

WALLENSTAM

Bokslutskommuniké

1 januari – 31 december 2007

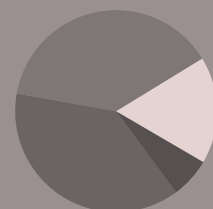
- Substansvärde per aktie ökar med 10 % till 181 kr (165).
- Förvaltningsresultatet har ökat till 306 Mkr (247) vilket är en ökning med 24 %.
- Periodens resultat efter skatt uppgår till 1 008 Mkr (2 007) motsvarande en vinst per aktie om 17 kr (32).
- Hyresintäkterna för perioden uppgår till 1 241 Mkr (1 239).

2007 i sammandrag

- Wallenstam har på samtliga punkter uppfyllt de uppsatta målen enligt affärsplanen för 2007.
- Fortsatt god värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Under 2007 uppgår realiserade värdeförändringar till sammantaget 488 Mkr (1 505), varav 280 Mkr är hänförliga till färdigställda ny- och ombyggnationsprojekt.
- Fastigheter har sålts för cirka 2 Mdr till ett pris ca 15 % över värdering och Wallenstam har på så sätt tillfört resultatet ytterligare 298 Mkr.
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 926 Mkr (693).
- Vindkraftsinvesteringarna uppgår till 84 Mkr (57).
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen med 20 % till 3,00 kr per aktie (2,50).

Framtid

- Nytt mål för 2012: Substansvärde per aktie ska överstiga 300 kr.



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 januari – 31 december 2007

Väsentliga händelser

Wallenstam har återigen uppnått uppställda mål.

Mål 2007

	Mål	Utfall
Förvaltningsresultat	> 300 Mkr	306 Mkr
Soliditet	> 25 %	42 %
Eget kapital per aktie	> 100 kr	138 kr
Uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet	≥ 97 %	97 %
Nyproduktion av lägenheter per år till en direktavkastning om ≥ 7 %	> 400 st	441 st*

* varav 381 färdigställda under 2007.

Wallenstams fastigheter har en fortsatt god värdetillväxt. Under 2007 uppgår orealiserade värdeförändringar till sammanlagt 488 Mkr (1 505), varav 280 Mkr är hänförliga till färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt.

Wallenstam har utnyttjat marknadsläget till att realisera värden i fastighetsbeståndet genom försäljningar. Fastigheter har sålts för cirka 2 Mdr till ett pris cirka 15 procent över värdering. Wallenstam har på så sätt tillfört resultatet ytterligare 298 Mkr.

Wallenstam har under 2007 investerat 926 Mkr i ny- och ombyggnadsprojekt. Dessa åtgärder har skapat tillkommande värden i fastighetsbeståndet.

Wallenstam har påbörjat projektering av ett stort antal vindkraftsprojekt. Under året har bland annat ett samarbete med Vattenfall om en stor etablering i Hanöbukten inletts. Fullt utbyggd kan parken komma att förse 200 000 hem med förnyelsebar vindkrafts-el.

Två nya vindkraftverk har tagits i drift, Lyngby och Hörby. Wallenstam har nu tre vindkraftverk som har en sammanlagd produktionskapacitet om 8,5 miljoner kWh per år. Detta räcker till att förse cirka 4 300 bostäder med el.

En ny affärsplan har arbetats fram. Denna sträcker sig under fem år fram till och med 2012. Fokus sammanfattas i ett mål: Wallenstams substansvärde ska överstiga 300 kr/aktie.

Mål för verksamheten 2012

Substansvärde per aktie ska överstiga 300 kr.

Resultat

Driftöverskottet har ökat till 804 Mkr (776). Trots att fastighetsbeståndet har minskat har hyresintäkterna för perioden ökat till 1 241 Mkr (1 239). Ökningen beror i första hand på att Wallenstam lyckats öka uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet.

Wallenstam har under perioden hyrt ut cirka 35 000 kvm kommersiell yta i göteborgsområdet, varav 9 000 kvm avser nettouthyrning. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet är drygt 97 procent, vilket är väsentligt bättre än Göteborg i genomsnitt. Efterfrågan på kommersiella lokaler har varit hög under hela 2007. Wallenstams totala uthyrningsgrad inklusive bostäder uppgår till 99 procent.

Driftkostnaderna har minskat till 437 Mkr (463). Kostnadsminskningen beror på ett mindre genomsnittligt fastighetsbestånd och lägre kostnader för bränsle.

Förvaltnings- och administrationskostnader har minskat till 156 Mkr (183). Wallenstams personaloptionsprogram som avslutades under perioden har medfört en kostnad om 7 Mkr (32).

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader utgörs i huvudsak av försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar, fakturerade hyresgästpassningar och försäljning av el till hyresgäster.

