återläggning utdelning och återköp perioden	770
Substansvärde målberäkning	20 473
	15,1 %

SUBSTANSVÄRDE



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 30 juni 2016 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 34 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka -1,8 Mdr eller +2,0 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. 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

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
Summa	97 790

Vår totala kommersiella yta är cirka 495 000 kvm.

motsvarande totalt kontrakterade värden om 192 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av inbandyutrustning Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew Group är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,5 Mkr respektive 3,2 Mkr. Båda är också elkunder. Under andra kvartalet 2016 erhöll Renew Group en engångsersättning respektive en hyresrabatt om totalt 1,2 Mkr till följd av Wallenstams förtida uppsägning av tidigare hyresavtal och omflytt till ersättningslokaler. Därutöver har Aranea, för produktion av verksamhetslokal till Renew Group, förvärvat en mindre mark i Mölnlycke till ett pris om 8 Mkr.

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 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Intäkter	176	167	264
Kostnader	-203	-171	-374
Finansnetto	629	515	363
Värdeförändring derivat-instrument	-368	167	189
Resultat före skatt	234	678	442
Bokslutsdispositioner	-	-	-619
Skatt	59	-107	-33
Resultat efter skatt	293	571	-210
Totalresultat	293	571	-210

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2016- 06-30	2015- 06-30	2015- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 255	1 153	1 192
Andelar i koncernföretag	5 400	5 961	5 469
Finansiella derivatinstrument	8	23	15
Fordringar på koncernbolag	12 869	12 846	11 771
Övriga tillgångar	514	425	477
Likvida medel	246	101	22
Summa tillgångar	20 292	20 509	18 946
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 317	6 573	5 643
Räntebärande externa skulder	9 306	8 533	8 833
Skulder till koncernföretag	4 232	4 326	3 410
Finansiella derivat-instrument	1 189	859	829
Övriga skulder	248	218	231
Summa eget kapital och skulder	20 292	20 509	18 946
Ställda säkerheter	4 269	3 156	4 226
Ansvarsförbindelser	6 620	6 272	6 678

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 176 Mkr (167), varav hyresintäkterna utgör 39 Mkr (33).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om -368 Mkr (167). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till 293 Mkr (571).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 121 Mkr (52). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 306 Mkr (8 533).

Årsstämma 2016

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 26 april 2016 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Stämman fastställde bokslutet för 2015 och fastställde styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2015 med 1,50 kronor per aktie.
- Stämman beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningens förslag Christer Villard som styrelsens ordförande samt Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam och Anders Berntsson som styrelseledamöter. Karin Mattsson Weijber nyvaldes som styrelseledamot. Det beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 1 330 000 kronor, varav 670 000 kronor till styrelsens ordförande, 240 000 kronor till vice ordförande och 140 000 kronor till vardera övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Dick Brenner (ordf.), Christer Villard, Lars-Åke Bokenberger och Hans Wallenstam omvaldes som ledamöter i valberedningen intill slutet av årsstämman 2017. Det beslutades även att valberedningen får i uppdrag att förbereda förslag på valberedning inför årsstämman 2017.
- Stämman beslutade om omval av revisorn Harald Jagner som bolagets revisor samt omval av Pernilla Lihnell som bolagets revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB, intill slutet av årsstämman 2017.
- Stämman fastställde riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

- Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).
- Stämman bemyndigade även styrelsen att fram till nästa årsstämma – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm. Överlåtelse får ske mot kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

