

# Q2 2023

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



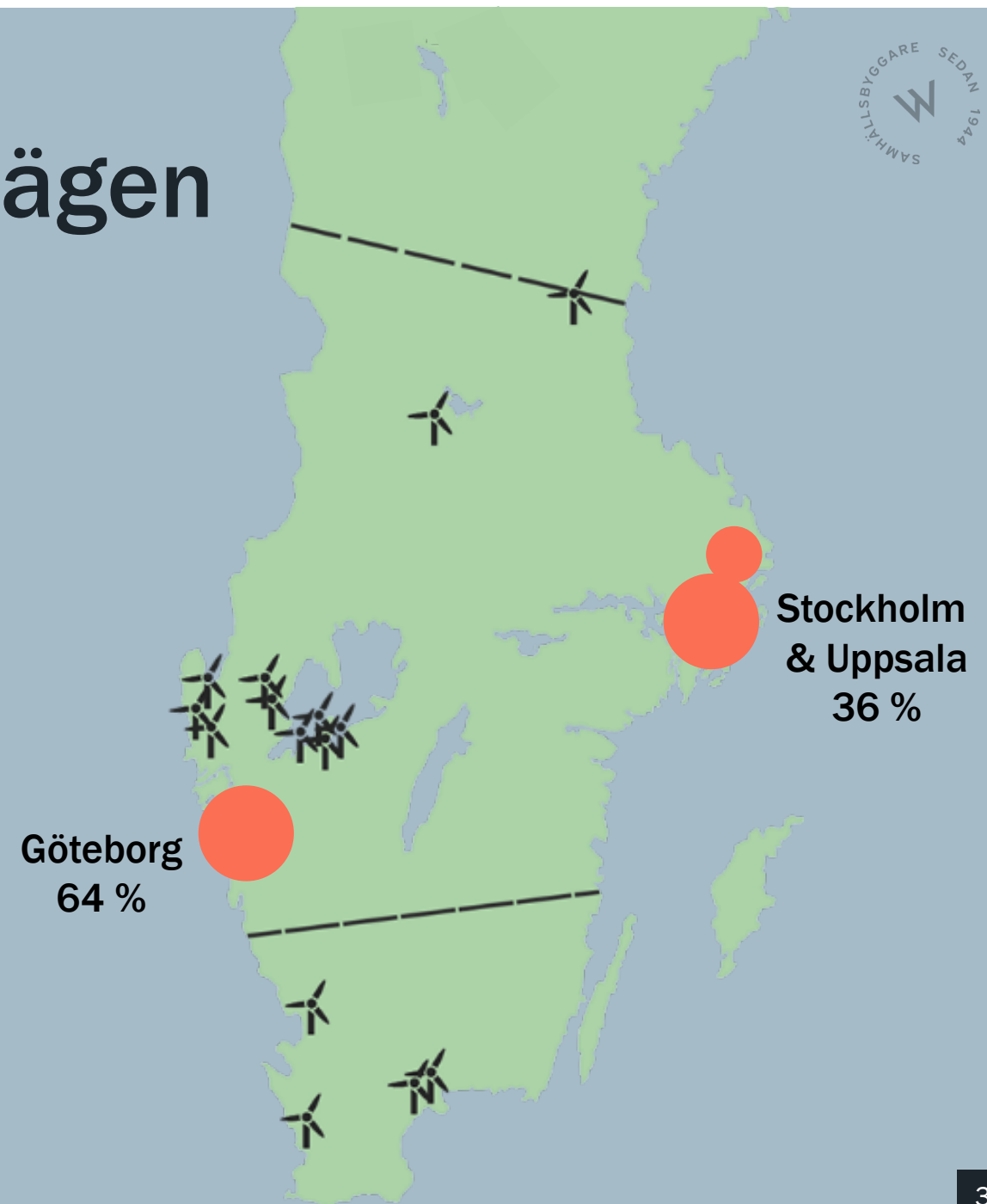


SAMHÄLLSBYGGGARE SEDAN 1944

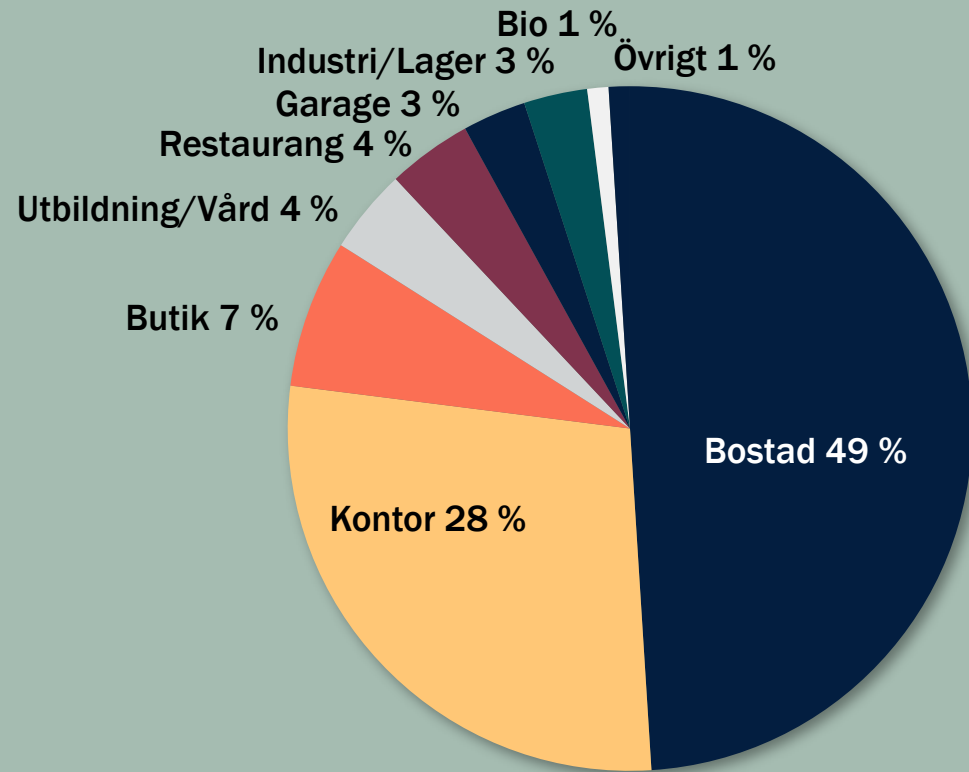
WALLENSTAM Q2 2023

# Långsiktigt fokus

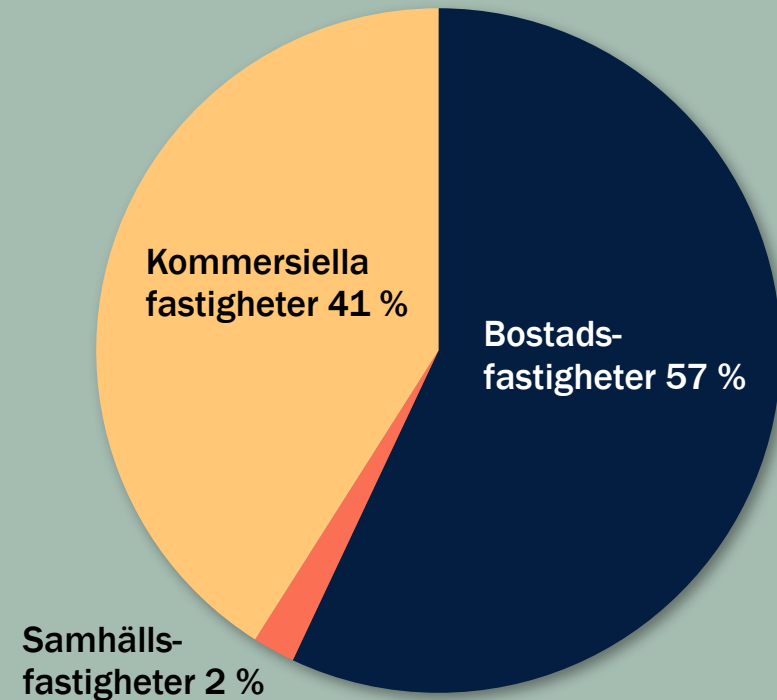
# Fastigheter i attraktiva lägen



# Diversifierad portfölj



Hyresvärde



Marknadsvärde  
förvaltningsfastigheter i drift



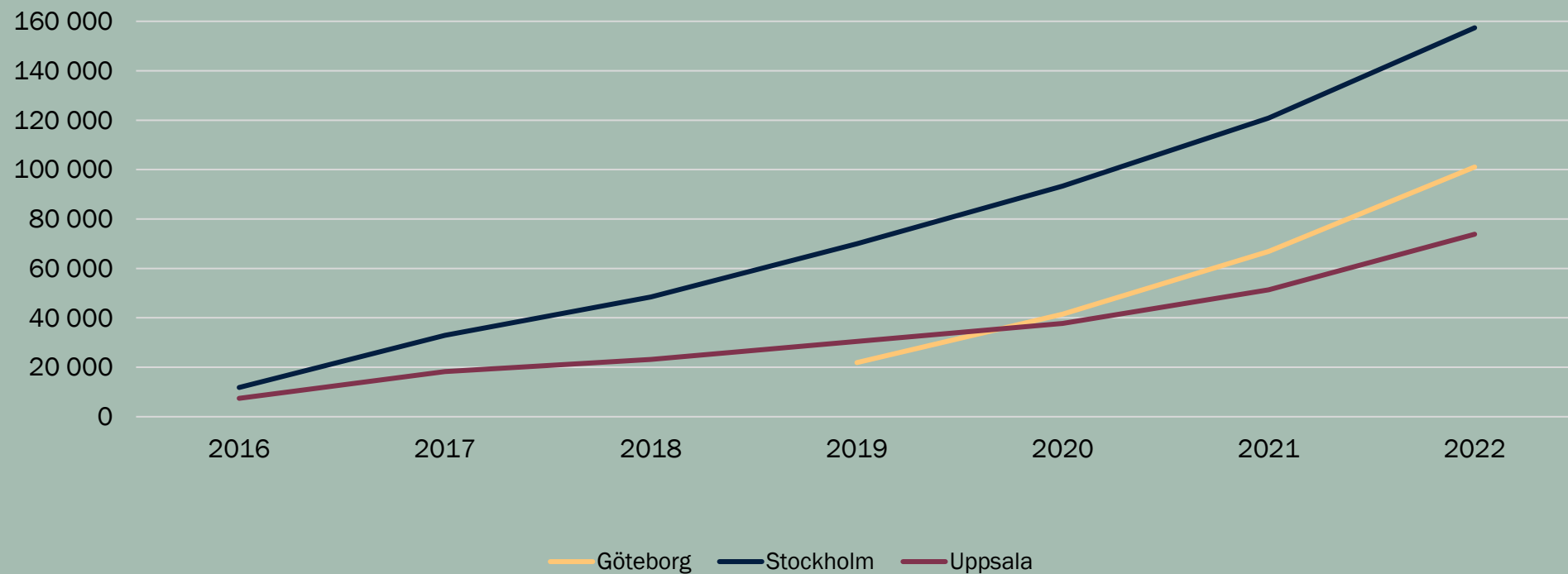


# Ädellövet, Farsta, Stockholm – 172 lgh



# Hög efterfrågan – 100% uthyrningsgrad

Antal intresseanmälningar i vår bostadskö



