



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2007

- Periodens resultat efter skatt uppgår till 431 Mkr (475), motsvarande en vinst om 7 kronor per aktie (7).
- Hyresintäkterna för perioden uppgår till 622 Mkr (627).
- Substansvärde per aktie uppgår till 170 kronor (165).

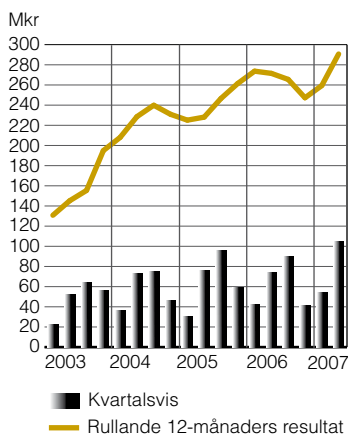


BraBoende
Levande Lokaler

Nyckeltal

	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
Resultat efter skatt, Mkr	430,8	474,5	2 006,5
Förvaltningsresultat, Mkr	159,5	116,1	247,3
Överskottsgrad, %	65,5	60,3	62,6
Räntabilitet på eget kapital, %	26,2	29,7	30,4
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,5	14,3	12,2
Fastigheternas direktavkastning, %	4,3	4,6	4,3
Fastigheternas totalavkastning, %	11,9	14,0	12,5
Belåningsgrad, %	51,6	54,8	52,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	25	26	27
Eget kapital, Mkr	7 968	6 218	7 734
Soliditet, %	40,5	33,6	39,1
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	4,36	4,02	4,26
Uthyrningsgrad – yta, %	98	97	98
Börsvärde, Mkr	9 833	6 194	8 757

Förvaltningsresultat



Mål för verksamheten 2007

Finansiella mål

- Förvaltningsresultat > 300 Mkr
- Eget kapital per aktie > 100 kr
- Soliditet > 25%

Finansiella mål

- Uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet $\geq 97\%$
- Nyproduktion 400 lägenheter per år till en direktavkastning på $\geq 7\%$

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

Väsentliga händelser

Under första halvåret har Wallenstam sålt tio bostadsfastigheter och tio kommersiella fastigheter till en köpeskilling om totalt 1,1 Mdr. Två mindre kommersiella fastigheter har förvärvats.

Under perioden har aktieinnehavet i Heba Fastighets AB ökat med 1,05 procent och uppgick vid periodens utgång till 13,25 procent.

Byggnation av två nya vindkraftverk påbörjades under våren, Lyngby och Listerlandet. Verken beräknas tas i drift under det tredje kvartalet 2007 och kommer att ha en sammanlagd kapacitet om 2 600 kW.

Resultat

Resultat efter skatt uppgår till 430,8 Mkr (474,5). Resultat per aktie uppgår till 7,0 kronor (7,4).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgår till 642,6 Mkr (698,6).

Hyresintäkterna för perioden uppgår till 621,6 Mkr (626,8). Av hyresintäkterna utgörs 343,1 Mkr (361,3) av hyresintäkter från affärsområde Bostad och 279,3 Mkr (266,0) av hyresintäkter från affärsområde Företag. Under perioden har ett antal fastigheter ingått i ombyggnadsprojekt och har därför ej varit uthyrda.

Wallenstam har under perioden hyrt ut cirka 20 800 kvm kommersiell yta i göteborgsområdet, varav 3 500 kvm avser nettouthyrning. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet är 96 procent, vilket är betydligt högre än göteborgsmarknaden i genomsnitt. Wallenstams totala uthyrningsgrad uppgår till 98 procent.

Driftkostnaderna uppgår till 214,7 Mkr (249,0). Kostnadsminskningen beror på ett mindre genomsnittligt fastighetsbestånd, samt lägre kostnader för bränsle och hyresgästanspassningar av lokaler.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår netto till 84,0 Mkr (91,3). Wallenstams personaloptionsprogram som avslutades under perioden har medfört en kostnad om 6,7 Mkr (9,9). Optionsprogrammet har totalt kostat 57,1 Mkr.