Efter rapportperiodens utgång

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

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Hysesintäkter		789	771	397	390	1 567	1 549
Driftkostnader		-212	-211	-98	-99	-420	-419
Driftnetto fastigheter		577	560	299	291	1 147	1 130
Förvaltnings- och administrationskostnader		-100	-97	-53	-51	-191	-188
Finansiella intäkter		5	8	4	4	17	20
Finansiella kostnader		-132	-149	-66	-73	-273	-290
Förvaltningsresultat fastigheter		350	322	184	171	700	672
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-45	-2	-27	-10	-48	-5
Realisationsresultat vattenkraft		-	-	-	-	-29	-29
Intäkter försäljning bostadsrätter		53	530	27	149	726	1 203
Kostnader försäljning bostadsrätter		-46	-406	-29	-105	-632	-992
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	102	122	95	127	158	178
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		414	566	249	332	875	1 027
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 615	1 711	1 215	1 537	2 411	2 507
Nyproduktion		561	302	276	182	898	639
Övriga		1 054	1 409	939	1 355	1 513	1 868
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-366	160	-155	298	-361	165
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		0	-5	3	43	-26	-31
Nedskrivning anläggningstillgångar		-	-	-	-	-250	-250
Resultat före skatt		1 663	2 432	1 312	2 210	2 649	3 418
Skatt		-338	-451	-269	-387	-551	-664
Periodens resultat efter skatt		1 325	1 981	1 043	1 823	2 098	2 754
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		8	-1	5	-1	-4	-13
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		0	-	0	-	3	3
Totalresultat		1 333	1 980	1 048	1 822	2 097	2 744
<i>Fördelning av periodens resultat</i>							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 325	1 982	1 043	1 824	2 086	2 743
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-1	-	-1	12	11
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		330 990	334 000	330 513	334 000	332 031	333 536
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		4,0	5,9	3,2	5,5	6,3	8,3

NOT 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Elintäkter	130	173	44	58	261	304
Elkostnader	-97	-94	-32	-28	-153	-150
Avskrivningar	-48	-47	-24	-23	-95	-94
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-15	-17	-8	-8	-30	-32
Finansiella kostnader naturenergi	-15	-17	-7	-9	-31	-33
Förvaltningsresultat naturenergi	-45	-2	-27	-10	-48	-5

NOT 2 – Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Försäljningsintäkt	730	1 756	659	1 756	1 103	2 129
Anskaffningsvärde samt investeringar	-404	-1 045	-359	-1 044	-652	-1 293
Tidigare redovisad värdeförändring	-213	-578	-200	-579	-267	-632
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	113	133	100	133	184	204
Försäljnings- och administrationskostnader	-11	-11	-5	-6	-26	-26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	102	122	95	127	158	178

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	34 176	30 347	32 090
Vindkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 328	1 721	1 366
Finansiella anläggningstillgångar	354	128	378
Finansiella derivatinstrument	-	23	-
Övriga anläggningstillgångar	64	60	63
Summa anläggningstillgångar	35 922	32 279	33 897
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete bostadsrätter	170	460	32
Finansiella derivatinstrument	8	-	15
Övriga omsättningstillgångar	272	757	621
Likvida medel	326	140	41
Summa omsättningstillgångar	776	1 357	709
Summa tillgångar	36 698	33 636	34 606
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	15 804	14 489	15 090
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	-1	12
Summa eget kapital	15 816	14 488	15 102
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	3 062	2 480	2 716
Övriga avsättningar	61	41	40
Räntebärande skulder	1 420	1 646	1 599
Finansiella derivatinstrument	1 183	862	822
Övriga långfristiga skulder	76	320	77
Summa långfristiga skulder	5 802	5 349	5 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	14 435	13 105	13 554
Finansiella derivatinstrument	25	17	39
Övriga kortfristiga skulder	620	677	657
Summa kortfristiga skulder	15 080	13 799	14 250
Summa eget kapital och skulder	36 698	33 636	34 606
Ställda säkerheter	14 715	13 098	14 225
Eventualförpliktelser	73	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
Ingående eget kapital 2015-01-01	170	359	-14	12 368	0	12 883
Periodens resultat	-	-	-	1 982	-1	1 981
Övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-376	-	-376
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2015-06-30	170	359	-15	13 975	-1	14 488
Ingående eget kapital 2016-01-01	170	359	-24	14 586	12	15 102
Periodens resultat	-	-	-	1 325	-	1 325
Övrigt totalresultat	-	-	8	-	-	8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-497	-	-497
Återköp egna aktier	-	-	-	-123	-	-123
Utgående eget kapital 2016-06-30	170	359	-16	15 291	12	15 816

