

Q3 2023

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



SAMHÄLLSBYGGGARE
SEDAN 1944

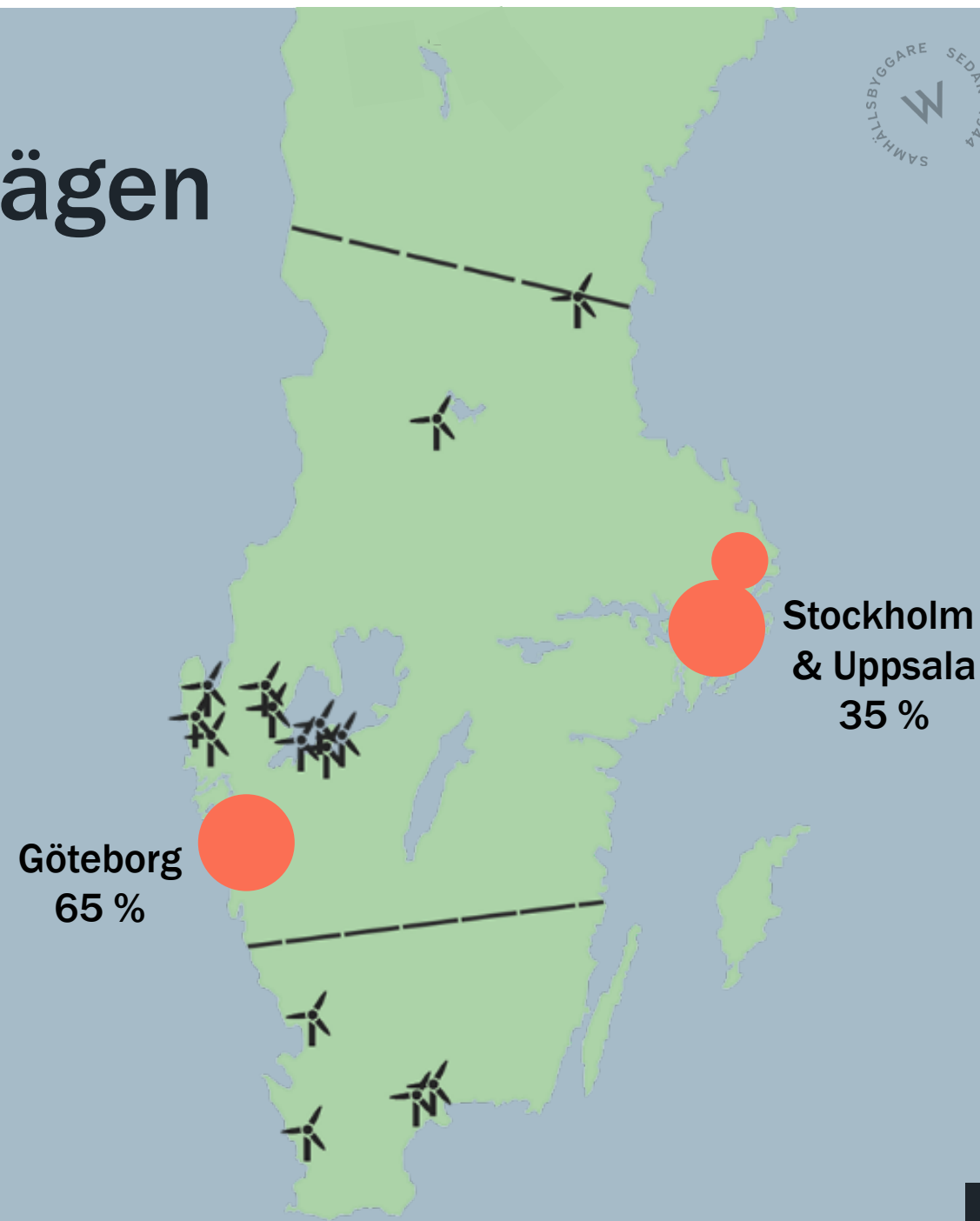
