

Växtkraft

I takt med omvärlden
utvecklas vi tillsammans med
våra hyresgäster och ger våra
aktieägare del av värdetillväxten.



DELÅRSRAPPORT

1 januari - 30 juni 2004

- Periodens resultat efter skatt ökar till 548 Mkr (326), motsvarande en vinst om 39 kr per aktie (22)
- Hyresintäkterna för perioden ökar till 551 Mkr (470)
- Förvaltningsresultatet förbättras med 63 % till 91 Mkr (56)
- Fastighetsrörelsen ger ett betydande överskott om 509 Mkr (64)



BraBoende
Levande Lokaler



VD, Hans Wallenstam

Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2004

29,5 Mkr (22,5). Avskrivningarna består i huvudsak av avskrivning på byggnader. Bostadsfastigheter skrivs av med 0,5 % och kommersiella fastigheter med 1 %.

Rörelseresultat fastighetsrörelsen

Wallenstam har haft ett högt tempo i fastighetsrörelsen under året. Sammantaget har Wallenstam under perioden sålt fastigheter för 1 184,5 Mkr (124,6).

I april avyttrade Wallenstam bolagets enda renodlade kommersiella fastighet i Stockholm, Ormingehus i Nacka. Därutöver har ytterligare fyra fastigheter sålts under andra kvartalet.

Resultatet av fastighetsrörelsen uppgår till 509,4 Mkr (64,0). Försäljningspriserna ligger i nivå med de värderingar som gjordes vid föregående årsskifte.

Finansnetto

Räntekostnaderna ökar i och med förvärven till 192,5 Mkr (159,5). Finansnettot gottskrivs av en bokföringsmässig ränteintäkt hänförlig till en diskonterad skattefordran uppgående till 10,4 Mkr (0) och belastas även av räntekostnader på en diskonterad skuld om 0,8 Mkr (1,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (resultat exklusive vinster från fastighetsrörelsen och skatt) uppgår till 90,8 Mkr (55,6), vilket är en ökning med 35 Mkr (63 %) varav ränteintäkt avseende skattefordran uppgår till 10 Mkr och en momsåterbetalning om 12 Mkr. Justerat för dessa poster har förvaltningsresultatet ökat med cirka 24 %.

Förvaltningsresultatet per aktie ökar till 6,50 kr (3,71).

Skatt

Wallenstam redovisar en uppskjuten skattekostnad om 52,3 Mkr. Den låga skattesatsen är en effekt av att en stor del av fastigheterna sålts indirekt via bolag. Skatteintäkten för motsvarande period 2003 beror på att då förelåg förutsättningar för att redovisningsmässigt realisera stora skatteunderskott i tidigare förvärvat bolag.

Investeringar

Under perioden har Wallenstam förvärvat fastigheter för 425 Mkr (11).

Byggnadsinvesteringarna uppgår under perioden till 211 Mkr (95). Wallenstam har påbörjat nyproduktion av bostäder i kv Forsen i Hammarby Sjöstad.

(Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser senaste årsskifte.)

Verksamhet

Wallenstam har ett väl koncentrerat och centralt beläget fastighetsbestånd i några av Sveriges mest expansiva orter Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Av Wallenstams totala fastighetsvärde uppgår andelen bostäder till cirka 60 %, resterande cirka 40 % utgörs av kommersiella fastigheter.

Verksamhetsmål 2004

Redan i 2003 års bokslut uppnådde Wallenstam de mål som skulle levereras år 2005. Under 2004 arbetar Wallenstam utifrån följande verksamhetsmål:

- Förvaltningsresultatet ska förbättras årligen
- Räntabilitet på eget kapital ska uppgå till minst 10 % årligen
- Vakansgraden i det kommersiella beståndet ska inom 3 år vara lägre än 3 %
- Byggstart av 2000 nya hyresrätter före 2008 års utgång

Resultat

Resultat efter skatt uppgår till 548,0 Mkr (325,8). Resultatförbättringen beror på ett bättre förvaltningsresultat och ett mycket bra

resultat i fastighetsrörelsen samt låg skattekostnad. Resultat per aktie uppgår till 39,19 kronor (21,72).

Rörelseresultat fastighetsförvaltning

Rörelseresultatet i fastighetsförvaltningen (exklusive finansiella poster) uppgår till 268,7 Mkr (210,9) vilket är en ökning om cirka 27 %. Ökningen är i första hand hänförlig till de stora fastighetsförvärv som genomfördes under slutet av 2003. Därutöver har resultatet påverkats positivt av en återbetalning av erlagd moms avseende tidigare år om 12 Mkr.

Hyresintäkterna uppgår för perioden till 551,4 Mkr (470,1) en ökning med cirka 17 %.

