

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni 2012

DELÅRET 1 JANUARI - 30 JUNI 2012

- Hyresintäkterna för delårsperioden januari-juni ökar till 802 Mkr (761).
- Förvaltningsresultatet ökar till 192 Mkr (158), en förbättring med 22 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgår till 393 Mkr (146) och på derivatinstrument till -76 Mkr (12).
- Resultat efter skatt ökar till 522 Mkr (230) och vinst per aktie till 3,0 kr (1,3).
- Fastigheter har sålts för 581 Mkr (60), till priser som översteg senaste årsskiftesvärdering med cirka 16 %.
- Investeringar i fastigheter uppgår till 742 Mkr (1 864), varav förvärv utgör 166 Mkr (1 316). Investeringar i vindkraft uppgår till 339 Mkr (123).
- Substansvärde per aktie ökar och uppgår till 82 kr (76).

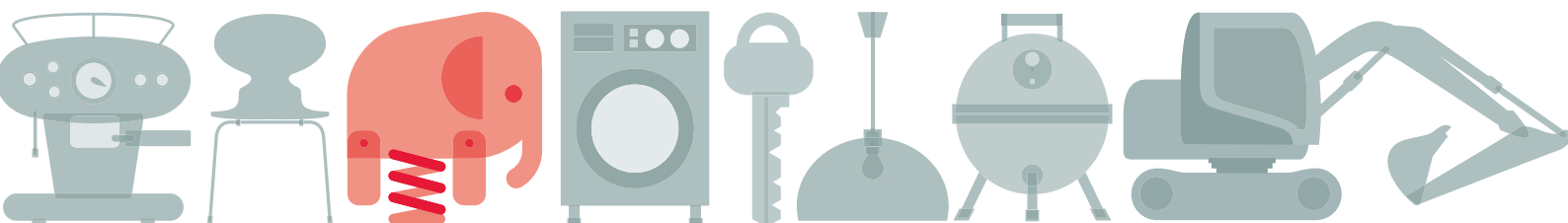
KVARTALET 1 APRIL - 30 JUNI 2012

- Hyresintäkterna för andra kvartalet ökar till 402 Mkr (385).
- Förvaltningsresultatet ökar till 106 Mkr (97), en förbättring med 9 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgår till 282 Mkr (108) och på derivatinstrument till -66 Mkr (-87).
- Resultat efter skatt ökar till 263 Mkr (81) och vinst per aktie till 1,6 kr (0,4).

Kommentar från vd Hans Wallenstam:

”Jag är riktigt nöjd med vårt resultat för första halvåret 2012. Förvaltningsresultatets ökning med 22 procent ser vi som ett kvitto på vår strategi med centralt belägna fastigheter och effektiv nyproduktion. Styrkan i detta bekräftas ytterligare av det fina resultatet av genomförda fastighetsaffärer som bidrar till en mycket positiv utveckling av både resultat och verksamhet. Vi genomförde en av våra största försäljningar när vi i början av juni tecknade avtal med Platzer om försäljning av sex kommersiella fastigheter. Platzeraffären i kombination med vårt förvärv från Vasakronan gör att vi ytterligare förstärker vår koncentration av kommersiella fastigheter till attraktiva innerstadslägen i Göteborg.”

Uppgifter inom parantes avser motsvarande period föregående år.



Wallenstam

Detta är Wallenstam

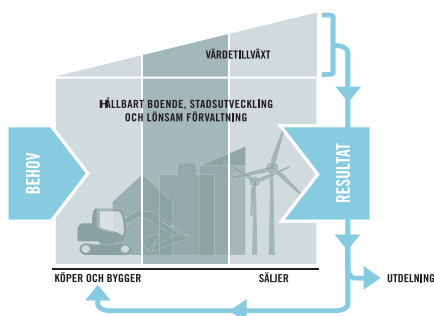
- Antal fastigheter: cirka 300
- Bedömt hyresvärde 2012: 1,6 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm
- Fastighetsvärde: 27 Mdr
- Uthyrningsgrad, yta: 98 %
- Börsvärde 30 juni 2012: 12 Mdr

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett utvecklande fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter i samtliga orter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Wallenstam cirka 9 000 lägenheter och 1 000 företagskontrakt. Wallenstam satsar även på miljövänlig energi med målet att vid utgången av 2013 vara självförsörjande och täcka såväl eget som kunders behov på månadsbasis. Aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large cap.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSPROCESS



Grunden i Wallenstams affärsverksamhet är hållbar fastighetsförvaltning. Wallenstam köper, bygger 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.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Wallenstamkoncernen har 183 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg och verksamheten är organiserad i de geografiska regionerna, Stockholm, Göteborg och Helsingborg samt Wallenstam NaturEnergi. Administrativa staber supportar de affärsdrivande enheterna.

STRATEGIER OCH VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams verksamhet styrs utifrån affärsplaner, mål och strategier. Övergripande strategier omfattas av affärsstrategi, aktieägarstrategi, förvaltningsstrategi, hållbarhetsstrategi, organisationsstrategi och personalstrategi.

De värdeskapande faktorerna för verksamheten utgörs i grunden av koncernens affärsprocess med fokus på en hållbar och lönsam utveckling och förvaltning av fastigheter vilket skapar värdetillväxt. 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.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN, AFFÄRSPLAN 2008-2013

Vårt substansvärde per aktie ska uppgå till 100 kr.

Wallenstams ledstjärnor:

- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

Innehåll:

Delårsrapport 1 april – 30 juni 2012	3
Resultaträkning koncernen	9
Balansräkning koncernen	10
Rapport över förändring av eget kapital	11
Rapport över kassaflöde	11
Segmentsrapport	12
Rapport moderbolaget	13
Fastighetsbeståndet	15
Wallenstamaktien	17
Nyckeltal	18
Definitioner och ordlista	19

Kalender:

Delårsrapport Q3 2012	7 november 2012
Bokslutskommuniké 2012	20 februari 2013

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Wallenstam ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 augusti 2012 klockan 08:00 (CET).

Rapporten är inte granskad av bolagets revisorer.

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni 2012

Vd kommenterar andra kvartalet 2012

Andra kvartalet har haft en stark och fin utveckling. Vi har genomfört flera goda affärer och fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom ny- och ombyggnation.