WALLENSTAM Q3 2023

God position i oroligt omvärldsklimat

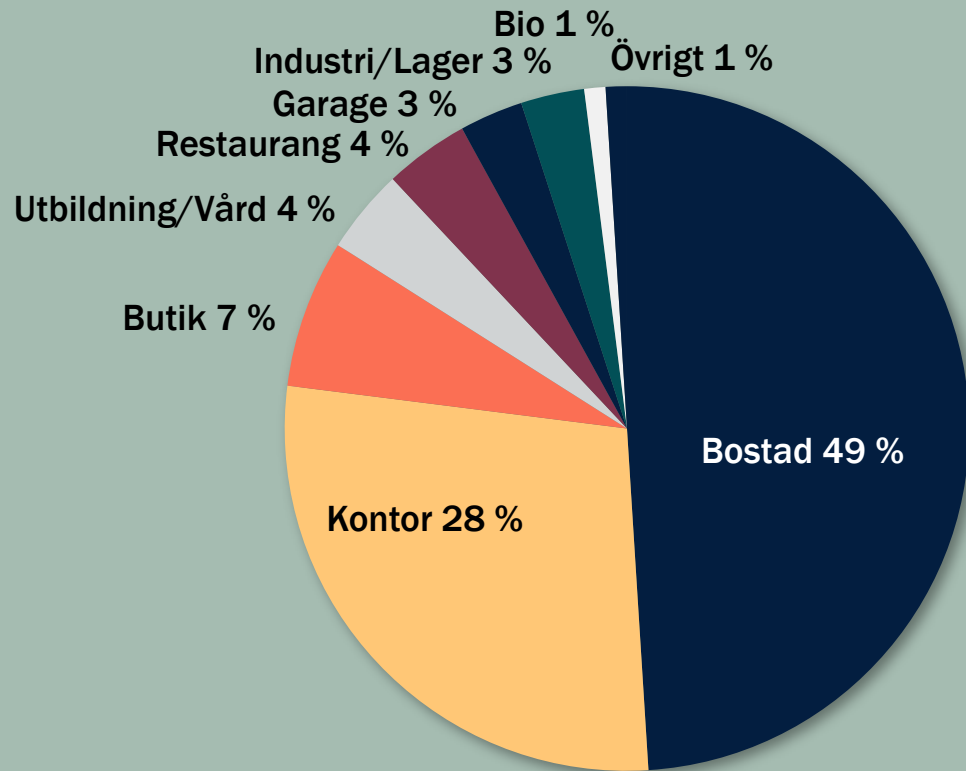
Restaurang Noema öppnar i november!