# 1 236 lägenheter i pågående nyproduktion

## Inflyttning startar 2023

**Kallebäckers Terrasser (förskola)**  
Göteborg



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



**Lantmätaregatan Ombyggnation**  
Göteborg, 18 lgh



**Pixbo Sjöterrass**  
Härryda, 8 lgh (brf)



## Inflyttning startar 2024

**Stampgatan (kommersiellt)**  
Ombyggn., Göteborg

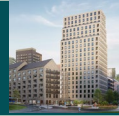


**Kallebäckers Terrasser Kvarter 5**  
Göteborg, 182 lgh



## Inflyttning startar 2025

**Kallebäckers Terrasser Kvarter 6**  
Göteborg, 296 lgh



## Inflyttning startar 2023

**Bersån**  
Uppsala, 33 lgh (expl.fast.)



**Kompositören**  
Uppsala, 167 lgh



## Inflyttning startar 2024

**Älta Torg Kv. 1**  
Nacka, 191 lgh



**Nacka Grace**  
Nacka, 169 lgh



## Inflyttning startar 2025

**Ädellövet**  
Stockholm, 172 lgh



# Energiprojekt Umami Centralkvarteret

- Energiklass E år 2010
- Ombyggnation klar Q4 2022
- Solcellsanläggning & bergvärme
- BREAM Excellent
- Efter åtgärder: energiklass B