Övriga rörelseintäkter- och kostnader utgörs av försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och ersättning för hyresgästanspassningar.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgår till 309,0 Mkr (412,2). Orealiserade värdeförändringar uppgår till 187,7 Mkr (288,7), motsvarande cirka 1 procent av marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgår till 159,5 Mkr (116,1). Ökningen beror framförallt på lägre driftkostnader och ökade finansiella intäkter. Förvaltningsresultatet per aktie uppgår till 2,58 kr (1,82).

De finansiella intäkterna har ökat till 16,5 Mkr (5,0), i huvudsak på grund av aktieutdelning från den finansiella placeringen i Heba Fastighets AB. Finansiella kostnader uppgår till 194,0 Mkr (190,6). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 4,36 procent (4,26). Värdeförändring derivat uppgår till 2,8 Mkr (2,7), varav realiserade värdeförändringar utgör -6,9 Mkr (7,4).

Skatt

Den redovisade bolagsskatten understiger 28 procent, vilket är en effekt av ej skattepliktiga bolagsförsäljningar och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 april-juni	2006 april-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
Hysesintäkter	621,6	626,8	308,2	316,6	1 234,0	1 239,2
Driftkostnader	-214,7	-249,0	-94,2	-110,0	-428,8	-463,0
Förvaltnings- och administrationskostnader	-84,0	-91,3	-38,0	-42,0	-192,5	-199,8
Övriga rörelseintäkter och kostnader	12,9	1,8	6,1	0,5	30,2	19,1
Avskrivningar rörelsefastigheter	-2,2	-1,9	-1,2	-0,9	-3,9	-3,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	309,0	412,2	146,4	300,5	1 590,9	1 694,1
Rörelseresultat	642,6	698,6	327,3	464,7	2 230,0	2 286,0
Finansiella intäkter	16,5	5,0	14,5	4,1	20,0	8,5
Finansiella kostnader	-194,0	-190,6	-98,5	-99,7	-381,4	-378,0
Värdeförändring derivat	2,8	2,7	4,1	-2,2	-9,6	-9,7
Resultat före skatt (Not 1)	468,0	515,8	247,5	366,9	1 859,0	1 906,8
Skatt	-37,2	-41,2	-6,8	0,1	103,8	99,7
Resultat efter skatt	430,8	474,5	240,7	367,0	1 962,7	2 006,5

Not 1 Fördelning av resultat

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkter	621,6	626,8	308,2	316,6	1 234,0	1 239,2
Driftkostnader	-214,7	-249,0	-94,2	-110,0	-428,8	-463,0
Driftöverskott	406,9	377,9	214,0	206,6	805,2	776,2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-75,9	-85,4	-33,2	-38,5	-173,4	-182,9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	12,9	1,8	6,1	0,5	30,2	19,1
Finansiella intäkter	16,5	5,0	14,5	4,1	20,0	8,5
Finansiella kostnader	-194,0	-190,6	-98,5	-99,7	-381,4	-378,0
Realiserad värdeförändring derivatinstrument	-6,9	7,4	2,1	0,7	-9,9	4,4
Förvaltningsresultat	159,5	116,1	105,0	73,7	290,7	247,3

FASTIGHETSRÖRELSEN

Orealiserad värdeförändring fastigheter	187,7	288,7	74,8	272,9	1 404,4	1 505,4
Realiserad värdeförändring fastigheter	121,3	123,5	71,6	27,7	186,5	188,7
Avskrivningar rörelsefastigheter	-2,2	-1,9	-1,2	-0,9	-3,9	-3,6
Administrationskostnader	-8,0	-5,9	-4,7	-3,5	-19,0	-16,9
Resultat fastighetsrörelsen	298,7	404,4	140,5	296,1	1 568,0	1 673,6
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument	9,7	-4,7	2,0	-3,0	0,3	-14,1
Resultat före skatt	468,0	515,8	247,5	366,9	1 859,0	1 906,8