Hyresintäkterna har påverkats positivt av fastighetsförvärven under 2003. Ökningen i jämförbart bestånd uppgår till cirka 5 %, varav huvuddelen beror på färdigställda ombyggnationer.

Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet är 94 %, vilket är lägre än föregående år främst beroende på vakanta ytor i nyligen förvärvat bestånd. Under andra kvartalet har uthyrningsgraden ökat jämfört med föregående period. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 97 % (98).

Driftskostnaderna ökar som ett resultat av ett större fastighetsbestånd.

Wallenstams avskrivningar uppgår till

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet totala yta uppgick på bokslutsdagen till 1 195 511 kvm (1 249 198). Av ytan utgör drygt hälften bostäder. Av fastigheternas värde är cirka 60 % hänförligt till Wallenstams bostadsfastigheter. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 9 159 Mkr (9 191).

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på bokslutsdagen bedöms till 12 354 Mkr (12 870). En fullständig värdering av fastigheterna under löpande år görs ej. Ett bedömt marknadsvärde per 30 juni utgår från värdering vid senaste årsskifte, justerat för under perioden genomförda köp- och försäljningar. Erhållna priser vid genomförda affärer ligger i nivå med Wallenstams bedömda marknadsvärde. Fastighetsvärdet per aktie uppgår till 907 kr (889). Fastigheter förvärvade under perioden har värderats till anskaffningskostnad.

Finansiell ställning

Koncernens lån uppgår per den 30 juni till 7 786 Mkr (7 640), varav de långfristiga lånen utgör 5 043 Mkr eller 65 %. Av de långfristiga lånen förfaller 525 Mkr under 2004. Den genomsnittliga låneräntan uppgår på bokslutsdagen till 4,57 % (4,60). Lånen löper utan valutarisk. Snittbindningstiden uppgår till 29 månader (23 mån).

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 217 Mkr (184).

Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 1 437 Mkr (1 124), vilket motsvarar 105,50 kr per aktie (77,70). Den synliga soliditeten uppgår till 15,0 % (11,8). Den justerade soliditeten efter uppskjuten skatt, beräknas till 29,3 % (28,6). Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden påverkats av periodens vinst samt utdelning om 82 Mkr och återköp av aktier om 153 Mkr.

Avsättning för skatt/skattefordran

I koncernen redovisas en avsättning för uppskjuten skatt om 83,9 Mkr netto. Avsättningen är en kvittning av uppskjuten skattekuld på 309,8 Mkr och en diskonterad uppskjuten skattefordran om 225,9 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser i huvudsak nuvärdet av förlustavdrag i ett under 2002/2003 förvärvat koncernbolag. Uppskjuten skattekuld avser skillnader mellan bokförda värden respektive skattemässiga restvärden

på koncernens fastigheter. En mindre del av den uppskjutna skattekulden avser så kallade substansförvärv där skattekulden har diskonterats.

Substansvärde

Substansvärdet efter uppskjuten skatt beräknas till 274 kr/aktie (261). Substansvärdet per aktie utgår från det ingående egna kapitalet inklusive periodens resultat samt det beräknade övervärdet efter avdrag med full skatt om 28 %. Periodens investeringar värderas till anskaffningskostnad och har därmed ej påverkat substansvärdet.

Wallenstamaktien

Kursen på bolagets aktie var på bokslutsdagen 209 kronor (169). Aktiekursen indikerar en rabatt om cirka 24 % i förhållande till bolagets beräknade substansvärde per aktie efter uppskjuten skatt. Börsvärdet uppgick till 2 847 Mkr (2 445).

Wallenstamaktiens börskurs har under perioden ökat med 23,7 %. Under motsvarande period har SAX index ökat med 9,7 %.

Per den 30 juni uppgick antalet återköpta aktier i eget förvar till 1 183 200. Wallenstam har under perioden köpt tillbaka 848 400 aktier till en genomsnittskurs om 181,94 kr. Sedan starten i augusti 2000 har drygt 24 % av ursprungligt antal återköpts.

Bolagsstämman beslutade att genom indragning av 1 005 143 B-aktier nedsätta det egna kapitalet. Därefter kommer antalet aktier uppgå till 13 800 000 st. Per den 30 juni uppgick antalet utestående aktier till 13 621 943 st, fördelat på 1 150 000 A-aktier och 12 471 943 B-aktier. Bolagsstämman beslutade också att ge styrelsen ett förnyat bemyndigande att återköpa högst 10 % av utestående aktier intill tiden för nästa ordinarie bolagsstämma.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 18,4 Mkr (67,8) varav hyresintäkterna utgör 18,4 Mkr (5,9). Resultatet efter skatt uppgick till -29,3 Mkr (23,3). Investeringarna under perioden uppgick till 5 Mkr (2). Moderbolagets lån uppgick på bokslutsdagen till 571 Mkr (50).

Efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har Wallenstam genomfört ytterligare fastighetsaffärer.

- Masthugget 10:16 och 10:19, Göteborg. Två kommersiella fastigheter om totalt cirka 9 000 kvm förvärvades för 118 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 1 juli. Samtidigt avyttrade Wallenstam sitt kommersiella projekt Gårda 18:25 i Göteborg.
- Backa 22:16, Göteborg. En kommersiell fastighet om 4 030 kvm avyttrades för 17 Mkr. Fastigheten frånträdde den 1 oktober 2004.

Framtidsutsikter

Wallenstam tror på en fortsatt positiv utveckling av spelreglerna för bostadsmarknaden. Hyresgästföreningen Region Västra Sverige och Fastighetsägarna i Göteborg är överens om att fortsätta samarbetet kring kvalitetshyror i Göteborg. Därmed kommer attraktiva lägen och kvalitet i fastighetsbeståndet att ge utdelning i form av högre hyror.

En hög uthyrningsgrad och en förhållandevis låg snitthyra på kontor och en stabil kommersiell marknad i Göteborg utgör sammanlagt en bra plattform för att öka intäkterna i den kommersiella rörelsen.

Wallenstams mål är att före 2008 års utgång starta produktion av sammanlagt 2 000 nya lägenheter i Stockholm och/eller Göteborg. Utöver det pågående projektet i Hammarby Sjöstad räknar Wallenstam med att påbörja ytterligare nyproduktion av bostäder under slutet av 2004.

Wallenstams fokus är nu att skapa värdetillväxt genom förädling av befintligt bestånd, kostnadseffektiv nyproduktion av bostäder, och genom att fortsätta realisera övervärden i fastigheter.

Så länge en uppenbar substansrabatt kvarstår kommer Wallenstam att fortsätta återköpa aktier.

Wallenstam jubilerar

Den 12 augusti firar Wallenstams grundare Lennart Wallenstam sin 85 års dag och den 1 november firar Wallenstam 60 år.

Göteborg den 11 augusti 2004



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkning

Mkr	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2004 april-juni	2003 april-juni	2003/2004 juli/juni	2003 jan-dec
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hyresintäkter	551,4	470,1	272,5	235,9	1 030,4	949,2
Driftkostnader	-209,9	-186,0	-88,8	-78,2	-372,2	-348,3
Fastighetsadministration	-25,8	-23,5	-12,6	-11,8	-48,3	-46,0
Driftöverskott	315,6	260,6	171,2	145,9	609,9	554,9
Avskrivningar fastigheter	-29,5	-22,5	-14,7	-11,3	-52,0	-45,1
Bruttoresultat	286,2	238,1	156,5	134,6	557,9	509,8
Förvaltnings- och administrationskostnader	-17,5	-27,3	-5,2	-15,7	-48,4	-58,2
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	268,7	210,9	151,4	119,0	509,5	451,6
FASTIGHETSRÖRELSE						
Försäljningsintäkter	1 184,5	124,6	365,3	63,6	1 294,3	234,4
Kostnad sålda fastigheter	-675,1	-60,6	-233,4	-44,9	-757,1	-142,6
Värdejustering fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Resultat fastighetsrörelsen	509,4	64,0	131,9	18,6	538,3	92,8
Ränteintäkter	13,6	3,2	10,0	2,0	28,7	18,3
Räntebidrag	1,1	1,0	0,5	0,7	2,5	2,4
Räntekostnader	-192,5	-159,5	-94,8	-79,1	-350,0	-316,9
Finansnetto	-177,8	-155,2	-84,3	-76,4	-318,8	-296,2
Resultat före skatt	600,3	119,6	198,9	61,2	728,9	248,2
Skatt	-52,3	206,2	-26,9	222,7	-49,9	208,6
Resultat efter skatt	548,0	325,8	172,0	283,9	679,0	456,8
Förvaltningsresultat, Mkr	90,8	55,6	67,1	42,6	190,6	155,4
Resultat/aktie, kr	39,19	21,72	12,11	19,10	47,62	30,88
Antal aktier, tusental	13 622	14 623	13 622	14 623	13 622	14 470
Antal aktier genomsnitt, tusental	13 982	14 999	14 207	14 659	14 257	14 793

Koncernens balansräkning

Mkr	2004 30 juni	2003 30 juni	2003 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	9 159	7 254	9 191
Övriga anläggningstillgångar	88	47	29
Omsättningstillgångar	334	151	299
Summa tillgångar	9 582	7 453	9 519
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 437	1 021	1 124
Minoritetsintresse	0	8	0
Avsättningar	84	16	64
Räntebärande skulder	7 786	6 120	7 640
Ej räntebärande skulder	275	288	691
Summa eget kapital och skulder	9 582	7 453	9 519

