

**Wallenstam**



ÅRSSTÄMMA 2016





FANTASTISKT  
UTGÅNGSLÄGE





MÅLUPPFÖLJNING  
2015: 20 %  
SNITT: 11,4 %

1 700  
LÄGENHETER

Wallenstam 



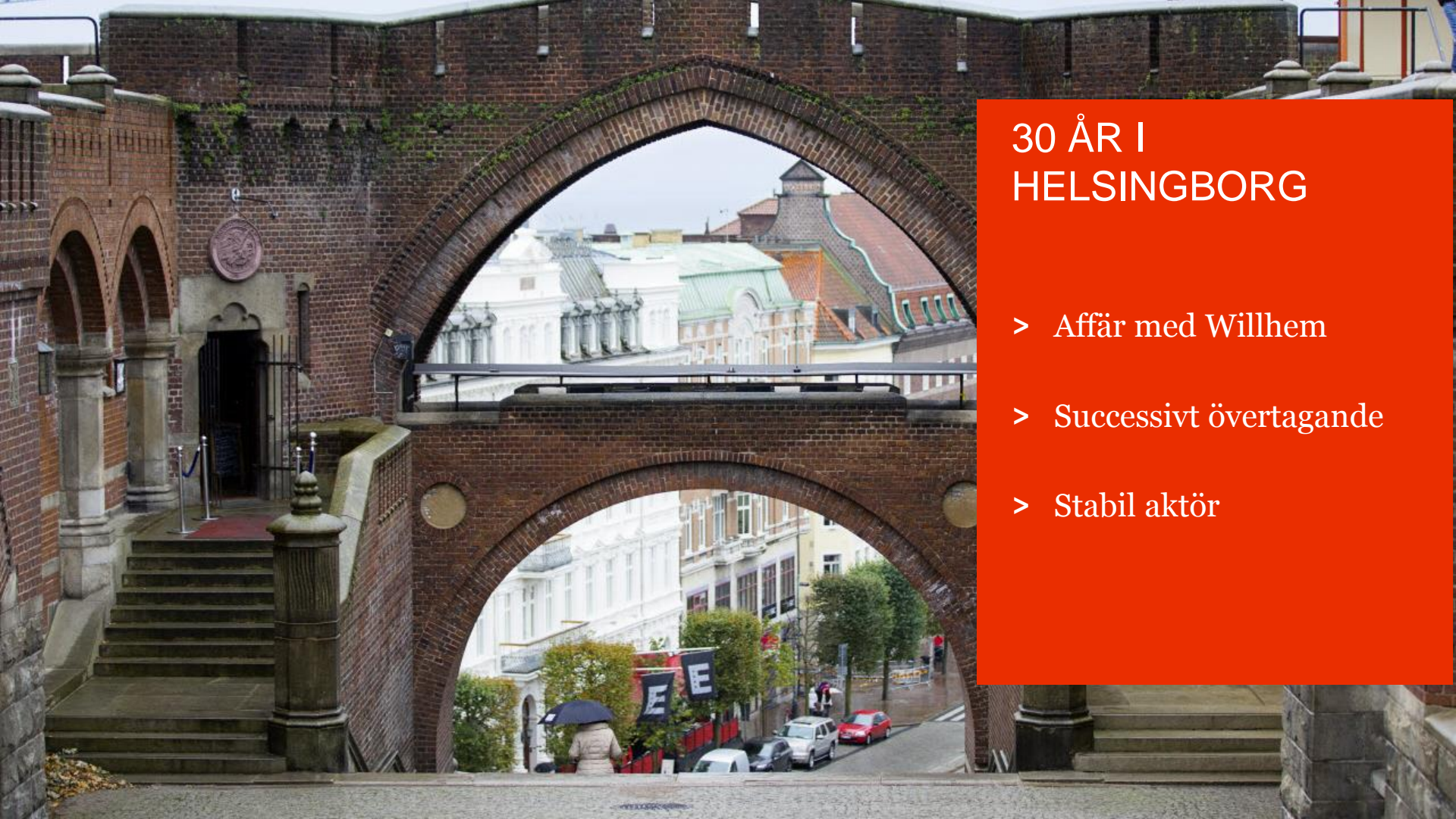
6,5 %



# STARK POSITION

- > Fastigheter cirka 32 Mdr
- > Låg belåningsgrad, 45 %
- > Hög soliditet, 44 %
- > Stark koncentration