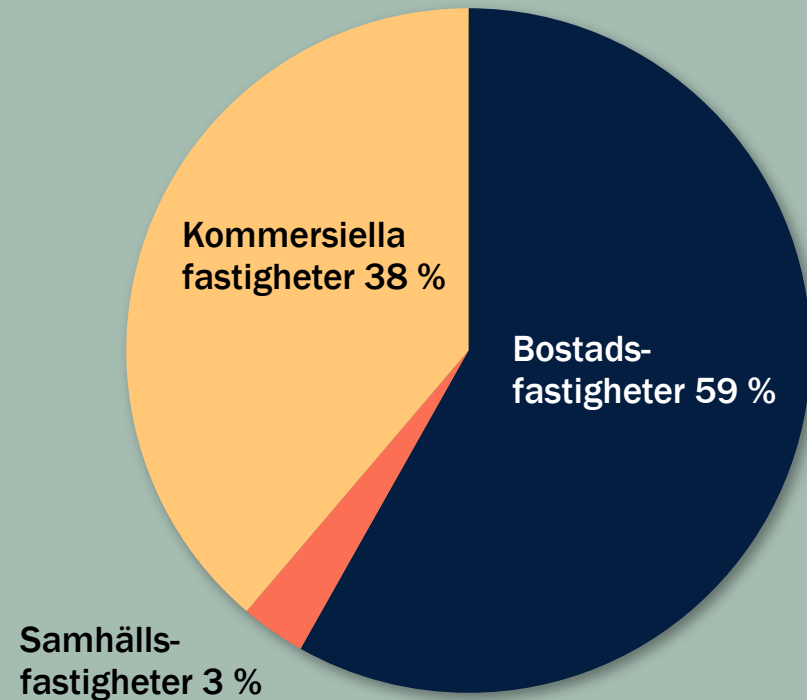
Fastigheter i attraktiva lägen



Diversifierad portfölj

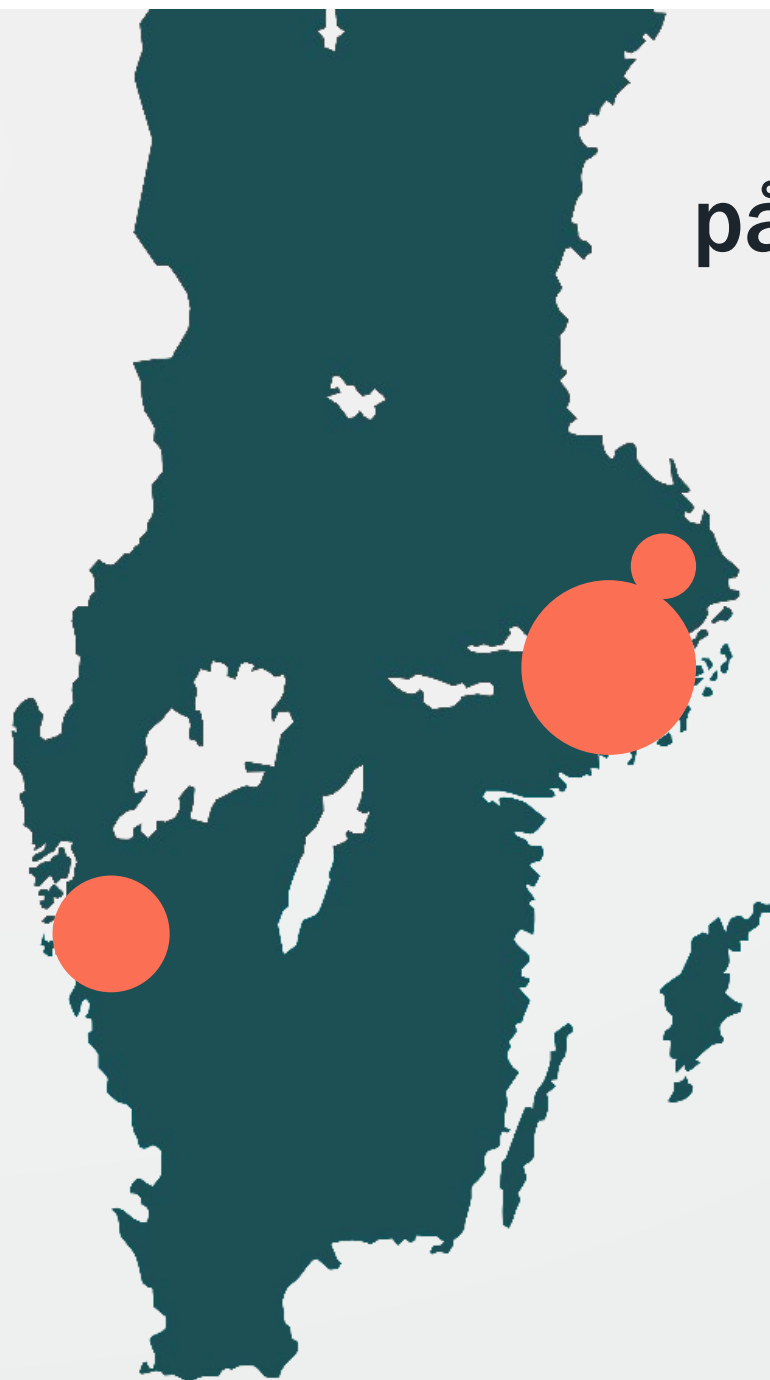


Hyresvärde



Marknadsvärde
förvaltningsfastigheter i drift

1 163 lägenheter i pågående nyproduktion




Inflyttning startar 2024

Stampgatan (kommersiellt)
Ombyggn., Göteborg 

Kallebäcks Terrasser Kvarter 5
Göteborg, 182 lgh 

Inflyttning startar 2025

Kallebäcks Terrasser Kvarter 6
Göteborg, 298 lgh 

Inflyttning startar 2023

Kompositören
Uppsala, 151 lgh 

Inflyttning startar 2024

Älta Torg Kv. 1