Förändring eget kapital

Mkr	2004 30 juni	2003 30 juni	2003 31 dec
Ingående eget kapital	1 124	844	844
Inlösen			
Utdelning	-82	-59	-59
Återköp egna aktier	-153	-90	-117
Periodens resultat	548	326	457
Vid periodens utgång	1 437	1 021	1 124

Redovisningsprinciper

Wallenstam tillämpar fr o m 2004 RR 29 angående personalkostnader. Tillämpning av den nya principen har inte haft någon resultateffekt för delårsperioden. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer. Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2004 april-juni	2003 april-juni	2003/2004 juli/juni	2003 jan-dec
Fastighetsförvaltningens driftöverskott	276	243	140	128	584	551
Förvaltnings- och administrationskostnader exkl avskrivningar	-21	-38	-6	-26	-27	-44
Finansnetto	-203	-158	-116	-74	-353	-307
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	52	47	17	28	205	200
Förändring av rörelsekapital	43	93	42	58	-45	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95	140	59	86	160	205
Investeringar/Försäljningar						
Investering i fastigheter	-1 050	-107	-518	-51	-2 584	-1 640
Investering i dotterföretag	0	0	0	0	-57	-57
Försäljning av fastigheter	1 156	130	362	69	1 199	173
Nettoinvestering inventarier	-6	-2	-1	-1	-8	-4
Summa investeringar	101	22	-158	17	-1 449	-1 529
Finansiering	-144	261	-20	-111	1 401	1 284
Förändring av likvida medel	52	-100	-119	-9	112	-39
Kassa, bank vid periodens början	97	136			116	136
Periodens förändring	52	-100			29	-39
Kassa, bank vid periodens slut	149	37			145	97
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	68	62			96	87
Disponibel likviditet	217	99			241	184

Redovisning av segment

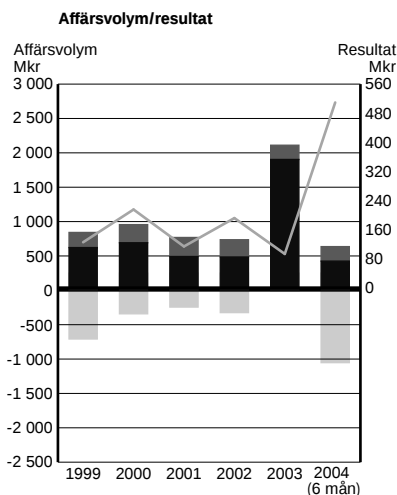
Mkr	2004 jan-juni	2003 jan-juni	2004 april-juni	2003 april-juni	2003/2004 juli/juni	2003 jan-dec
NETTOOMSÄTTNING						
Hysesintäkter Bostäder	301,5	317,5	147,5	158,6	616,2	632,2
Hysesintäkter Lokaler	251,3	154,5	125,2	78,3	417,9	321,1
Försäljningsintäkter Fastighetsrörelsen	1 185,0	124,6	366,0	63,6	1 294,7	234,4
Övrigt	0,3		0,1		0,3	
Koncerneliminering	-1,7	-1,9	-0,4	-1,0	-4,0	-4,2
Summa nettoomsättning	1 736,4	594,7	638,6	299,5	2 325,1	1 183,5
RÖRELSERESULTAT						
Bostäder	127,5	134,6	72,3	79,1	284,8	291,9
Lokaler	128,6	76,8	68,1	41,9	219,3	167,5
Fastighetsrörelsen	509,4	64,0	131,8	18,7	538,3	92,8
Övrigt	12,6	0,3	10,8	-1,2	3,1	-9,0
Koncerneliminering	0,0	-0,8	0,2	-0,8	2,1	1,2
Summa rörelseresultat	778,1	274,8	283,2	137,6	1 047,6	544,4
FÖRVALTNINGSRESULTAT						
Bostäder	52,0	40,5	39,9	31,9	126,6	115,1
Lokaler	23,9	8,2	15,7	7,1	49,7	34,2
Fastighetsrörelsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Övrigt	14,9	7,6	11,3	4,3	12,2	4,9
Koncerneliminering	0,0	-0,8	0,2	-0,8	2,1	1,3
Summa förvaltningsresultat	90,8	55,6	67,1	42,6	190,6	155,4