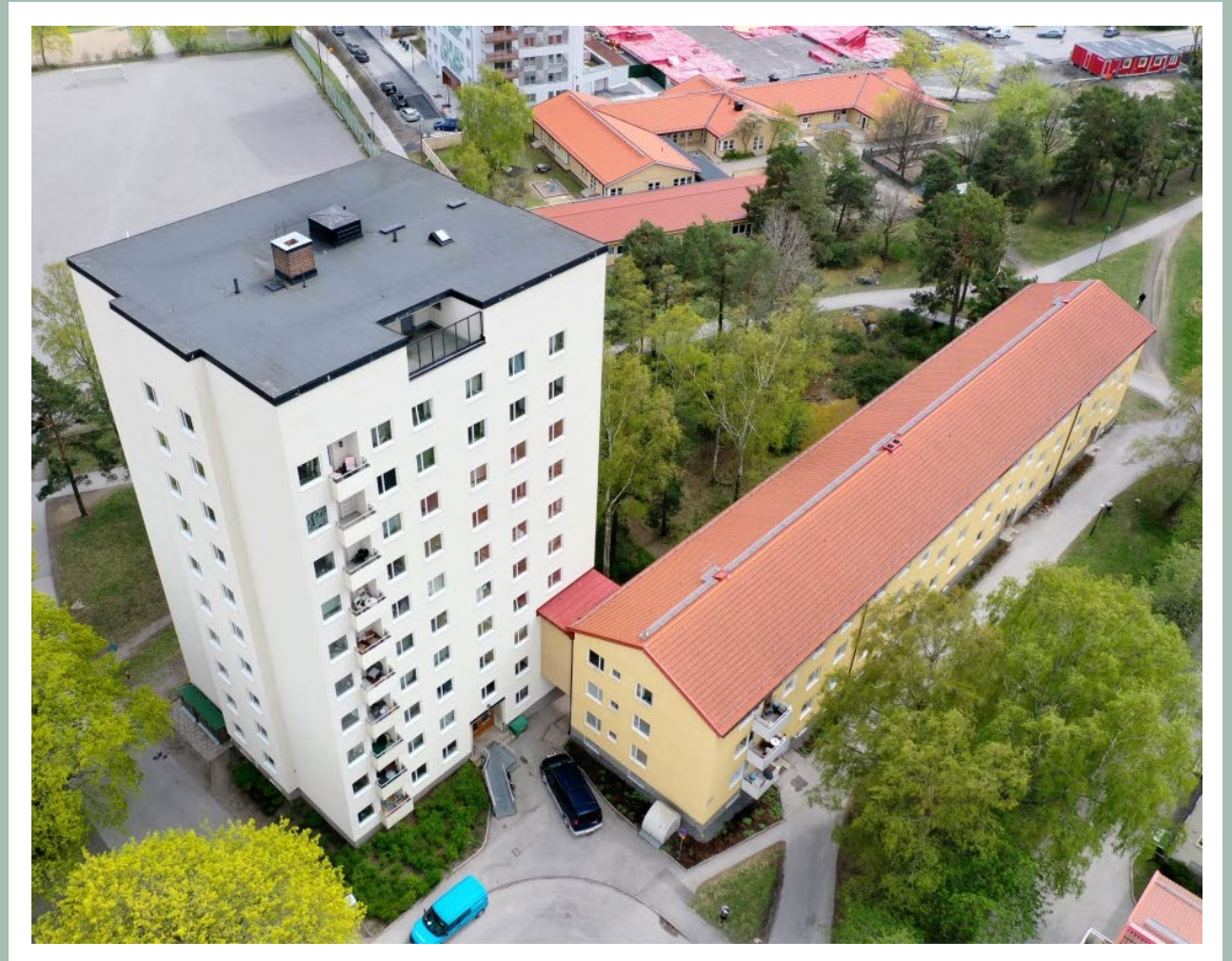
# Energiprojekt Östra Hamngatan

- Förvärvad fastighet 2022, energiklass E
- Miljöbyggnad iDrift Guld
- Ytterligare energibesparingsprojekt förbereds
- Efter åtgärder och optimering: energiklass C



# Energiprojekt Skebokvarnsvägen

- Byggår 1955, energiklass F år 2020
- Tilläggsisolerat fasad, bytt fönster
- Tilläggsisolerat vinden, installerat frånluftsvärmepump
- Optimerat värme och ventilation
- Montering av solceller sker efter sommaren
- Efter åtgärder och optimering: energiklass C





# Driftnetto fastigheter

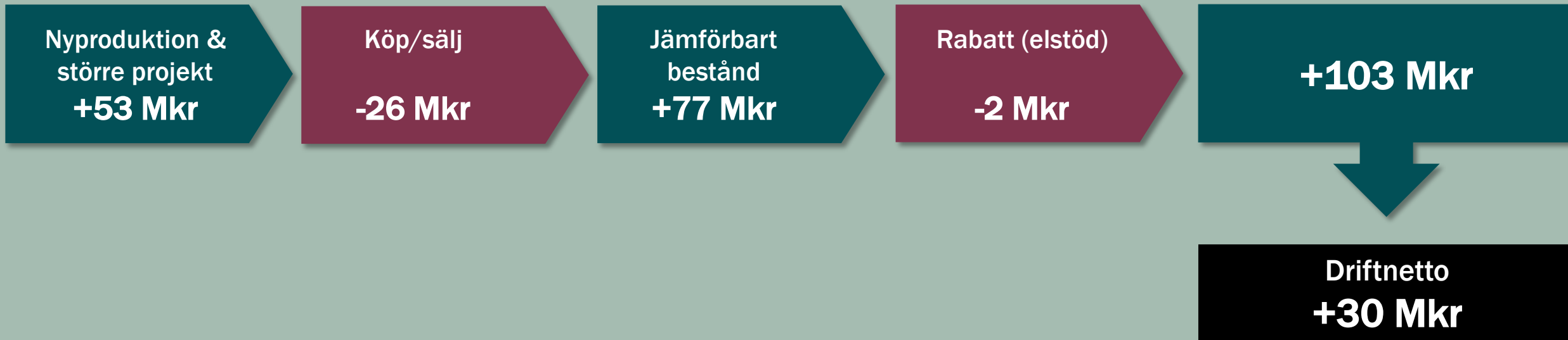
| Mkr                           | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>apr-jun | 2022<br>apr-jun | 2022<br>jan-dec |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                 | 1 339           | 1 236           | 679             | 620             | 2 490           |
| Driftkostnader                | -367            | -294            | -170            | -137            | -602            |
| <b>Driftnetto fastigheter</b> | <b>972</b>      | <b>942</b>      | <b>510</b>      | <b>483</b>      | <b>1 888</b>    |

