



# ÅRSSTÄMMA 2017

HANS WALLENSTAM - VD



# WALLENSTAM 2016

Wallenstam



INVESTERINGAR  
2,7 MDR



FÖRSÄLJNINGAR

1,2 MDR

FÖRVALTNINGSRESULTAT

733 MKR

MID AVENUE VALAND

• UPPLEVELSER OCH BUTIKER  
FÖR ALLA SINNEN.

BIG BROS

Kvarteret Valand ligger i Mid Avenue som är de fyra affärskvarteren  
samt på Avenue. Här ligger glesbebyggda och moderna bostadsområden  
som restauranger, livsmedelsbutiker, butiker, restauranger,  
kaféer och kontor.

BYGGNAD

Byggnaden är ett exempel på ett nytt sätt att bygga. Den är byggd  
med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.  
Den är byggd med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt  
att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med  
ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.

MID AVENUE VALAND

KONSTEN ATT VAKNA  
OCH LÄNGTA TILL  
KONTORET.

BIG BROS

I den stora utbyggnaden av den nya delen av Valand, byggs  
ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.  
Den är byggd med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt  
att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.

BYGGNAD

Byggnaden är ett exempel på ett nytt sätt att bygga. Den är byggd  
med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.  
Den är byggd med ett nytt sätt att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt  
att bygga. Den är byggd med ett nytt sätt att bygga.

Wallenstam

Mkr

2 000

1 600

1 200

800

400

0

# ORGANISATIONEN SKAPAR RESULTAT



- Förvaltningsresultat
- Orealiserad värdeförändring från nyproduktion

2013

2014

2015

2016

An aerial photograph of a city, likely Stockholm, Sweden, showing a mix of residential and commercial buildings, green spaces, and a clear blue sky. A black rectangular box is centered over the image, containing white text. The text is arranged in two lines: the top line reads 'RESULTAT FÖRE SKATT' and the bottom line, which is larger and underlined, reads '4,2 MDR'.