Nacka, 191 lgh 

Nacka Grace
Nacka, 169 lgh 

Inflyttning startar 2025

Ädellövet
Stockholm, 172 lgh 



298 lägenheter
Inflyttning 2025

Kv. 6, Kallebäcks Terrasser, Göteborg



169 lägenheter
Inflyttning 2024

Nacka Grace, Nacka



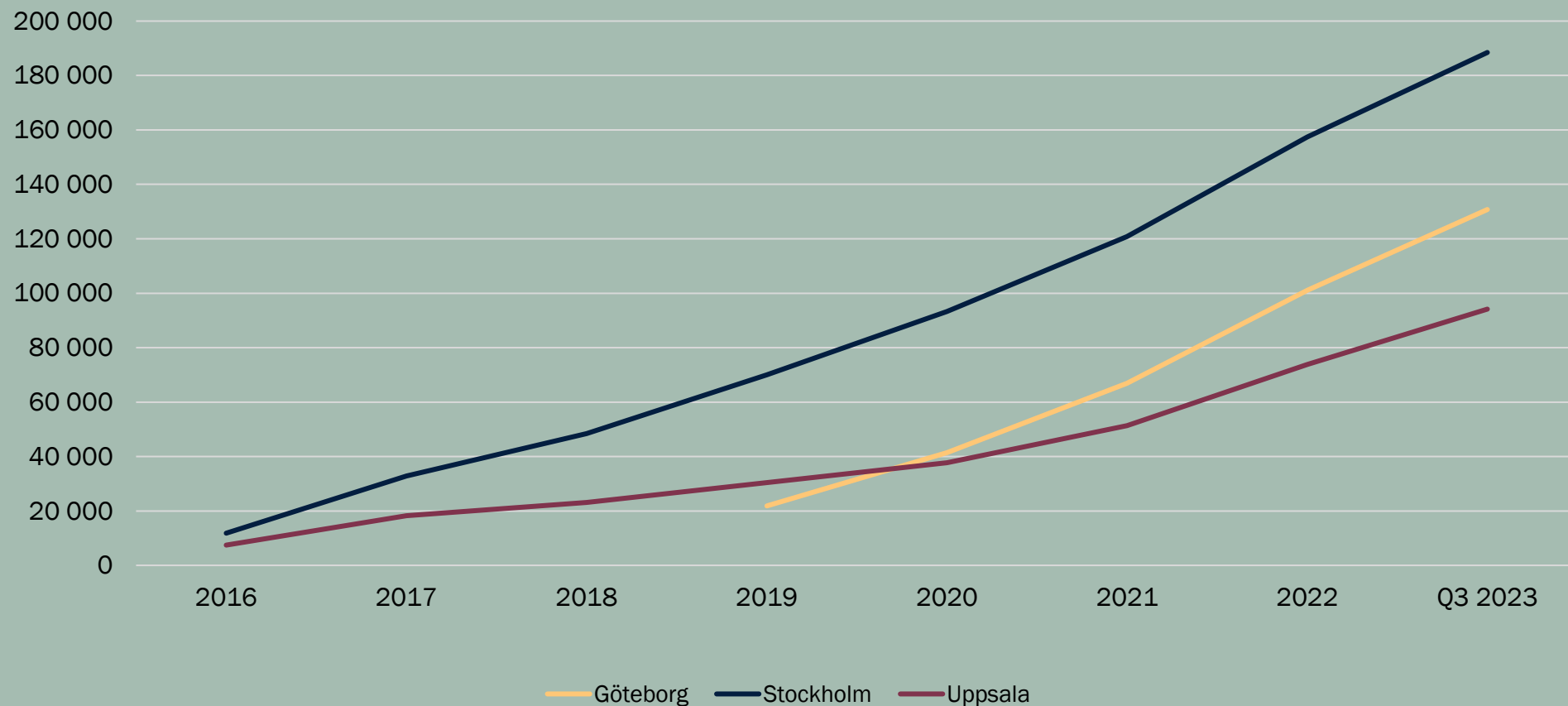
191 lägenheter
Inflyttning 2024

Älta Torg kv. 1, Nacka



Hög efterfrågan – 100 % uthyrningsgrad

Antal intresseanmälningar i vår bostadskö



Driftnetto fastigheter

| Mkr | 2023 jan-sep | 2022 jan-sep | 2023 jul-sep | 2022 jul-sep | 2022 jan-dec |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 2 036 | 1 863 | 697 | 626 | 2 490 |
| Driftkostnader | -518 | -423 | -151 | -129 | -602 |
| Driftnetto fastigheter | 1 519 | 1 440 | 547 | 498 | 1 888 |

Överskottsgrad: 74,6 %



Driftnettoförändring

Hyresintäkter



Driftkostnader



VÅR NYPRODUKTION UNDER Q3

**Inflytt i 67 lägenheter &
7 000 kvm kommersiell yta**

Färdigställt i Q3 2023

Skola, Kallebäck's Terrasser

GÖTEBORG



5 500 kvm (INFLYTT AUGUSTI)

**HELT
FÄRDIGSTÄLLT**

Förskola, Kallebäck's Terrasser

GÖTEBORG



1 500 kvm (INFLYTT AUGUSTI)