Redovisning av segment/affärsområde i sammandrag

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 april-juni	2006 april-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
VERKSAMHETENS OMSÄTTNING						
Hysesintäkter och övriga intäkter Bostad	398,4	361,3	203,2	183,9	823,3	786,2
Hysesintäkter och övriga intäkter Företag	279,3	266,0	138,3	132,7	536,8	523,5
Hysesintäkter och övriga intäkter övrigt	3,2	2,9	1,3	1,3	6,0	5,7
Försäljningsintäkter fastigheter Bostad	735,7	907,6	291,9	718,1	1 595,9	1 767,8
Försäljningsintäkter fastigheter Företag	415,4	79,1	215,4	76,5	451,4	115,1
Försäljningsintäkter fastigheter övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9	9,9
Koncerneliminering	-3,3	-3,5	-2,6	-1,4	-6,0	-6,2
Summa intäkter	1 828,7	1 613,4	847,5	1 111,1	3 417,3	3 202,0
RÖRELSERESULTAT						
Bostad	436,0	475,8	207,4	315,7	1 280,3	1 320,1
Företag	216,6	231,5	118,5	149,2	995,0	1 009,9
Övrigt	-9,9	-8,7	1,4	-0,4	-45,3	-44,0
Koncerneliminering	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Summa rörelseresultat	642,6	698,6	327,3	464,7	2 230,0	2 286,0
FÖRVALTNINGSRESULTAT						
Bostad	118,4	77,1	70,5	46,8	243,9	202,6
Företag	83,6	54,0	44,4	31,7	144,5	114,9
Övrigt	-42,5	-15,1	-9,9	-5,1	-97,6	-70,2
Koncerneliminering	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Summa förvaltningsresultat	159,5	116,1	105,0	73,7	290,8	247,3

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 Wallenstams affärsverksamhet. Wallenstam har inget volymmål utan strävar efter att ständigt ha den kritiska volym som krävs för att vara mest effektiv. Under första halvåret har volymen nettominuskat.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgår till 18 701 Mkr (18 930), varav rörelsefastigheter utgör 700 Mkr (377). Som rörelsefastigheter redovisas Wallenstams egna kontor i Stockholm och Göteborg samt tjänstebostäder. Kontorsfastigheterna har genomgått en omfattande ombyggnation som färdigställdes under våren 2007.

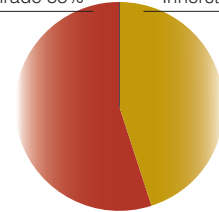
Under perioden har Wallenstam förvärvat fastigheter för 9 Mkr (1 420). I ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter har under perioden investerats totalt 624 Mkr (693). Av periodens byggnadsinvesteringar har huvuddelen investerats i bostadsfastigheter.

Wallenstam har internt värderat fastighetsbeståndet på bokslutsdagen. Värderingen utgår från den värdering som gjordes vid föregående årsskifte. Denna har sedan justerats för väsentliga förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, driftkostnader samt kontrakterade försäljningar.

Cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet värderas efter bostadsrättsmarknadens prissättning. Bostadsbeståndet i övrigt värderas enligt en traditionell avkastningsvärdering i intervallet 3,5-6,0 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 verkligt värde enligt samma principer som gäller för övriga fastighetsbeståndet. För nyproducerade fastigheter görs en omvärdering till verkligt värde i samband med att fastigheten färdigställs. Avyttrade fastigheter som frånträts 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.

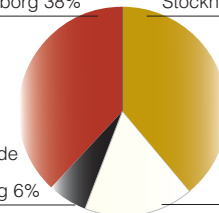
Geografisk fördelning, yta

Närområde 55% Innerstad 45%



Affärsområde
Företag region
Göteborg 38%

Affärsområde
Bostad
Stockholm 39%



Affärsområde
Bostad
Helsingborg 6%

Affärsområde
Bostad
Göteborg 17%

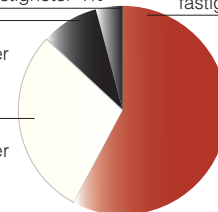
Värdedistribution

Rörelsefastigheter 4%

Förvaltnings-
fastigheter 58%

Projekt-
fastigheter
9%

Brf-
fastigheter
29%



Fastighetsbeståndets förändring

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	18 930	1 242 869
+ Förvärv	9	1 739
+ Byggnationer	624	
- Försäljning	-1 044	-85 412
- Avskrivningar	-2	
+ Orealiserad värdetförändring netto	184	
Fastighetsbestånd 30 juni 2007	18 701	1 159 196