Rörelseresultatet uppgår till 1 436 Mkr (2 286), varav värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgår till 787 Mkr (1 694). Värdena har ökat bland annat genom realiserade värden i samband med fastighetsförsäljningar, färdigställda projekt och förbättrade driftnetton. Värdeökningen i Wallenstams fastigheter är fortsatt god. Ökningstakten har dock minskat sedan föregående år, vilket har dämpat resultatutvecklingen.

Den redovisade bolagsskatten uppgår till 6,4 procent, vilket främst är en effekt av ej skattepliktiga bolagsförsäljningar.

Resultat efter skatt uppgår till 1 008 Mkr (2 007). Resultat per aktie uppgår till 17 kronor (32).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet har ökat med 24 procent och uppgår till 306 Mkr (247). Därmed uppnåddes målet för 2007 som är resultatet av en effektiv förvaltning, fokuserat arbete med kommersiell uthyrning och färdigställd nyproduktion. Förvaltningsresultatet per aktie uppgår till 5 kr (4).

De finansiella intäkterna har ökat till 20 Mkr (9), i huvudsak på grund av aktieutdelning från den finansiella placeringen i Heba Fastighets AB. Finansiella kostnader uppgår till 387 Mkr (378). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 4,26 procent (4,26). Värdeförändring av derivatinstrument uppgår till 7 Mkr (-10), varav realiserade värdeförändringar utgör -3 Mkr (4).

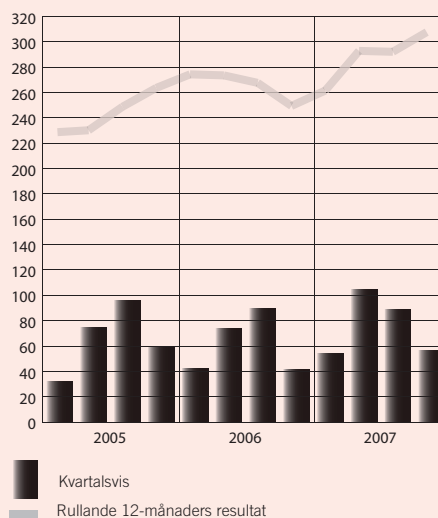
NYCKELTAL

	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Resultat efter skatt, Mkr	1 007,5	2 006,5	1 634,6
Förvaltningsresultat, Mkr	305,5	247,3	261,5
Överskottsgrad, %	64,8	62,6	63,9
Räntabilitet på eget kapital, %	12,5	30,4	32,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,4	12,2	15,9
Fastigheternas direktavkastning, %	4,3	4,3	5,0
Fastigheternas totalavkastning, %	6,9	12,5	16,4
Belåningsgrad, %	50,6	52,1	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,0
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	25	27	31
Eget kapital, Mkr	8 257	7 734	5 902
Soliditet, %	41,8	39,1	34,1
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	4,26	4,26	3,96
Uthyrningsgrad – yta, %	99	98	96
Börsvärde, Mkr	7 471	9 024	6 124

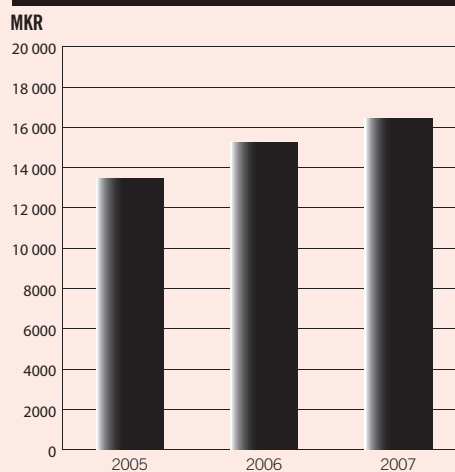
(Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.)

För definitioner se Wallenstams hemsida: www.wallenstam.se

FÖRVALTNINGSRESULTAT 2005-2007, MKR



FASTIGHETSVÄRDE PER KVM



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007 jan–dec	2006 jan–dec	2007 okt–dec	2006 okt–dec
Hysesintäkter	1 240,5	1 239,2	302,2	303,3
Driftkostnader	-436,8	-463,0	-118,8	-123,3
Förvaltnings- och administrationskostnader	-177,6	-199,8	-52,1	-75,8
Övriga rörelseintäkter och kostnader	27,6	19,1	4,3	16,6
Avskrivningar rörelsefastigheter	-4,7	-3,6	-1,5	-0,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	786,7	1 694,1	286,4	1 068,5
Rörelseresultat	1 435,7	2 286,0	420,5	1 188,5
Finansiella intäkter	20,3	8,5	2,2	1,9
Finansiella kostnader	-386,7	-378,0	-92,9	-89,7
Värdeförändring derivatinstrument	6,6	-9,7	4,4	-14,2
Resultat före skatt (Not 1)	1 075,9	1 906,8	334,2	1 086,5
Skatt	-68,4	99,7	41,6	207,8
Resultat efter skatt	1 007,5	2 006,5	375,8	1 294,3
Resultat efter skatt per aktie	16,5	31,8	6,2	20,8

