

# Q1 2022

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



SAMHÄLLSBYGGGARE  
SEDAN 1944

WALLENSTAM Q1 2022

# Fastighetsbestånd i attraktiva lägen med en stabil efterfrågan

TEN STUREGATAN  
42-44

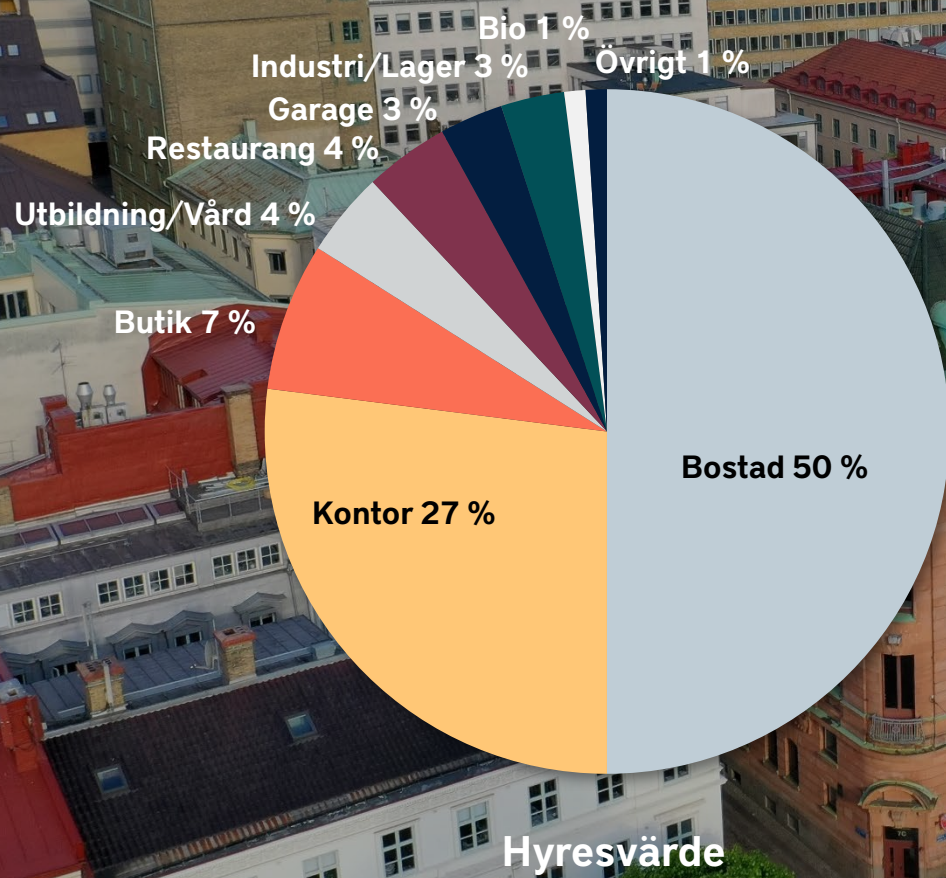
Sten Sturegatan, Göteborg

# Händelser i Q1 2022

- Frånträtt fastigheter i Tyresö, Sundbyberg och Gröndal i Stockholm
- Tillträtt kommersiell fastighet i Göteborg
- Förvärv av aktier i Convendum
- Årets fastighetsbolag bostad



# Med fokus på tillväxtregionerna



Göteborg  
64 %

Stockholm & Uppsala  
36 %

# Hållbarhet – Wallenstams klimatmål



**Mål:** Minska CO<sub>2</sub>-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.

**Utfall 2021\*:** -7,9 %



**Mål:** Minska CO<sub>2</sub>-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.

**Utfall 2021\*:** -25,7 %



**Mål:** Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.

**Utfall 2021\*:** -20,1 %



**Mål:** Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresor.

**Utfall 2021\*:** Delvis uppnått

\* Utfallet avser 2021 jämfört med basåret 2019. Uppföljning sker ej kvartalsvis.

VÅR NYPRODUKTION UNDER Q1

# 354 inflyttade hyreslägenheter



HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

# Umami Park, etapp 3

SUNDBYBERG



**50** HYRESRÄTTER (INFLYTT MARS)



# Flanören

UPPSALA

**36** HYRESRÄTTER (INFLYTT FEBRUARI)



INFLYTTAT I Q1 2022

HELT  
FÄRDIGSTÄLLT



**62**

HYRESRÄTTER (INFLYTT FEBRUARI)

**Kv. Kvarnen**

HÄRRYDA

HELT  
FÄRDIGSTÄLLT



**116**

HYRESRÄTTER (INFLYTT MARS)

**Kv. Väven**

HÄRRYDA

INFLYTTAT I Q1 2022



# Kv. 11, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG

90

HYRESRÄTTER



INFLYTTAT I Q1 2022 (FEBRUARI)