En effektiv förvaltning, lönsam nyproduktion, bra uthyrningsgrad tillsammans med goda affärer och fin utveckling av fastighetsbeståndet gör att vårt substansvärde uppgår till 82 kronor per aktie. Målet är att vid utgången av 2013 uppnå ett substansvärde på 100 kr per aktie. Några av de händelser jag särskilt vill lyfta fram från andra kvartalet är att:

- Vi har sålt fastigheter för 513 Mkr. Dessa är Stampen 6:17 och Gaslyktan 9 i Göteborg samt Gästsalen 3 i Stockholm. Gästsalen såldes till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening.
- Vi har tecknat avtal med Platzer om försäljning av sex kommersiella fastigheter i Göteborg, en av våra största försäljningar någonsin. Affären innebär en fortsatt tydlig koncentration av vårt kommersiella bestånd till Göteborgs innerstad. Fastigheterna frånträdde efter rapportperiodens slut, den 2 juli, och såldes i god nivå med värdering.
- Vår nyproduktion uppmärksammas och prisas vilket är glädjande, dels nybyggnationen av Södra Strandparken som i april fick Nacka stadsbyggnadsutmärkelse. Dels Kungsholmsportens arkitektur som vann Svensk Betongs Arkitekturpris i maj månad och även var nominerad i tävlingen Årets Stockholmsbyggnad.
- Vi har byggstartat vår bostadsrättsproduktion på Grev Turegatan 8 i Stockholm med ett officiellt första spadtag.
- Vi har driftsatt vindkraftparken Vettåsen fullt ut med 10 verk.
- Vi har köpt sex driftsatta vindkraftverk i Skara kommun och har nu totalt sett 41 vindkraftverk och tre vattenkraftverk i drift med en sammanlagd installerad effekt på cirka 81 megawatt. Vi har även sålt sex vindkraftsprojekt som sammantaget genererade en vinst om 5 Mkr.
- I början av juni tecknades avtal om förvärv av nyemitterade aktier för 150 Mkr i Platzer vilket gör att Wallenstam därefter blir fjärde största ägare med cirka 9 % i Platzer.

Resultat för kvartalet 1 april - 30 juni

Resultat efter skatt för andra kvartalet ökar till 263 Mkr (81), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,6 kr (0,4). Resultatförbättringen, jämfört med motsvarande kvartal föregående år, är främst en effekt av värdeförändringar på fastigheter och genomförda fastighetsaffärer. Totalt har värdeförändringar på fastigheter och derivatinstrument påverkat resultatet med 282 Mkr (108), respektive -66 Mkr (-87).

Driftnettot har förstärkts och uppgår till 287 Mkr (264), vilket motsvarar en överskottsgrad om 71% (68%). Förvaltningsresultatet uppgår till 106 Mkr (97), en förbättring med 9%. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år, totalt 10 Mkr. Detta beror främst på ökad belåning för investeringar och pågående projekt. Snitträntan är lägre än vid samma tidpunkt föregående år, 3,81% (4,02%).

Resultat för delåret 1 januari - 30 juni

För delårsperioden 1 januari till 30 juni uppgår resultat efter skatt till 522 Mkr (230). Det motsvarar ett resultat per aktie om 3,0 kr (1,3). Även denna resultatförändring, jämfört med motsvarande period föregående år, är främst en effekt av värdeförändringar på fastigheter som uppgår till 393 Mkr (146) bland annat som en följd av genomförda fastighetsaffärer. Samtidigt har både hyresintäkter och driftnetto utvecklats positivt. Värdeförändringar på derivatinstrument har påverkat resultatet med 76 Mkr (12).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter (nettoomsättning) ökar till 802 Mkr (761). 561 Mkr (480) utgörs av hyresintäkter från Göteborg/Helsingborg och 238 Mkr (279) från Stockholm. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av genomförda förhandlingar, nyuthyrningar, fastighetsförsäljningar, förvärv och färdigställda projekt.

Årets hyresförhandlingar avseende bostäder resulterade i en genomsnittlig höjning på 2,79 % i Göteborg och 2,20 % i Helsingborg. I Stockholm är förhandlingarna i princip klara, här uppgår höjningen till 2,92 %.

Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 2 % mot föregående år, främst som en effekt av indexuppräknningar. Vi upplever en god efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna är stabila och vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95 %.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna uppgår till 253 Mkr (280). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader trots ökande hyresintäkter. Driftnettot, som är 14 % bättre än föregående år, ökar till 549 Mkr (481).

Säsongeffekter i vår verksamhet utgörs främst av varierande driftkostnader. Dessa är vanligtvis som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighets-skötsel oftast blir högre.

FÖRVALTNINGS- & ADMINISTRATIONSKOSTNADER
Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 115 Mkr (108). I dessa ingår kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram. Programmet löper fram till och med juni 2013 och innebär vid ett maximalt utfall en beräknad totalkostnad om 76 Mkr. Hittills har cirka 25 Mkr skuldförts, varav 5 Mkr (10) har belastat delårsperiodens resultat.

VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår under första halvåret till 51 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalle, vilket är i nivå med samma period året före, främst med anledning av ett starkt första kvartal under 2012.

Värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår under perioden till netto 393 Mkr (146). Någon generell förändring av avkastningskraven har inte gjorts under perioden. Däremot har avkastningskravet justerats för ett mindre antal fastigheter, totalt 17 st, under andra kvartalet. Förändringen omfattar kommersiella lokaler strax utanför innerstadsområdena och är en effekt av genomförda affärer. I övrigt är värdeökningen främst en effekt av bolagets medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen samt om- och nyproduktionsprojekt som bland annat medfört bättre driftnetton.

Mkr	jan-juni 2012	jan-juni 2011
Avkastningsförändring	110	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	161	113
Framtida investeringsbehov	-11	-7
Färdigställda projekt	51	30
Realiserade värdeförändringar fastigheter	82	11
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	393	146

Under första halvåret 2012 har Wallenstam sålt fastigheter för totalt 581 Mkr till priser som i genomsnitt översteg senaste årskiftesvärdering, justerat för därefter nedlagda kostnader, med cirka 16%.

Därtill har avtal tecknats om försäljning av fastigheter för ytterligare 950 Mkr, vilka tillträdades i början av juli 2012. Då Wallenstam redovisar resultat från försäljningar i samband med tillträdesdagen ingår inte denna försäljning i periodens realiserade resultat.

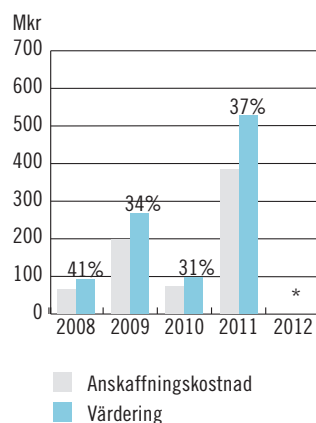
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgår till 21 Mkr (15) och finansiella kostnader till 279 Mkr (251). Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Avviker det överenskomna priset från marknadspris redovisas denna värdeförändring över resultaträkningen. Detta påverkar inte Wallenstams ränteutbetalningar men gör redovisningen av räntekostnader mer volatil.

Under andra kvartalet har marknadsnivån för de långa räntorna fortsatt att sjunka, vilket innebär en ökad kostnad för derivat utan att detta får någon påverkan på koncernens snittränta. Det finns fördelar med sjunkande räntenivåer. Ny finansiering görs på lägre nivåer samtidigt som lägre ränta stärker förvaltningsresultatet och därigenom också påverkar fastigheternas värde positivt.