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2015/2016 jul-jun	2015 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	414	566	249	332	875	1 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-70	-242	-85	-213	-140	-312
Betalad skatt	0	-1	0	-1	1	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	344	323	164	118	736	715
Förändring av rörelsekapital	-11	31	-55	37	-298	-256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333	354	109	155	438	459
<i>Investeringar/Försäljningar</i>						
Investering i fastigheter, brf-projekt och enskilda brf-lägenheter	-1 243	-1 927	-585	-712	-2 582	-3 266
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-8	-7	-5	-3	-16	-15
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3	-3	0	0	-13	-13
Försäljning av fastigheter, brf-andelar & materiella anläggningstillgångar	770	2 090	669	1 677	2 094	3 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-484	153	79	962	-517	120
<i>Finansiering</i>						
Upptagna lån	3 542	4 311	1 994	2 481	5 391	6 160
Amortering av lån	-2 840	-4 379	-1 494	-3 150	-4 690	-6 229
Utbetald utdelning	-497	-376	-497	-376	-497	-376
Återköp egna aktier	-123	0	-69	0	-273	-150
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	354	21	12	21	333	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	436	-423	-54	-1 024	264	-594
Förändring av likvida medel	285	84	134	93	185	-15
Kassa, bank vid periodens början	41	56	192	47	140	56
Periodens kassaflöde	285	84	134	93	185	-15
Kassa, bank vid periodens slut	326	140	326	140	326	41
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	631
Spärrade bankmedel	-27	-1	-27	-1	-27	-7
Disponibel likviditet	1 099	939	1 099	939	1 099	665

*Erlagd respektive erhållen ränta ingår med 173 Mkr (190) respektive 3 Mkr (0) varav 25 Mkr (22) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2016 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
Resultaträkning						
Hysesintäkter	556	228	-	9	-4	789
Driftkostnader	-135	-73	-	-4	-	-212
Elintäkter	-	-	122	-	-122	-
Elkostnader	-	-	-129	-	129	-
Driftnetto	421	155	-7	5	3	577
Förvaltnings- och administrationskostnader	-56	-41	-15	-7	19	-100
Finansnetto	-93	-2	-15	-32	15	-127
Förvaltningsresultat	272	112	-37	-34	37	350
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-45	-45
Försäljningsresultat bostadsrätter	2	3	-	2	-	7
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7	109	-	-	-	102
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	267	224	-37	-32	-8	414
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	856	789	-	-30	-	1 615
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	-5	-369	8	-366
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	1 123	1 013	-42	-431	-	1 663
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	22 444	11 140	-	592	-	34 176
Vindkraftverk	-	-	1 328	-	-	1 328
Pågående arbete bostadsrätter	-	170	-	-	-	170
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 024
Summa tillgångar	22 444	11 310	1 328	592	-	36 698
Eget kapital	-	-	-	-	-	15 816
Lån	9 549	1 430	1 433	3 443	-	15 855
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 027
Summa eget kapital och skulder	9 549	1 430	1 433	3 443	-	36 698

2015 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
Resultaträkning						
Hysesintäkter	548	219	-	8	-4	771
Driftnetto	412	149	34	3	-38	560
Elintäkter	-	-	156	-	-156	-
Förvaltningsresultat fastigheter	251	91	-	-19	-1	322
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-2	-2
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	19	229	-	-2	-	246
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	270	320	-	-21	-3	566
Resultat från värdeförändringar och nedskrivningar	943	744	-11	188	3	1 866
Resultat före skatt	1 213	1 064	-11	167	-	2 432
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	20 615	9 144	-	588	-	30 347
Vindkraftverk	-	-	1 721	-	-	1 721
Pågående arbete bostadsrätter	-	460	-	-	-	460
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 108
Summa tillgångar	20 615	9 604	1 721	588	-	33 636
Eget kapital	-	-	-	-	-	14 488
Lån	9 718	1 528	1 225	2 280	-	14 751
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 397
Summa eget kapital och skulder	9 718	1 528	1 225	2 280	-	33 636

