

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG

HANS WALLENSTAM, VD

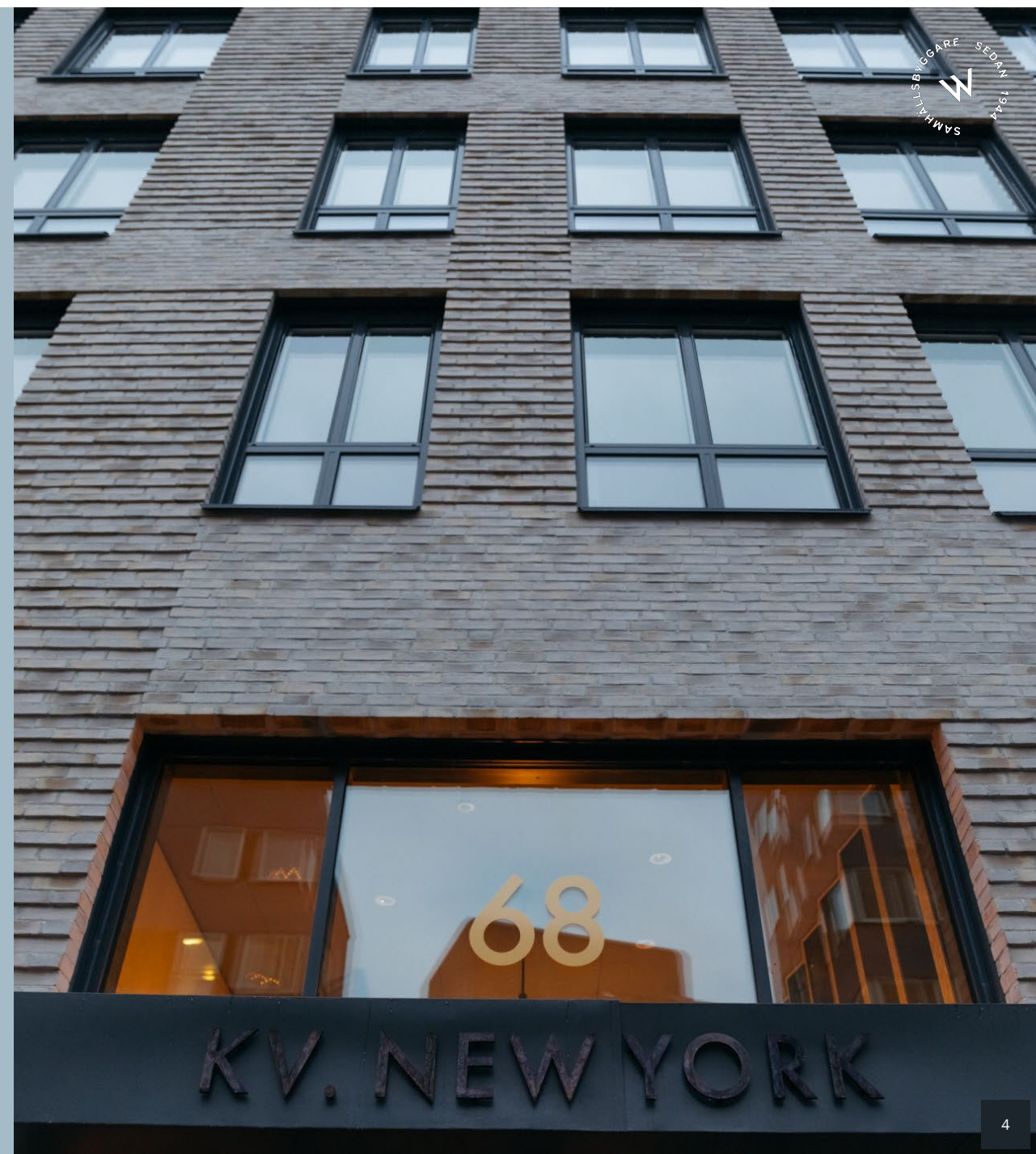
# *Wallenstam har en framgångsrik affärsmodell*