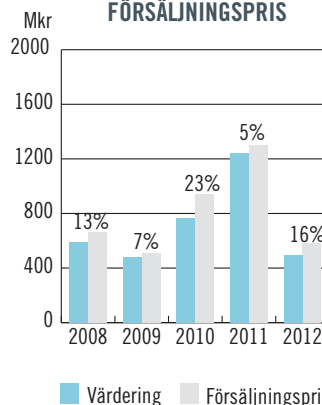
Under delårsperioden har skulden för vår derivatportfölj minskat, vilket gett en positiv resultatteffekt om cirka 76 Mkr (12).

VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION



* Pågående nyproduktionsprojekt värderas till bedömt marknadsvärde baserat på hur stor del av projektet som övergått i förvaltning. Hittills har ingen nyproduktion helt färdigställts under 2012 men successiv inflyttning är påbörjad i två fastigheter. I grafen ovan presenteras enbart utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande. För delårsperiodens successivt påbörjade inflyttning har värdetillväxt om 51 Mkr redovisats.

VÄRDERING/ FÖRSÄLJNINGSPRIS



Erhållet försäljningspris för realiserade försäljningar jämfört värdering vid närmast föregående årsskifte efter beaktande av under året nedlagda kostnader.

SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 26,3 % och utgör en av många typer av skatt som Wallenstam betalar. Vår betalda inkomstskatt är begränsad med anledning av att försäljning av aktier inte är skattepliktig och då vi har gamla förluster som kan kvittas mot framtida vinster, så kallade underskottsavdrag. Koncernens största skatteutbetalningar avser istället som regel mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt t. ex. fastighets- och stämpelskatt. Dessa skatter redovisas som rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet.

Betald inkomstskatt uppkommer då dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsförutsättningar. För kvarvarande underskott redovisas en uppskjuten skattefordran om totalt 995 Mkr (1 086 vid årsskiftet) och en uppskjuten skatteskuld om 3 475 Mkr (3 413 vid årsskiftet). Den uppskjutna skatteskulden utgörs huvudsakligen av nettot av skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde, med avdrag för uppskjuten skatt från tillgångsförvärv.

Delärets skattekostnad uppgår till 153 Mkr, varav den uppskjutna skattekostnaden utgör 152 Mkr. Total skattebelastning inklusive de poster som redovisas inom övrigt totalresultat uppgår till 153 Mkr.

Wallenstam har en pågående skattetvist, se vidare s. 7 Eventualförpliktelser.

Wallenstams segment

Wallenstam köper, bygger, utvecklar samt säljer fastigheter i utvalda regioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Vi är även en producent och leverantör av förnybar energi genom Wallenstam NaturEnergi. Verksamheten drivs inom tre affärsområden, Göteborg/Helsingborg, Stockholm och Wallenstam NaturEnergi.

GÖTEBORG/HELSINGBORG OCH STOCKHOLM

Samtliga städer där Wallenstam verkar präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning.

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar drygt 3 000 lägenheter och cirka 1 000 företagskunder som hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen. Även i Helsingborg är vårt bostadsbestånd, på cirka 700 lägenheter, centralt beläget.

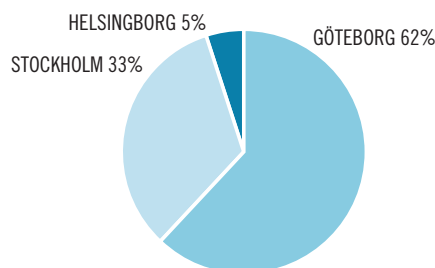
I Stockholm är bostadsbristen än mer påtaglig och efterfrågan på hyresrätter är enorm. Här förvaltar Wallenstam drygt 5 500 lägenheter och i dagsläget pågår också majoriteten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet.

NATURENERGI

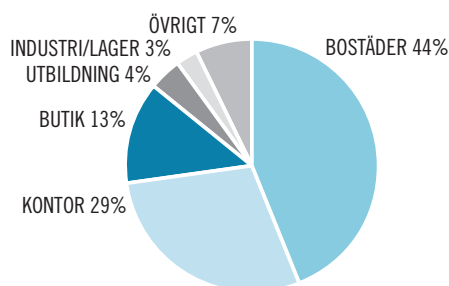
Verksamheten inom Wallenstam NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi.

Målsättningen är att vid utgången av 2013 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kwh månadsbehov. För att uppnå detta krävs en installerad effekt om cirka 100 megawatt. Vid juni månads

GEOGRAFISK FÖRDELNING YTA



FÖRDELNING FASTIGHETSBESTÅNDET, HYRESVÄRDE

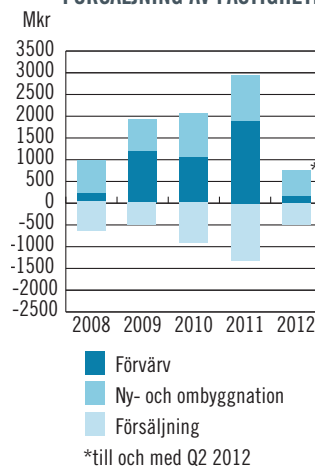


DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs kommun	19 310
Försäkringskassan	16 463
Mölnlycke Health Care AB	13 905
SF Bio AB	13 377
Landsarkivet i Göteborg	11 000
SCA Hygiene Products AB	7 600
Göteborgs Universitet	6 770
Folkuniversitetet	6 270
Västra Götalands läns landsting	6 121
Arbetsförmedlingen	5 963
Summa	106 779

Total kommersiell yta i Göteborg är cirka 500 000 kvm.

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER



utgång hade vi en installerad effekt om 81 megawatt. Försäljning av el sker både till Wallenstams hyresgäster såväl som till externa kunder och kan ske till rörligt eller fast pris. För att säkra våra intäkter från variationer i spotpriset, kan vi säkra elpriset på den finansiella marknaden genom olika finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

Investeringar

FASTIGHETER

Under perioden har vi investerat 742 Mkr (1 864) i fastigheter, varav förvärv uppgår till 166 Mkr (1 316) och ny- och ombyggnation till 576 Mkr (548). De större nu pågående nyproduktionsprojekten är Kungsholmsporten etapp två, Poseidons Gränd och Riddaren 24 i Stockholm samt Mölnlycke Centrum och Kvillebäcken i Göteborg.

NATURENERGI

Under 2012 har vi hittills investerat 339 Mkr (123) i vind- och vattenkraft. De större nu pågående projekten är Gunnarby och Middagsberget.

Finansiell ställning

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgår till 10 561 Mkr (9 814), vilket motsvarar 62 kr per aktie (57). Soliditeten uppgår till 35 % (35). Det egna kapitalet har påverkats av periodens totalresultat, utdelning och återköp.

Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital och uppskjuten skatteskuld, beräknas till 82 kr per aktie (76). Justeringen av eget kapital med tillägg för uppskjuten skatteskuld görs för att återspegla substansvärdet bättre då den verkliga skattebelastningen är väsentligt lägre än den nominella skattesatsen. Detta då uppskjuten skatteskuld i huvudsak avser skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Wallenstams mål i nuvarande affärsplan är att uppnå ett substansvärde på 100 kr per aktie vid utgången av 2013.

Kr/aktie	2012 Q2	2011 Q2
Eget kapital	62	57
Uppskjuten skatteskuld	20	19
Substansvärde per aktie	82	76

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Wallenstams låneportfölj uppgår till 15 859 Mkr (15 052) varav finansiering av pågående projekt utgör cirka 1,5 Mdr. Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk.

Wallenstams belåningsgrad uppgår till 53 % (54). Av den totala låneportföljen har 50 % en räntebindningstid överstigande ett år. Lånen är i svenska kronor och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 34 månader (26).

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,81 % (4,02) och omfattar finansiering av såväl förvaltningsfastigheter som nyproduktionsprojekt och vindkraftsinvesteringar.

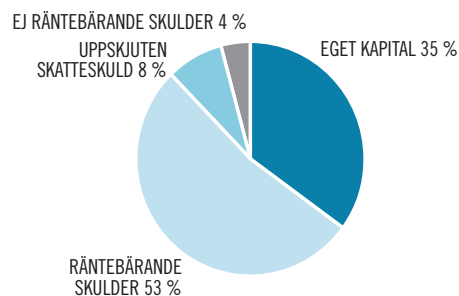
NATURENERGI I DRIFT OCH UNDER BYGGNATION

Parker i drift	Antal projekt	Antal verk	Effekt, MW
Vindkraftverk i drift	14	41	80,5
Vattenkraftverk i drift	1	3	0,7
Summa	15	44	81,2

Parker under byggnation

Gunnarby	1	8	18,4
Middagsberget	1	3	9,0
Summa	2	11	27,4

FINANSIERING



BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

	Skuld, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<3 mån	4 982	5,07%*	31,42%
>3 mån<=1 år	3 013	3,32%	19,00%
>1 år<=2 år	1 894	3,32%	11,94%
>2 år<=3 år	571	3,35%	3,60%
>3 år<=4 år	600	3,38%	3,78%
>4 år<=5 år	770	3,59%	4,86%
>5 år<=6 år	700	3,45%	4,41%
>6 år<=7 år	530	3,44%	3,34%
>7 år	400	2,85%	2,52%
>8år<=9 år	700	3,22%	4,41%
>9 år	1 700	2,72%	10,72%
Summa	15 859	3,81%	100,00%

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 3,31 %. 5,07 % innefattar effekter av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 439 Mkr (777).

Moderbolaget

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

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 173 Mkr (168), varav hyresintäkterna utgör 40 Mkr (38). Under perioden har framför allt de långa marknadsräntorna stigit vilket har påverkat värdet på räntederivatet positivt då det fanns en stor skuld vid ingången av räkenskapsåret. Totalt har resultatet påverkats av värdeförändringar på finansiella derivatinstrument om 80 Mkr (-80).

Resultat efter skatt uppgår till 3 050 Mkr (42). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 3 150 Mkr (83).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 8 Mkr (17). Moderbolagets externa räntebärande skulder uppgår på bokslutsdagen till 7 705 Mkr (7 553). Av övriga tillgångar utgörs 12 182 Mkr (12 270) av fordringar på koncernbolag.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden till och lokalhyror från koncernbolag. Därutöver är även styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag som kontrolleras av dessa närstående. Närstående bolag till styrelseledamöter hyr lokaler till marknadsmässiga villkor. Sammantaget uppgår detta ej till väsentliga belopp vare sig för Wallenstam eller för respektive motpart. I början av året förvärvade en ledande befattningshavare en bostadsfastighet till marknadsmässigt värde.

Möjligheter och risker

Företagsledningen gör bedömningar och antaganden som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Wallenstam har definierat möjligheter och risker inom följande områden; verksamhet, omvärld och finansiering. Wallenstams väsentliga risker samt exponering och hantering av dessa beskrivs i 2011 års årsredovisning på sid. 41 samt på www.wallenstam.se/riskhantering. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

VERKSAMHET

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När nya bostäder byggs gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg.

Vår produktion av förnybar energi är beroende av hur mycket det blåser. För elhandeln är efterfrågan på el viktigast då denna avgör priset. Efterfrågan påverkas främst av konjunkturen, bränslepris samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. För Wallenstamkoncernen bedöms ovan beskrivna risker avseende förnybar energi inte kunna uppgå till väsentliga belopp.

OMVÄRLD

Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskrav ger stora förändringar på värdet. Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad ger sammantaget en låg riskprofil. Beträffande affärsområde NaturEnergi är omvärldsrisker främst kopplade till politiska beslut jämte allmänna konjunkturförutsättningar.

FINANSIERING

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av nytt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finansiella risk begränsas genom en låg belåningsgrad och utifrån vår finanspolicy som reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare.

Vi arbetar främst med traditionella lån och fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag.

SKATTEÄRENDE, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Under åren 2006-2008 sålde ett bolag inom Wallenstamkoncernen ett antal fastigheter genom så kallad "paketering". Skatteverket anser att de sålda andelarna i dotterföretag utgör lagertillgångar varför de beslutat höja bolagets taxerade inkomst för taxeringsåren 2007-2009. Skatteverkets beslut har bestridits i sin helhet och överklagats till Förvaltningsrätten som avlog överklagandet. Förvaltningsrättens dom har överklagats till Kammarrätten. Under kvartalet har inget nytt hänt i skatteärendet. Däremot har Högsta förvaltningsdomstolen genom dom den 1 juni i mål nr 3329-1 i ett fall med liknande förutsättningar kommit fram till att andelar i dotterföretag vid paketering inte utgör lagertillgångar. Domen från Högsta förvaltningsdomstolen bekräftar enligt Wallenstams uppfattning att Skatteverkets ovannämnda beslut om taxeringshöjningar är felaktiga. För ytterligare detaljer om skatteärendet hänvisas till sid 52 i årsredovisningen för 2011.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap. Wallenstamaktien har under första halvåret 2012 ökat med 4,36 %. Motsvarande period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökat med 1,72 % respektive 1,50 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 67,05 kr (67,25) och börsvärdet uppgick till 11 533 Mkr (11 903) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 82 kr (76) och eget kapital per aktie till 62 kr (57).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2012 har 754 000 aktier återköpts.