NOT 1. Fördelning av resultat

Fastighetsförvaltningen

Hysesintäkter	1 240,5	1 239,2	302,2	303,3
Driftkostnader	-436,8	-463,0	-118,8	-123,3
Driftöverskott	803,7	776,2	183,4	180,0
Förvaltnings- och administrationskostnader	-156,2	-182,9	-42,9	-67,6
Övriga rörelseintäkter och kostnader	27,6	19,1	4,3	16,6
Finansiella intäkter	20,3	8,5	2,2	1,9
Finansiella kostnader	-386,7	-378,0	-92,9	-89,7
Realiserad värdeförändring derivatinstrument	-3,2	4,4	2,6	0,1
Förvaltningsresultat	305,5	247,3	56,7	41,3

Fastighetsrörelsen

Realiserad värdeförändring fastigheter	488,4	1 505,4	87,3	1 029,8
Realiserad värdeförändring fastigheter	298,3	188,7	199,1	38,8
Avskrivningar rörelsefastigheter	-4,7	-3,6	-1,5	-0,8
Administrationskostnader	-21,4	-16,9	-9,2	-8,2
Resultat fastighetsrörelsen	760,6	1 673,6	275,7	1 059,5
Realiserad värdeförändring derivatinstrument	9,8	-14,1	1,8	-14,3
Resultat före skatt	1 075,9	1 906,8	334,2	1 086,5

REDOVISNING AV SEGMENT /AFFÄRSOMRÅDE I SAMMANDRAG

Mkr	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2007 okt-dec	2006 okt-dec
Verksamhetsomsättning				
Hysesintäkter och övriga intäkter Bostad	781,6	786,2	177,4	243,8
Hysesintäkter och övriga intäkter Företag	557,0	523,5	130,6	128,7
Hysesintäkter och övriga intäkter Övrigt	16,4	5,7	11,3	1,7
Försäljningsintäkter fastigheter Bostad	1 519,9	1 767,8	741,3	290,5
Försäljningsintäkter fastigheter Företag	415,4	115,1	0,0	36,0
Försäljningsintäkter fastigheter Övrigt	8,5	9,9	8,5	-0,1
Koncerneliminering	-6,8	-6,2	-1,8	-0,9
Summa intäkter	3 292,0	3 202,0	1 067,3	699,7
Rörelseresultat				
Bostad	421,2	1 320,1	-250,1	564,4
Företag	1 033,2	1 009,9	668,2	653,7
Övrigt	-18,7	-44,0	2,4	-29,6
Summa rörelseresultat	1 435,7	2 286,0	420,5	1 188,5
Förvaltningsresultat				
Bostad	243,7	202,6	47,0	55,0
Företag	155,4	114,9	29,1	23,3
Övrigt	-93,6	-70,2	-19,3	-37,0
Summa förvaltningsresultat	305,5	247,3	56,7	41,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	18 062	18 553
Rörelsefastigheter	663	377
Materiella anläggningstillgångar	197	101
Finansiella anläggningstillgångar	502	375
Finansiella derivatinstrument	99	49
Omsättningstillgångar	225	309
Summa tillgångar	19 747	19 764
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	8 257	7 734
Uppskjuten skatt	1 673	1 622
Räntebärande skulder	9 468	9 871
Finansiella derivatinstrument	8	60
Ej räntebärande skulder	341	477
Summa eget kapital och skulder	19 747	19 764

Eget kapital är i sin helhet hänförligt till aktieägarna i moderbolaget.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Ingående eget kapital	7 734	5 902
Utdelning	-154	-127
Återköp egna aktier	-340	-229
Periodens resultat	1 008	2 007
Värdejustering säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	65	120
Årets värdejustering rörelsefastigheter	-2	1
Värdejustering aktier	-52	61
Omräkningsdifferens	-1	-
Utgående eget kapital	8 257	7 734

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2007 jan-dec	2006 jan-dec	2007 okt-dec	2006 okt-dec
Rörelseresultat	1 436	2 286	421	1 189
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	-802	-1 685	-266	-1 032
Erhållna räntor	16	7	-2	3
Betalda räntor	-402	-369	-129	-117
Betald skatt	-8	-	-8	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	240	240	16	43
Förändring av rörelsekapital	-88	54	22	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152	294	37	44
Investeringar/Försäljningar				
Investering i fastigheter/materiella anläggningstillgångar	-1 049	-2 132	-174	-339
Försäljning av fastigheter/materiella anläggningstillgångar	1 750	1 856	612	341
Kassaflöde från investeringsverksamhet	701	-277	438	2
Finansiering				
Upptagna långfristiga skulder	3 002	2 821	246	269
Amortering långfristiga skulder	-3 433	-2 213	-742	-451
Utbetald utdelning	-154	-127	-	-
Återköp egna aktier	-340	-229	-96	-44
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-29	-189	24	97
Förändring långfristiga fordringar	-5	-8	55	19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-959	54	-513	-109
Förändring av likvida medel	-106	71	-39	-63
Kassa, bank vid periodens början	166	96	98	229
Periodens förändring	-106	71	-39	-63
Kassa, bank vid periodens slut	60	166	59	166
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	116	139	116	139
Disponibel likviditet	176	305	176	305