Överskottsgrad: 72,6 %



# Driftnettoförändring

## Hyresintäkter



**Driftnetto  
+30 Mkr**

## Driftkostnader







VÅR NYPRODUKTION UNDER Q2

**558 inflyttade  
lägenheter**

# Färdigställt i Q2 2023

## Kv. 7, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG



**189** HYRESRÄTTER (INFLYTT JUNI)

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**

## Kv. 8, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG



**158** HYRESRÄTTER (INFLYTT JUNI)

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**



# Färdigställt i Q2 2023

## Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker

HÄRRYDA

# 128

HYRESRÄTTER  
(INFLYTT MAJ)



**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**



# Färdigställt i Q2 2023

## Bersån, Kvarngärdet

UPPSALA



**65** HYRESRÄTTER (INFLYTT APRIL + JUNI)

## Kompositören, Rosendal

UPPSALA



**18** HYRESRÄTTER (INFLYTT MAJ)

# Förvaltningsresultat fastigheter

| Mkr   | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>apr-jun | 2022<br>apr-jun | 2022<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                 | 1 339           | 1 236           | 679             | 620             | 2 490           |
| Driftkostnader                                | -367            | -294            | -170            | -137            | -602            |
| <b>Driftnetto fastigheter</b>                 | <b>972</b>      | <b>942</b>      | <b>510</b>      | <b>483</b>      | <b>1 888</b>    |
| Förvaltnings- och<br>administrationskostnader | -151            | -144            | -80             | -74             | -272            |
| Finansiella intäkter                          | 2               | 3               | 1               | 2               | 6               |
| Finansiella kostnader                         | -291            | -150            | -164            | -83             | -370            |
| <b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>       | <b>532</b>      | <b>650</b>      | <b>267</b>      | <b>328</b>      | <b>1 252</b>    |