Fastighetsinnehavets struktur per 2007-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt
Affärsområde Bostad							
Region Stockholm	404 913	16 969	8 494	7 254	3 693	12 302	453 625
Region Göteborg	198 872					3 400	202 272
Region Helsingborg	52 252	3 808	4 454	1 418	440	2 965	65 337
Affärsområde Företag							
Region Göteborg		216 174	51 998	83 120	34 318	52 352	437 962
Totalt	656 037	236 951	64 946	91 792	38 451	71 019	1 159 196
	57%	20%	6%	8%	3%	6%	

Fastighetsförvärv 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	Långenäsv. 9 A-B	1915/1933	261		300			28	589
Pumpen 3	Hollandsgatan 5	1976		1 150					1 150
Totalt			261	1 150	300			28	1 739

Fastighetsförsäljningar under 2007

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
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
Källtorp 112:1	Åttehögsgatan 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
Stockholm									
Akterspegeln 19	Gröndalsvägen 42-44, Sjöbjörnsvägen 2	1946		235	290				525
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
Mullvaden Andra 45	Krukmakargatan 24-26, Rosenlundsgatan 14	1964/1989	5 600	1 186	410	162		1 295	8 653
Orminge 46:2	Betsövägen 2-10	1970	6 284	446	169	42			6 941
Safiren 6	Kungsholms Kyrkoplan 4	1932/1988	2 243	176					2 419
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			25 255	26 144	3 756	28 354	0	1 903	85 412

Fastigheter i nyproduktion

Fastighetsbeteckning	Bostad kvm	Antal lgh	Planerad inflyttning
Göteborg			
Örlen	2 900	60	Feb 2008
Stockholm			
Svallvågen 1	11 700	170	Jan-Aug 2007
Kansliet 2, Huddinge	9 200	138	Okt 2007
Kontot, Råcksta	5 000	73	Dec 2007
Totalt		28 800	441

Finansiell ställning

Lånen uppgår per bokslutsdagen till 9 650 Mkr (9 871), varav lån med räntebindningstid överstigande ett år utgör 5 105 Mkr (5 343) motsvarande 53 procent. Lånen löper utan valutarisk. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 25 månader (27). Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 224 Mkr (305).

Det egna kapitalet uppgår per 30 juni till 7 968 Mkr (7 734), vilket motsvarar 130 kr per aktie (125). Soliditeten uppgår till 41 procent (39). Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden påverkats av periodens resultat, utdelning, återköp, värdejustering av rörelsefastigheter, värdejustering aktier samt nettoeffekt av värdering av säkringsredovisade derivatinstrument.

I koncernen redovisas en nettoskuld för uppskjuten skatt om 1 692 Mkr netto. Denna består av en uppskjuten skattefordran på 795 Mkr och en uppskjuten skatteskuld om 2 487 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser värdet av förlustavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan redovisade värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Substansvärdet beräknas till 170 kr per aktie (165). Wallenstam säljer fastigheter både direkt och via bolag, varför skattebelastningen kan variera.

Bindningstider/medelräntor per 2007-06-30

	Skuld, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<3 mån	3 711	3,99	38
>3 mån <=1 år	834	4,85	9
>1 år <=2 år	845	5,33	9
>2 år <=3 år	634	4,41	7
>3 år <=4 år	1 101	4,50	11
>4 år <=5 år	894	4,42	9
>5 år <=6 år	632	4,16	7
>6 år <=7 år	700	4,34	7
>7 år	300	4,40	3
Summa	9 650	4,36	100

I lånestocken finns endast lån i SEK.