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Moderbolagets redovisningsprinciper följer RFR 1 och RFR 2. Wallenstam har som princip att redovisa förvärv och försäljningar på tillträdesdagen.

Fastigheter

Wallenstams fastighetsinnehav är koncentrerat till några av Sveriges mest expansiva orter: Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Wallenstam har ett brett utbud av bostäder, kontor och butiker i attraktiva lägen. Fastighetsinnehavets volym varierar över tid eftersom fastighetsaffärer är en väsentlig del av affärsverksamheten. Wallenstam har den kritiska volym som krävs för att vara effektiv. Wallenstam tar vara på de affärsmöjligheter som uppstår i samband med marknadssvängningar. Under perioden har volymen nettominskat.

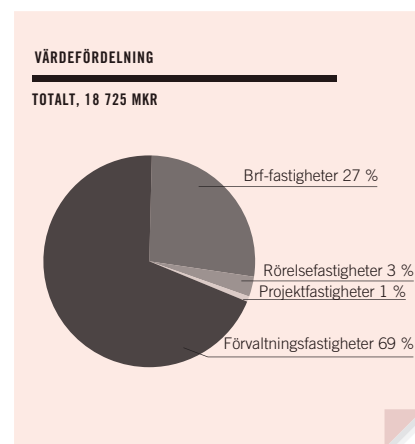
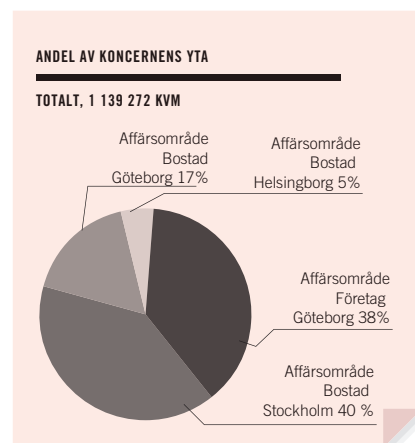
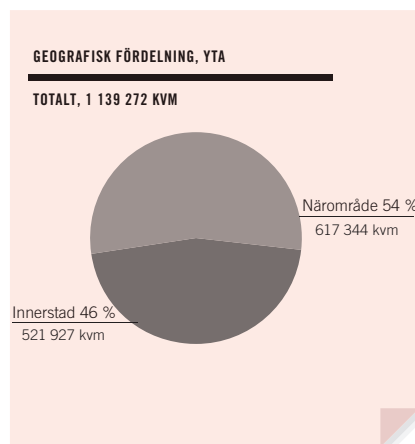
Fastigheternas redovisade värde uppgår till 18 725 Mkr (18 930), varav rörelsefastigheter utgör 663 Mkr (377). Som rörelsefastigheter redovisas Wallenstams egna kontor i Stockholm och Göteborg samt tjänstebostäder. Ombyggnationen av kontorsfastigheterna färdigställdes under våren 2007. Årets värdeförändring uppgår till 787 Mkr och beror i huvudsak på följande faktorer:

- Realiserade värdeförändringar då fastigheterna sålts till priser över värdering.
- Tillkommande värden i färdigställda projekt
- Förbättrade driftnetton.
- Pågående ny- och ombyggnad.

För att ta till vara på det gynnsamma marknadsläget har Wallenstam sålt fastigheter för cirka 2 Mdr. Detta möjliggör framtida investeringar i nyproduktion av fastigheter och vindkraft. Under perioden har Wallenstam endast förvärvat fastigheter för 13 Mkr (1 420). Dessa består i huvudsak av kompletteringar till befintliga fastigheter. I ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter har under perioden investerats totalt 926 Mkr (693). Av periodens byggnadsinvesteringar har huvuddelen investerats i bostadsfastigheter.

Wallenstam har såsom tidigare år internt värderat fastighetsbeståndet på bokslutsdagen. I årets värdering har marknadsvärdet bedömts till 18 725 Mkr (18 930). Osäkerheten på kapitalmarknaden under senare delen av året medförde en osäkerhet även på fastighetsmarknaden. Wallenstam tar hänsyn till marknadsförutsättningarna när avkastningskraven i värderingen fastställs. I årets värdering har ett flertal avkastningskrav höjts i det kommersiella beståndet.

Cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet värderas efter bostadsrättsmarknadens prissättning. Bostadsbeståndet i övrigt värderas enligt en traditionell avkastningsvärdering i intervallet 4,0-6,0 procent. Wallenstams kommersiella fastigheter värderas även de enligt en traditionell avkastningsvärdering i intervallet 4,75-9,0 procent. Projektfastigheter värderas till anskaffningsvärde. Förvärvade fastigheter värderas till marknadsvärde enligt samma principer som gäller för övriga fastighetsbeståndet. Wallenstam har en effektiv ny- och ombyggnadsprocess vilket ger en kostnadseffektiv produktion. Det värde som därmed tillförts fastigheten synliggörs när projektet färdigställs. Avyttrade fastigheter som frånträtts efter rapportperiodens utgång men före rapporttidpunkt värderas till försäljningspris. En fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering är en bedömning.



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	18 930	1 238 783*
+ Förvärv	13	1 974
+ Byggnationer	926	27 252
- Försäljningar	-1 625	-128 737
- Avskrivningar	-5	
+ Orealiserad värdeförändring netto	485**	
Fastighetsbestånd 31 december 2007	18 725	1 139 272

* Justerad för rivna byggnader samt ommätning.

** Varav realiserade värdeförändringar i projekt, Mkr

Verkligt värde	648
Anskaffningsvärde	-447
Tillkommande värde på färdigställd nyproduktion	201
Verkligt värde	277
Anskaffningsvärde	-198
Tillkommande värde på färdigställd ombyggnad	79

VINDKRAFTVERK 2007

I drift	Produktionskapacitet / år
Lyngby	5,5 miljoner kWh
Rålanda	1,5 miljoner kWh
Hörby	1,5 miljoner kWh
Summa	8,5 miljoner kWh

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2007-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt	
Affärsområde Bostad								
Region Stockholm	403 927	14 314	7 681	6 237	3 693	14 337	450 189	40 %
Region Göteborg	186 522					3 400	189 922	17 %
Region Helsingborg	52 406	3 683	4 800	1 436	95	2 936	65 356	5 %
Affärsområde Företag								
Region Göteborg		221 162	52 274	73 656	34 066	52 647	433 805	38 %
Totalt	642 855	239 159	64 755	81 329	37 854	73 320	1 139 272	
	57%	21%	6%	7%	3%	6%		

FASTIGHETER I NYPRODUKTION

Pågående nyproduktion

Fastighetsbeteckning	Bostad/kvm	Lokal/kvm	Antal/Igh	Planerad inflyttning
Göteborg				
Örlen	2 900		60	Feb 2008
Summa	2 900		60	

Färdigställda under 2007

Fastighetsbeteckning	Bostad/kvm	Lokal/kvm	Antal/Igh	Inflyttning
Stockholm				
Kansliet 2, Huddinge	9 206	793	138	Okt 2007
Kontot 2, Råcksta	5 009	510	73	Dec 2007
Svallvågen 1	11 734		170	Aug 2007
Summa	25 949	1 303	381	
Totalt	28 849	1 303	441	

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2007

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Härryda Hönekulla 1:157	Längenasv. 9 A-B	1915/1933	261		300			28	589
Härryda Hönekulla 1:165	Längenasv. 11	1915	235						235
Pumpen 3	Hollandsgatan 5	1976		1 150					1 150
Totalt			496	1 150	300			28	1 974

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2007

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Drivbanken 1	Blandsädesg. 2-8, Lantbruksg. 11	1971	12 536	424		286		75	13 321
Högsbo 34:19	Gruvgatan 10-14	1980/1984		3 573					3 573
Kobbegården 6:168	Datavägen 10 B	1979/1988		6 349	1 415	326		94	8 184
Kobbegården 6:731	Ekonomivägen 3	1988		4 193				37	4 230
Kobbegården 16:38	Askims Industriväg 5	1987		2 733	522	105			3 360
Kommandantsången 7:19	Övre Husarg. 5	1937	955		298				1 253
Kommandantsången 7:20	Övre Husarg. 7	1952	945		167				1 112
Kålltorp 112:1	Åttehöggsgatan 10 A	1947/1987	2 476			25		42	2 543
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	1979		1 237		4 936			6 173
Kärra 75:2	Transportgatan 37	1982		1 435	185	6 225			7 845
Kärra 75:4	Transportgatan 39	1984		425		7 345		230	8 000
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	1990		2 217		8 040			10 257
Torp 24:5	Anders Zornsgatan 23	1945	1 761			47		49	1 857
Stockholm									
Akterspegeln 19	Gröndalsvägen 42-44, Sjöbjörnsvägen 2	1946		235	290				525
Flaggan 9	Åsögatan 179	1929/1940	1 849	291					2 140
Galjonsbilden 19	Sjöbjörnsvägen 5	1953		1 240		1 037		160	2 437
Heimdall 10	Norrtullsgatan 41-43	1929/1985	2 031	308	71			43	2 453
Järnlodet 24	Sibyllegatan 9 A-B	1935/1998	2 001	247	733				2 981
Mullvaden Andra 45	Krukmakargatan 24-26, Rosenlundsgatan 14	1964/1989	5 600	1 186	410	162		1 295	8 653
Orminge 38:1	Skarpövågen 25-37	1970	9 086	30					9 116
Orminge 38:2	Skarpövågen 39-57	1970	12 913					30	12 943
Orminge 46:2	Betsövågen 2-10	1970	6 284	446	169	42			6 941
Safiren 6	Kungsholms Kyrkoplan 4	1932/1988	2 243	176					2 419
Stengodset 22	Robert Alströmsgatan 6	1929/1930	967						967
Styrmannen 25	Grev Magnigatan 21	1929/1930	973		229	29		2	1 233
Talarstolen 3	Banérgatan 71-73	1951	1 734	391		12			2 137
Vattuormen 17	Kungsholms Hamnplan 5	1929/1930	2 014			70			2 084
Totalt			66 368	27 136	4 489	28 687	0	2 057	128 737