**HELT
FÄRDIGSTÄLLT**

Färdigställt i Q3 2023

Lantmätaregatan

OMBYGGNATION LOKALER TILL BOSTÄDER, GÖTEBORG



18 HYRESRÄTTER (INFLYTT JULI)

**HELT
FÄRDIGSTÄLLT**

Färdigställt i Q3 2023

Bersån, Kvarngärdet

UPPSALA



33 HYRESRÄTTER (INFLYTT SEPTEMBER)

**HELT
FÄRDIGSTÄLLT**

Kompositören, Rosendal

UPPSALA



16 HYRESRÄTTER (INFLYTT SEPTEMBER)

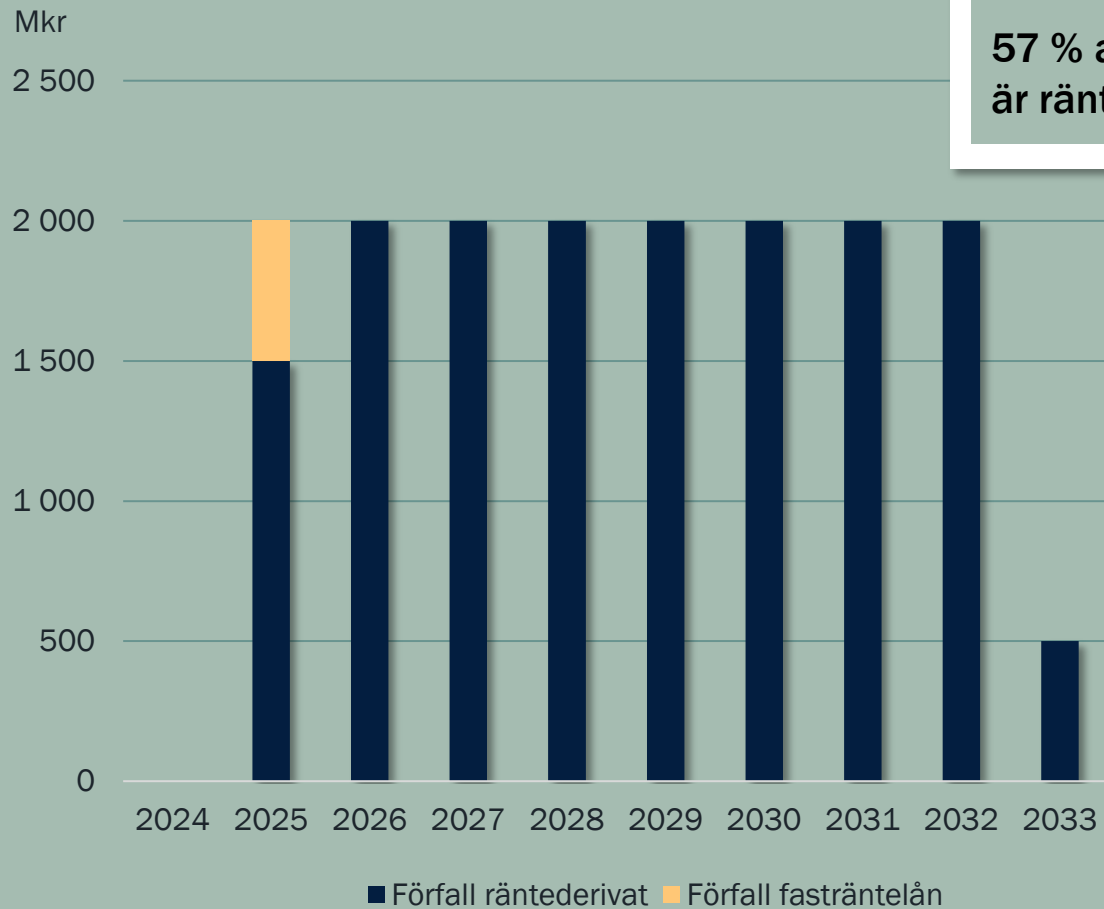
Förvaltningsresultat fastigheter

| Mkr | 2023 jan-sep | 2022 jan-sep | 2023 jul-sep | 2022 jul-sep | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 2 036 | 1 863 | 697 | 626 | 2 490 |
| Driftkostnader | -518 | -423 | -151 | -129 | -602 |
| Driftnetto fastigheter | 1 519 | 1 440 | 547 | 498 | 1 888 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | -218 | -204 | -67 | -60 | -272 |
| Finansiella intäkter | 3 | 4 | 2 | 1 | 6 |
| Finansiella kostnader | -475 | -247 | -184 | -97 | -370 |
| Förvaltningsresultat fastigheter | 828 | 993 | 297 | 343 | 1 252 |

Snittränta på bokslutsdagen: 3,14 %



Genomsnittlig räntebindning, 37 mån



Resultat före värdeförändringar

| Mkr | 2023 jan-sep | 2022 jan-sep | 2023 jul-sep | 2022 jul-sep | 2022 jan-dec | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| Förvaltningsresultat fastigheter | 828 | 993 | 297 | 343 | 1 252 | |
| Resultatandel intresseföretag | -2 | -1 | -1 | 0 | -3 | |
| Intäkter försäljning exploateringsfastigheter | 24 | 62 | 2 | 25 | 79 | • Försäljning exploateringsfastighet |
| Kostnader försäljning exploateringsfastigheter | -13 | -28 | 0 | -10 | -49 | |
| Övriga intäkter | 205 | 199 | 49 | 35 | 283 | • I huvudsak Resultat energi |
| Övriga kostnader | -128 | -113 | -36 | -30 | -156 | |
| Finansiella kostnader, övrigt | -28 | -11 | -10 | -3 | -14 | |
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar | 886 | 1 100 | 300 | 360 | 1 392 | |