## 30 ÅR I HELSINGBORG

- > Affär med Wilhem
- > Successivt övertagande
- > Stabil aktör



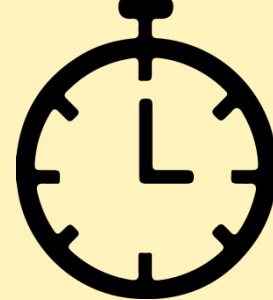


## HÅLLBAR UTVECKLING

- > Nyproduktion hyresrätter
- > Stort socialt engagemang
- > Miljösmart nybyggnation
- > Självförsörjande förnybar energi



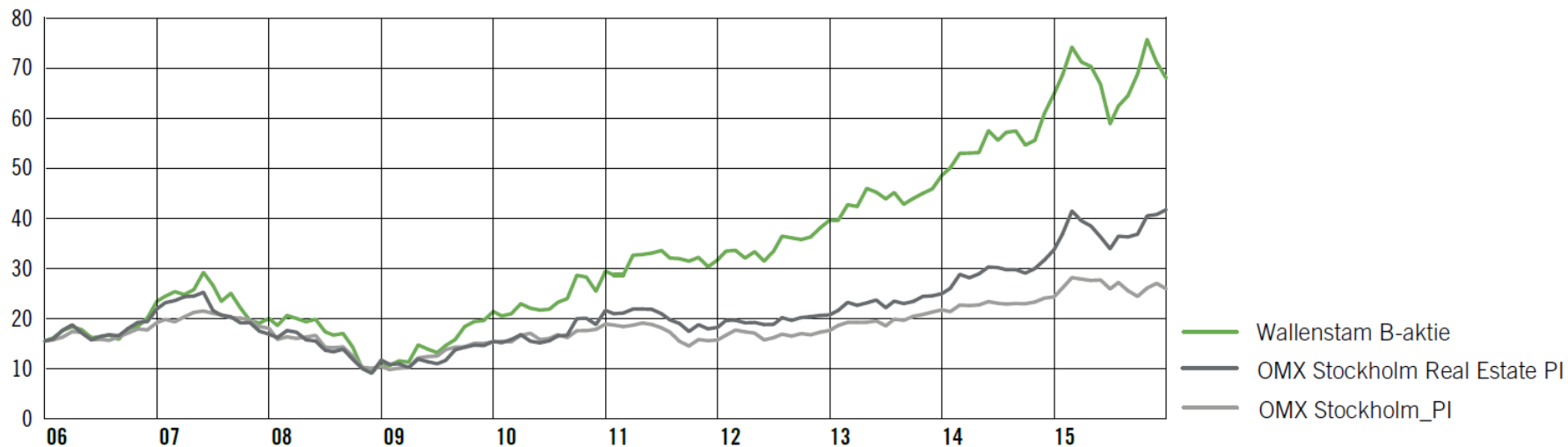
# 2015 PÅ EN MINUT



Förvaltningsresultat fastigheter:	672 Mkr
Värdeökning förvaltningsfastigheter:	2 507 Mkr
Försäljningar:	2,1 Mdr
Investeringar i ny- och ombyggnation:	ca 2 Mdr

# AKTIENS UTVECKLING

KURSUTVECKLING 2006–2015, KR





The image features a white background with two large, black, stylized icons. On the left, the rear portion of a car is visible, including a wheel and a tail fin. On the right, the front portion of a bicycle is visible, including a wheel and a handlebar. A solid red rectangular box is positioned horizontally across the center of the image, overlapping both icons. Inside this red box, the text "Q1 2016" is written in a white, sans-serif font.