# Driftnetto fastigheter

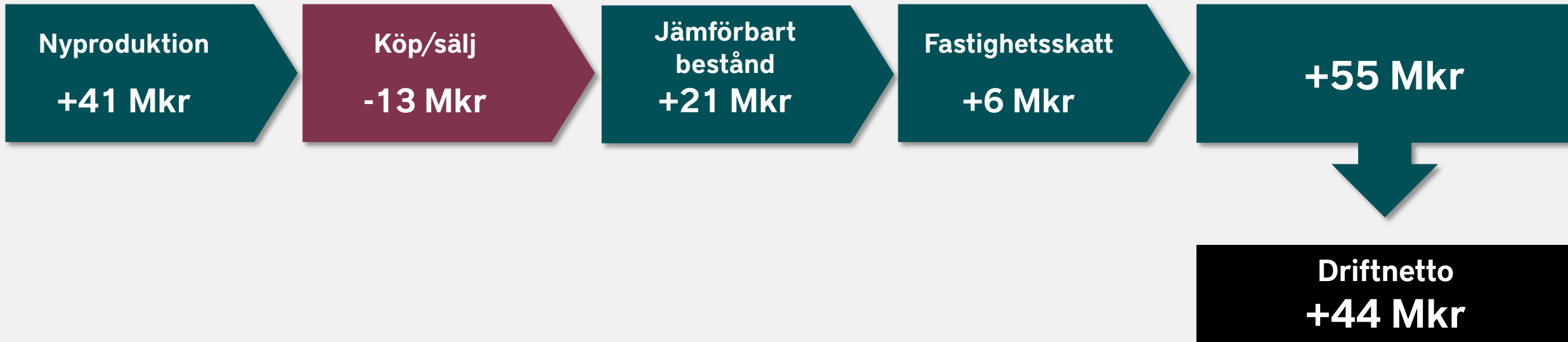
Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	616	561	2 324
Driftkostnader	-157	-147	-561
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>459</b>	<b>414</b>	<b>1 763</b>