Årsstämma

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 25 april 2012 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Årsstämman fastställde bokslutet för 2011 och beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt fastställde styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2011 med 1,20 kronor per aktie.
- Stämman omvalde enligt valberedningens förslag Christer Villard som styrelsens ordförande samt Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Erik Åsbrink och Anders Berntsson som styrelseledamöter. Det beslutades att arvo- de till styrelsen ska utgå med totalt 1.200.000 kronor, varav 600.000 kronor till styrelsens ordförande, 225.000 kronor till vice ordförande och 125.000 kronor vardera till övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Stämman beslutade om en ny modell för hur valberedningens ledamöter ska utses: "I valberedningen ingår styrelsens ordförande samt en till två personer som representerar bolagets största aktieägare. Dessa personer ska gemensamt utse ytterligare en person till ordförande i valberedningen. För det fall en ledamot skulle avgå i förtid ska kvarvarande ledamöter vid behov utse en ny ledamot enligt principen ovan, att ingå i valberedningen fram till dess att ny valberedning utses". Christer Villard, Hans Wallenstam och Dick Brenner (ordf.) omvaldes som ledamöter till valberedningen och Lars-Åke Bokenberger valdes in i egenskap av representant för AMF, en av bolagets största aktieägare. Det beslutades även att valberedningen har i uppdrag att förbereda förslag på valberedning inför årsstämman 2013.
- Stämman beslutade om nyval av revisor Björn Grundvall vid Ernst & Young AB, som bolagets revisor till slutet av årsstämman 2013.
- Stämman beslutade om riktlinjer till ledande befattningshavare enligt styrelsens förslag.
- Det beslutades om en ökning av aktiekapitalet genom fondemission. Wallenstams aktiekapital ökas med 57.333.333,3333 kronor och tillförs aktiekapitalet från balanserad vinst enligt den senast fastställda balansräkningen. Fondemissionen sker utan utgivande av nya aktier. Skälet är att öka bolagets aktiekapital så att bolagets aktier får ett jämnt kvotvärde, en krona per aktie. Efter registrerat beslut uppgår bolagets aktiekapital till 172.000.000 kronor fördelade på totalt 172.000.000 aktier, varav 17.250.000 aktier av serie A och 154.750.000 aktier av serie B.
- Årsstämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq OMX Nordiska Börs av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (d v s intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).
- Årsstämman 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 OMX Nordiska Börs. Överlåtelse får ske mot

kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kon-
tanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets
överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om
överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestäm-
mer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier
som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

Efter rapportperiodens utgång

Wallenstam har tecknat avtal om förvärv av fem kommersi-
ella Göteborgsfastigheter på cirka 13 000 kvadratmeter genom
bolagsaffär med Vasakronan. Fastighetsvärdet uppgick till 408
Mkr och fastigheterna tillträds den 3 september 2012.

Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 8 augusti 2012



Christer Villard
Styrelseordförande



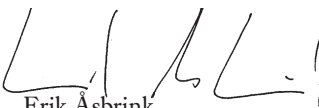
Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 april-juni	2011 april-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Hysesintäkter	802	761	402	385	1 573	1 532
Driftkostnader	-253	-280	-115	-120	-502	-529
Förvaltnings- och administrationskostnader	-115	-108	-62	-55	-209	-201
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader	30	18	10	-2	40	27
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	393	146	282	108	1 154	907
Rörelseresultat	857	537	516	315	2 056	1 736
Finansiella intäkter	21	15	10	7	44	37
Finansiella kostnader	-279	-251	-137	-127	-554	-527
Värdeförändring derivatinstrument	76	12	-66	-87	-260	-324
Resultat före skatt (se nedan "Översikt resultat före skatt")	675	313	323	108	1 286	923
Skatt	-153	-83	-60	-27	-257	-187
Resultat efter skatt	522	230	263	81	1 029	736
Värdeförändring kassaflödessäkring	-1	41	0	30	-34	8
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-11	0	-8	9	-2
Totalresultat	521	260	263	103	1 003	742
Fördelning av periodens resultat						
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	522	230	263	81	1 029	736
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	171 522	171 974	171 383	171 819	171 596	171 908
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej	3,0	1,3	1,6	0,4	6,0	4,3

ÖVERSIKT RESULTAT FÖRE SKATT

Mkr	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 april-juni	2011 april-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Hysesintäkter	802	762	402	385	1 573	1 532
Driftkostnader	-253	-280	-115	-120	-502	-529
Driftnetto	549	481	287	264	1 071	1 003
Förvaltnings- och administrationskostnader	-98	-88	-53	-47	-185	-175
Finansnetto	-259	-235	-128	-120	-510	-486
Förvaltningsresultat	192	158	106	97	376	343
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder och vindkraftverk	88	26	75	23	143	80
Administrationskostnader	-12	-11	-5	-6	-24	-23
Resultat från transaktioner	76	15	70	16	119	57
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader	21	2	5	-14	46	28
Realiserat resultat	289	175	181	100	541	427
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	311	136	212	98	1 025	849
Orealiserad värdeförändring elcertifikat och derivatinstrument *	75	1	-70	-89	-280	-354
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	386	137	142	9	745	796
Resultat före skatt	675	313	323	108	1 286	923

*I Översikt resultat före skatt ingår omvärdering av syntetiskt optionsprogram till personalen.

-5 -10 -5 -2 2 -3

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	26 865	25 590	26 296
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanl.	1 835	1 287	1 548
Finansiella anläggningstillgångar	658	406	603
Finansiella derivatinstrument	18	48	3
Övriga anläggningstillgångar	53	47	55
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>29 429</i>	<i>27 378</i>	<i>28 505</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	312	222	375
Kassa och Bank	104	377	86
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>416</i>	<i>599</i>	<i>461</i>
Summa tillgångar	29 845	27 977	28 967
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	<i>10 561</i>	<i>9 814</i>	<i>10 295</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 480	2 302	2 327
Övriga avsättningar	24	21	18
Skulder till kreditinstitut	2 524	2 710	3 766
Finansiella derivatinstrument	358	123	421
Övriga långfristiga skulder	60	65	56
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>5 446</i>	<i>5 221</i>	<i>6 589</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13 335	12 342	11 527
Finansiella derivatinstrument	12	2	16
Övriga kortfristiga skulder	491	598	540
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>13 838</i>	<i>12 942</i>	<i>12 083</i>
Summa eget kapital och skulder	29 845	27 977	28 967
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1
Ställda säkerheter	16 810	14 094	16 723
Eventualförpliktelser	*	*	*