Vindkraftsinvesteringar

Wallenstam har idag tre vindkraftverk. Under perioden stod två nya vindkraftverk klara; ett i Skåne och ett i Blekinge. Det första vindkraftverket uppfördes utanför Uddevalla under hösten 2006. Investeringarna i vindkraft uppgår till 84 Mkr (57) under perioden.

Finansiell ställning

Lånen uppgår per bokslutsdagen till 9 468 Mkr (9 871), varav lån med räntebindingstid överstigande ett år utgör 4 956 Mkr (5 343) motsvarande 52 procent. Lånen löper utan valutarisk. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden uppgår till 25 månader (27). Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 176 Mkr (305).

Det egna kapitalet uppgår per 31 december till 8 257 Mkr (7 734), vilket motsvarar 138 kr per aktie (125). Soliditeten uppgår till 42 procent (39). Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden påverkats av periodens resultat, utdelning, återköp, återläggning värdejustering av rörelsefastigheter, värdejustering aktier samt nettoeffekt av värdering av säkringsredovisade derivatinstrument.

I koncernen redovisas en nettoskuld för uppskjuten skatt om 1 673 Mkr. Denna består av en uppskjuten skattefordran om 878 Mkr och en uppskjuten skatteskuld om 2 552 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Substansvärdet beräknas till 181 kr per aktie (165). Wallenstam säljer fastigheter både direkt och via bolag, varför skattebelastningen kan variera.

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 275 Mkr (212), varav hyresintäkterna utgör 65 Mkr (58). Periodens resultat inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 185 Mkr (450). Resultatet efter skatt uppgår till 1 182 Mkr (432). Moderbolagets resultat belastas med bland annat kostnader för koncernens optionsprogram om 7 Mkr (32). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 31 Mkr (14). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 4 443 Mkr (652). Ökningen beror på att arbetet med att samla koncernens lån i moderbolaget har påbörjats. Av övriga tillgångar utgörs 5 245 Mkr av fordringar på koncernbolag.

BINDNINGSTIDER/MEDELRÄNTOR PER 2007-12-31

	Skuld, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<3 mån	3 733	4,14	40
>3 mån <=1 år	779	4,98	8
>1 år <=2 år	934	4,60	10
>2 år <=3 år	900	4,04	10
>3 år <=4 år	890	4,05	9
>4 år <=5 år	600	4,39	6
>5 år <=6 år	632	3,96	7
>6 år <=7 år	600	4,29	6
>7 år	400	4,28	4
Summa	9 468	4,26	100

I lånestocken finns endast lån i SEK.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	2007	2006	2007	2006
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Intäkter	275,4	211,8	89,2	52,2
Kostnader	-265,8	-239,0	-75,4	-79,0
Finansnetto	1 178,0	419,0	-4,0	-16,9
Resultat före skatt	1 187,6	391,8	9,8	-43,7
Skatt	-5,2	40,0	-4,0	43,5
Resultat efter skatt	1 182,4	431,8	5,8	0,2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2007-12-31	2006-12-31
Fastigheter	773	786
Andelar i koncernföretag	2 529	2 572
Övriga tillgångar	5 371	1 292
Kassa och bank	41	134
Summa tillgångar	8 715	4 784
Eget kapital	1 981	1 301
Räntebärande skulder	4 443	652
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 234	2 737
Övriga skulder	58	94
Summa eget kapital och skulder	8 715	4 784

Wallenstamaktien

Under perioden ökade Stockholmsbörsens OMXS-index med 4,6 % och Carnegie fastighetsindex minskade med 14 %. Wallenstamaktien har klarat sig förhållandevis bra på den turbulenta aktiemarknaden och har minskat med cirka 15 %. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 120,50 kr (141,00). Det totala börsvärdet uppgår till 7 194 Mkr.