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2016 30 jun	2016 31 mar	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar	2014 31 dec	2014 30 sep	2014 30 jun
Hysesintäkter, Mkr	789	393	1 549	1 159	771	382	1 566	1 186	793
Driftnetto fastigheter, Mkr	577	279	1 130	854	560	270	1 127	872	574
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	71	73	74	73	71	72	74	72
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	350	167	672	512	322	150	592	464	289
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-45	-18	-5	-3	-2	8	-25	-21	-5
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	414	166	1 027	799	566	232	1 025	705	396
Resultat efter skatt, Mkr	1 325	282	2 754	2 167	1 981	159	585	187	354
Räntabilitet på eget kapital, %	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,5	11,3	11,2	10,3	9,3	3,4	3,2	3,1	4,2
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	34 176	32 956	32 090	31 046	30 347	29 705	28 481	28 461	28 515
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	170	154	32	207	460	467	601	799	1 022
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	3,9	3,9	4,0	4,0	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	12,7	14,2	13,7	13,1	13,3	8,4	8,6	8,6	8,5
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	5,0	6,5	6,5	7,2	7,4	4,8	5,3	4,5	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	3,8	3,7	3,1	2,7
Belåningsgrad, %	44	44	45	45	45	49	48	51	52
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,07	2,15	2,22	2,27	2,33	2,36	2,56	2,61	2,79
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	40	39	42	44	41	43	41	40
Soliditet, %	43	43	44	43	43	40	41	39	39
Eget kapital, Mkr	15 816	15 333	15 102	14 605	14 488	13 044	12 883	12 604	12 814
Substansvärde, Mkr	19 703	18 962	18 630	17 937	17 792	16 160	15 964	15 709	15 978
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	20 639	19 781	19 290	18 704	18 460	17 061	16 760	16 303	16 443
Börsvärde, Mkr	23 307	23 868	23 120	23 392	20 026	24 208	22 049	18 581	18 904
Utdelning, Mkr	497	-	376	376	376	-	337	337	337
Återköp aktier, Mkr	123	54	150	64	-	-	204	92	46
Antal kvm (tusental)	1 067	1 073	1 056	1 044	1 037	1 053	1 007	1 032	1 066
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Medelantal anställda	220	216	216	214	210	205	203	204	201
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	330 990	331 467	333 536	333 847	334 000	334 000	336 400	336 826	337 076
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	330 000	331 000	331 800	333 040	334 000	334 000	334 000	335 880	336 706
Data per aktie									
Resultat efter skatt, kr	4,0	0,9	8,3	6,5	5,9	0,5	1,7	0,6	1,1
P/E-tal, ggr	10,9	8,1	8,2	8,9	8,9	41,9	37,1	33,1	18,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,0	0,7	1,4	1,7	1,1	0,6	1,9	1,5	1,1
Eget kapital, kr	48	46	45	44	43	39	39	38	38
Börskurs, kr	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	143	153	148	156	137	183	168	146	146
Utdelning, kr	1,50	-	1,13	1,13	1,13	-	1,00	1,00	1,00

KVARTALSÖVERSIKT

	2016 apr-jun	2016 jan-mar	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun	2015 jan-mar	2014 okt-dec	2014 jul-sep	2014 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	397	393	390	387	390	382	380	393	394
Driftnetto fastigheter, Mkr	299	279	276	293	291	270	256	298	294
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75	71	71	76	74	71	67	76	75
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	184	167	160	190	171	150	129	173	150
Räntabilitet på eget kapital, %	13,9	19,8	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,2	0,9	1,8	0,6	5,5	0,5	1,2	-0,5	0,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,3	0,7	-0,3	0,7	0,5	0,6	0,0	0,4	0,6
Eget kapital per aktie, kr	48	46	45	44	43	39	39	38	38
Börskurs, kr	68,55	70,20	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60

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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 3 augusti 2016

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

DEFINITIONER

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. Nedan definieras 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.

Belåningsgrad

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

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.**

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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skattekuld, samt nettoeffekt av orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Medelantal anställda

Summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Orealiserad värdeförändring Nyproduktion: Värde-tillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som orealiserad 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 år 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 orealiserade 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 orealiserade 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.

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 skattekuld.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

*Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

**Förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt:

Mkr	2016		2015		2015		2014		2014	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	34 176	32 956	32 090	31 046	30 347	29 705	28 841	28 461	28 515	
Pågående projekt förvaltningsfastigheter	-2 799	-2 794	-2 648	-2 501	-2 099	-2 426	-2 200	-2 001	-2 230	
Vägt genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter	29 555	28 735	28 031	27 435	26 982	26 382	25 992	25 769	25 551	

Denna information är sådan information som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 augusti 2016 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