* Se sid 7. avsnitt Skatteärende, eventalförpliktelse

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2011-01-01	118	357	-12	9 319	1	9 783
Resultat efter skatt	-	-	-	230	-	230
Övrigt totalresultat	-	-	41	-	-	41
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-11	-	-	-11
<u>Transaktioner med bolagets ägare</u>						
Utdelning	-	-	-	-200	-	-200
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-	-	-	0
Återköp egna aktier	-	-	-	-29	-	-29
Utgående eget kapital 2011-06-30	118	357	18	9 320	1	9 814
Ingående eget kapital 2012-01-01	115	357	-6	9 828	1	10 295
Resultat efter skatt	-	-	-	522	-	522
Övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
<u>Transaktioner med bolagets ägare</u>						
Utdelning	-	-	-	-206	-	-206
Ökning av aktiekapital (fondemission)	57	-	-	-57	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-49	-	-49
Utgående eget kapital 2012-06-30	172	357	-7	10 038	1	10 561

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 april-juni	2011 april-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Rörelseresultat	857	537	511	315	2 050	1 736
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-393	-146	-284	-108	-1 156	-907
Övriga ej kassafödospåverkande poster	7	7	6	-6	49	42
Erhållna räntor	36	24	2	1	46	34
Betalda räntor	-276	-240	-130	-115	-550	-514
Betald skatt	-1	-	-	-	-3	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	230	182	105	87	437	388
Förändring av rörelsekapital	-77	47	-8	74	-200	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153	229	97	162	237	312
<i>Investeringar/Försäljningar</i>						
Investering i fastigheter	-648	-1 864	-312	-1 458	-1 817	-3 033
Investering i vindkraftverk/materiella anläggningstillgångar	-304	-127	-221	-84	-600	-423
Försäljning av fastigheter/ materiella anläggningstillgångar	480	74	467	70	1 700	1 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-472	-1 917	-66	-1 473	-717	-2 162
<i>Finansiering</i>						
Upptagna långfristiga skulder	782	1 661	445	1 442	1 847	2 726
Amortering långfristiga skulder	-206	-26	-198	-23	-1 054	-874
Utbetald utdelning	-206	-200	-206	-200	-206	-200
Återköp egna aktier	-49	-28	-44	-	-50	-29
Investering av finansiella anläggningstillgångar	-3	-28	-2	-28	-553	-578
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar	19	38	16	37	223	242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	337	1 416	11	1 227	207	1 286
Förändring av likvida medel	18	-272	42	-84	-273	-563
Kassa, bank vid periodens början	86	649	61	461	377	649
Periodens kassaflöde	18	-272	42	-84	-273	-563
Kassa, bank vid periodens slut	104	377	104	377	104	86
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	335	400	335	400	335	349
Disponibel likviditet	439	777	439	777	439	435

SEGMENTSRAPPORT

2012	Stockholm	Gbg /Hbg	NaturEnergi	Övrigt	Elim.	Totalt
Mkr	2012 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-juni*	2012 jan-juni
Resultaträkning						
Hysesintäkter	238	561	-	7	-4	802
Driftkostnader	-88	-159	-	-6	0	-253
Elintäkter	-	-	61	-	-61	-
Elkostnader	-	-	-44	-	44	-
Driftnetto	150	402	17	1	-21	549
Förvaltnings- och administrationskostnader	-36	-60	-7	-77	82	-98
Finansnetto	-28	-160	-29	-42	-	-259
Förvaltningsresultat	86	182	-19	-118	61	192
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	63	20	5	-	-	88
Administrationskostnader	-5	-7	-	-	-	-12
Resultat från transaktioner	58	13	5	-	-	76
Övriga intäkter och kostnader	-	-	0	77	-56	21
Realiserat resultat	144	195	-14	-42	6	289
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	91	228	-	-8	-	311
Orealiserade värdeförändringar elcertifikat och derivatinstrument	-	-	7	74	-6	75
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	91	228	7	66	-6	386
Resultat före skatt	235	423	-7	24	-	675
Balansräkning						
Fastigheter	9 067	17 260	-	538	-	26 865
Vindkraftverk	-	-	1 835	-	-	1 835
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 145
Summa tillgångar						29 845
Eget kapital	-	-	-	-	-	10 561
Lån	2 236	8 754	1 714	3 155	-	15 859
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 425
Summa eget kapital och skulder						29 845
2011**						
Mkr	Stockholm 2011 jan-juni	Gbg/Hbg 2011 jan-juni	Övrigt 2011 jan-juni	Elim. 2011 jan-juni	Totalt 2011 jan-juni	
Resultaträkning						
Driftnetto	151	333	1	-4	481	
Förvaltningsresultat	73	153	-134	66	158	
Resultat från transaktioner	12	8	-5	-	15	
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	0	1	67	-66	2	
Realiserat resultat	85	162	-71	-	175	
Resultat från värdeförändringar	87	53	-3	-	137	
Resultat före skatt	172	214	-74	-	313	
Balansräkning						
Fastigheter	9 332	15 711	546	-	25 590	
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 387	
Summa tillgångar					27 977	
Eget kapital	-	-	-	-	9 814	
Fördelade lån	3 142	7 698	4 212	-	15 052	
Ofördelade skulder	-	-	-	-	3 111	
Summa eget kapital och skulder					27 977	

* Uppgifter för NaturEnergi motsvarar Wallenstams ägarandel. Innehav utan bestämmande inflytande, vilka ingår i de konsoliderade uppgifterna för koncernen, återfinns i kolumn eliminering.

**Från och med 2012 utgör affärsområde NaturEnergi ett eget segment i Wallenstams finansiella rapportering. Då NaturEnergi tidigare ingått som en integrerad del i övrig verksamhet saknas fullständiga jämförelsesiffror varför motsvarande jämförelseuppgifter inte redovisas i denna rapport.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2012 april-juni	2011 april-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Intäkter	173	168	85	93	336	331
Kostnader	-164	-155	-90	-77	-304	-295
Finansnetto	2 917	115	2 947	104	2 835	33
Värdeförändring derivatinstrument	80	-80	-64	-80	-262	-422
Resultat före skatt	3 006	49	2 878	40	2 605	-352
Skatt	44	-7	46	-2	-13	-64
Resultat efter skatt	3 050	42	2 924	38	2 592	-416
Värdejustering säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	-	-	-	-	-	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Totalresultat	3 050	42	2 924	38	2 592	-416

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	836	835	833
Andelar i koncernföretag	6 364	1 889	6 856
Finansiella derivatinstrument	18	44	3
Fordringar på koncernbolag	12 182	12 270	8 295
Övriga tillgångar	555	559	510
Kassa och bank	55	224	11
Summa tillgångar	20 010	15 820	16 508
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 530	3 195	2 735
Räntebärande skulder	7 705	7 553	7 117
Skulder till koncernföretag	6 235	4 794	6 071
Finansiella derivatinstrument	363	123	428
Övriga skulder	176	155	157
Summa eget kapital och skulder	20 010	15 820	16 508
Ställda säkerheter	7 418	7 572	7 135
Ansvarsförbindelser	8 027	7 542	7 886

