

Växtkraft

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



DELÅRSRAPPORT

1 januari - 30 september 2004

- Periodens resultat efter skatt ökar till 624 Mkr (385), motsvarande en vinst om 45 kr per aktie (26)
- Hyresintäkterna för perioden ökar till 826 Mkr (707)
- Förvaltningsresultatet förbättras med 44 % till 159 Mkr (110)
- Fastighetsrörelsen ger ett betydande överskott om 534 Mkr (72)



BraBoende
Levande Lokaler

Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2004



VD, Hans Wallenstam

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

Verksamhet

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

Verksamhetsmål 2004

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

- Förvaltningsresultatet ska förbättras årligen
- Räntabilitet på eget kapital ska uppgå till minst 10 % årligen

- Vakansgraden i det kommersiella beståndet ska inom 3 år vara lägre än 3 %
- Byggstart av 2000 nya hyresrätter före 2008 års utgång

Resultat

Resultat efter skatt uppgår till 624,4 Mkr (385,2). Resultatförbättringen beror på ett bättre förvaltningsresultat och ett mycket bra resultat i fastighetsrörelsen. Resultat per aktie uppgår till 45,03 kronor (25,89).

Rörelseresultat fastighetsförvaltning

Rörelseresultatet i fastighetsförvaltningen (exklusive finansiella poster) uppgår till 419,3 Mkr (343,0) vilket är en ökning om cirka 22 %. Ökningen är i första hand hänförlig till de stora fastighetsförvärv som genomfördes under slutet av 2003. Därutöver har resultatet påverkats positivt av en återbetalning av moms kostnadsförd tidigare år om 12 Mkr.

Hyresintäkterna uppgår för perioden

till 826,2 Mkr (707,2) en ökning med cirka 17 %.

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

För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån till 1 278 kr/kvm, motsvarande en ökning med 30 % jämfört med utgången av föregående år. Den stora ökningen förklaras av de stora förvärven av cityfastigheter. För lager och industrifastigheter var den genomsnittliga hyresnivån 550 kr/kvm, vilket motsvarar en ökning med 5 %.

Merparten av kontrakten som nu förfaller förlängs på oförändrade villkor och endast en mindre andel kontrakt omförhandlas. Under de tre första kvartalen har dessa omförhandlingar medfört ökade hyresnivåer om cirka 1,6 %. Under det tredje kvartalet har nya hyreskontrakt tecknats motsvarande 10,4 Mkr på årsbasis.

Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet är 92 %, vilket är lägre än samma period föregående år främst beroende på vakanta ytor i nyligen förvärvat bestånd. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 96 %.

Driftskostnaderna uppgår till 294,0 Mkr (254,8), motsvarande 244 kr/kvm (229). Driftskostnaderna har ökat till följd av högre kostnader för fastighets-skatt, bränsle och el.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgår till 39,2 Mkr (37,1).

Wallenstams avskrivningar uppgår till 44,6 Mkr (33,7). Avskrivningarna består i huvudsak av avskrivning på byggnader. Bostadsfastigheter skrivs av med 0,5 % och kommersiella fastigheter med 1 %.

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgår till netto 29,2 Mkr (38,5). I denna post ingår en intäktsförd momsåterbetalning om 12 Mkr.

Rörelseresultat fastighetsrörelsen

Wallenstam har haft ett högt tempo i fastighetsrörelsen under året. Sammantaget har Wallenstam under perioden sålt fastigheter för 1 261,7 Mkr (146,3).

Huvuddelen av försäljningarna har gjorts till av hyresgästerna bildade bo-

stadsrättsföreningar. Därutöver har Wallenstam avyttrat bolagets enda renodlade kommersiella fastighet i Stockholm, Ormingehus i Nacka, samt några mindre kommersiella fastigheter i Göteborg.

Under tredje kvartalet har Wallenstam avyttrat en bostadsfastighet, Berggruvan Större 33, Stockholm, till en bostadsrättsförening. Under samma period avyttrades även ett kommersiellt projekt i Göteborg, Gårda 18:25.

Resultatet av fastighetsrörelsen uppgår till 534,0 Mkr (71,6). Försäljningspriserna ligger i nivå med de värderingar som gjordes vid föregående årsskifte.

Finansnetto

Räntekostnaderna ökar i och med förvärven till 284,3 Mkr (242,8). Finansnettot gottskrivs av en bokföringsmässig ränteintäkt om 18,4 Mkr (5,5), hänförlig till en diskonterad skattefordran. Finansnettot belastas även av räntekostnader om 1,2 Mkr (2,8) hänförlig till en diskonterad skuld.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet (resultat exklusive vinster från fastighetsrörelsen och skatt) uppgår till 159,4 Mkr (109,7), vilket är en ökning med cirka 50 Mkr (44 %), varav ränteintäkt avseende skattefordran uppgår till 18,4 Mkr (5,5) och momsåterbetalning 12 Mkr. Justerat för dessa poster har förvaltningsresultatet ökat med cirka 24 %.