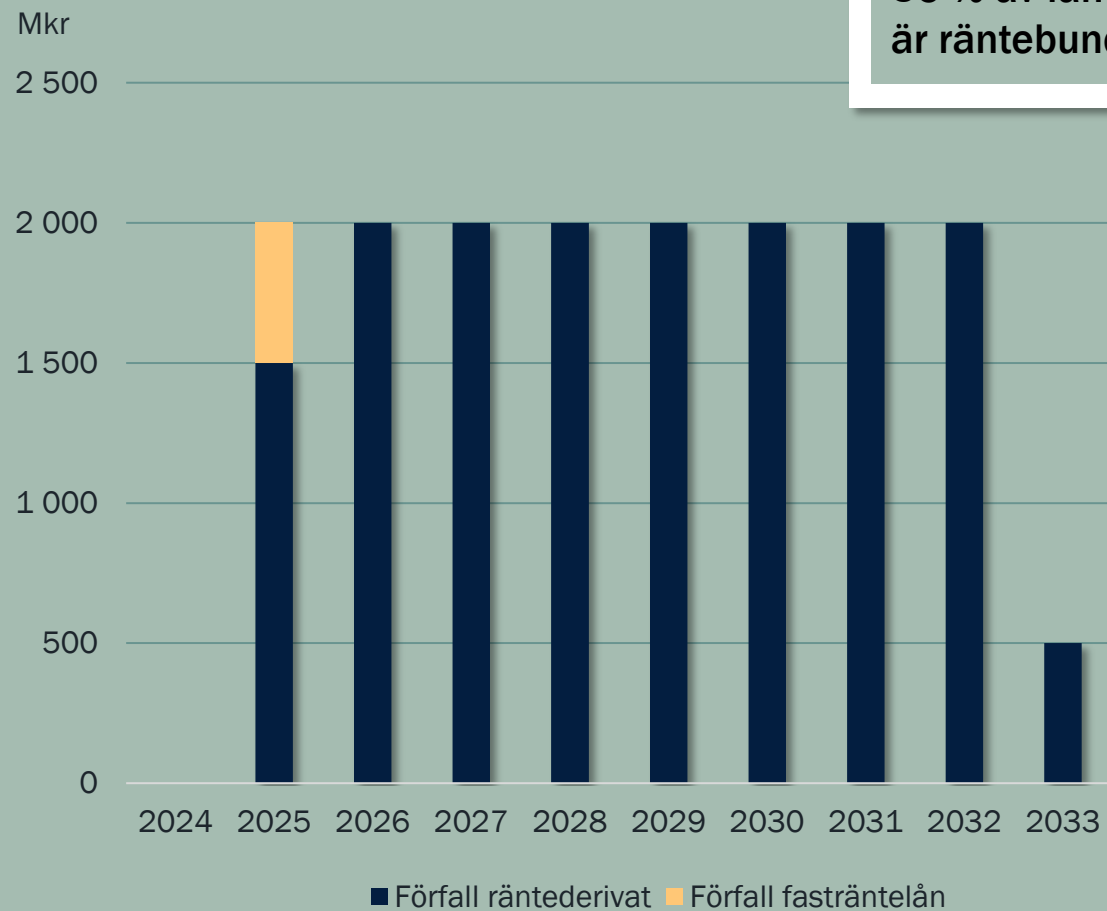
Snittränta på bokslutsdagen: 2,98 %





# Räntebindning 38 mån

56 % av lånevolymen är räntebunden.



# Resultat före värdeförändringar

| Mkr   | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>apr-jun | 2022<br>apr-jun | 2022<br>jan-dec |   |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| <b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>                       | <b>532</b>      | <b>650</b>      | <b>267</b>      | <b>328</b>      | <b>1 252</b>    |   |
| Resultatandel intresseföretag                                 | -1              | -1              | -1              | -1              | -3              |   |
| Intäkter försäljning exploateringsfastigheter                 | 23              | 36              | 14              | 28              | 79              | } • Försäljning<br>exploateringsfastighet |
| Kostnader försäljning exploateringsfastigheter                | -13             | -18             | -6              | -16             | -49             |   |
| Övriga intäkter   | 156             | 163             | 51              | 96              | 283             | } • Resultat energi                       |
| Övriga kostnader  | -92             | -83             | -47             | -41             | -156            |   |
| Finansiella kostnader, övrigt                                 | -18             | -8              | -9              | -4              | -14             |   |
| <b>Resultat före värdeförändringar och<br/>nedskrivningar</b> | <b>586</b>      | <b>740</b>      | <b>270</b>      | <b>391</b>      | <b>1 392</b>    |   |





# Värdeförändringar

| Mkr  | 2023<br>jan-jun | 2022<br>jan-jun | 2023<br>apr-jun | 2022<br>apr-jun | 2022<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar | 586             | 740             | 270             | 391             | 1 392           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter            | -611            | 374             | -611            | 187             | -2 627          |
| Värdeförändring finansiella instrument             | -124            | 1 412           | 123             | 664             | 1 646           |
| Värdeförändring syntetiska optioner                | -29             | -               | -29             | -               | -               |
| Återläggning nedskrivning vindkraftverk            | 59              | -               | 59              | -               | 300             |
| <b>Resultat före skatt</b>                         | <b>-119</b>     | <b>2 527</b>    | <b>-188</b>     | <b>1 242</b>    | <b>711</b>      |
| Aktuell skatt                                      | 0               | -2              | 0               | -1              | -4              |
| Uppskjuten skatt                                   | -51             | -375            | -30             | -298            | 397             |
| <b>Resultat efter skatt</b>                        | <b>-170</b>     | <b>2 150</b>    | <b>-218</b>     | <b>943</b>      | <b>1 103</b>    |