Koncernens balansräkning i sammandrag

	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	18 001	17 811	18 553
Rörelsefastigheter	700	293	377
Materiella anläggningstillgångar	118	45	101
Finansiella anläggningstillgångar	437	64	375
Finansiella derivatinstrument	118	28	49
Omsättningstillgångar	279	259	309
Summa tillgångar	19 653	18 500	19 764
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 968	6 218	7 734
Uppskjuten skatt	1 692	1 908	1 622
Räntebärande skulder	9 650	9 922	9 871
Finansiella derivatinstrument	9	45	60
Ej räntebärande skulder	334	408	477
Summa eget kapital och skulder	19 653	18 500	19 764

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

Förändring eget kapital i sammandrag

	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
Ingående eget kapital	7 734	5 902	5 902
Utdelning	-155	-127	-127
Återköp egna aktier	-105	-144	-229
Periodens resultat	431	475	2 007
Värdejustering säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	78	108	120
Årets värdejustering rörelsefastigheter	-2	5	1
Värdejustering aktier	-13	-	61
Utgående eget kapital	7 968	6 218	7 734

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 april-juni	2006 april-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
Rörelseresultat	643	699	327	465	2 230	2 286
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	-47	11	-43	1	-49	9
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-309	-412	-146	-301	-1 591	-1 694
Erhållna räntor	17	12	14	11	12	7
Betalda räntor	-178	-188	-83	-111	-359	-369
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	126	122	69	65	244	240
Förändring av rörelsekapital	-130	23	-31	-24	-99	54
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4	145	38	42	144	294
Investeringar/Försäljningar						
Investering i fastigheter/materiella anläggningstillgångar	-682	-1 638	-335	-699	-1 175	-2 132
Försäljning av fastigheter/materiella anläggningstillgångar	1 139	961	528	781	2 033	1 856
Kassaflöde från investeringsverksamhet	458	-677	193	82	858	-277
Finansiering						
Upptagna långfristiga skulder	1 969	1 616	664	759	3 173	2 821
Amortering långfristiga skulder	-2 120	-691	-686	-581	-3 642	-2 213
Utbetald utdelning	-154	-127	-154	-127	-154	-127
Återköp egna aktier	-105	-144	-74	-74	-191	-229
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-45	0	-15	0	-234	-189
Förändring långfristiga fordringar	-79	-42	-68	-18	-46	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-535	613	-334	-41	-1 094	54
Förändring av likvida medel	-82	81	-103	83	-92	71
Kassa, bank vid periodens början	166	96	187	93		96
Periodens förändring	-82	81	-103	83		71
Kassa, bank vid periodens slut	84	177	84	177		166
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	139	139	139	139		139
Disponibel likviditet	224	316	224	316		305

Wallenstamaktien

Wallenstamaktiens börskurs har under första halvåret stigit med 13 procent, vilket är mer än börsen i genomsnitt. Under perioden ökade Stockholmsbörsens OMXS-index med 8 procent och Carnegie fastighetsindex minskade med 4 procent. Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 160 kr (141). Det totala börsvärdet uppgår till 9 833 Mkr.

Efter rapportperioden har aktiemarknaden haft en nedgång och fastighetsaktierna har fallit tillbaka till kursnivåer som rådde kring årsskiftet 2007. Denna nedgång har även reducerat delar av Wallenstams kursuppgång under första halvåret.

Wallenstam har i enlighet med bolagsstämmans beslut återköpt aktier. Wallenstam har sedan starten återköpt aktier motsvarande cirka 32 procent av det ursprungliga antalet. Under första halvåret 2007 har 653 900 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 160,6 kr.

Wallenstams B-aktie är noterad på OMX Nordiska börs, sedan halvårs-skiftet på Large Cap listan.

Data per aktie (kr)

	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
Förvaltningsresultat	2,58	1,82	3,92
Resultat efter skatt	7,0	7,4	31,8
P/E-tal, ggr	5,1	3,8	4,4
Fastighetsvärde	304	288	305
Eget kapital	130	99	125
Substansvärde	170	129	165
Börskurs	160,00	98,50	141,00
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	61 455	62 886	62 109
Antal aktier i tusental, genomsnitt	61 851	63 719	63 128