Förvaltningsresultatet per aktie ökar till 11,50 kr (7,37).

Skatt

Wallenstam redovisar en uppskjuten skattekostnad om 69,0 Mkr. Den låga skattesatsen är en effekt av att en stor del av fastigheterna sålts via bolag. Skatteintäkten för motsvarande period 2003 beror på att då förelåg förutsättningar för att intäktsföra en skattefordran i tidigare förvärvat bolag.

Investeringar

Under perioden har Wallenstam förvärvat fastigheter för 547 Mkr (12).

Under tredje kvartalet har Wallenstam förvärvat två kommersiella fastigheter i Göteborg, Masthugget 10:16 och Masthugget 10:19.

Byggnadsinvesteringarna uppgår under perioden till 286 Mkr (176). Wallenstam har påbörjat nyproduktion av bostäder i kv Forsen i Hammarby Sjöstad.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet totala yta uppgick på bokslutsdagen till 1 203 421 kvm (1 249 198). Av ytan utgör drygt hälften bostäder. Av fastigheternas värde är cirka 60 % hänförligt till Wallenstams bostadsfastigheter. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 9 284 Mkr (9 191).

Marknadsvärde

Marknadsvärdet på bokslutsdagen bedöms till 12 479 Mkr (12 870). En fullständig värdering av fastigheterna under löpande år görs ej. Ett bedömt marknadsvärde per 30 september utgår från värdering vid senaste årsskifte, justerat för under perioden genomförda köp- och försäljningar. Erhållna priser vid genomförda affärer ligger i nivå med Wallenstams bedömda marknadsvärde. Fastighetsvärdet per aktie uppgår till 918 kr (889).

Fastigheter förvärvade under perioden har värderats till anskaffningskostnad.

Finansiell ställning

Koncernens lån uppgår per den 30 september till 7 954 Mkr (7 640), varav de långfristiga lånen utgör 4 518 Mkr, motsvarande 57 %. Den genomsnittliga låneräntan uppgår på bokslutsdagen till 4,29 % (4,60). Lånen löper utan valutarisk. Genomsnittlig återstående räntebindningstid uppgår till 26 månader (23 mån).

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 374 Mkr (184).

Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 1 505 Mkr (1 124), vilket motsvarar 110,75 kr per aktie (77,70). Den synliga soliditeten uppgår till 15,3 % (11,8). Den justerade soliditeten, efter uppskjuten skatt beräknas till 29,1 % (28,6). Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden bland annat påverkats av periodens vinst samt utdelning om 82 Mkr och återköp av aktier om 162 Mkr.

Avsättning för skatt/skattefordran

I koncernen redovisas en avsättning för uppskjuten skatt om 103,6 Mkr netto. Avsättningen är en kvittning av uppskjuten skatteskuld på 311,5 Mkr och en diskonterad uppskjuten skattefordran om 207,9 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser i huvudsak nuvärdet av förlustavdrag i ett under 2002/2003 förvärvat koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser skillnader mellan bokförda värden respektive skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. En mindre del av den uppskjutna skatteskulden avser så kallade substansförvärv där skatteskulden har diskonterats.

Substansvärde

Substansvärdet efter uppskjuten skatt beräknas till 280 kr/aktie (261). Substansvärdet per aktie utgår från det ingående egna kapitalet inklusive periodens resultat samt det beräknade övervärdet efter avdrag med full skatt om 28 %. Periodens investeringar värderas till anskaffningskostnad och har därmed ej påverkat substansvärdet.

Wallenstamaktien

Kursen på bolagets aktie var på bokslutsdagen 230 kronor (169). Aktiekursen indikerar en rabatt om cirka 18 % i förhållande till bolagets beräknade substansvärde per aktie efter uppskjuten skatt. Börsvärdet uppgick till 3 126 Mkr (2 445).

Wallenstamaktiens börskurs har under perioden ökat med 36 %. Under motsvarande period har SAX index ökat med 10,2 %. Carnegie fastighetsindex ökade med 13,9 %.

Per den 30 september uppgick antalet återköpta aktier i eget förvar till 210 557. Wallenstam har under perioden köpt tillbaka 880 900 aktier till en genomsnittskurs om 183,37 kr. Sedan starten i augusti 2000 har 24 % av ursprungligt antal återköpts.

Bolagsstämman beslutade att genom indragning av 1 005 143 B-aktier nedsätta det egna kapitalet. Nedsättningen vann laga kraft den 13 september och antalet aktier uppgick till 13 800 000 stycken oaktat årets återköp. Per den 30 september uppgick antalet utestående aktier till 13 589 443 st, fördelat på 1 150 000 A-aktier och 12 439 443 B-aktier.