*Guld i Svenska Designpriset!*

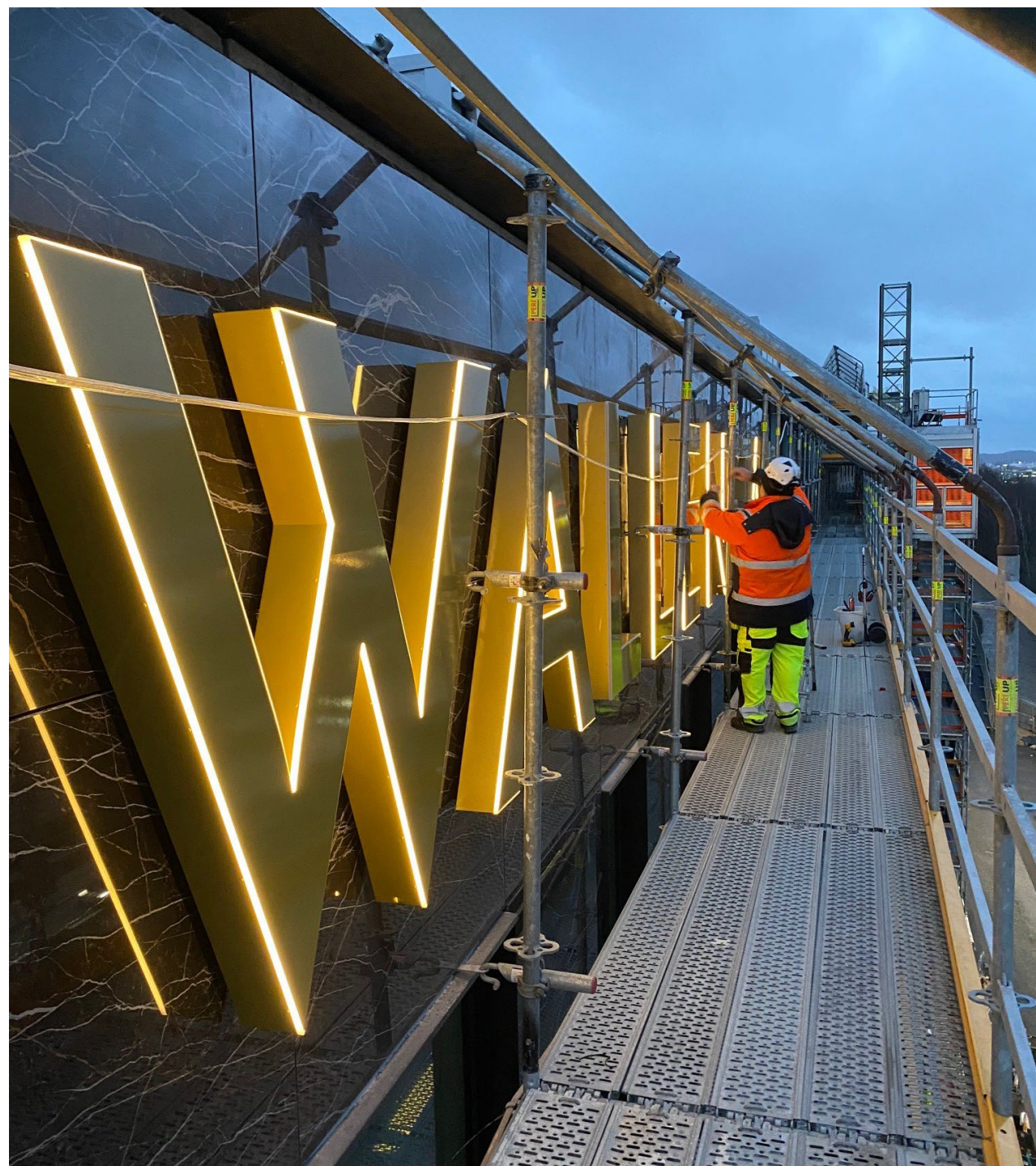
# Viktiga händelser Q4 2020

- Frånträtt den nyproducerade exploateringsfastigheten New York
- Förvärv av mark i Göteborg
- Avtal om förvärv av mark i Stockholm
- Avtal om försäljning av två fastigheter till SBB
- Förvärv av ytterligare aktier i Convendum
- Avsiktsförklaring Östermalmshallen
- Föreslagen utdelning 1,20 kr/aktie

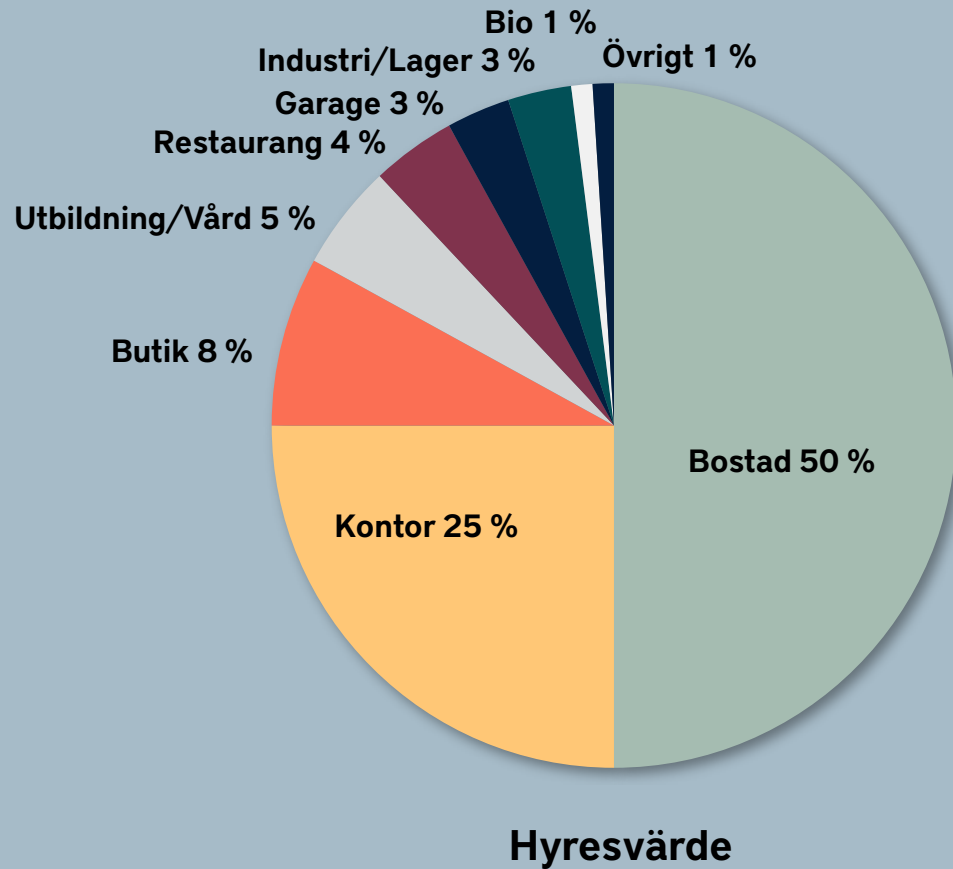


# Vad har vi gjort 2020?

- Investeringar i byggnation: 4,0 Mdr
- Produktionsstarter: 551 lgh
- Förvärv: 0,5 Mdr
- Försäljning: 0,5 Mdr
- Färdigställd nyproduktion: 1 331 lgh