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

Aktieägarinnehav 2007-06-30

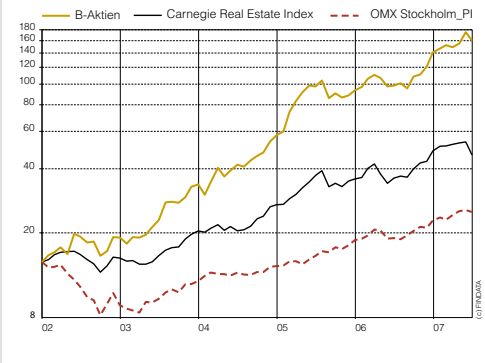
	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag	5 750 000	6 250 000	18,75	55,08
Familjen Agneta Wallenstam med bolag		4 770 000	7,45	4,12
Familjen Anders Berntsson		3 434 475	5,37	2,97
Familjen Eskil Johannesson		3 000 000	4,69	2,59
Swedbank Robur Fonder		2 453 922	3,83	2,12
Familjen Norman		1 830 000	2,86	1,58
Länsförsäkringar fonder		1 609 030	2,51	1,39
Wiman, Henric		1 485 290	2,32	1,28
Familjen U Wallenstam		1 447 190	2,26	1,25
Familjen Brandström med bolag		1 399 700	2,19	1,21
Livförsäkrings AB Skandia		1 025 720	1,60	0,89
Övriga ägare		26 999 843	42,19	23,32
Totalt antal aktier	5 750 000	55 705 170		
Återköpta egna aktier		2 544 830	2,84	1,59
Registrerade aktier	5 750 000	58 250 000		
Totalt registrerade	64 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	61 455 170			

Andelen institutionellt ägande uppgår till 39 procent av innehavet och cirka 28 procent av rösterna.

Utländsägandet uppgår till 10 procent av innehavet och 5 procent av rösterna.

Kursutveckling

1 januari 2002 – 30 juni 2007



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 129,6 Mkr (94,3), varav hyresintäkterna utgör 32,1 Mkr (28,2). Resultatet efter skatt uppgår till 1 168,1 Mkr (405,5). Årets resultatet inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 185 Mkr (450). Moderbolagets resultat belastas med bland annat kostnader för koncernens optionsprogram om 6,7 Mkr (9,9). Investeringarna under perioden uppgår till 19,1 Mkr (18). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 603 Mkr (652).

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 juni-dec
Intäkter	129,6	94,3	212,0
Kostnader	-134,4	-113,2	-239,0
Finansnetto	1 170,1	419,8	419,0
Resultat före skatt	1 165,3	400,8	392,0
Skatt	2,8	4,7	40,0
Periodens/Årets resultat	1 168,1	405,5	432,0

Moderbolagets balansräkning

	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
Fastigheter	769	804	786
Andelar koncernföretag	2 572	2 549	2 572
Övriga tillgångar	105	54	1 292
Kassa och bank	60	0	134
Summa tillgångar	3 506	3 407	4 784
Eget kapital	2 210	1 481	1 301
Räntebärande skulder	603	652	652
Räntebärande skulder koncernföretag	650	1 187	2 737
Övriga skulder	43	87	94
Summa eget kapital och skulder	3 506	3 407	4 784

Framtid

Wallenstam fortsätter med satsningen på nybyggnation av bostäder de närmaste åren. Fyra nybyggnationsprojekt är igång och under hösten beräknas ytterligare ett projekt i Hammarby Sjöstad att starta. Nyproduktionsprojekten i Råcksta och Huddinge beräknas vara färdigställda under sista kvartalet 2007, där drygt 200 familjer kommer att få nya lägenheter. Kvarteret Örlen i Göteborg beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2008.

Intresset bland hyresgästerna att förvärva sina bostäder är fortsatt mycket stort i samtliga regioner och Wallenstam förhandlar ständigt med ett stort antal bostadsrättsföreningar.

Satsningen på förnyelsebar energi fortsätter. Produktionen i Wallenstams två nya vindkraftverk beräknas komma igång under det tredje kvartalet. Målsättningen är att Wallenstam ska bli självförsörjande på el och att på sikt även kunna erbjuda hyresgästerna att köpa miljövänlig el.