Bolagsstämman beslutade också att ge styrelsen ett förnyat bemyndigande att återköpa högst 10 % av utestående aktier intill tiden för nästa ordinarie bolagsstämma.

Moderbolaget

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

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 33,4 Mkr (71,3) varav hyresintäkterna utgör 33,4 Mkr (8,4). Resultatet efter skatt uppgår till 225,8 Mkr (5,6). Resultatet inkluderar en anteciperad utdelning från dotterbolag om 280 Mkr (0). Investeringarna under perioden uppgår till 88,6 (2,6). Moderbolagets externa lån uppgick på bokslutsdagen till 545,7 Mkr (50,1).

Efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har Wallenstam avtalat om ytterligare fastighetsaffärer.

- Bergen 1, Holmenkollen1, Telemark 1 i Kista församling, Stockholm. Tre bostadsfastigheter om totalt drygt 63 000 kvm förvärfas för 400 Mkr. Fastigheterna tillträds den 1 december 2004.
- Fastigheterna Lorensberg 57:2 och 57:6, Göteborg, kommer att tillträdas den 1 december 2004.
- Wallenstam har också avtalat om förvärf av 37 bostadsfastigheter om totalt 161 000 kvm i Stockholm, Danderyd, Solna och Sundbyberg. Köpeskillingen uppgår till 2 085 Mkr. Fastigheterna tillträds den 1 april 2005.

Wallenstam har efter rapportperiodens utgång sålt fastigheterna:

- Backa 22:16 i Göteborg. En kommersiell fastighet om cirka 4 000 kvm avyttrades för 17 Mkr, fastigheten frånträdde den 1 oktober.
- Biskopsgården 45:1, Gamlestan 26:13, Arendal 5:1, Backa 27:33 i Göteborg. Fyra kommersiella fastigheter om totalt cirka 20 000 kvm avyttrades för 120 Mkr. Fastigheterna frånträdde den 1 december 2004.

Återköp

Wallenstam har i enlighet med bolagsstämmans beslut under andra kvartalet återköpt egna aktier som belastat moderbolagets fria egna kapital med ett belopp om cirka 8 Mkr (38 000 aktier). Vid förvärvstidpunkten översteg detta vad som fanns tillgängligt som fritt eget kapital efter utdelning i moderbolaget.

De 38 000 felaktigt återköpta aktierna kommer att avyttras inom den tidsperiod på sex månader som Aktiebolagslagen stipulerar, varefter antalet aktier i eget förvar uppgår till 172 557.

De återköpta aktierna under året har dock väl rymts inom koncernens fria egna kapital. Genom s k efterutdelning genom dotterbolag under 2004 har moderbolagets egna fria kapital avsevärt förstärkts.

Styrelsen har beslutat att fullfölja det av ordinarie bolagsstämma beslutade återköpsprogrammet genom att uppdra åt en market maker att genomföra ett s k syntetiskt återköpsprogram som kommer att löpa fram till nästa ordinarie bolagsstämma. Market makern kommer att förvärva aktier enligt samma regler som om Wallenstam genomfört återköpsprogrammet i egen regi.

Wallenstam kommer att rapportera antalet förvärfade aktier i samband med ordinarie rapporter. De av market maker förvärfade aktierna kommer att förvärfas av Wallenstam genom ett riktat inlösenprogram, förutsatt att den ordinarie bolagsstämman så beslutar, för att sedan bortstämpas enligt ordinarie rutin.

IAS/IFRS

Från och med 2005 skall börsnoterade företag redovisa enligt IAS/IFRS rekommendationer. En av de rekommendationer som påverkar Wallenstam mest är IAS 40, som reglerar redovisning av förvaltningsfastigheter. Denna ger en valmöjlighet mellan redovisning av förvaltningsfastigheter till marknadsvärde eller till historiska anskaffningsvärden enligt komponentmodellen. Wallenstams styrelse har beslutat att Wallenstam ska redovisa fastigheterna till marknadsvärde.

Redovisning av fastigheterna enligt

marknadsvärde innebär för Wallenstam att fastigheternas bokförda värde ökar med motsvarande det bedömda övervärdet, d v s drygt 3 Mdr. Eget kapital ökar med motsvarande 72 % av övervärdet och resterande 28 % ökar avsättning för skatt.

Framtidsfokus

Wallenstam har gjort stora förvärf efter rapportperiodens utgång och vi ser med stor spänning fram emot att få börja arbeta med våra nya fastigheter. Vi ser en stor potential i det nyförvärfade beståndet i Stockholm. Fastigheterna har god kvalitet och till stor del bra innerstadslägen, vilket gör att det finns stora möjligheter till en god värdeutveckling.