# Med fokus på tillväxtregionerna



Göteborg  
61 %

Stockholm  
& Uppsala  
39 %

# Marknad

## Kontor

*Fortsatt hög efterfrågan*

*Nyproduktion samma hyresnivå som befintligt i innerstaden Göteborg*

## Restaurang

*Har det tufft*

## Bostäder

*Hög efterfrågan*

*100 % uthyrt*

*130 000 sökande i vår egen kö*

## Butik

*Har det tufft*

*Ej tvåvånings-butiker*

## Ports Group väljer 700 kvadratmeter på Kungsgatan i Göteborg

Publicerad 2020-10-28

## Skultuna slår upp dörrarna i kvarteret Victoria i Göteborg

Publicerad 2020-10-05

## Fenomenet Brisket and Friends till Victoriagården i Göteborg

Publicerad 2020-10-07

## Polestar Space öppnar på Avenyn 10 juli

Publicerad 2020-06-10

## Hållbart mode till Göteborg med Humana second hand

Publicerad 2020-03-10

## Airtours väljer Wallenstam och Birger Jarlsgatan 64

Publicerad 2020-10-01

## Bastard Burgers till kvarteret Victoria i Göteborg

Publicerad 2020-02-20

## TIBCO växer till nästan 2 700 kvadratmeter hos Wallenstam

Publicerad 2020-10-20

## Boqueria, managementkonsulter och en estetisk medicinsk klinik till Avenyområdet

Publicerad 2020-12-10

## Convendum utökar på Avenyn

Publicerad 2020-10-21

## Essity tillförhyr 2 300 kvm i Mölnlycke

Publicerad 2020-10-13



VÅR NYPRODUKTION UNDER Q4

# 652 inflyttade hyreslägenheter

## Parkstråket 1

HANINGE



**18**  
HYRESRÄTTER

**46**

HYRESRÄTTER



**Parkstråket 2**  
HANINGE

INFLYTTAT I Q4 2020

**Allén**  
TYRESÖ



**100**  
HYRESRÄTTER

**58**

HYRESRÄTTER



**Söra kvarter**  
ÖSTERÅKER

INFLYTTAT I Q4 2020

**UMAMI etapp 1B**  
SUNDBYBERG



**75**  
HYRESRÄTTER



**106**  
HYRESRÄTTER



**UMAMI etapp 2**  
SUNDBYBERG

INFLYTTAT I Q4 2020

**Elisedal**  
GÖTEBORG

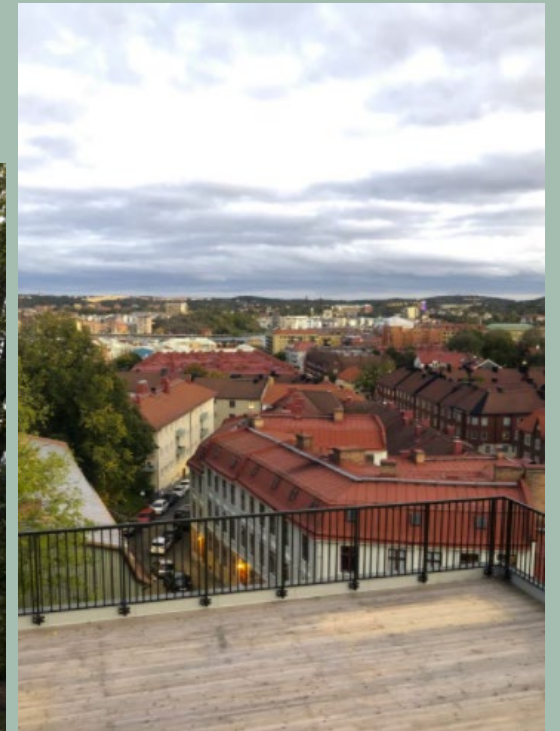


**82**  
HYRESRÄTTER



**77**

HYRESRÄTTER



**Godhems Backe**  
GÖTEBORG

INFLYTTAT I Q4 2020

**Kv. Rosengången**  
HÄRRYDA



**61**  
HYRESRÄTTER

**29**  
HYRESRÄTTER



**Sten Stures  
kröningar**  
GÖTEBORG

INFLYTTAT I Q4 2020

# Driftnetto fastigheter

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter	2 131	2 026	555	515
Driftkostnader	-519	-497	-147	-145
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 613</b>	<b>1 529</b>	<b>408</b>	<b>370</b>

Överskottsgrad 75,7 %



# Summa av covid-19- rabatter & stödköp

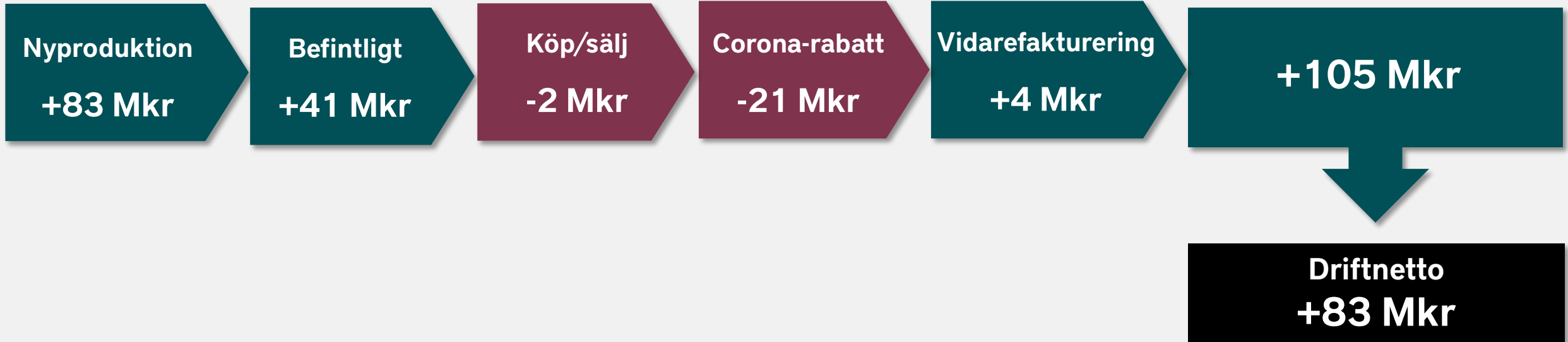
- Total summa rabatter och stödköp: -30 Mkr
- Total erhållen ersättning: 9 Mkr
- Nettopåverkan på resultat: -21 Mkr