Bindningstider/ medelräntor per 2004-06-30

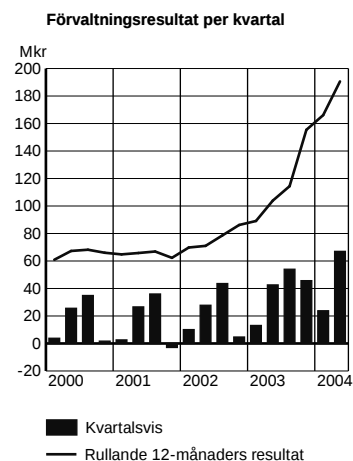
Mkr	Skuld	Snittränta	Andel
Kortfristiga lån	2 743	3,01%	35%
Långfristiga lån 2004	525	5,69%	7%
Långfristiga lån 2005	611	5,38%	8%
Långfristiga lån 2006	700	5,31%	9%
Långfristiga lån 2007	800	5,61%	10%
Långfristiga lån 2008	775	5,51%	10%
Långfristiga lån 2009	500	5,64%	6%
Långfristiga lån 2010-	1 132	5,11%	15%
Summa	7 786	4,57%	100%

I lånestocken finns endast lån i SEK.

* Snittbindningstiden är 29 månader.



■ Byggnadsinvesteringar
■ Förförvärv ■ Försäljning
— Resultat från fastighetsförsäljningar



Aktieägarinnehav 2004-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital	Andel röster
Hans Wallenstam med bolag	1 150 000	1 080 000	15,06%	50,01%
Familjen Berntsson		1 126 985	7,61%	4,48%
Familjen Agneta Wallenstam med bolag		1 116 264	7,54%	4,44%
SEB fonder		912 550	6,16%	3,63%
Familjen Eskil Johannesson		658 000	4,44%	2,62%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia		383 584	2,59%	1,52%
Familjen Norman		355 000	2,40%	1,41%
Familjen Lennart Wallenstam		337 672	2,28%	1,34%
Roburs fonder		332 500	2,25%	1,32%
Familjen Brandström med bolag		326 059	2,20%	1,30%
Wiman, Henric		249 850	1,69%	0,99%
Länsförsäkringar fonder		248 850	1,68%	0,99%
Martinsson, Arvid		122 320	0,83%	0,49%
Aktie-Ansvar fonder		120 000	0,81%	0,48%
Summa övriga ägare		5 102 309	34,46%	20,28%
Totalt antal aktier	1 150 000	12 471 943		
Återköpta egna aktier		1 183 200		
Registrerade aktier	1 150 000	13 655 143		
Totalt registrerade aktier		14 805 143		
Summa utestående aktier		13 621 943		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 38 % av innehavet och cirka 28 % av rösterna.
Utländsägandet uppgår till cirka 5 % av kapitalet och cirka 3 % av rösterna.

Nyckeltal

	2004 30 juni	2003 30 juni	2003 31 dec
Resultat efter skatt, Mkr	548,0	325,8	456,8
Förvaltningsresultat	90,8	55,6	155,4
Överskottsgrad, %	57,2	55,4	58,5
Räntabilitet på synligt eget kapital, %	56,4	56,4	47,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,4	8,2	7,1
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	9 159	7 254	9 191
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	12 354	10 483	12 870
Fastigheternas direktavkastning, %	7,3	7,1	7,3
Belåningsgrad, %	63,0	58,4	59,4
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	29	30	23
Synlig soliditet, %	15,0	13,7	11,8
Justerad soliditet efter uppskjuten skatt, %	29,3	31,3	28,6
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	4,57	5,12	4,60
Uthyrningsgrad - yta, %	97	98	97
Börsvärde	2 847	1 682	2 445

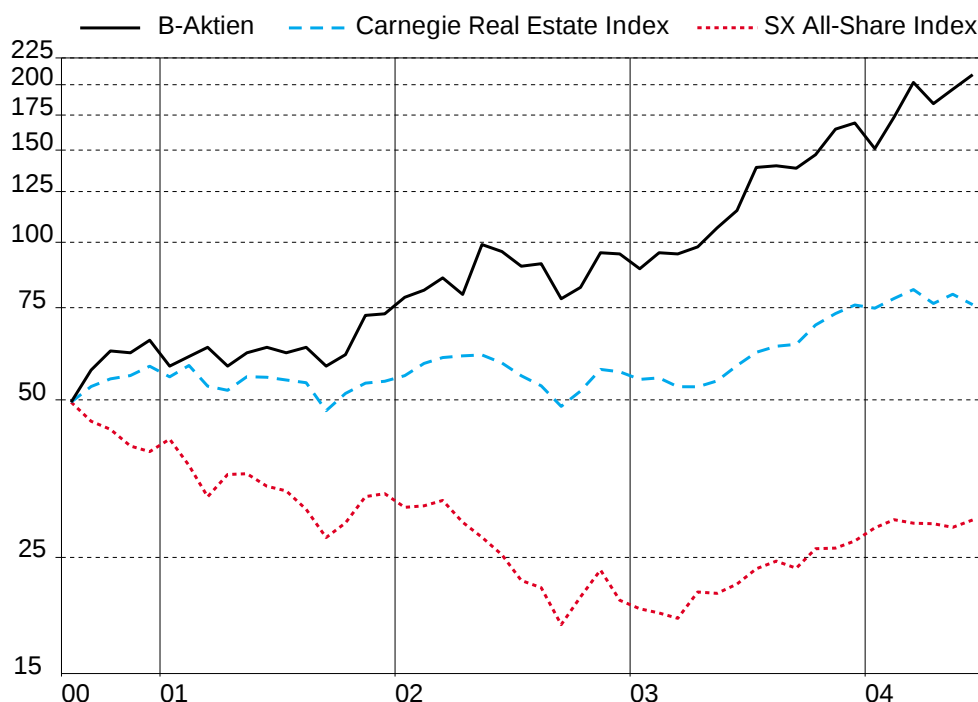
Data per aktie (kr)