Det är också roligt att konstatera att nyproduktionen har kommit igång ordentligt och vi har goda möjligheter att hålla vårt mål avseende en produktionskostnad om cirka 15 000 kr/kvm. I Kv Forsen i Hammarby Sjöstad kommer inflyttning ske under maj och juni 2005. I samband med detta beräknas nästa projekt i Hammarby Sjöstad, kv Lugnet att starta. Andra nybyggnadsprojekt på tur är Mäster Johansgatan och Mölndalsvägen i Göteborg. Dessa beräknas starta i början på 2005.

I Helsingborg har försäljningen av bostadsrätter i kv Fortuna startat och efterfrågan är mycket stor.

Sammantaget ser vi med glädje och spänning fram emot arbetet de närmaste åren och vi tror på en fortsatt positiv utveckling för Wallenstam.

Göteborg den 10 november 2004



Hans Wallenstam
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkning

Mkr	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2004 juli-sep	2003 juli-sep	2003/2004 okt-sep	2003 jan-dec
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hyresintäkter	826,2	707,2	274,8	237,1	1 068,2	949,2
Driftkostnader	294,0	-254,8	-84,0	-68,8	-387,5	-348,3
Fastighetsadministration	-39,2	-37,1	-13,5	-13,6	-48,2	-46,0
Driftöverskott	493,0	415,3	177,4	154,7	632,6	554,9
Avskrivningar fastigheter	-44,6	-33,7	-15,1	-11,2	-55,9	-45,1
Bruttoresultat	448,4	381,6	162,3	143,5	576,7	509,8
Förvaltnings- och administrationskostnader	-29,2	-38,5	-11,7	-11,3	-48,8	-58,2
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	419,3	343,0	150,6	132,2	527,8	451,6
FASTIGHETSRÖRELSE						
Försäljningsintäkter	1 261,7	146,3	77,2	21,8	1 349,7	234,4
Kostnad sålda fastigheter	-727,7	-74,8	-52,6	-14,2	-795,5	-142,6
Värdejustering fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Resultat fastighetsrörelsen	534,0	71,6	24,6	7,6	555,3	92,8
Ränteintäkter	22,9	8,0	9,3	4,8	33,1	18,3
Räntebidrag	1,6	1,4	0,5	0,4	2,6	2,4
Räntekostnader	-284,3	-242,8	-91,8	-83,3	-358,4	-316,9
Finansnetto	-259,8	-233,4	-82,0	-78,1	-322,7	-296,2
Resultat före skatt	693,4	181,2	93,2	61,7	760,4	248,2
Skatt	-69,0	203,9	-16,7	-2,3	-64,4	208,6
Resultat efter skatt	624,4	385,2	76,4	59,4	696,0	456,8
Förvaltningsresultat, Mkr	159,4	109,7	68,6	54,0	205,1	155,4
Resultat/aktie, kr	45,03	25,89	5,62	4,07	49,63	30,88
Antal aktier, tusental	13 589	14 556	13 589	14 556	13 589	14 470
Antal aktier genomsnitt, tusental	13 866	14 875	13 602	14 596	14 023	14 793

Koncernens balansräkning

Mkr	2004 30 sep	2003 30 sep	2003 31 dec
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	9 284	7 317	9 191
Övriga anläggningstillgångar	77	41	29
Omsättningstillgångar	505	171	299
Summa tillgångar	9 866	7 529	9 519
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 505	1 067	1 124
Avsättningar	104	12	64
Räntebärande skulder	7 954	6 160	7 640
Ej räntebärande skulder	303	290	691
Summa eget kapital och skulder	9 866	7 529	9 519

Förändring eget kapital

Mkr	2004 30 sep	2003 30 sep	2003 31 dec
Ingående eget kapital	1 124	844	844
Inlösen			
Utdelning	-82	-59	-59
Återköp egna aktier	-162	-103	-117
Periodens resultat	624	385	457
Vid periodens utgång	1 505	1 067	1 124

Redovisningsprinciper

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

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2004 juli-sep	2003 juli-sep	2003/2004 okt/sep	2003 jan-dec
Fastighetsförvaltningens driftöverskott	463	408	187	165	606	551
Förvaltnings- och administrationskostnader exkl avskrivningar	-40	-41	-19	-3	-43	-44
Finansnetto	-261	-232	-58	-74	-76	-307
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	163	136	111	89	488	200
Förändring av rörelsekapital	78	41	35	-52	43	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240	177	146	37	530	205
Investeringar/Försäljningar						
Investering i fastigheter	-1 322	-188	-273	-82	-2 774	-1 640
Investering i dotterföretag	0	-57	0	-57	0	-57
Försäljning av fastigheter	1 248	157	92	27	1 264	173
Nettoinvestering inventarier	-10	-3	-4	-2	-10	-4
Summa investeringar	-84	-92	-185	-114	-1 521	-1 529
Finansiering	27	-153	171	108	1 464	1 284
Förändring av likvida medel	184	-68	132	32	212	-39
Kassa, bank vid periodens början	97	136			106	136
Periodens förändring	184	-68			92	-39
Kassa, bank vid periodens slut	281	68			198	97
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	93	115			91	87
Disponibel likviditet	374	183			289	184