# Driftnetto ökar med 5 %

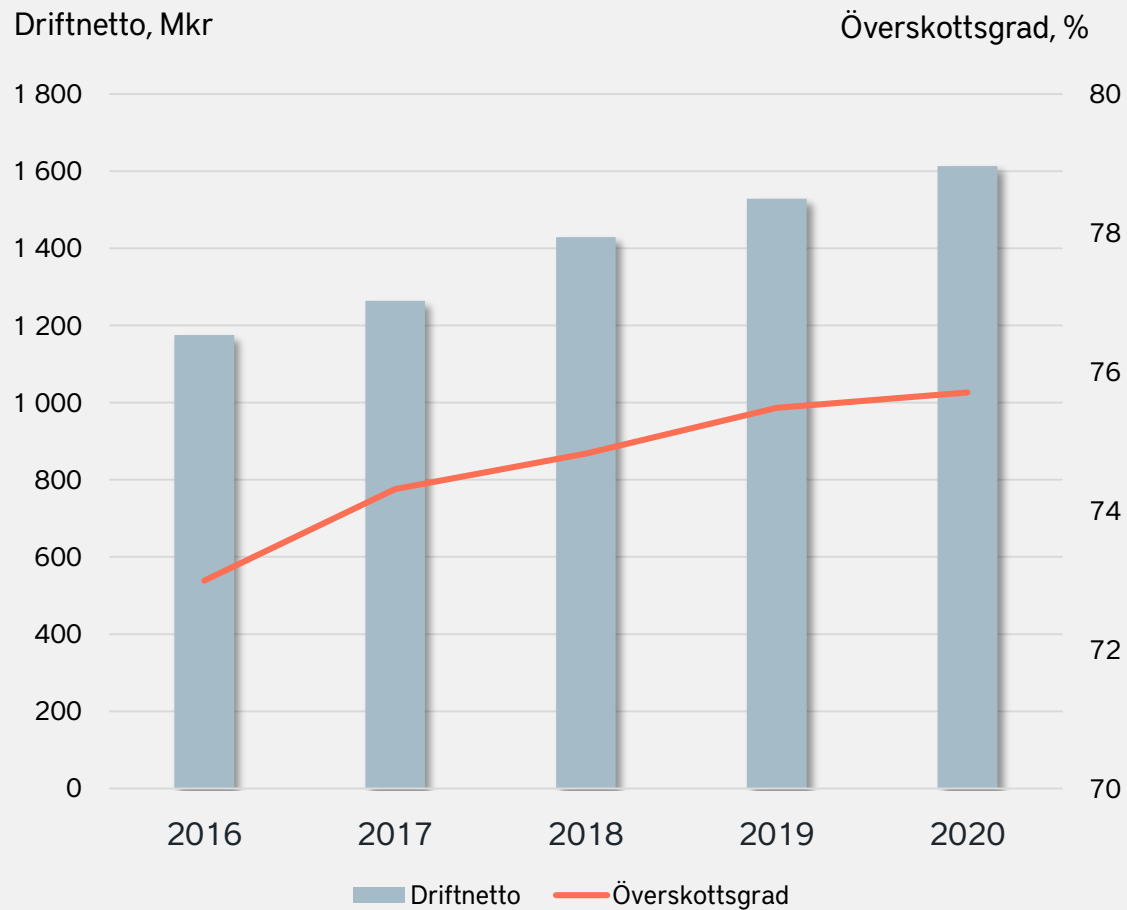
## Hyresintäkter



## Driftkostnader



# Effektiv fastighetsportfölj

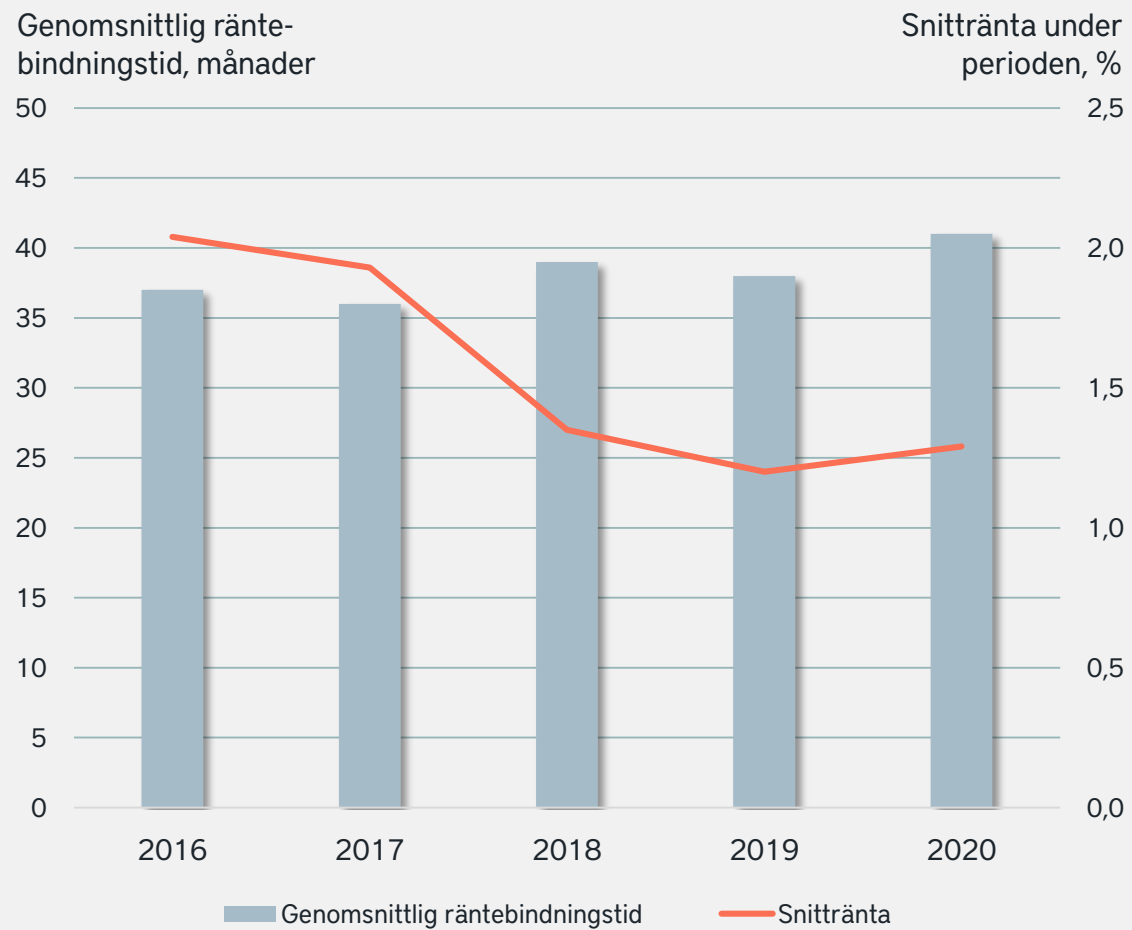


# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter	2 131	2 026	555	515
Driftkostnader	-519	-497	-147	-145
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 613</b>	<b>1 529</b>	<b>408</b>	<b>370</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-243	-228	-75	-64
Finansiella intäkter	4	4	1	0
Finansiella kostnader	-243	-198	-63	-49
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>1 131</b>	<b>1 108</b>	<b>271</b>	<b>257</b>



# Finansiering



# Resultat före värdeförändringar

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec	
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>1 131</b>	<b>1 108</b>	<b>271</b>	<b>257</b>	
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	4	-	-	-	
Resultatandel intresseföretag	-1	-5	5	-1	• Convendum
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	537	324	431	10	} • Försäljning
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-371	-232	-321	-7	
Övriga intäkter	168	298	28	54	} • Resultat energi
Övriga kostnader	-195	-299	-61	-44	
Finansiella kostnader, övrigt	-21	-25	-5	-8	
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>1 253</b>	<b>1 169</b>	<b>347</b>	<b>261</b>	