	2004 30 juni	2003 30 juni	2003 31 dec
Förvaltningsresultat	6,50	3,71	10,50
Resultat efter skatt	39,19	21,72	30,88
P/E-tal, ggr	4*	4*	5
Fastighetsvärde enligt värdering	907	717	889
Synligt eget kapital	105,50	69,80	77,70
Substansvärde efter uppskjuten skatt	274	234	261
Börskurs/substansvärde efter uppskjuten skatt, %	76	50	65
Börskurs	209,00	115,00	169,00
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	13 622	14 623	14 470
Antal aktier i tusental, genomsnitt	13 982	14 999	14 793

Resultatet baseras på genomsnittligt antal utestående aktier, övriga nyckeltal baseras på antal aktier vid periodens utgång.

* Beräknat på resultat rullande helår.

Kursutveckling 31 Augusti 2000 - 30 juni 2004



Fastighetsförvärv under 2004

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bost kvm	Kont kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Lorensberg 44:4	Kungsportavenyn 2	1929	253	1 198	36	79		901	2 467
Lorensberg 53:1	Kungsportavenyn 16	1896/1998		1 495	630			75	2 200
Majorna 350:1	Dahlströmsg. 8-52, Kolumbusg. 1, 3, Stenklevsg. 5	1959	16 787	1 620	13	925		1 300	20 645
Manered 5:3	Höghallsv. 1-5, Jonseredsv. 4, Partille	1949/1994	1 332			47			1 379
Stärtered 1:21	Stärteredsvägen 24, Partille	1949/1994	2 164					94	2 258
Stärtered 1:23	Bäcksorlet 2, Länsmansv. 2-8, Partille	1949/1994	2 176					228	2 404
Partille Jonsered 1:14	William Gibsons väg 11	1868		795		350			1 145
Mark									
Stärtered 1:22	Stärteredsv. 122								
Stockholm									
Harven 53	Gotlandsgatan 60	1937	2 048					324	2 372
Luxlampan 1	Strålgatan 23	1987	1 631					64	1 695
Luxlampan 10	Strålgatan 21	1940	1 632					130	1 762
Totalt			28 023	5 108	679	1 401	0	3 116	38 327

Fastighetsförsäljningar under 2004

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bost kvm	Kont kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Örnholmen 2	Fjärdholmsgränd 9	1968	4 504	660					5 164
Orminge 46:1	Edövägen 2	1970		3 331		1 277	5 500	6 167	16 275
Bjälken 17	Brännkyrkagatan 92	1936/1995	1 627	107	32				1 766
Rödbetan 1	Jungfrudansen 60-82, Solna	1970	10 915	54		186		28	11 183
Rödbetan 2	Jungfrudansen 84-100, Solna	1970	10 228			169		107	10 504
Gjutaren II	Birkag. 16 A-C	1970	3 643	406		6		3 558	7 613
Göteborg									
Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1	Raketg. 1-15/Reutersg. 10/ Daniel Pettersonsg. 1-6/ Dalheimersg. 1-8	1947	32 225	789		437		652	34 103
Majorna 122:11	Blåsutgatan 9-21	1947/1987	4 554	20	82	90			4 746
Skår 39:2	Omvägen 2	1987/1997		660					660
Totalt			67 696	6 027	114	2 165	5 500	10 512	92 014

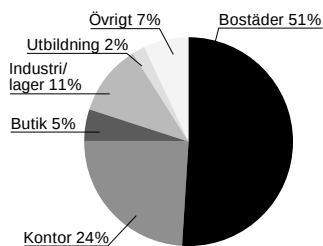
Fastighetsbeståndets förändring

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 Januari 2004	9 191	1 249 198
+ Förvärv	425	38 327
+ Byggnationer	211	
- Försäljning	-638	-92 014
- Avskrivningar	-29	
- Nedskrivning/Återföring nedskrivning fastigheter	0	
Fastighetsbestånd 30 juni 2004	9 159	1 195 511