**Genomsnittliga direktavkastningskrav:**

- Bostäder: 3,5 %
- Kommersiellt: 4,6 %



# Balansräkning – Tillgångar

| Tillgångar,<br>Mkr            | 23-06-30      | 22-12-31      |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter       | 62 671        | 62 092        |
| Exploateringsfastigheter      | 269           | 217           |
| Vindkraftverk                 | 1 032         | 1 017         |
| Likvida medel                 | 425           | 181           |
| Finansiella derivatinstrument | 1 809         | 1 900         |
| Övrigt                        | 1 453         | 1 642         |
| <b>Totalt</b>                 | <b>67 659</b> | <b>67 049</b> |

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

|  |               |
|--|---------------|
| Förvaltningsfastigheter i drift            | 57 620        |
| Pågående projekt hyresrätter               | 2 058         |
| Mark och projekt för framtida nyproduktion | 2 993         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b>       | <b>62 671</b> |





# Investeringar i byggnation



■ Investering

— Soliditet



# Balansräkning – Skulder och eget kapital

| Skulder och eget kapital,<br>Mkr | 23-06-30      | 22-12-31      |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Eget kapital                     | 31 045        | 31 432        |
| Räntebärande skulder             | 29 257        | 28 283        |
| Finansiella derivatinstrument    | 22            | 26            |
| Leasingskuld                     | 515           | 511           |
| Övrigt                           | 6 820         | 6 798         |
| <b>Totalt</b>                    | <b>67 659</b> | <b>67 049</b> |

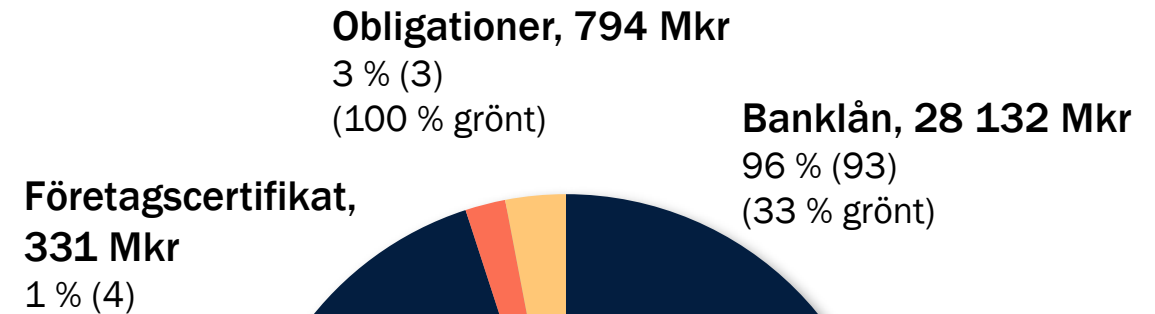


# Finansiering

- Ökat andelen banklån ytterligare

## Nettoförändring Q2 2023, räntebärande skulder

|                    | Mkr         |
|--------------------|-------------|
| Obligationer       | 0           |
| Företagscertifikat | -191        |
| Banklån            | +1 163      |
|                    | <b>+972</b> |



Fördelning finansiering



# Nyckeltal

|  | Q2 2023 | Q2 2022 |
|--|---------|---------|
| Driftnetto, Mkr                                  | 972     | 942     |
| Överskottsgrad, %                                | 72,6    | 76,2    |
| Snittränta, %                                    | 2,98    | 1,43    |
| Räntetäckningsgrad, ggr<br>(rullande 12 månader) | 3,3     | 6,1     |
| Belåningsgrad, %                                 | 46      | 43      |
| Soliditet, %                                     | 46      | 47      |
| Återköpta aktier, tusental                       | 1 500   | -       |
| Eget kapital per aktie, kr                       | 47,10   | 49,60   |
| Substansvärde per aktie, kr                      | 56,90   | 60,10   |



**Frågor?**



W *W*