Redovisning av segment

Mkr	2004 jan-sep	2003 jan-sep	2004 juli-sep	2003 juli-sep	2003/2004 okt/sep	2003 jan-dec
NETTOOMSÄTTNING						
Hyresintäkter Bostäder	449,7	472,0	148,2	154,5	609,9	632,2
Hyresintäkter Lokaler	380,3	238,1	129,0	83,6	463,3	321,1
Försäljningsintäkter Fastighetsrörelsen	1 261,7	146,3	76,7	21,7	1349,7	234,4
Övrigt	0,0		-0,3		0,0	
Koncerneliminering	-3,9	-2,9	-2,1	-1,0	-5,2	-4,2
Summa nettoomsättning	2 087,9	853,5	351,5	258,8	2 417,8	1 183,5
RÖRELSERESULTAT						
Bostäder	209,2	217,8	81,8	83,2	283,3	291,9
Lokaler	198,3	126,2	69,7	49,4	239,6	167,5
Fastighetsrörelsen	534,0	71,6	24,6	7,6	555,3	92,8
Övrigt	14,8	-1,9	2,2	-2,2	7,5	-9,1
Koncerneliminering	-3,1	0,9	-3,1	1,7	-2,7	1,3
Summa rörelseresultat	953,3	414,7	175,2	139,8	1 083,1	544,5
FÖRVALTNINGSRESULTAT						
Bostäder	103,7	77,7	51,7	37,2	141,1	115,1
Lokaler	42,3	21,7	18,4	13,4	54,8	34,2
Fastighetsrörelsen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Övrigt	16,6	9,5	1,7	1,9	12,0	4,9
Koncerneliminering	-3,1	0,9	-3,2	1,7	-2,7	1,3
Summa förvaltningsresultat	159,4	109,7	68,6	54,0	205,1	155,4

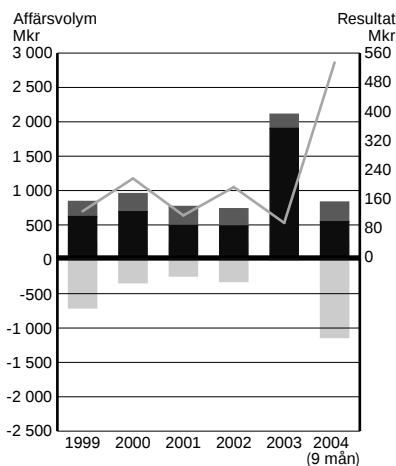
Bindningstider/medel- räntor per 2004-09-30

Mkr	Skuld	Snittrenta	Andel
Kortfristiga lån	3 436	2,83%	43%
Långfristiga lån 2005	610	5,38%	8%
Långfristiga lån 2006	700	5,31%	9%
Långfristiga lån 2007	800	5,61%	10%
Långfristiga lån 2008	775	5,51%	10%
Långfristiga lån 2009	500	5,64%	6%
Långfristiga lån 2010-	1 132	5,15%	14%
Summa	7 954	4,29%	100%

I lånestocken finns endast lån i SEK.

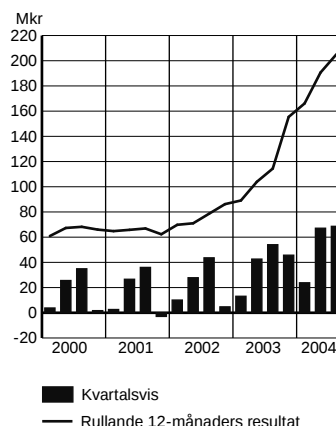
* Snittbindningstiden är 26 månader

Affärsvolym/resultat



■ Byggnadsinvesteringar
■ Förvärv ■ Försäljning
— Resultat från fastighetsförsäljningar

Förvaltningsresultat per kvartal



Aktieägarinnehav 2004-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital	Andel röster
Hans Wallenstam med bolag	1 150 000	1 126 900	16,50%	52,29%
Familjen Anders Berntsson		1 126 985	8,17%	4,67%
Familjen Agneta Wallenstam med bolag		1 116 264	8,09%	4,62%
SEB fonder		906 650	6,57%	3,75%
Familjen Eskil Johannessson		658 000	4,77%	2,72%
Livförsäkrings AB Skandia		363 584	2,63%	1,51%
Roburs fonder		356 900	2,59%	1,48%
Familjen Norman		355 000	2,57%	1,47%
Familjen Lennart Wallenstam		337 672	2,45%	1,40%
Familjen Brandström med bolag		326 059	2,36%	1,35%
Länsförsäkringar fonder		306 550	2,22%	1,27%
Wiman, Henric		249 850	1,81%	1,03%
Aktie-Ansvar fonder		124 000	0,90%	0,51%
Martinsson, Arvid		122 320	0,89%	0,51%
Summa övriga ägare		4 962 709	35,96%	20,55%
Summa 2004-09-30	1 150 000	12 439 443	100,00%	100%
Återköpta aktier		210 557		
Registrerade aktier	1 150 000	12 650 000		
Totalt registrerade aktier		13 800 000		
Summa utestående aktier		13 589 443		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 34 % av innehavet och cirka 25 % av rösterna.
Utländsägandet uppgår till cirka 5 % av kapitalet och cirka 3 % av rösterna.