Innevarande målperiod befinner sig nu i slutfasen och Wallenstam räknar med att kunna leverera utlovade resultat. Under hösten 2007 kommer nya mål för verksamheten att arbetas fram.

Möjligheter och risker

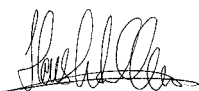
Den svenska tillväxten har accelererat under andra kvartalet vilket för Wallenstams del bland annat innebär en större efterfrågan på kommersiella lokaler. Riksbankens scenario med en reporänta på cirka 4 procent ser ut att bli en realitet. Detta räntescenarion ligger i linje med Wallenstams antaganden från årsskiftet.

Wallenstams väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer beskrivs i 2006 års årsredovisning på sidorna 41-42, 50 samt i not 2. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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.

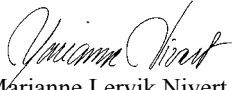
Göteborg den 8 augusti 2007



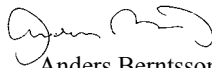
Hans Wallenstam
Verkställande Direktör



Christer Villard
Styrelseordförande



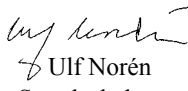
Marianne Lervik Nivert
Vice ordförande



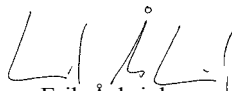
Anders Berntsson
Styrelseledamot



Jan-olle Folkesson
Styrelseledamot



Ulf Norén
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS, IAS 34 och RR 31. Moderbolagets redovisningsprinciper följer RR 32. Wallenstam har som princip att redovisa förvärv och försäljningar på tillträdesdagen. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

För definitioner se Wallenstams hemsida:
www.wallenstam.se

Detta är Wallenstam

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett fastighetsutvecklande bolag med cirka 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Wallenstam arbetar även aktivt med nyproduktion av bostäder, samt kontinuerlig förädling av befintligt fastighetsbestånd. Wallenstams kundbas utgörs av cirka 10 000 hushåll och cirka 2 000 företag. Av fastighetsvärdet utgörs cirka 60 procent av bostadsfastigheter.

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, Large cap. Börsvärdet uppgår till cirka 9 miljarder kronor.

Affärsidé

”Att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Allt i syfte att förse en föränderlig marknad med ändamålsenliga bostäder och lokaler i utvalda storstadsregioner”.

Affärsprocess

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

Verksamhet och organisation

Wallenstamkoncernen har cirka 150 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Wallenstam är organiserat i två fastighetsförvaltande affärsområden: Bostad och Företag.

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 2 200 lokaler som utgörs av kontor, citybutiker, skolor, industrilokaler och lager.

Mål för verksamheten

Finansiella mål

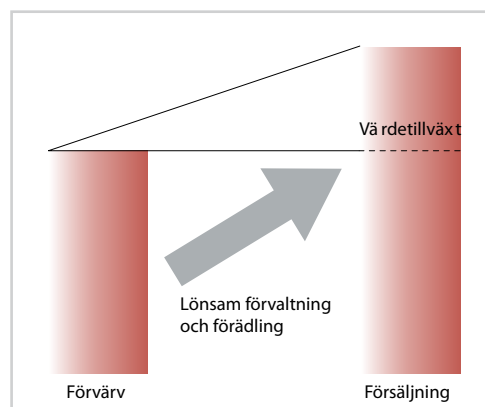
- Förvaltningsresultatet > 300 Mkr.
- Eget kapital per aktie > 100 kr.
- Soliditet > 25 procent.

Verksamhetsmål

- Uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet \geq 97 procent.
- Nyproduktion av 400 lägenheter per år till en direktavkastning på \geq 7 procent.

Ekonomisk rapportering

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



Ekonomisk rapportering

- Delårsrapport jan-sep 2007 7 november
- Bokslutskommuniké 2007 19 februari 2008
- Årsstämma 15 april 2008

Lennart Wallenstam Byggnads AB (publ), org. nr. 556072-1523
401 84 Göteborg, Besöksadress Kungssportsavenyen 2
Tel 031-20 00 00, Fax 031-10 02 00

www.wallenstam.se



BraBoende
Levande Lokaler