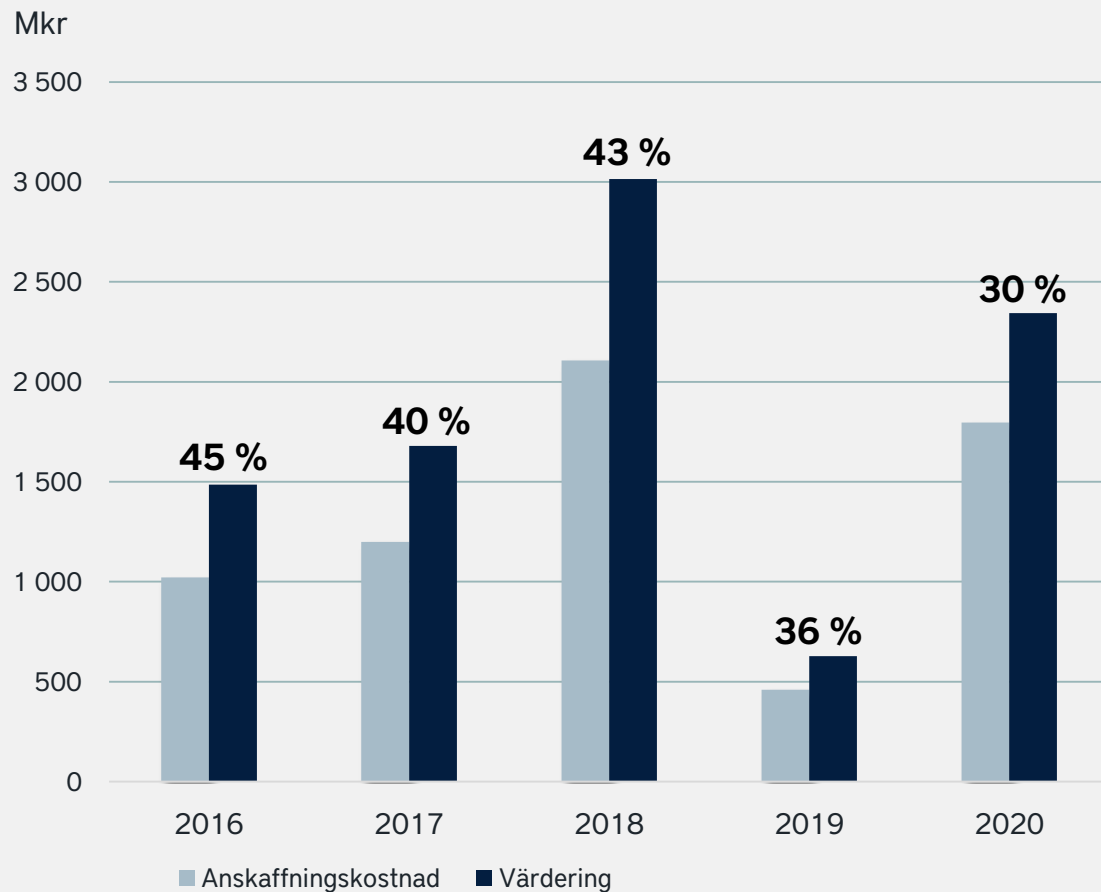
*Rekord i vindelsproduktion – 417 GWh!*

# Värdeförändringar

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>1 253</b>	<b>1 169</b>	<b>347</b>	<b>261</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 339	2 600	722	1 590
<i>Nyproduktion</i>	<i>853</i>	<i>792</i>	<i>236</i>	<i>287</i>
<i>Övriga</i>	<i>486</i>	<i>1 808</i>	<i>486</i>	<i>1 303</i>
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-162	-264	77	332
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-36	-40	7	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 393</b>	<b>3 464</b>	<b>1 153</b>	<b>2 178</b>
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-485	-727	-219	-479
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>1 908</b>	<b>2 737</b>	<b>934</b>	<b>1 699</b>