RESULTAT FÖRE SKATT

4,2 MDR

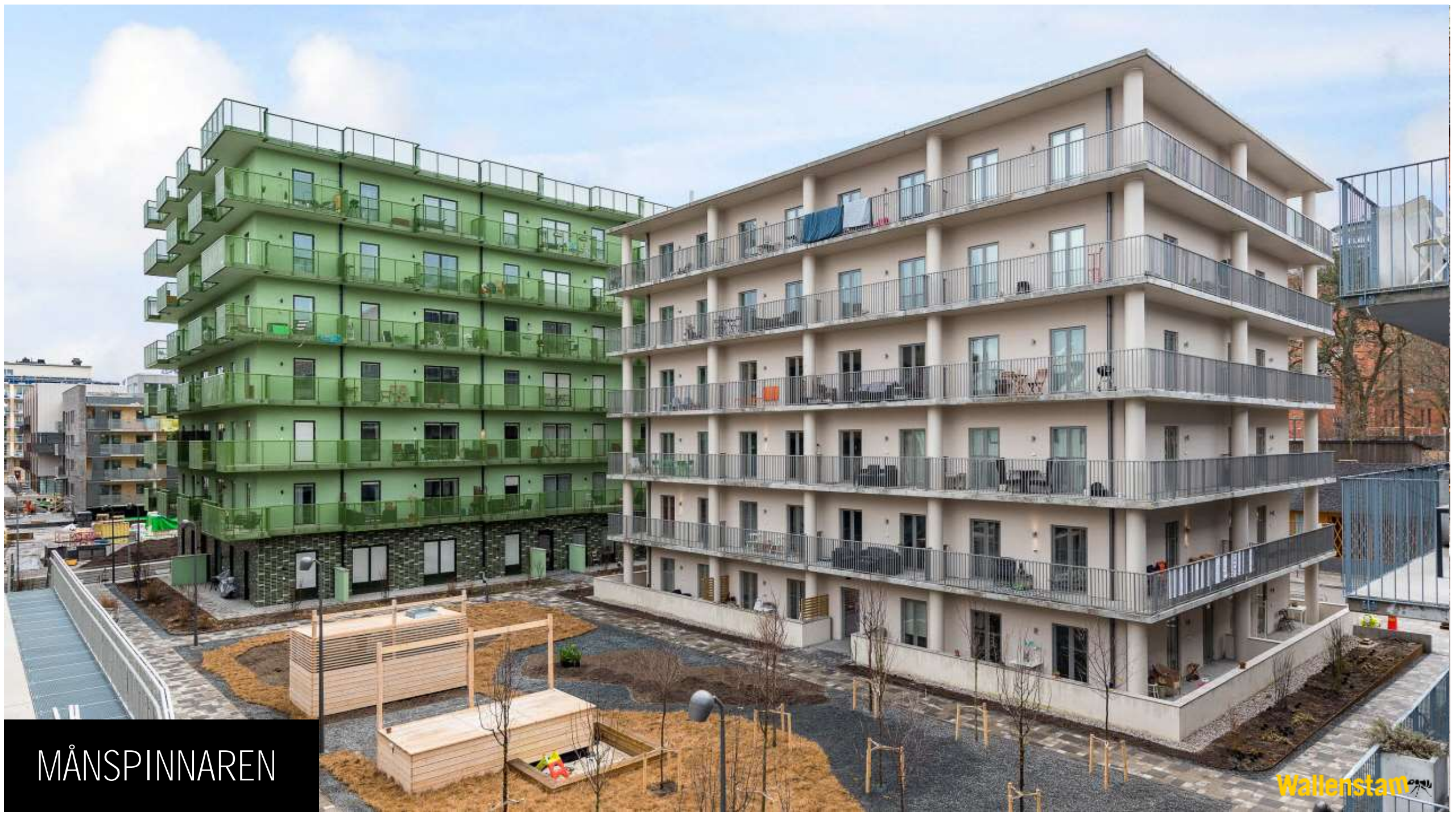
**545 INFLYTTADE**  
LÄGENHETER





FÖLJA BERG – SICKLAÖN

Wallenstam



MÅNSPINNAREN

Wallenstam



STALLBACKEN PUNKT 1



VÅGMÄSTAREN – KVILLEBÄCKEN

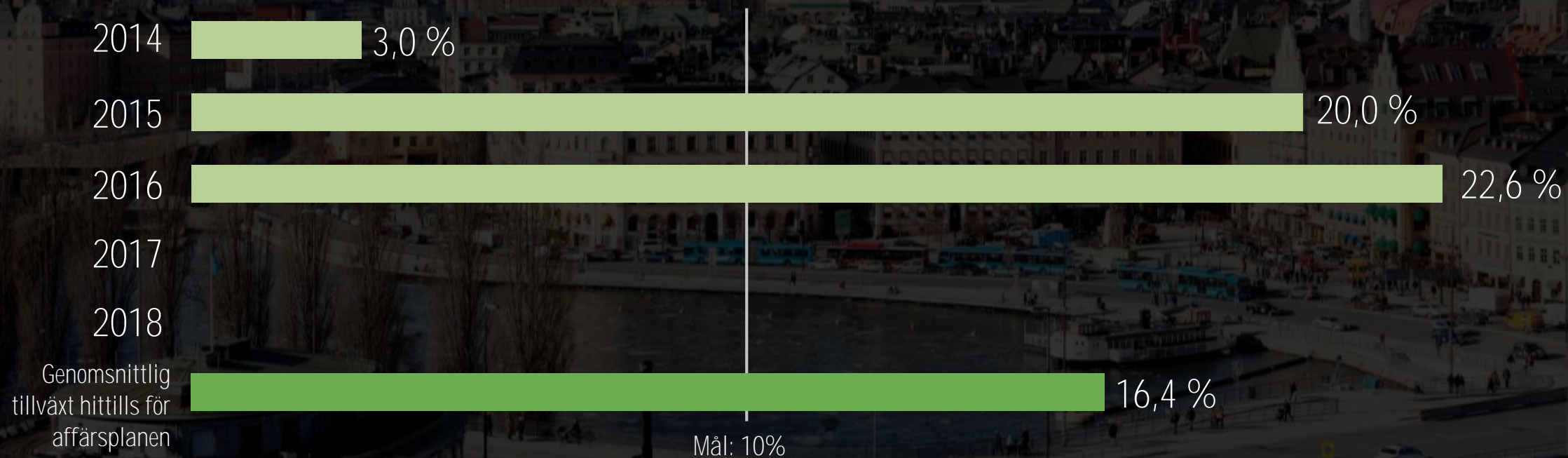
Wallenstam



VILDVINET 1

Wallenstam

# MÅL: >10 % SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT I SNITT PER ÅR



Mdr

23,6

Realiserad  
värdeförändring  
fastigheter

Derivat m.m.