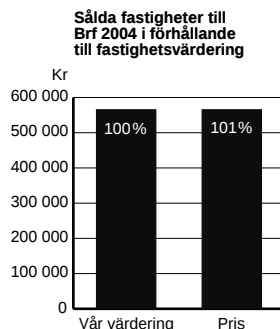
Fastighetsinnehavets struktur per 2004-06-30

Uthyrnings- bar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt
Affärsområde Bostad							
Region Stockholm	290 393	9 490	5 334	4 535	2 393	7 538	319 683
Region Göteborg	204 328	3 532	340	833	-	1 148	210 181
Region Helsingborg	115 623	6 878	8 574	2 810	-	3 293	137 178
Affärsområde Företag							
Region Göteborg City		96 268	31 005	3 788	18 569	35 292	184 922
Region StorGöteborg		167 028	15 835	120 098	2 750	37 836	343 547
Totalt	610 344 51%	283 196 24%	61 088 5%	132 064 11%	23 712 2%	85 107 7%	1 195 511

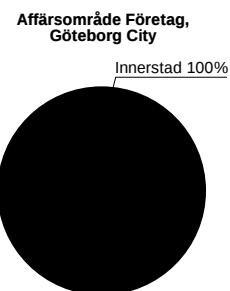
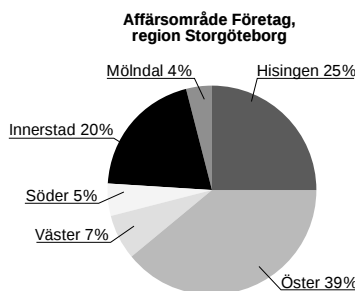
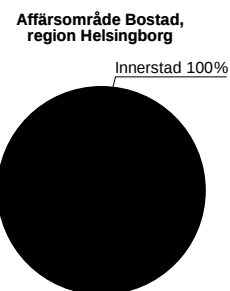
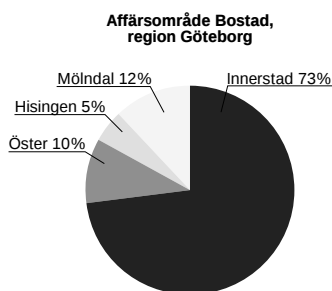
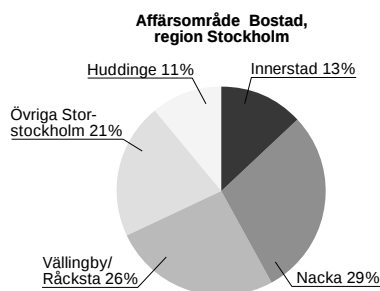
Fördelning av lokaltyp, yta



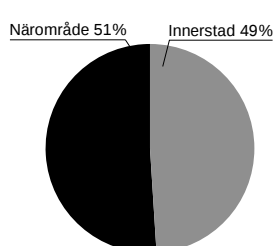
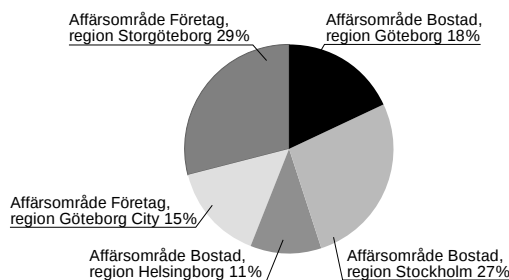
Sålda fastigheter



Koncentration fastighetsbestånd, yta



Geografisk fördelning, yta



Definitioner

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus driftkostnader inkl fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga bokförda värde.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt, exklusive rörelseresultat i fastighetsrörelsen.

Justerad soliditet

Substansvärde efter uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning med tillägg av övervärde i fastigheter

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut i förhållande till resultat efter skatt per aktie.

Resultat efter skatt per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntabilitet på synligt eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Synlig soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansvärde efter uppskjuten skatt

Synligt eget kapital plus övervärde i fastigheterna med avdrag för 28 % uppskjuten skatt på övervärdet i fastigheter.

Uthyrningsgrad - yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

Övervärde i fastigheter

Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och bokförda värde.

Wallenstams affärskoncept

Affärsidé

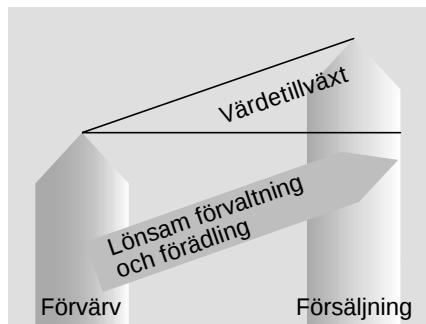
“Att utifrån ett mycket gott fastighetsbestånd fortsätta att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Allt i syfte att förse en föränderlig marknad med ändamålsenliga bostäder och lokaler i storstadsregioner.”