Överskottsgrad 74,5 %



# Driftnetto ökar med 11 %

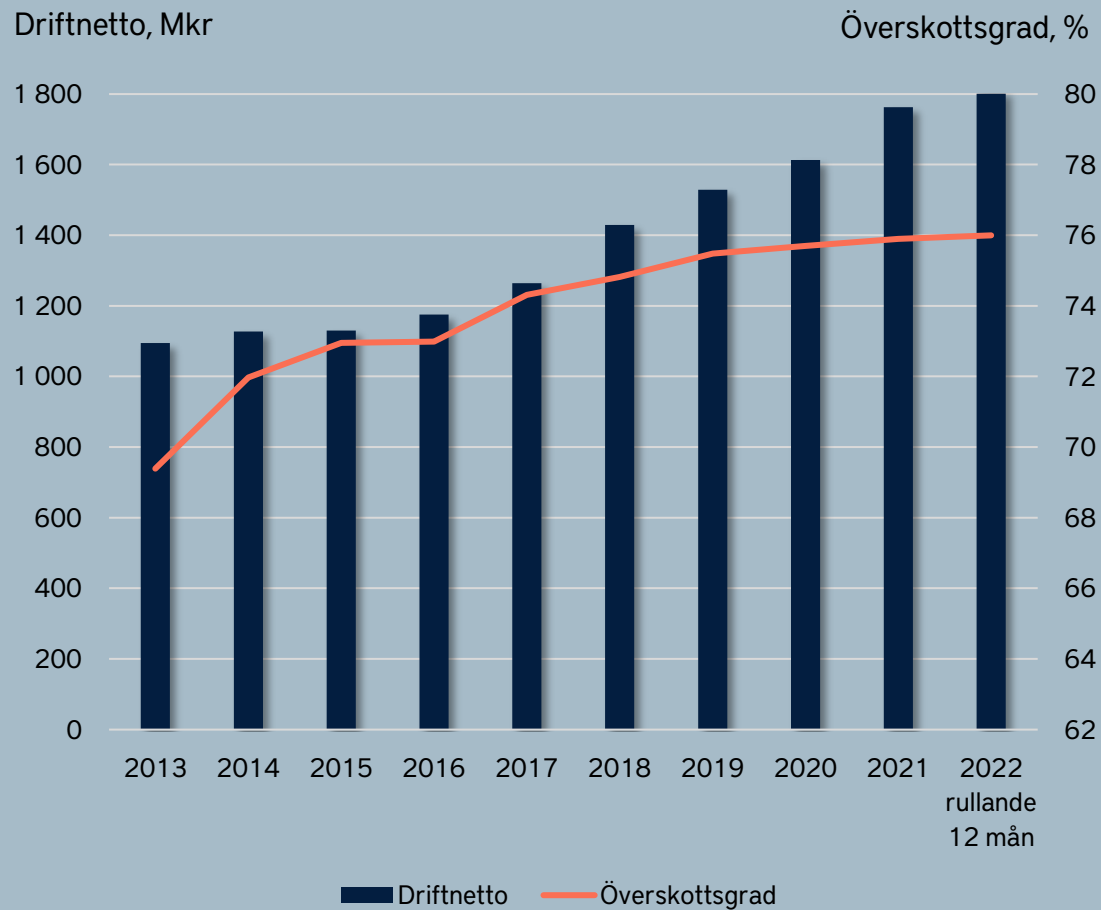
## Hyresintäkter



## Driftkostnader