Q1 2016

# KVARTAL 1 2016 I SIFFROR

- > Förvaltningsresultat fastigheter: 167 Mkr (11%)
- > Värdeökning förvaltningsfastigheter: 400 Mkr
  - > varav nyproduktion: 285 Mkr
  - > varav förvaltningsfastigheter i drift: 115 Mkr
- > Investeringar i fastigheter: 646 Mkr





# FÖLJA BERG

## NACKA

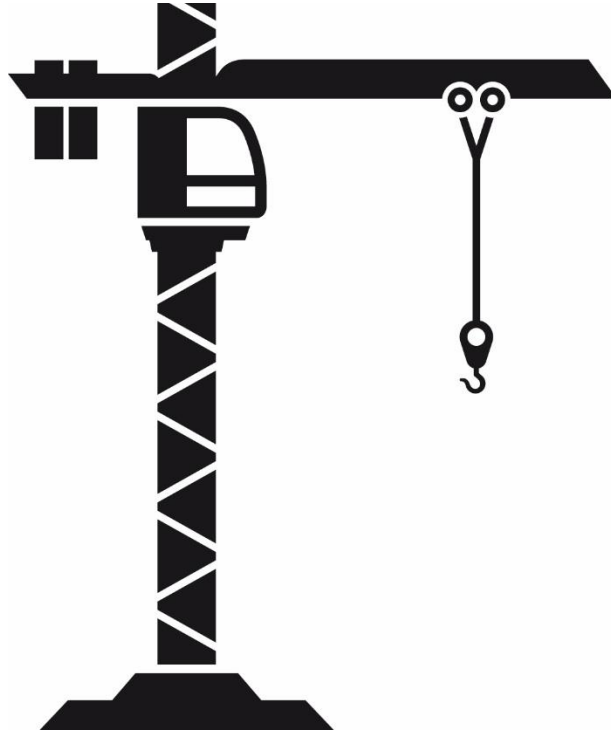
- > Nyligen uthyrt:  
122 hyresrätter
- > Nacka kommun



## VÅGMÄSTAREN GÖTEBORG

- > Nyligen uthyrt:  
112 hyresrätter
- > Vårt fjärde och sista  
kvarter i Kvillebäcken,  
granne med Saluhallen  
och kollektivtrafiken.





PÅGÅENDE  
BYGGNATION



# MÅNSPINNAREN

## NORRA DJURGÅRDSSTADEN

- > 121 hyresrätter
- > Byggtid 2014–2016
- > Miljöprofilerad stadsdel
- > Förskolan Ferdinand





SOLBERGA  
GRÖNSKAN  
&  
ORANGERIET





UPPSALA  
SNICKERIET  
FJÄRILEN  
SYMFONIN

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a white facade and numerous balconies with dark metal railings. The balconies are staggered, creating a stepped effect. In the foreground, there is a lush green courtyard with a paved walkway, several trees, and people walking. The sky is blue with light clouds. A red overlay on the right side of the image contains text in white.