Wallenstam har återköpt aktier i enlighet med årsstämans beslut. Sedan starten har Wallenstam återköpt aktier motsvarande cirka 34 % av det ursprungliga antalet. Under 2007 har 2 409 733 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 140,90 kr.

Wallenstams B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs, sedan årsskiftet på Mid Cap-listan.

BÖRSKURS - SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE 2005-2007

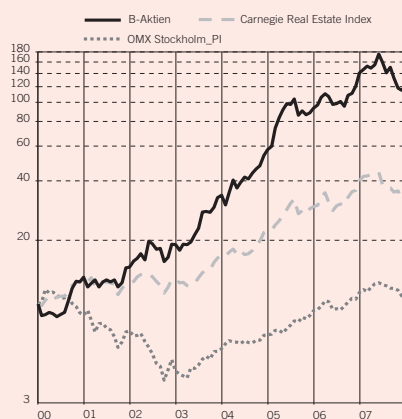


DATA PER AKTIE

KR	2007 31 dec	2006 31 dec	2005 31 dec
Förvaltningsresultat	5,0	3,9	3,9
Resultat efter skatt	16,5	31,8	24,4
P/E-tal, ggr	7,3	4,4	3,8
Eget kapital	138	125	92
Substansvärde	181	165	119
Börskurs	120,50	141,00	93,50
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	59 699	62 109	64 304
Antal aktier i tusental, genomsnitt	61 231	63 128	66 878

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

KURSVUTVECKLING 2000 - 2007



AKTIEÄGARINNEHAV 2007-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag	5 750 000	6 250 000	19,35	56,04
Familjen Agneta Wallenstam med bolag		4 770 000	7,69	4,19
Familjen Anders Berntsson		3 434 475	5,54	3,02
Familjen Eskil Johannesson		3 000 000	4,84	2,64
Swedbank Robur Fonder		2 198 029	3,96	2,16
Familjen Norman		1 830 000	2,95	1,61
Wiman, Henric		1 485 290	2,50	1,36
Familjen U Wallenstam		1 447 190	2,40	1,31
Familjen Brandström med bolag		1 399 030	2,33	1,27
Övriga ägare		28 135 323	42,19	23,32
Totalt antal aktier	5 750 000	53 949 337		
Återköpta egna aktier		2 300 663	2,84	1,59
Registrerade aktier	5 750 000	56 250 000		
Totalt registrerade		62 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		59 699 337		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 31 procent av innehavet och cirka 23 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 7 procent av innehavet och cirka 4 procent av rösterna.

Utdelning

För verksamhetsåret 2007 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kr per aktie (2,50), en ökning med 20 procent. Styrelsens grundprincip är att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt förädling av fastighetsbeståndet och en ökad substansstillväxt i bolaget. Styrelsens avsikt är att bolaget ska dela ut cirka 40 procent av förvaltningsresultatet. Hänsyn ska dock tas till investeringsbehov, konsolideringsbehov samt till ställning i övrigt. Årets föreslagna utdelning innebär att cirka 59 procent av förvaltningsresultatet delas ut till aktieägarna, vilket är motiverat av det goda resultatet för 2007.

Styrelsens arbete under året

Wallenstams styrelse består av sex ledamöter. Under 2007 har styrelsen haft sex protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit fastighetsaffärer, satsningen på nybyggnation och förnyelsebar energi samt fastställande av ny affärsplan för 2012.

Ny affärsplan

Wallenstams styrelse har fastställt en ny affärsplan som ska gälla till och med 2012. Den tar sikte på utveckling och expansion. Under kommande affärsplan planeras för ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder och lokaler, en fortsatt utveckling av bostadsområden med avseende på hållbarhet och en omfattande investeringsvolym av förnyelsebar energi. Detta formuleras i ett mål:

- **Substansvärde per aktie ska överstiga 300 kr.**

Substansvärdemålet sammanfattar Wallenstams verksamhet på ett bra sätt då det inkluderar resultatet av en effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, realiserade värden i samband med fastighetsförsäljningar och nya intäktsmöjligheter i vindkraftsprojektet.

Wallenstams ledstjärnor:

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

Möjligheter och risker

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt och bostadshyresintäkterna förhållandevis säkra och förutsägbara. Mot bakgrund av Wallenstams attraktiva bostäder bedöms risken för framtida vakanser som mycket liten. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 7 Mkr på helårsbasis. Wallenstam bedömer att hyrorna för bostäder kommer att öka.