KASSAFLÖDESANALYS, MODERBOLAGET

Mkr	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 163	123	3 275	235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	90	-21	-4 878	-4 989
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 208	-193	1 435	4 450
Förändring av likvida medel	45	-91	-168	-304
Kassa, bank vid periodens början	11	315	224	315
Periodens kassaflöde	45	-91	-168	-304
Kassa, bank vid periodens slut	55	224	55	11
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	335	400	335	349
Disponibel likviditet	390	624	390	360

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	118	117	3 147	3 381
Resultat efter skatt	-	-	-416	-416
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning till aktieägare	-	-	-200	-200
Nedsättning aktiekapital	-3	3	-	0
Återköp egna aktier	-	-	-29	-29
Utgående eget kapital 2011-12-31	115	120	2 501	2 735
Ingående eget kapital 2012-01-01	115	120	2 501	2 735
Resultat efter skatt			3 050	3 050
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning till aktieägare	-	-	-206	-206
Ökning av aktiekapital	57	-	-57	0
Återköp egna aktier			-49	-49
Utgående eget kapital 2012-06-30	172	120	5 239	5 530

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2012-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt
Stockholm	337 659	13 842	12 571	12 914	3 643	8 773	389 402
Göteborg	209 135	270 536	82 847	80 877	31 720	68 504	743 619
Helsingborg	50 059	2 807	3 822	1 482	95	2 522	60 787
Totalt	596 853	287 185	99 240	95 273	35 458	79 799	1 193 808
	50%	24%	8%	8%	3%	7%	

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING AVKASTNINGSKRAV

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2012	26 296	1 221 159
+Förvärv	166	1 719
+Byggnationer	576	0
-Försäljningar	-486	-29 070
+Orealiserad värdeförändring netto	313	0
Fastighetsbestånd 30 juni 2012	26 865	1 193 808

Ort	Fastighetstyp	Avkastningskrav, %
Stockholm	Bostäder	3,25-6,00
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
	Kommersiellt	5,25-8,50
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,50
	Genomsnittligt avkastningskrav bostäder	3,9
	Genomsnittligt avkastningskrav kommersiellt bestånd	5,9

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2012

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Gästsalen 3	Maltesholmsvägen 147, Medsolsbacken 13-17	1960	13 394	240		103		66	13 803
Heimdall 30	Norrullsgatan 41-43	1929/1985					2 393		2 393
Göteborg									
Gaslyktan 9	Argongatan 6	1976				2 569			2 569
Stampen 6:17	Odinsg.13-15, Barnhusg. 6-8, Karin Boyes gata 1	1991/2003		6 915	590			2 800	10 305
Totalt			13 394	7 155	590	2 672	2 393	2 866	29 070

FASTIGHETSFÖRÄRV UNDER 2012

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Lorensberg 53:5	Lorensbergsgatan 7, Kristinelundsgatan 14	1920/1984	1 179		540				1 719
Mark									
Tyresö Järnet 11									
Totalt			1 179		540				1 719

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kvm	Beräknas	
		Antal lgh	färdigställt
Stockholm			
Poseidons gränd, Söderbymalm 3:518	11 300	196*	Q3 2012
Kungsholmsporten, Glädjen 14	9 000	129*	Q3 2012
Riddaren 24	5 100	61	Q4 2013
Göteborg			
Mölnlycke C, Härryda Hulebäck 4:164	6 000	104	Q4 2012
Kvillebäcken, Gräset	6 300	108	Q3 2013
Kvillebäcken, Knölnaten	5 200	101	Q3 2013
Summa	42 900	699	

*inflyttning påbörjad

PLANERAD NYPRODUKTION

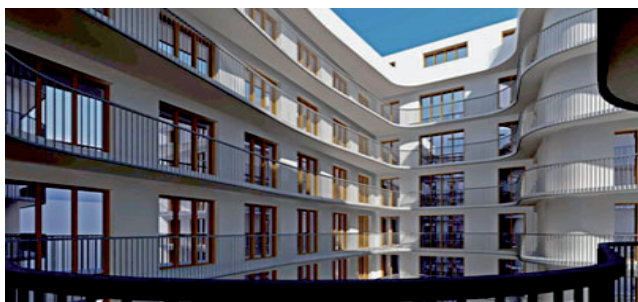
Projekt	Antal lgh,		Beräknad byggstart
	cirka		
Stockholm			
Barkarbystaden, Järfälla	250		2012
Kv. Barlasten, Stockholm	50		2012
Jarlaberg, Nacka	120		2012
Svanhöjden, Älta	130		2012
Tuletorget, Sundbyberg	250		2012
Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	130		2013
Solberga, Stockholm	160		2013
Larsboda, Farsta	100		2014
Älta, etapp 3, Nacka	150		2014
Ängsbotten, Norra Djurgårdsstaden, Stockholm	200		2014
Östra Sala backe, Uppsala	100		2014
Barkarbystaden, etapp 3, Järfälla	200		2015
Göteborg/Skåne			
Vita Björn, Majorna	50		2012
Vildvinet 1 & 2, Helsingborg	50		2012
Kvillebäcken, Lott H	105		2013
Kvillebäcken, Lott L	105		2013
Summa	2 150		



Kvillebäcken



Mölnlycke Centrum



Riddaren



Kungsholmsporten

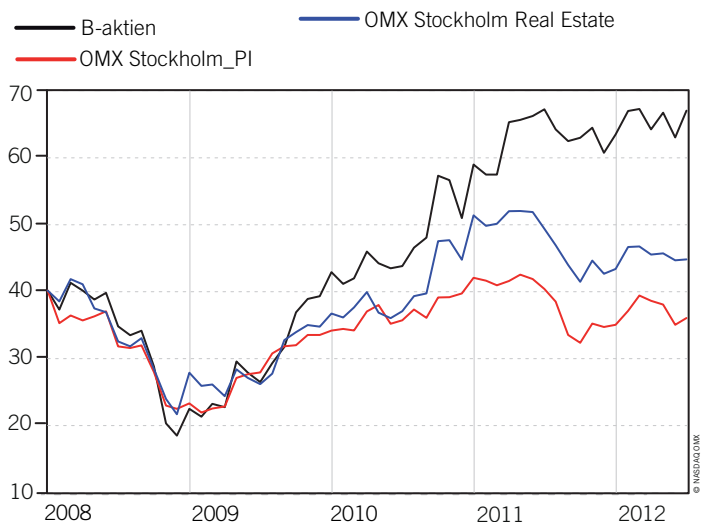
VINDKRAFTSPARKER UNDER BYGGNATION

Parker under byggnation	Parker	Antal verk	Effekt, MW
Gunnarby	1	8	18,4
Middagsberget	1	3	9,0
Summa	2	11	27,4