# TRÄDGÅRDSPORTEN TYRESÖ

- > Nyproduktion
- > 184 lägenheter
- > 3 hus





# TAVERNAN BARKARBY JÄRFÄLLA

- > Nyproduktion
- > 205 lägenheter





# STALLBACKEN

MÖLNDAL

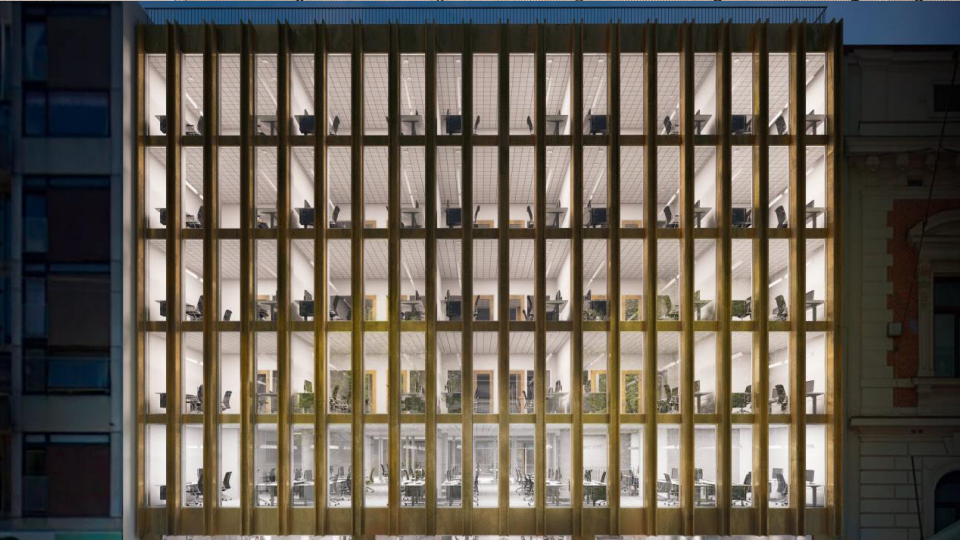
PUNKT 1

NIVÅ 2

PUNKT 3



MID AVENUE

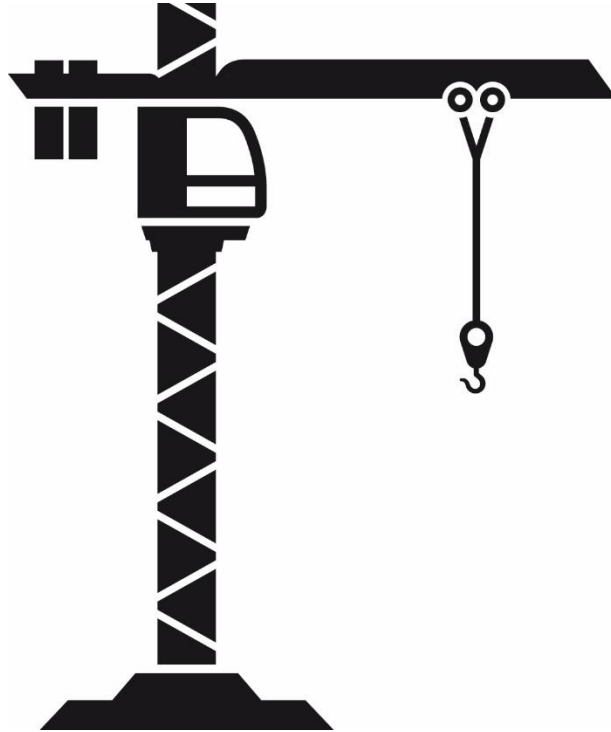


VALAND

1 100 KVM BUTIK

4 100 KVM KONTOR

35 LÄGENHETER MOT TEATERGATAN



# FRAMTIDA BYGGNATION





## UMAMI SUNDBYBERG

- > Inför byggstart
- > Cirka 900 lägenheter
- > Cirka 25 000 kvm kommersiellt
- > Första etappen påbörjas i år.