Värdeförändringar

| Mkr | 2023 jan-sep | 2022 jan-sep | 2023 jul-sep | 2022 jul-sep | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar | 886 | 1 100 | 300 | 360 | 1 392 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -810 | 374 | -199 | 0 | -2 627 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -12 | 1 723 | 112 | 311 | 1 646 |
| Värdeförändring syntetiska optioner | -29 | - | 0 | - | - |
| Återläggning nedskrivning vindkraftverk | 59 | 300 | - | 300 | 300 |
| Resultat före skatt | 95 | 3 497 | 214 | 970 | 711 |
| Aktuell skatt | 0 | -3 | 0 | -1 | -4 |
| Uppskjuten skatt | -53 | -589 | -2 | -215 | 397 |
| Resultat efter skatt | 42 | 2 904 | 212 | 754 | 1 103 |

Genomsnittliga direktavkastningskrav:

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



Balansräkning – Tillgångar

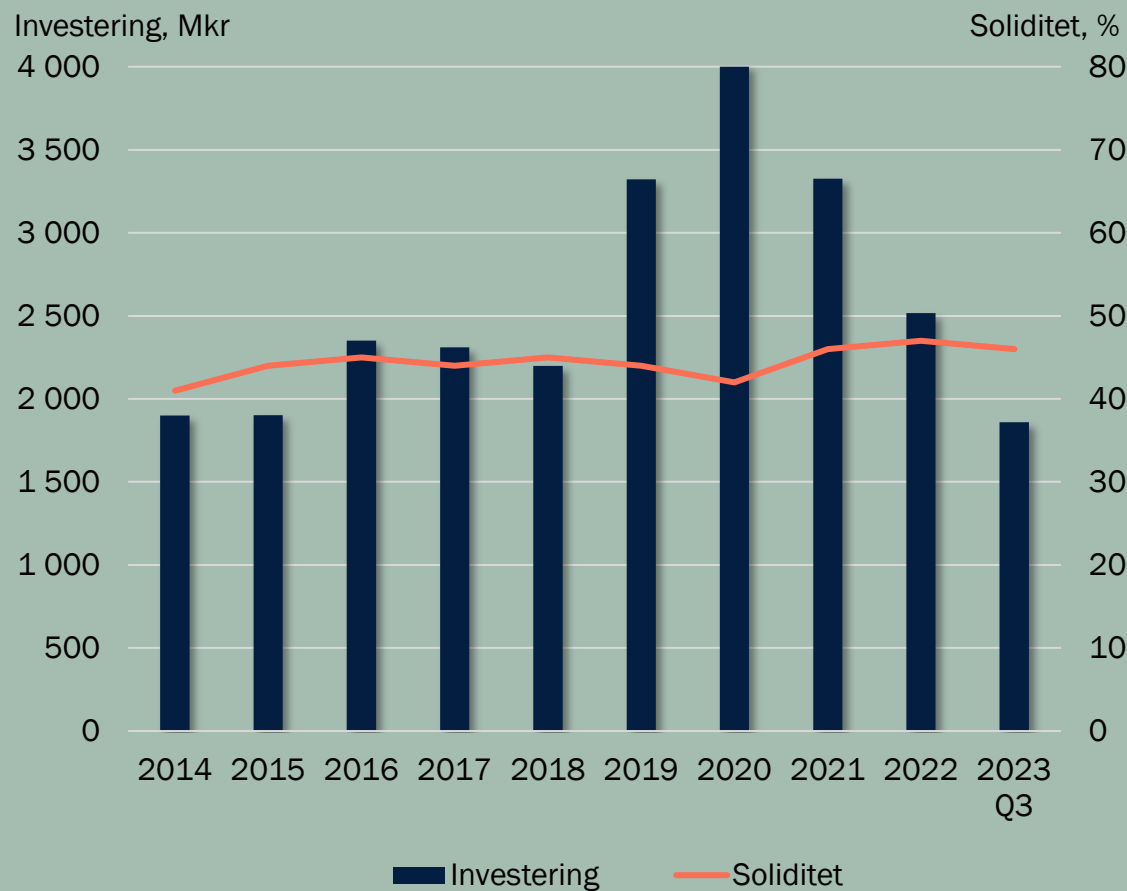
| Tillgångar, Mkr | 23-09-30 | 22-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsfastigheter | 62 777 | 62 092 |
| Exploateringsfastigheter | 282 | 217 |
| Vindkraftverk | 1 008 | 1 017 |
| Likvida medel | 275 | 181 |
| Finansiella derivatinstrument | 1 919 | 1 900 |
| Övrigt | 1 482 | 1 642 |
| Totalt | 67 743 | 67 049 |