Nyckeltal

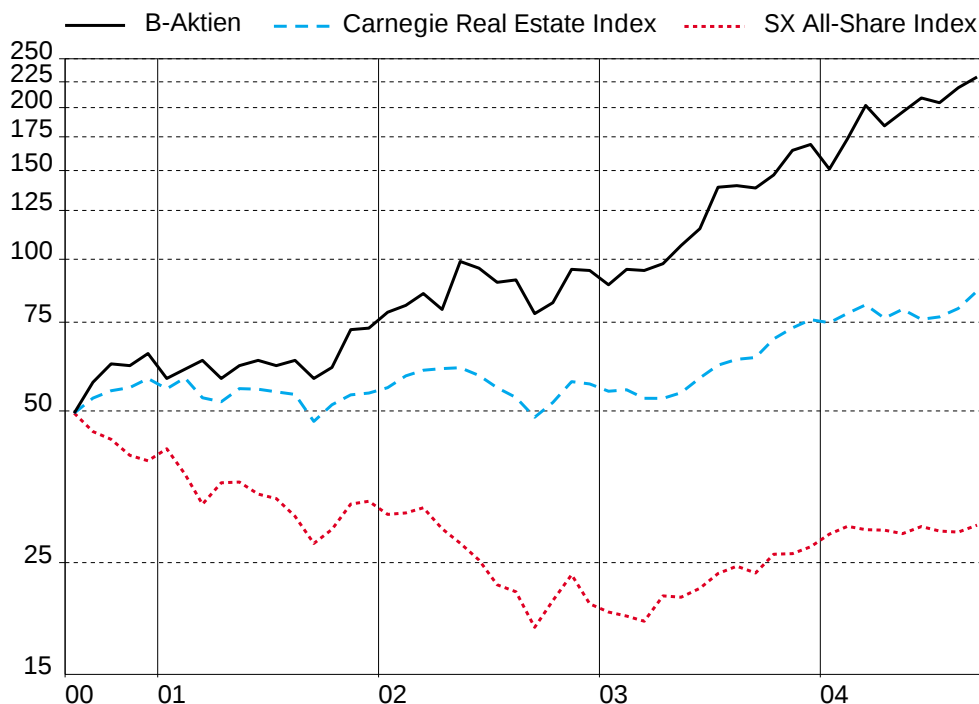
	2004 30 sep	2003 30 sep	2003 31 dec
Resultat efter skatt, Mkr	624,4	385,2	456,8
Förvaltningsresultat, Mkr	159,4	109,7	155,4
Överskottsgrad, %	59,7	58,7	58,5
Räntabilitet på synligt eget kapital, %	53,5	50,6	47,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,2	7,0	7,1
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	9 284	7 317	9 191
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	12 479	10 647	12 870
Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	7,2	7,3
Belåningsgrad, %	63,7	57,9	59,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	1,7	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	26	27	23
Synlig soliditet, %	15,3	14,2	11,8
Justerad soliditet efter uppskjuten skatt, %	29,1	31,9	28,6
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	4,29	4,81	4,60
Uthyrningsgrad - yta, %	96	98	97
Börsvärde, Mkr	3 126	2 023	2 445

Data per aktie (kr)

	2004 30 sep	2003 30 sep	2003 31 dec
Förvaltningsresultat	11,50	7,37	10,50
Resultat efter skatt	45,03	25,89	30,88
P/E-tal, ggr	4,6	4,9	5,0
Fastighetsvärde enligt värdering	918	731	889
Synligt eget kapital	110,75	73,31	77,70
Substansvärde efter uppskjuten skatt	280	238	261
Börskurs/substansvärde efter uppskjuten skatt, %	82	58	65
Börskurs	230,00	139,00	169,00
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	13 589	14 556	14 470
Antal aktier i tusental, genomsnitt	13 866	14 875	14 793