# Skapat övervärde i färdigställd nyproduktion





# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	20-12-31	19-12-31
Förvaltningsfastigheter	57 933	52 354
Exploateringsfastigheter	126	175
Vindkraftverk	1 033	1 109
Likvida medel	518	129
Övrigt	971	922
<b>Totalt</b>	<b>60 581</b>	<b>54 689</b>

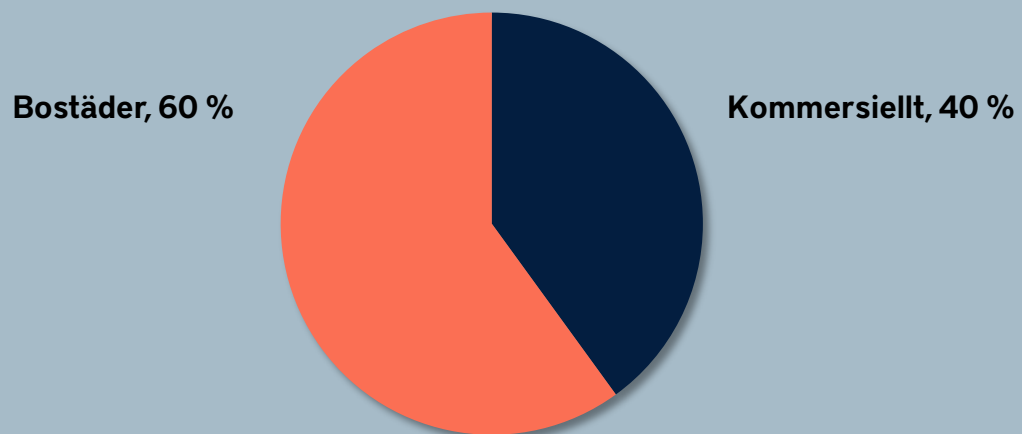
Skulder och eget kapital, Mkr	20-12-31	19-12-31
Eget kapital	25 557	23 794
Räntebärande skulder	27 291	23 881
Finansiella derivatinstrument	525	358
Leasingskuld	493	421
Övrigt	6 715	6 235
<b>Totalt</b>	<b>60 581</b>	<b>54 689</b>



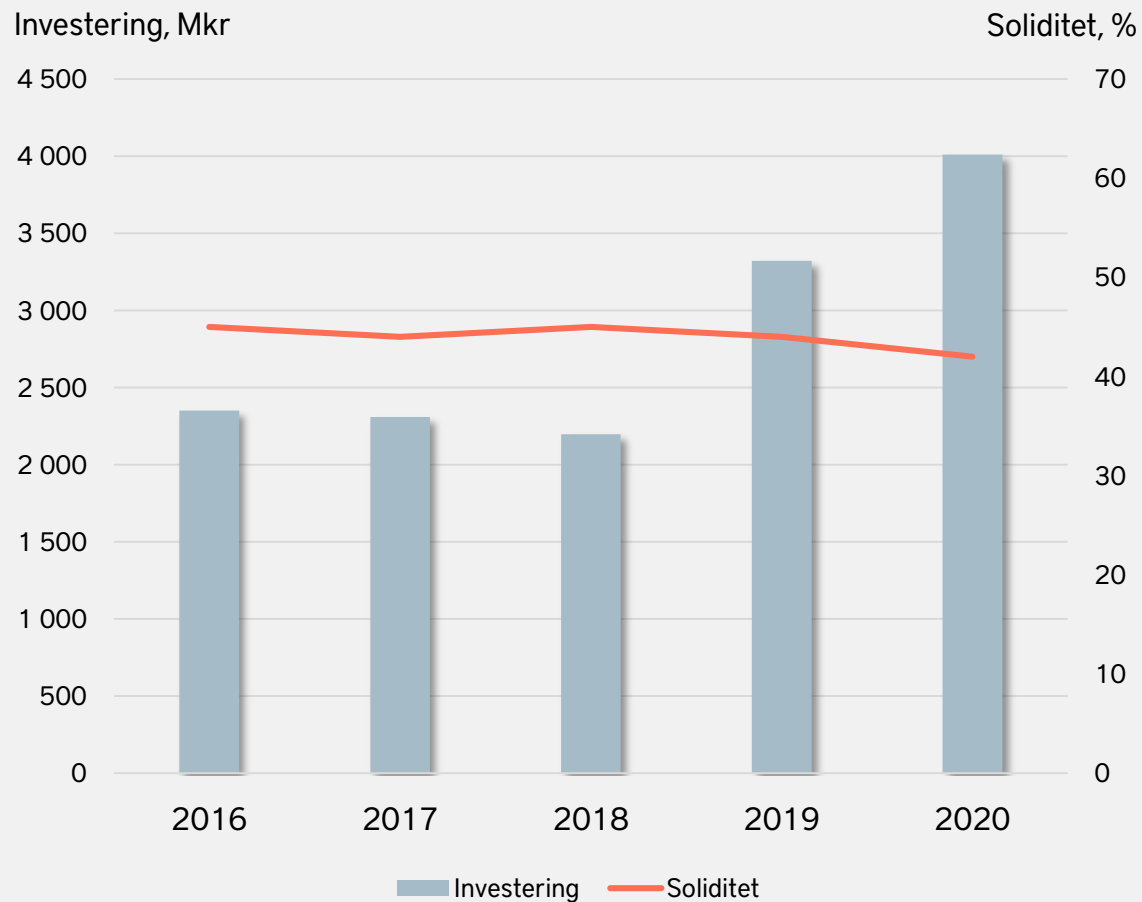
# Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 58 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 98 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,5 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, bostäder: cirka 3,1 %