En procentenhets förändring av uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 6 Mkr på helårsbasis. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar vid årsskiftet cirka 9 procent av Wallenstams totala hyresvärde eller motsvarande cirka 21 procent av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Av Wallenstams hyresintäkter kommer cirka 45 procent från de kommersiella fastigheterna. Wallenstam tror på en fortsatt positiv lokalkalmarknad i Göteborg. Wallenstams höga uthyrningsgrad ger möjlighet till fortsatt ökade hyresintäkter och en möjlig nyproduktion.

Wallenstam redovisar fastigheternas bedömda marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringar i resultaträkningen. Detta medför att resultat och ställning blir mer volatilt. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor och dessa förändras över tid. På bokslutsdagen 2007 uppgår det bedömda marknadsvärdet till 18 725 Mkr. En prisförändring på +/- 10% motsvarar ett förändrat substansvärde på cirka 31 kr/aktie. Under 2007 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspris som översteg föregående års värdering med cirka 15 procent.

Ett fastighetsbolags största enskilda kostnad är räntekostnaden och nivån på marknadsräntan kan förändras snabbt. Wallenstams finanspolicy reglerar förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån. För att minimera refinansieringsrisken reglerar finanspolicyn även fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostrukturen på låneportföljen.

För att minimera valutaexponeringen får lån i utländsk valuta endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken elimineras. Wallenstam har idag inga lån i utländsk valuta.

Med den fördelning av räntebindingstider som gäller vid ingången av 2008 skulle en förändring av ränteläget med en procent i början av året påverka Wallenstams kostnader med cirka 46 Mkr. Fastighetsbeståndets struktur och läge samt fördelning mellan bostäder och kommersiell yta gör att Wallenstams riskprofil är låg. Detta tillsammans med den finansiella profilen ger utrymme för expansion.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

GÖTEBORG DEN 19 FEBRUARI 2008

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



HANS WALLENSTAM
Verkställande Direktör



CHRISTER VILLARD
Styrelseordförande



MARIANNE LERVIK NIVERT
Vice ordförande



ANDERS BERNTSSON
Styrelseledamot



JAN-OLLE FOLKESSON
Styrelseledamot



ULF NORÉN
Styrelseledamot



ERIK ÅSBRINK
Styrelseledamot

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 19 februari 2008 klockan 13.00. Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

DETTA ÄR WALLENSTAM

Wallenstam grundades 1944. Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i tre av Sveriges mest offensiva regioner; Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Wallenstam äger totalt cirka 300 fastigheter. Wallenstams kundbas utgörs av cirka 10 000 hushåll och cirka 2 000 företag. Av fastighetsvärdet utgörs cirka 60 procent av bostadsfastigheter.

Wallenstam driver en vindkraftssatsning med målet att 2012 vara helt självförsörjande på el. Det ger möjligheten att täcka såväl eget som kunders behov med förnyelsebar el.

Koncernen omsätter drygt 1,2 miljarder kronor i hyror och har ett fastighetsvärde om cirka 19 miljarder kronor. Wallenstams B-aktier är noterade på nordiska börsen, Mid cap. Börsvärdet uppgår till cirka 7 miljarder kronor.

Affärsidé

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

Affärsprocess

Vi köper fastigheter där vi kan skapa värdetillväxt. Vi skapar värdetillväxt dels genom att bygga och utveckla fastigheter och dels genom en lönsam och hållbar förvaltning. Vi säljer fastigheterna när vår förväntade värdetillväxt har uppnåtts eller utvecklar dem igen.

Verksamhet och organisation

Wallenstamkoncernen har cirka 160 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Wallenstam är organiserat i tre rörelsegrenar; två fastighetsförvaltande affärsområden: Bostad respektive Företag, och en utvecklingsorganisation. Utvecklingsorganisationen ansvarar för nyproduktion av fastigheter, ombyggnation av fastigheter samt utveckling av Wallenstams vindkraftsprojekt. Därutöver har Wallenstam en administrativ organisation som stöttar de affärsdrivande enheterna.

Affärsområde Bostads verksamhet bedrivs i tre regioner: Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Bostad förvaltar cirka 10 000 lägenheter.

Affärsområde Företags verksamhet bedrivs i Göteborg i två regioner: region City och region Storgöteborg. Företag förvaltar cirka 2 000 lokaler som utgörs av kontor, citybutiker, skolor, industrilokaler och lager.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN 2012

Substansvärde per aktie ska överstiga 300 kr.

Wallenstams ledstjärnor:

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

EKONOMISK RAPPORTERING

Årsredovisning 2007	mars 2008
Årsstämma	15 april 2008
Delårsrapport I	7 maj 2008
Delårsrapport II	6 aug 2008
Delårsrapport III	5 nov 2008

Årsstämman hålls kl. 17.00 på Stora Teatern, Kungsparken 1, Göteborg.

På Wallenstams hemsida finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Wallenstam 

LENNART WALLENSTAM BYGGNADS 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