# Effektiv fastighetsportfölj

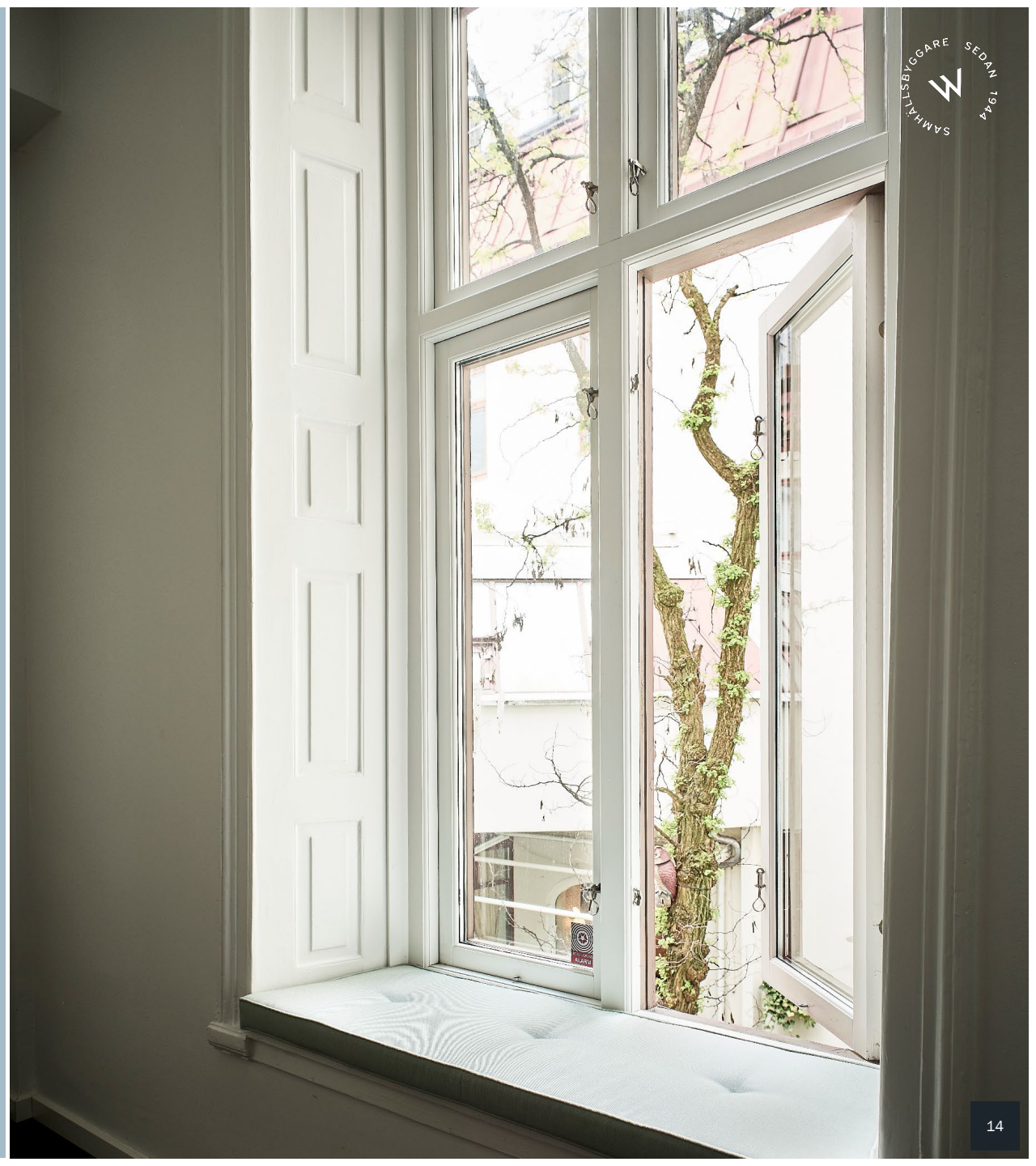
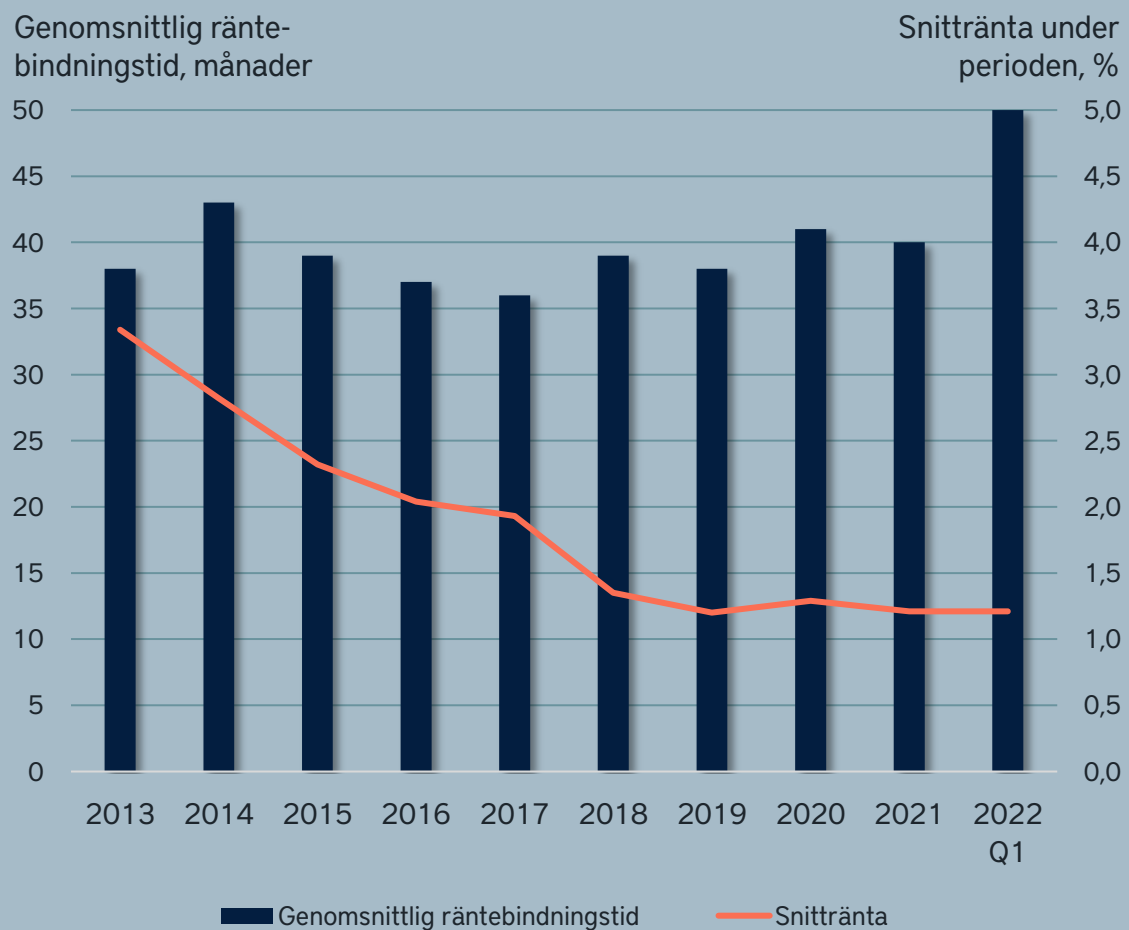


# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	616	561	2 324
Driftkostnader	-157	-147	-561
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>459</b>	<b>414</b>	<b>1 763</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-70	-66	-249
Finansiella intäkter	1	1	3
Finansiella kostnader	-67	-58	-238
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>322</b>	<b>291</b>	<b>1 280</b>



# Räntebindning



# Resultat före värdeförändringar

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>322</b>	<b>291</b>	<b>1 280</b>	
Resultatandel intresseföretag	-1	0	-3	
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	8	38	70	} • Försäljning exploateringsfastighet
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-2	-28	-50	
Övriga intäkter	67	42	173	} • Resultat energi
Övriga kostnader	-42	-36	-147	
Finansiella kostnader, övrigt	-4	-6	-21	
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>349</b>	<b>302</b>	<b>1 200</b>	



# Värdeförändringar

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>349</b>	<b>302</b>	<b>1 200</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	187	311	3 674
<i>Nyproduktion</i>	<i>187</i>	<i>145</i>	<i>1 502</i>
<i>Övriga</i>	<i>-</i>	<i>167</i>	<i>2 172</i>
Värdeförändring finansiella instrument	749	272	484
Värdeförändring syntetiska optioner	-	15	14
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 285</b>	<b>901</b>	<b>5 371</b>
Aktuell skatt	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-76	-178	-654
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 207</b>	<b>723</b>	<b>4 717</b>





# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	22-03-31	21-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 864	63 949
Exploateringsfastigheter	147	123
Vindkraftverk	938	957
Likvida medel	638	232
Finansiella derivatinstrument	867	138
Övrigt	1 162	1 299
<b>Totalt</b>	<b>67 616</b>	<b>66 698</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	22-03-31	21-12-31
Eget kapital	31 975	30 767
Räntebärande skulder	27 778	27 832
Finansiella derivatinstrument	50	170
Leasingskuld	488	485
Övrigt	7 325	7 444
<b>Totalt</b>	<b>67 616</b>	<b>66 698</b>

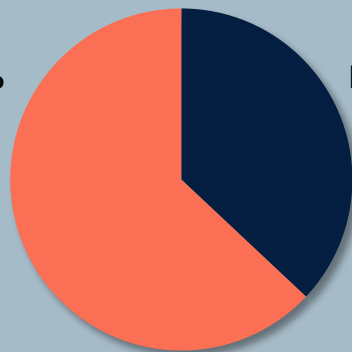


# Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 64 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 97 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,4 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, bostäder: cirka 3,0 %

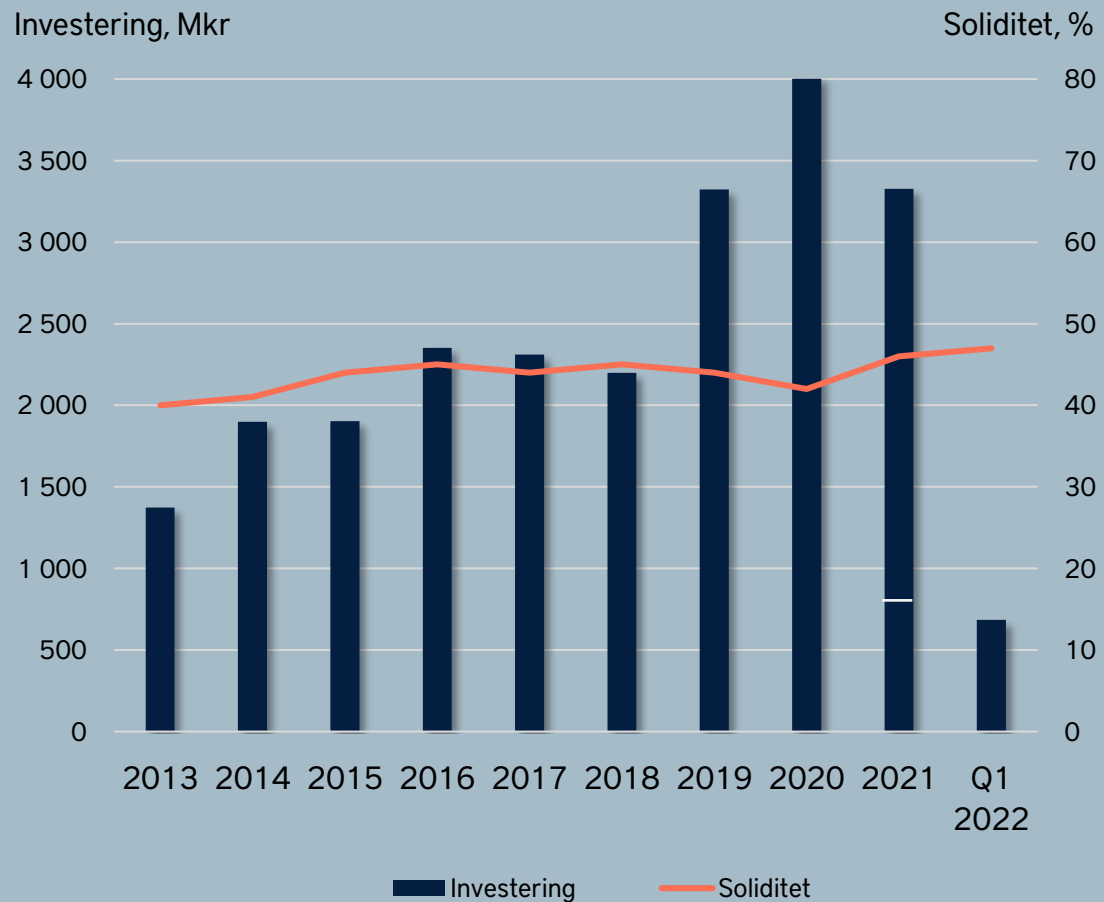
## Fördelning marknadsvärde

Bostäder, 63 %



Kommersiellt, 37 %

# Investeringar i byggnation



■ Investering

— Soliditet





## Förskola i Kallebäck's Terrasser

GÖTEBORG



## Ombyggnation lokal till bostad, 15 lgh

GÖTEBORG

BYGGSTARTER I Q1 2022

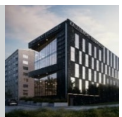
**Inflyttning  
startar  
2021**

**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 11**  
Göteborg, 103 lgh



**Inflyttning  
startar  
2022**

**Entré Kallebäck  
(kommersiellt)**  
Göteborg



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 10**  
Göteborg, 85 lgh



**Ombyggnation**  
Göteborg, 15 lgh



**Inflyttning  
startar  
2023**