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

Kursutveckling 31 Augusti 2000 - 30 september 2004



Fastighetsförvärv under 2004

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bost kvm	Kont kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Lorensberg 44:4	Kungsportavenyn 2	1929	253	1 198	36	79		901	2 467
Lorensberg 53:1	Kungsportavenyn 16	1896/1998		1 495	630			75	2 200
Majorna 350:1	Dahlströmsg. 8-52, Kolumbusg. 1, 3, Stenklevsg. 5	1959	16 787	1 620	13	925		1 300	20 645
Manered 5:3	Höghallsv. 1-5, Jonseredsv. 4, Partille	1949/1994	1 332			47			1 379
Masthugget 10:16,19	Första Långg 24-26, Andra Långg 27, Värmlandsg 14-16	1962/1991, 1929/1991		8 238	725	347			9 310
Stärtered 1:21	Stärteredsvägen 24, Partille	1949/1994	2 164					94	2 258
Stärtered 1:23	Bäcksorlet 2, Länsmansv. 2-8, Partille	1949/1994	2 176					228	2 404
Partille Jonsered 1:14	William Gibsons väg 11	1868		795		350			1 145
Mark									
Stärtered 1:22, Partille	Stärteredsv. 122								
Stockholm									
Harven 53	Gotlandsgatan 60	1937	2 048					324	2 372
Luxlampan 1	Strålgatan 23	1987	1 631					64	1 695
Luxlampan 10	Strålgatan 21	1940	1 632					130	1 762
Totalt			28 023	13 346	1 404	1 748	0	3 116	47 637

Fastighetsförsäljningar under 2004

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bost kvm	Kont kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Örnholmen 2	Fjärdholmsgränd 9	1968	4 504	660					5 164
Orminge 46:1	Edövägen 2	1970		3 331		1 277	5 500	6 167	16 275
Bjälken 17	Brännkyrkagatan 92	1936/1995	1 627	107	32				1 766
Rödbetan 1	Jungfrudansen 60-82, Solna	1970	10 915	54		186		28	11 183
Rödbetan 2	Jungfrudansen 84-100, Solna	1970	10 228			169		107	10 504
Gjutaren 11	Birkagatan 16 A-C	1970	3 643	406		6		3 558	7 613
Bergsgruvan Större 33	Timmermansgatan 38 B	1936/1985	1 152		83			165	1 400
Göteborg									
Guldheden 2:3, 3:1, 4:1, 5:4, 6:2 10:1, 11:3, 11:5, 12:1, 13:1	Raketg. 1-15/Reutersg. 10/ Daniel Pettersonsg. 1-6/ Dalheimersg. 1-8	1947	32 225	789		437		652	34 103
Majorna 122:11	Blåsutgatan 9-21	1947/1987	4 554	20	82	90			4 746
Skår 39:2	Omvägen 2	1987/1997		660					660
Mark									
Gårda 18:25	(Projektmark)								
Totalt			68 848	6 027	197	2 165	5 500	10 677	93 414

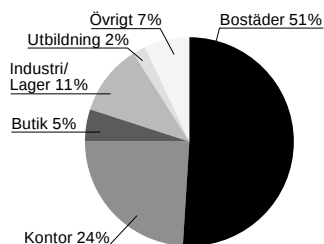
Fastighetsbeståndets förändring

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2004	9 191	1 249 198
+ Förvärv	547	47 637
+ Byggnationer	286	
- Försäljning	-696	-93 414
- Avskrivningar	-45	
- Nedskrivning/Återföring nedskrivning fastigheter	0	
Fastighetsbestånd 30 september 2004	9 284	1 203 421

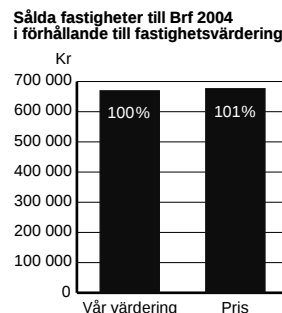
Fastighetsinnehavets struktur per 2004-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt
Affärsområde Bostad							
Region Stockholm	289 241	9 490	5 251	4 535	2 393	7 373	318 283
Region Göteborg	204 328	3 532	340	833		1 148	210 181
Region Helsingborg	115 623	6 878	8 574	2 810		3 293	137 178
Affärsområde Företag							
Region Göteborg City	85 264	30 242	2 791	16 569	34 438	169 304	
Region StorGöteborg	186 270	17 323	121 442	4 750	38 690	368 475	
Totalt	609 192 51%	291 434 24%	61 730 5%	132 411 11%	23 712 2%	84 942 7%	1 203 421