# VISION ÄLTA

## NACKA

INFÖR DETALJPLAN  
CIRKA 1 000 BOSTÄDER SAMTLIGA ETAPPER





## ROPSTEN

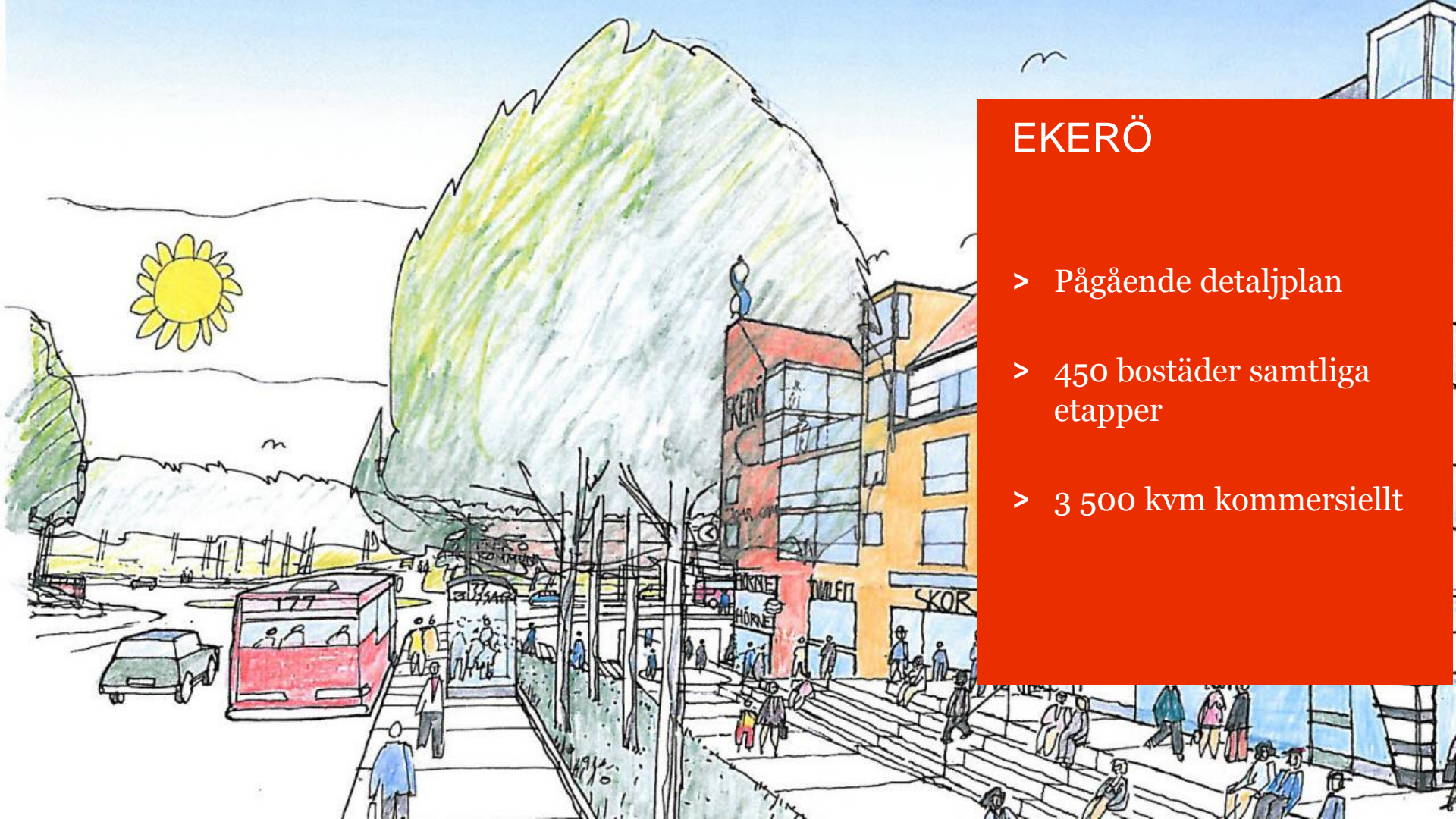
- > Pågående detaljplan
- > En del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden
- > Minst 65 000 kvm





## NORRVIKEN SOLLENTUNA

- > Inför detaljplan
- > 2 000 bostäder samtliga etapper



## EKERÖ

- > Pågående detaljplan
- > 450 bostäder samtliga etapper
- > 3 500 kvm kommersiellt





## KALLEBÄCKS TERRASSER

- > Pågående detaljplan
- > Rivning pågår
- > Cirka 2 000 bostäder i samtliga etapper
- > 20 000 kvm kommersiell yta





# MÖLNLYCKE FABRIKER

PÅGÅENDE DETALJPLAN  
600 BOSTÄDER I SAMTLIGA ETAPPER





# FORSÅKER MÖLNDAL

INFÖR DETALJPLAN  
500 BOSTÄDER I SAMTLIGA ETAPPER



## GÖTALEDEN

- > Pågående detaljplan
- > Cirka 150 lägenheter
- > 12 500 kvm kommersiellt







**Wallenstam**



**Wallenstam**





# PUNKT 10 - VINSTUTDELNING

## STYRELSENS FÖRSLAG Wallenstam AB (publ)

### FÖRSLAG TILL BESLUT OM VINSTUTDELNING

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman beslutar att utdelning skall utgå för verksamhetsåret 2015 med 1,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelningen föreslår styrelsen torsdagen den 28 april 2016. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen sändas ut från Euroclear Sweden AB tisdagen den 3 maj 2016.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy innebärande att det utdelningsbara beloppet inte överstiger resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar bolagets soliditet från 30 procent till 28 procent. Koncernens soliditet minskar med en procentenhet genom den föreslagna utdelningen från 44 till 43 procent. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554), vilket har inneburit ett undervärde om 660 Mkr efter skatt som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

# PUNKT 17 - RIKTLINJER ERSÄTTNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## STYRELSENS FÖRSLAG

### Wallenstam AB (publ)

#### FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i bolaget ska gälla för avtal som ingås under tiden från årsstämman 2016 intill slutet av årsstämman 2017. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören och andra personer i bolagets ledning.