## Fördelning marknadsvärde



# Investeringar i byggnation



# 84 lägenheter byggstartade i Q4

I BANDHAGEN CENTRUM I STOCKHOLM



# 2 321 lägenheter i pågående nyproduktion

## Inflyttning startar 2020

**Elisedal**  
Göteborg, 254 lgh



**Godhems Backe**  
Göteborg, 61 lgh



**Mönlycke Fabriker Kv. Rosengången**  
Härryda, 62 lgh



## Inflyttning startar 2021

**Kallebäcks Terrasser Kvarter 11**  
Göteborg, 270 lgh



**Entré Kallebäck (kommersiellt)**  
Göteborg



**Kallebäcks Terrasser Kvarter 9**  
Göteborg, 165 lgh



**Mönlycke Fabriker Kv. Kvarnen**  
Härryda, 185 lgh



## Inflyttning startar 2022

**Mönlycke Fabriker Kv. Väven**  
Härryda, 116 lgh



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



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



## Inflyttning startar 2020

**Söra Kvarter**  
Österåker, 138 lgh



**Parkstråket 1**  
Haninge, 100 lgh



**Parkstråket 2**  
Haninge, 85 lgh



**Umami Park, Etapp 2**  
Sundbyberg, 35 lgh



**Allén**  
Tyresö, 121 lgh



## Inflyttning startar 2021

**Flanören**  
Uppsala, 161 lgh



**Umami Park, Etapp 3**  
Sundbyberg, 133 lgh



## Inflyttning startar 2022

**Bandhagen Centrum**  
Stockholm, 84 lgh (brf)



FÖRVÄRV:  
**Tre tomträtter**  
I FISKHAMNEN,  
GÖTEBORG

FÖRVÄRV:  
**Carlandersplatsen**  
200 LÄGENHETER,  
GÖTEBORG



FÖRVÄRV:  
**Österåker**  
100 000 KVM MARK

MARKANVISNING:  
**Älta C**  
CA 180 BOSTÄDER

FÖRVÄRV:  
**Kvarngärdet 71:1**  
UPPSALA

FÖRVÄRV:  
**Täby Park**  
40 500 KVM LJUS BTA

FÖRVÄRV:  
**Stora Sköndal**  
400 LÄGENHETER I  
STOCKHOLM



17 000 FRAMTIDA LÄGENHETER I PROJEKTPORTFÖLJEN

# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	20-12-31	19-12-31
Förvaltningsfastigheter	57 933	52 354
Exploateringsfastigheter	126	175
Vindkraftverk	1 033	1 109
Likvida medel	518	129
Övrigt	971	922
<b>Totalt</b>	<b>60 581</b>	<b>54 689</b>

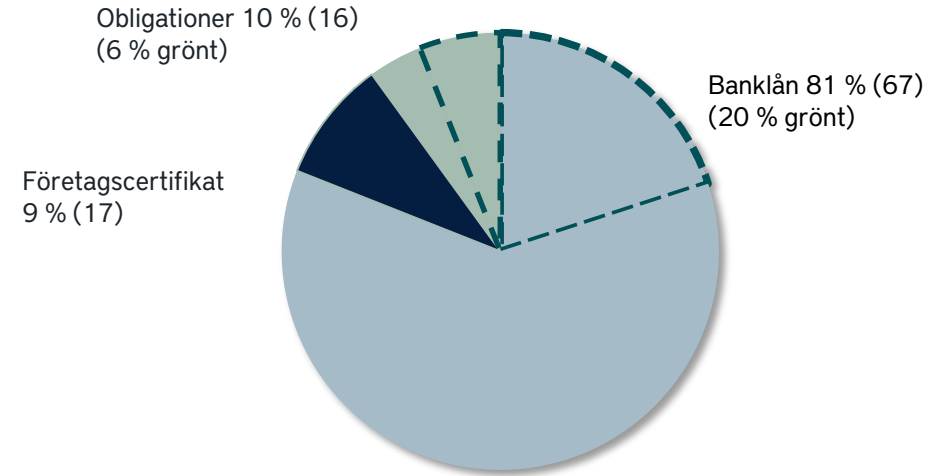
Skulder och eget kapital, Mkr	20-12-31	19-12-31
Eget kapital	25 557	23 794
Räntebärande skulder	27 291	23 881
Finansiella derivatinstrument	525	358
Leasingskuld	493	421
Övrigt	6 715	6 235
<b>Totalt</b>	<b>60 581</b>	<b>54 689</b>