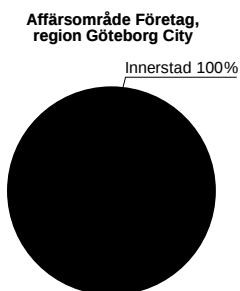
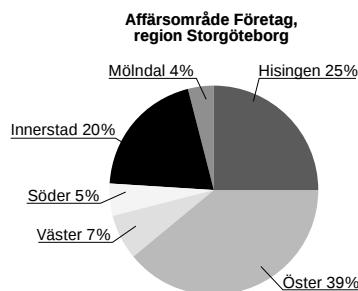
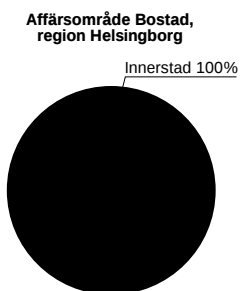
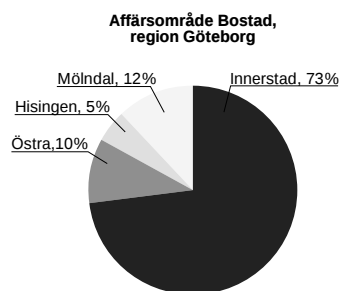
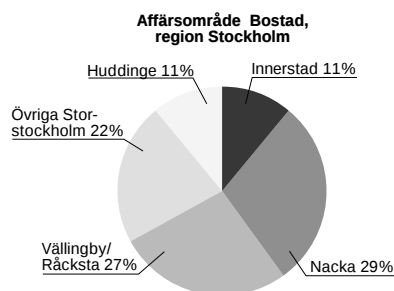
Fördelning av lokaltyp, yta



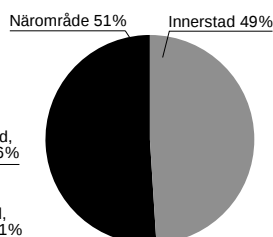
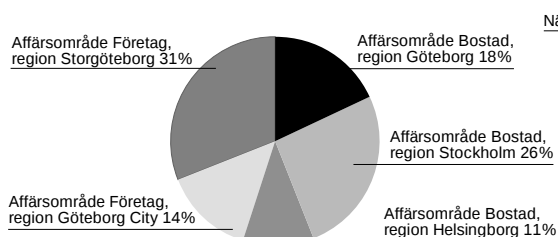
Sålda fastigheter



Koncentration fastighetsbestånd, yta



Geografisk fördelning, yta



Definitioner

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftöverskott

Hysesintäkter minus driftkostnader inkl fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga bokförda värde.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt, exklusive rörelseresultat i fastighetsrörelsen.

Justerad soliditet

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

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntabilitet på synligt eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter räntetäkter plus resultat av fastighetsrörelsen i förhållande till räntekostnaderna.

Rörelseresultat fastighetsförvaltning

Resultat av hyresintäkter efter avdrag för driftkostnader, avskrivningar samt administrativa kostnader och intäkter hänförliga till fastighetsförvaltning.

Rörelseresultat fastighetsrörelsen

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas anskaffningskostnader, administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar samt nedskrivning och återföring av nedskrivningar av fastigheter.

Synlig Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansvärde efter uppskjuten skatt

Substansvärde enligt ovan med avdrag för 28 % uppskjuten skatt på övervärdet i fastigheter.

Uthyrningsgrad - yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

Övervärde i fastigheter

Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och bokförda värde.

Wallenstams affärskoncept

Affärsidé

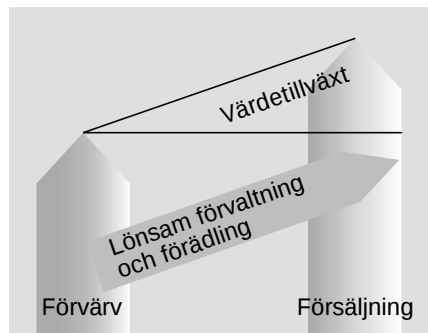
“Att utifrån ett mycket gott fastighetsbestånd fortsätta att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Allt i syfte att förse en föränderlig marknad med ändamålsenliga bostäder och lokaler i storstadsregioner.”

Mål

2004 formulerades följande mål som vägledning för verksamheten.

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

Affärsprocess



Wallenstams affärsprocess utgår från att skapa värdetillväxt. Detta sker genom förvärv och produktion av fastigheter med ut-

vecklingspotential, en lönsam förvaltning och genom att färdigutvecklade fastigheter säljs i rätt tid.

Operativ organisation

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

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

Wallenstams framgångsfaktorer

Koncentration

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

Kapitalstruktur

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

Bostadsmarknad i förändring

Ett större behov av att tillfredsställa individuella kundbehov ökar takten mot en mer marknadsorienterad bostadsmarknad. Detta

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

Göteborg, en stark lokalmarknad

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

Göteborgsregionen har lokalyresnivåer långt understigande jämförbara regioner.

Wallenstam tillhandahåller främst kontor och uppvisar en genomsnittshyra om drygt 1 100 kr/kvm. Sammantaget bedömer Wallenstam att det finns en betydande potential i både hyrestillväxt och expansion.

God värdetillväxt

Basen för värdetillväxten är Wallenstams personal och organisationsstruktur.

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

Detta är Wallenstam

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

Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké	22 februari 2005
Årsredovisning 2004	april 2005
Bolagsstämma	19 april 2005

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

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