WALLENSTAMAKTIEN

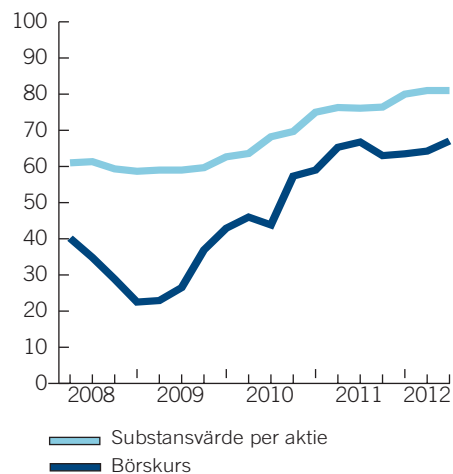
KURSUUTVECKLING

2008- Q2 2012



BÖRSKURS – SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KR



AKTIEÄGARINNEHAV 2012-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 076 500	22,86%	59,46%
Familjen Agneta Wallenstam		14 502 000	8,43%	4,43%
Familjen Anders Berntsson med bolag		10 334 000	6,01%	3,16%
AMF - Försäkring och fonder		10 120 065	5,88%	3,09%
Bengt Norman med bolag		6 600 000	3,84%	2,02%
Familjen Henrik Wiman		5 960 025	3,47%	1,82%
Familjen U Wallenstam		3 765 570	2,19%	1,15%
Familjen Brandström med bolag		3 586 400	2,09%	1,10%
Christian Wallenstam		2 810 000	1,63%	0,86%
JPM Chase NA		2 758 091	1,60%	0,84%
Övriga ägare		71 283 349	41,45%	21,78%
Totalt antal aktier	17 250 000	153 796 000		
Återköpta egna aktier		954 000	0,55%	0,29%
Registrerade aktier	17 250 000	154 750 000		
Totalt registrerade	172 000 000			100,00%
Summa utestående aktier	171 046 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till 12 procent av kapitalet och 6 procent av rösterna.

Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

NYCKELTAL - FLERÅRSÖVERSIKT*

Ack. perioden	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sep	2010 30 juni
Hysesintäkter, Mkr	802	400	1 532	1 139	761	377	1 450	1 075	711
Driftnetto, Mkr	549	262	1 003	756	481	217	918	697	441
Överskottsgrad, %	68	66	65	66	63	58	63	65	62
Förvaltningsresultat, Mkr	192	86	343	261	158	61	338	265	158
Realiserat resultat, Mkr	289	104	427	317	175	76	518	428	310
Resultat efter skatt, Mkr	522	259	736	296	230	149	1 572	944	784
Totalresultat, Mkr	521	258	742	329	260	157	1 634	1 016	858
Räntabilitet på eget kapital, %	10	8	7	9	11	18	17	15	14
Räntabilitet på totalt kapital, %	7	6	5	6	7	11	11	9	9
Fastigheternas värde, Mkr	26 865	26 765	26 296	25 486	25 590	24 081	23 637	22 621	21 958
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Fastigheternas totalavkastning, %	8	8	7	7	7	11	11	11	10
Belåningsgrad, %	53	53	53	54	54	52	51	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	1,8	1,9	1,7	2,1	2,2	2,4	2,5
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	2,7	2,0	2,5	2,5	1,9	2,4	2,7	2,9	2,9
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,81	3,89	3,92	4,00	4,02	3,98	3,81	3,76	3,73
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	34	32	33	32	26	28	28	29	29
Soliditet, %	35	36	36	35	35	37	37	37	37
Eget Kapital, Mkr	10 561	10 548	10 295	9 883	9 814	9 911	9 783	9 178	9 037
Substansvärde, Mkr	14 035	13 996	13 708	13 081	13 058	13 116	12 935	12 015	11 793
Börsvärde, Mkr	11 533	11 051	10 922	10 836	11 903	11 564	10 443	10 148	7 759
Utdelning, Mkr	206	-	-	-	200	-	-	-	189
Antal kvm (tusental)	1 194	1 220	1 221	1 225	1 328	1 275	1 267	1 244	1 234
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Antal anställda	183	184	194	190	189	190	184	180	174
Data per aktie (kr)									
Resultat efter skatt	3,0	1,5	4,3	1,7	1,3	0,9	9,1	5,4	4,5
P/E-tal, ggr	11,2	13,0	14,8	11,7	11,4	6,7	6,5	7,6	6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0,9	0,3	1,8	1,6	1,3	0,4	2,3	1,5	0,5
Eget kapital	62	61	60	58	57	58	57	53	52
Substansvärde	82	81	80	76	76	76	75	70	68
Börskurs	67,05	64,25	63,50	63,00	67,25	65,33	59,00	57,33	43,83
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	109	105	106	110	117	113	104	108	84
Börskurs i förhållande till substansvärde, %	82	79	80	83	88	86	79	82	64
Utdelning	-	-	1,20	-	-	-	1,17	-	-
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	171 046	171 720	171 800	171 819	171 819	171 819	172 284	172 512	172 875
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	171 522	171 760	171 908	171 935	171 974	172 052	173 313	173 589	173 967

KVARTALSÖVERSIKT*

	2012 april-juni	2012 jan-mars	2011 okt-dec	2011 juli-sept	2011 april-juni	2011 jan-mars	2010 okt-dec	2010 juli-sept	2010 april-juni
Hysesintäkter (nettoomsättning), Mkr	402	400	393	378	385	377	375	364	359
Förvaltningsresultat, Mkr	106	86	82	103	97	61	73	105	101
Överskottsgrad, %	71	68	63	73	69	58	59	65	67
Räntabilitet på eget kapital, %	10	8	7	9	11	18	17	15	14
Börskurs i förhållande till substansvärde, %	82	79	80	83	88	86	79	82	64
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,6	1,5	2,6	0,4	0,4	0,9	3,6	0,9	4,3
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,6	0,3	0,2	0,3	0,9	0,4	0,8	1,0	0,2
Eget kapital per aktie, kr	62	61	60	58	57	58	57	53	52
Substansvärde per aktie, kr	82	81	80	76	76	76	75	70	68

*Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 3:1.

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under perioden inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas totalavkastning

Driftnetto plus/minus realiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens förändring av likvida medel 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.

Orealiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per aktie för den senast löpande tolv månadersperioden.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

Realiserat resultat

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablon-skatt 26,3 %.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat från transaktioner

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar och lägenheter efter avdrag för fastigheternas redovisade värde vid årets början och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat för perioden exklusive orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Rörelseresultat för perioden exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med tillägg av resultat från fastighetsförsäljningar, beräknat utifrån försäljningsintäkt med avdrag för anskaffningsvärde och övriga omkostnader, i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Totalresultat

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hysesintäkterna.

Ordlista

Covenantsavtal

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittagare kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet som en förutsättning för krediten.

Derivatinstrument

Ett värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande egendom. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Förnybar energi

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

kWh månadsbehov

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

Syntetiskt optionsprogram

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

För mer information: www.wallinstam.se/ordlista

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