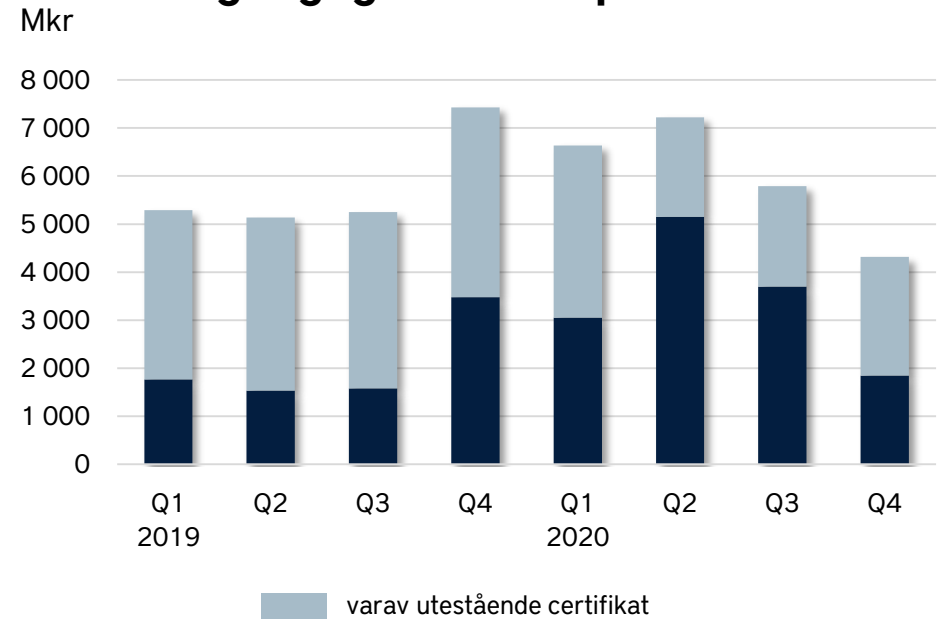
# Finansiering

- Ytterligare återhämtning på kapitalmarknaden.
- Hela krediten från EIB nyttjad.
- Fyllt på med nya räntederivat.

## Fördelning Finansiering per 20-12-31



## Tillgänglig likviditet per 20-12-31





# Nyckeltal

	Q4 2020	Q4 2019
Driftnetto, Mkr	1 613	1 529
Överskottsgrad, %	75,7	75,5
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	853	792
Belåningsgrad, %	46	45
Soliditet, %	42	44
Eget kapital per aktie, kr	79	74
Substansvärde per aktie, kr	98,30	91,30

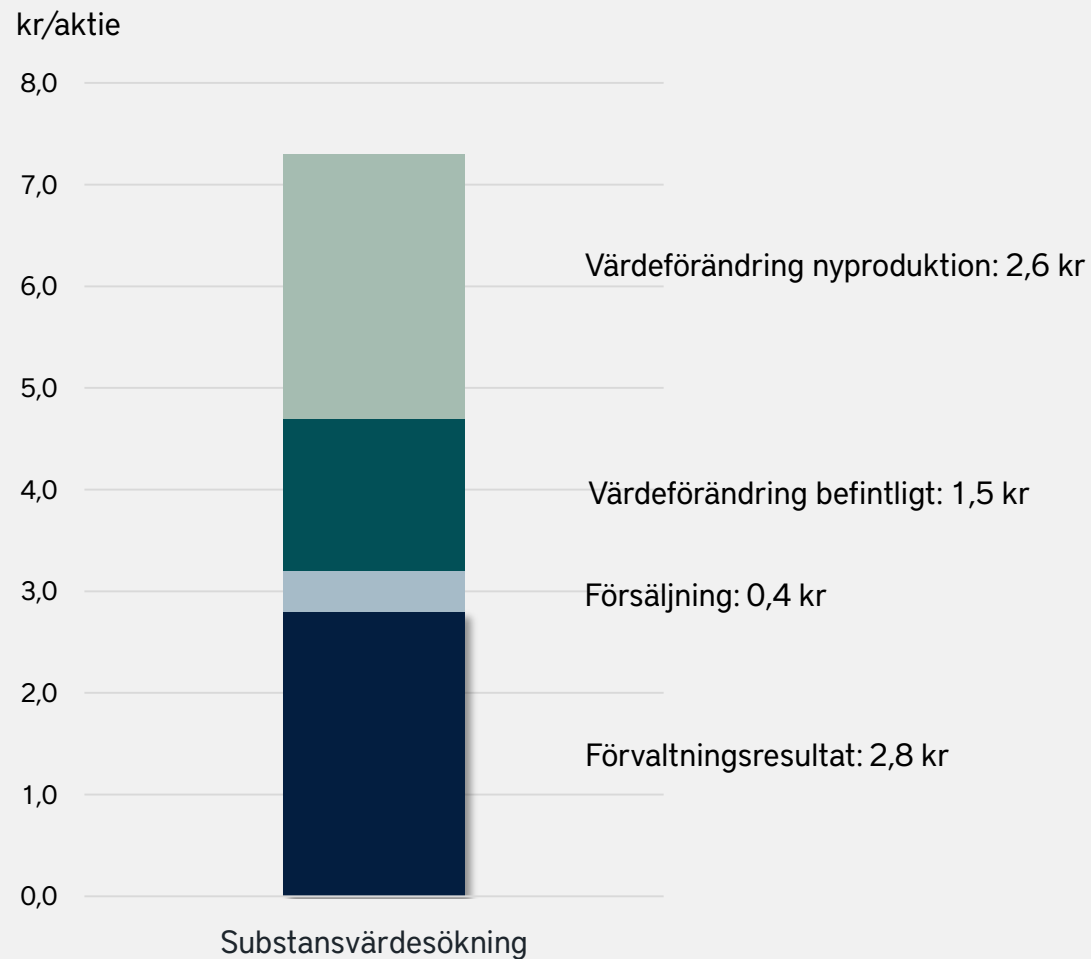


# Mål 2023

*Substansvärdesökning om 40 kronor per aktie*



# Vad har skapat substansvärdesökningen?



**Frågor?**