Mål

2004 formulerades följande mål som vägledning för verksamheten.

- Förvaltningsresultatet ska förbättras årligen
- Räntabilitet på eget kapital ska uppgå till minst 10 % årligen
- Vakansgraden ska före 2007 vara lägre än 3 %
- Byggstart av 2000 nya hyresrätter före 2008 års utgång

Affärsprocess



Wallenstams affärsprocess utgår från att skapa värdetillväxt. Detta sker genom förvärv och produktion av fastigheter med utvecklingspotential, en lönsam förvaltning

och genom att färdigutvecklade fastigheter säljs i rätt tid.

Operativ organisation

Wallenstam är organiserat i två affärsområden, Bostad och Företag. Detta för att åstadkomma fokus på respektive marknad.

Wallenstams verksamhet ska drivas i en marknadsnära struktur där den operativa organisationen är specialiserad både geografiskt och per affärsområde. Staber stödjer den operativa organisationens verksamhet med centraliserade funktioner såsom ekonomi, finans, information, juridik och personal.

Wallenstams framgångsfaktorer

Koncentration

Wallenstam har ett väl koncentrerat och centralt beläget fastighetsbestånd i några av Sveriges mest expansiva städer Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Av Wallenstams fastighetsvärde utgörs cirka 60 % av bostadsfastigheter och cirka 40 % av kommersiella fastigheter.

Kapitalstruktur

Wallenstam har, mot bakgrund av sin fastighetsstruktur, en låg rörelserisk, varför bästa avkastning för aktieägarna uppnås genom en förhållandevis låg synlig soliditet.

Bostadsmarknad i förändring

Ett större behov av att tillfredsställa individuella kundbehov ökar takten mot en mer marknadsorienterad bostadsmarknad. Detta märks genom att marknadens parter tagit ini-

tativ till en ny prissättningsmodell där kundernas preferenser värderas. Samtidigt ökar den politiska insikten om behovet av fler bostäder och nödvändigheten av en annan prissättning. För Wallenstams del, med ett centralt beläget bostadsbestånd, medför en marknadsorienterad hyressättning en god hyrespotential. Under 2004 påbörjade Wallenstam nybyggnation av hyresrätter. Målet är att starta produktion av 2 000 nya lägenheter före 2008 års utgång.

Göteborg, en stark lokalmarknad

I västra Sverige finns landets högsta tillväxt. Göteborg blev 2003 års tillväxtkommun och Mölndal blev årets tillväxtkommun 2002.

Göteborgsregionen har lokalhyresnivåer långt understigande jämförbara regioner. Wallenstam tillhandahåller främst kontor och uppvisar en genomsnittshyra om drygt

1 100 kr/kvm. Sammantaget bedömer Wallenstam att det finns en betydande potential i både hyrestillväxt och expansion.

God värdetillväxt

Basen för värdetillväxten är Wallenstams personal och organisationsstruktur.

Genom en aktiv förvärvsstrategi har Wallenstam ökat sitt innehav i Stockholm och i Göteborg. Koncentrationsstrategin ger nu resultat genom ökade priser på bolagets fastigheter i dessa regioner. Detta förstärks ytterligare genom bostadsrättsmarknadens stora efterfrågan på bostadshus och den därmed efterföljande värdeökningen. Värdetillväxten tillvaratas genom försäljningar till bostadsrättsföreningar.

I takt med att Wallenstams resultat förbättras och i den mån aktien även fortsättningsvis handlas med stor substansrabatt kommer Wallenstam fortsätta återköpa aktier.

Detta är Wallenstam

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett renodlat fastighetsbolag med cirka 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Koncernen omsätter drygt 1 miljard kr i hyror och har ett fastighetsvärde om cirka 13 miljarder kr. Koncernens B-aktier finns noterade på Stockholmsbörsen sedan 1984.

Ekonomisk rapportering

Kvartalsrapport III	
(9 mån)	10 november 2004
Bokslutskommuniké	22 februari 2005
Årsredovisning 2004	april 2005
Bolagsstämma	19 april 2005

Kvartalsrapporterna finns tillgängliga på Wallenstams hemsida samtidigt som publicering, samt skickas ut till de som anmält sig för prenumeration. Prenumeration på ekonomisk information kan beställas på Wallenstams hemsida www.wallenstam.se

På hemsidan finns också samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering och aktiviteter samt pressreleaser.