**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 7**  
Göteborg, 189 lgh



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 8**  
Göteborg, 266 lgh



**Mölnlycke Fabriker  
Kv. Skogsvaktaren**  
Härryda, 128 lgh



**Kallebäcks Terrasser  
(Förskola)**  
Göteborg



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 4 (skola)**  
Göteborg

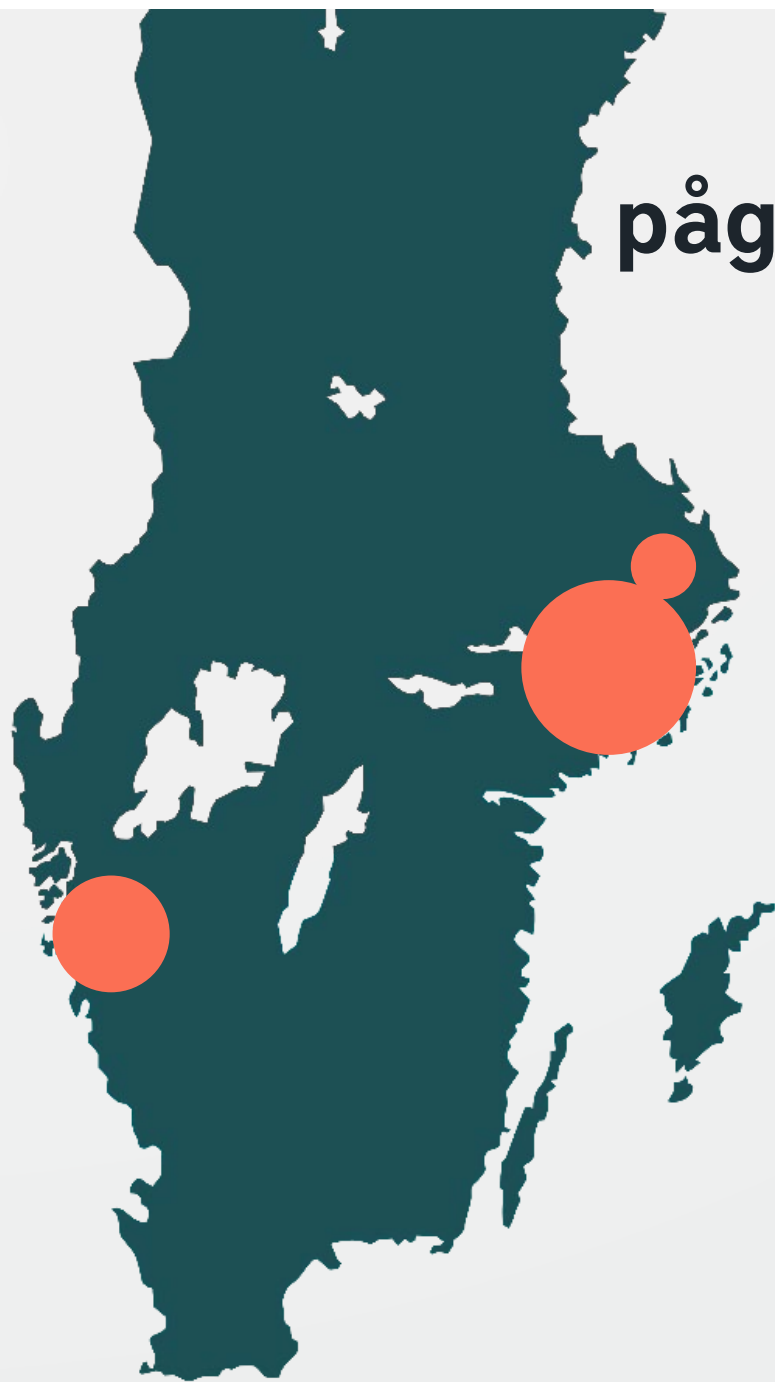


**Inflyttning  
startar  
2024**

**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 5**  
Göteborg, 182 lgh



# 1 609 lägenheter i pågående nyproduktion



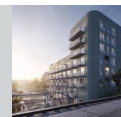
**Inflyttning  
startar  
2021**

**Flanören**  
Uppsala, 72 lgh



**Inflyttning  
startar  
2022**

**Stationshuset**  
Stockholm, 84 lgh



**Söra radhus**  
Österåker, 11 lgh (brf)



**Inflyttning  
startar  
2023**

**Bersån**  
Uppsala, 98 lgh (expl.fast.)



**Kompositören**  
Uppsala, 185 lgh



**Inflyttning  
startar  
2024**

**Älta Torg Kv. 1**  
Nacka, 191 lgh



# Balansräkning

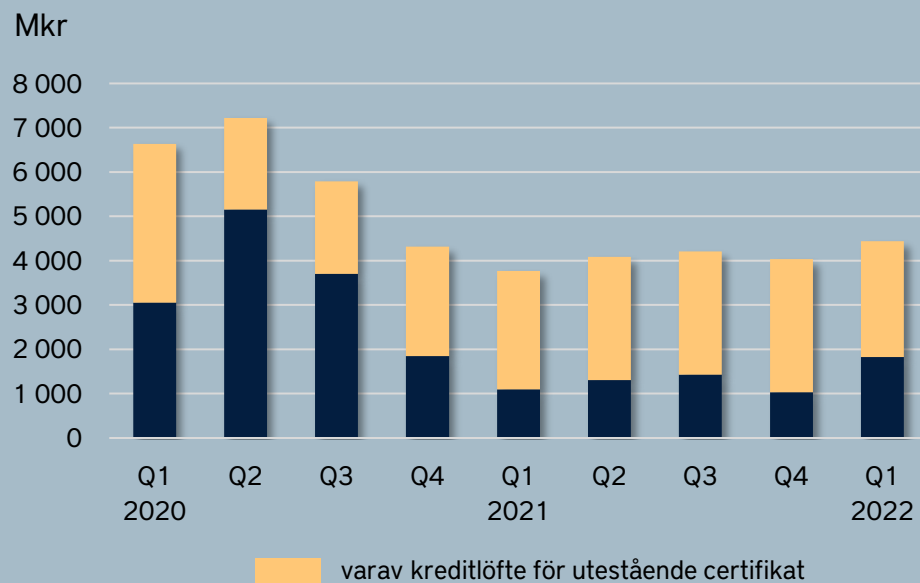
Tillgångar, Mkr	22-03-31	21-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 864	63 949
Exploateringsfastigheter	147	123
Vindkraftverk	938	957
Likvida medel	638	232
Finansiella derivatinstrument	867	138
Övrigt	1 162	1 299
<b>Totalt</b>	<b>67 616</b>	<b>66 698</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	22-03-31	21-12-31
Eget kapital	31 975	30 767
Räntebärande skulder	27 778	27 832
Finansiella derivatinstrument	50	170
Leasingskuld	488	485
Övrigt	7 325	7 444
<b>Totalt</b>	<b>67 616</b>	<b>66 698</b>