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

| | |
|--|---------------|
| Förvaltningsfastigheter i drift | 57 886 |
| Pågående projekt hyresrätter | 1 945 |
| Mark och projekt för framtida nyproduktion | 2 946 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 62 777 |



Investeringar i byggnation



Balansräkning – Skulder och eget kapital

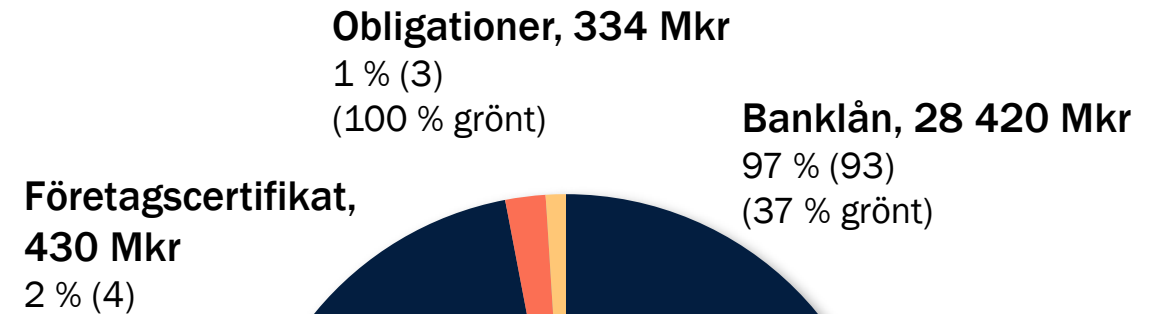
| Skulder och eget kapital, Mkr | 23-09-30 | 22-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Eget kapital | 31 257 | 31 432 |
| Räntebärande skulder | 29 184 | 28 283 |
| Finansiella derivatinstrument | 16 | 26 |
| Leasingskuld | 515 | 511 |
| Övrigt | 6 771 | 6 798 |
| Totalt | 67 743 | 67 049 |



Finansiering

Nettoförändring Q3 2023, räntebärande skulder

| | Mkr |
|--------------------|------------|
| Obligationer | -460 |
| Företagscertifikat | +99 |
| Banklån | +434 |
| | +73 |



Fördelning finansiering

Nyckeltal

| | Q3 2023 | Q3 2022 |
|--|---------|---------|
| Driftnetto, Mkr | 1 519 | 1 440 |
| Överskottsgrad, % | 74,6 | 77,3 |
| Snittränta, % | 3,14 | 1,84 |
| Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader) | 2,9 | 5,5 |
| Belåningsgrad, % | 46 | 42 |
| Soliditet, % | 46 | 48 |
| Återköpta aktier, tusental | 1 500 | - |
| Eget kapital per aktie, kr | 47,50 | 50,70 |
| Substansvärde per aktie, kr | 57,20 | 61,50 |



Magasinsgatan, Göteborg

Summaring

- Främst bankfinansiering
- Räntesäkrat 57 % av lånen
- Inga förfall förrän 2025
- Ej rating
- Stor efterfrågan på vår produkt
- God position



Umami Park, Sundbyberg

Frågor?