#### **Fast lön**

Ledande befattningshavare ska erbjudas fast lön som är marknadsmässig och som baseras på den anställdes ansvarsområde och prestation.

#### **Pensionsförmåner**

Ledande befattningshavare ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor huvudsakligen i form av premiebaserade pensionsavtal.

#### **Icke-monetära förmåner**

Ledande befattningshavare ska erbjudas sedvanliga icke-monetära förmåner som underlättar utförandet av arbetet. Därutöver kan även förmån i form av bostad, inklusive därtill relaterade omkostnadsförmåner, erbjudas i enstaka fall.

#### **Rörlig ersättning**

Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar förutbestämda och mätbara prestationer kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Styrelsen ska vidare, i den mån styrelsen finner det lämpligt, i samband med avslutandet av en för bolaget offentliggjord affärsplan, äga rätt att besluta om kontant ersättning till verkställande direktören samt vice verkställande direktörerna såsom en belöning för extraordinärt utfört arbete under genomförd affärsplan.

Rörlig ersättning ska utbetalas i form av lön och ska inte överstiga den fasta ersättningen för aktuell befattningshavare under ifrågavarande år. Utbetalningar enligt incitamentsprogram nedan ska inte vara pensionsgrundande.

#### **Aktierelaterad ersättning**

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av s.k. syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget.

#### **Uppsägningstid och avgångsvederlag**

För ledande befattningshavare ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag, inklusive lön under uppsägningstiden, får inte överstiga 24 månadslöner.

Styrelsen äger rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.



# PUNKT 18 - FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

## STYRELSENS FÖRSLAG

### Wallenstam AB (publ)

#### FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet skall ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (d v s intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).

Syftet med bemyndigandet att förvärva egna aktier är att ge styrelsen handlingsfrihet att justera bolagets kapitalstruktur och skapa värde för bolagets aktieägare.

#### Styrelsens yttrande till bemyndigande att besluta om förvärv av egna aktier

Styrelsens förslag till förvärv av egna aktier kommer inte nämnvärt att påverka bolagets eller koncernens soliditet. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen (1995:1554), vilket har inneburit ett undervärde om 660 Mkr efter skatt som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp. Styrelsens uppfattning är att förslaget om förvärv av egna aktier ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Förslaget till bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

## PUNKT 18 - PÅVERKAN FÖRVARV OCH BORTSTÄMPLING AV EGNA AKTIER

Idag					Om återköp av 10% aktier			
Ägare	A-aktier	B-aktier	Andel aktier	Andel Röster	A-aktier	B-aktier	Andel aktier	Andel Röster
<b>Hans Wallenstam m familj och bolag</b>	34 500 000	44 966 400	23,37 %	59,95%	34.500.000	44 966 400	25,97%	63,25%
<b>Övriga aktieägare</b>		260 533 600	76,63 %	40,05%		226 533 600	74,03%	36,75%
<b>Totalt</b>	34.500.000	305.500.000	100%	100%	34.500.000	271.500.000	100%	100%
	340.000.000				306.000.000			



# PUNKT 19 - ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

## STYRELSENS FÖRSLAG

### Wallenstam AB (publ)

#### FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att – längst intill tiden för nästa årsstämma och vid ett eller flera tillfällen – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier enligt följande.

Styrelsen skall äga rätt att – 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.

Syftet med det föreslagna bemyndigandet är att:

- främja en effektivare kapitalstruktur i bolaget, vilket bedöms ha en positiv inverkan på kursutvecklingen för bolagets aktier och därigenom bidra till att skapa största möjliga avkastning för aktieägarna,
- skapa flexibilitet i bolagets möjlighet att distribuera kapital till aktieägarna,
- fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov från tid till annan för att därmed bidra till ett ökat aktieägarvärde, samt
- möjliggöra finansiering av förvärv genom betalning med egna aktier.

**Wallenstam**