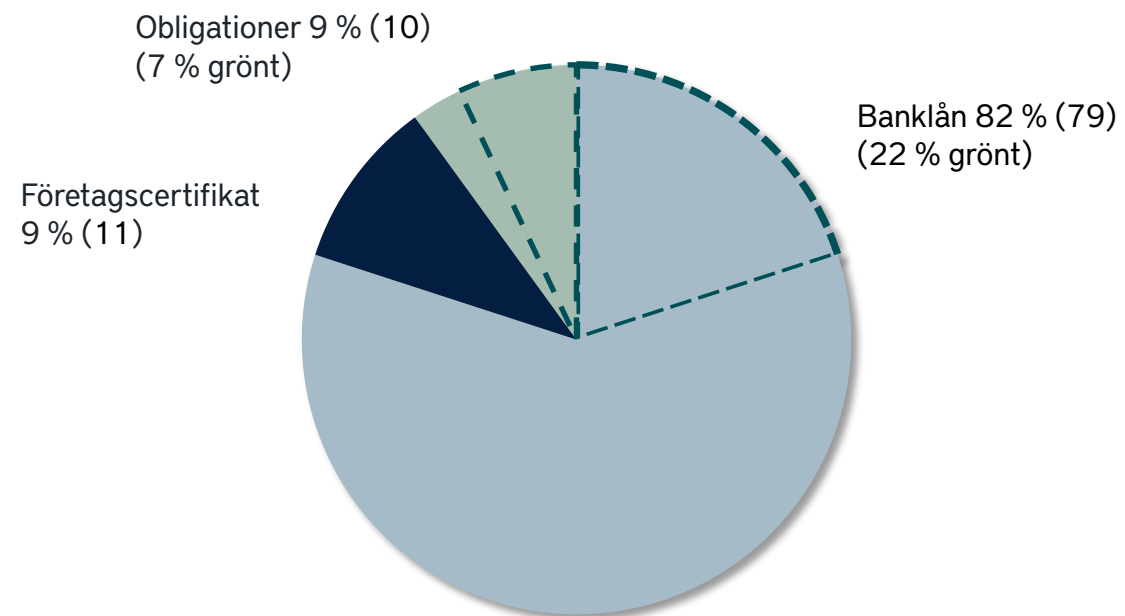


# Finansiering

## Tillgänglig likviditet



## Fördelning Finansiering per 22-03-31



# Nyckeltal

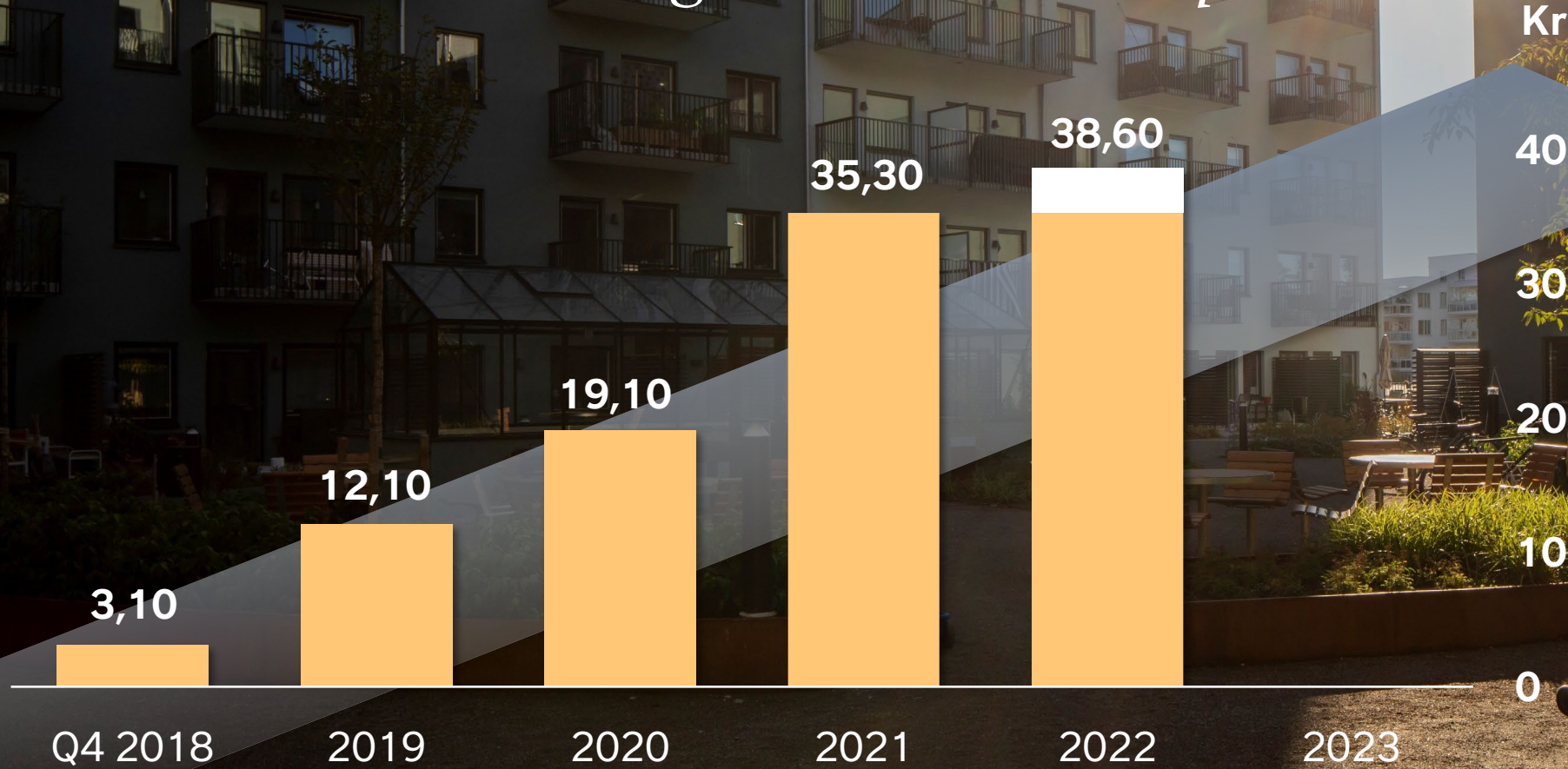
	Q1 2022	Q1 2021
Driftnetto, Mkr	459	414
Överskottsgrad, %	74,5	73,8
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	187	145
Belåningsgrad, %	43	46
Soliditet, %	47	43
Eget kapital per aktie, kr	97	81
Substansvärde per aktie, kr	117,80	100,90





# Mål 2023

*Substansvärdesökning om 40 kronor per aktie*



# Frågor?



W *W*