22,6

Orealiserad  
värdeförändring  
befintliga  
fastigheter

Substansvärde  
2016-12-31

21,6

20,6

Orealiserad  
värdeförändring  
nyproduktion

19,6

Förvaltningsresultat  
Fastigheter

18,6

Substansvärdestillväxt 2016 om 4,2 Mdr, motsvarande 22,6 %



70,90

- WALL-B
- OMX REAL ESTATE PI
- OMX STOCKHOLM\_PI



A woman wearing a white hat with a dark band, a light-colored patterned cardigan over a light blue top, blue jeans, and pink sneakers is using a long-handled black rake on a gravel path. The path is bordered by a white fence on the left and a blue fence with greenery on the right. The background shows more of the path and some buildings.

# FORTSATT FOKUS PÅ HÅLLBARHET



**KVARTAL 1**  
2017

BYGGNATION

555 MKR ▲

SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT

23,5% ▲

FÖRVALTNINGSRESULTAT

191 MKR ▲

BELÅNINGSGRAD

41% ▲

RESULTAT FÖRE SKATT

650 MKR ▲

SOLIDITET

46% ▲



# LJUS FRAMTID

**STARK FINANSIELL  
STÄLLNING**

**Nº 1**



# FASTIGHETER | TILLVÄXTREGIONER

**KOSTNADSEFFEKTIV**  
NYPRODUKTION

Wallenstam



# PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT



**REGION  
STOCKHOLM**



UPPSALA – SYMFONIN, TRE VÄNNER



SOLBERGA – GRÖNSKAN, ORANGERIET



TYRESÖ – TRÄDGÅRDSPORTEN, JÄRNET 7, APELVÄGEN

Wallenstam



SUNDBYBERG – UMAMI



GÄRDET – NEW YORK

# REGION GÖTEBORG



MÖLNLYCKE FABRIKER

Wallenstam





# KALLEBÄCKS TERRASSER



LUNDEN – ULFSPARREGATAN



VASAGATAN 33

Wallenstam ORU



TACK!

# Wallenstam





# ÅRSSTÄMMA 2017

**Wallenstam**



**Wallenstam**





**Wallenstam**



# Punkt 10. Vinstutdelning

## **Utdelningsförslag**

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att årsstämman beslutar om utdelning med 1,70 kronor per aktie, sammanlagt 558 790 000 kronor, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,85 kronor per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 28 april 2017 och för den andra utbetalningen den 27 oktober 2017. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas Euroclear Sweden AB genomföra den första utbetalningen den 4 maj 2017 och den andra utbetalningen den 1 november 2017.

I bolaget finns totalt 340 000 000 aktier, varav för närvarande 11 300 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Summan av ovan föreslagen utdelning om 558 790 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan respektive avstämningsdag för utdelning.

## **Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Koncernens egna kapital har fastställts 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 justerade egna kapital har fastställts 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 20 procent till 18 procent. Koncernens soliditet minskar med knappt en procentenhet genom den föreslagna utdelningen från 45 procent till 44 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 747 000 000 kronor 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 för 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 2017 intill slutet av årsstämman 2018.

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 kostnadsförmåner, 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.

## **Aktierelaterad ersättning**

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitament i form av syntetiska optioner om ett sådant erbjudande riktas till samtliga tillsvidareanställda i bolaget. Utbetalningar enligt sådant incitamentsprogram ska inte vara pensionsgrundande.

## **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 frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

# Punkt 18. Minskning av aktiekapitalet

Styrelsen för Wallenstam AB (publ) föreslår att bolagsstämman beslutar att bolagets aktiekapital ska minskas med 5 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital att användas enligt beslut av bolagsstämman. Minskningen ska genomföras genom indragning av 10 000 000 av de aktier av serie B som bolaget självt är innehavare av efter tidigare genomförda förvärv.

Efter det att beslutet verkställts kommer bolagets aktiekapital uppgå till 165 000 000 kronor fördelat på totalt 330 000 000 aktier, varav 34 500 000 aktier av serie A och 295 500 000 aktier av serie B.

Verkställande direktören bemyndigas att vidta de mindre justeringar i detta beslut som kan visa sig nödvändiga i samband med registreringen därav.

Det antecknas att Bolagsverkets eller, i tvistiga fall, allmän domstols tillstånd erfordras för verkställighet av minskningen.

# Punkt 19. 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 747 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 20. 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.