

# Q4 2022

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



WALLENSTAM Q4 2022

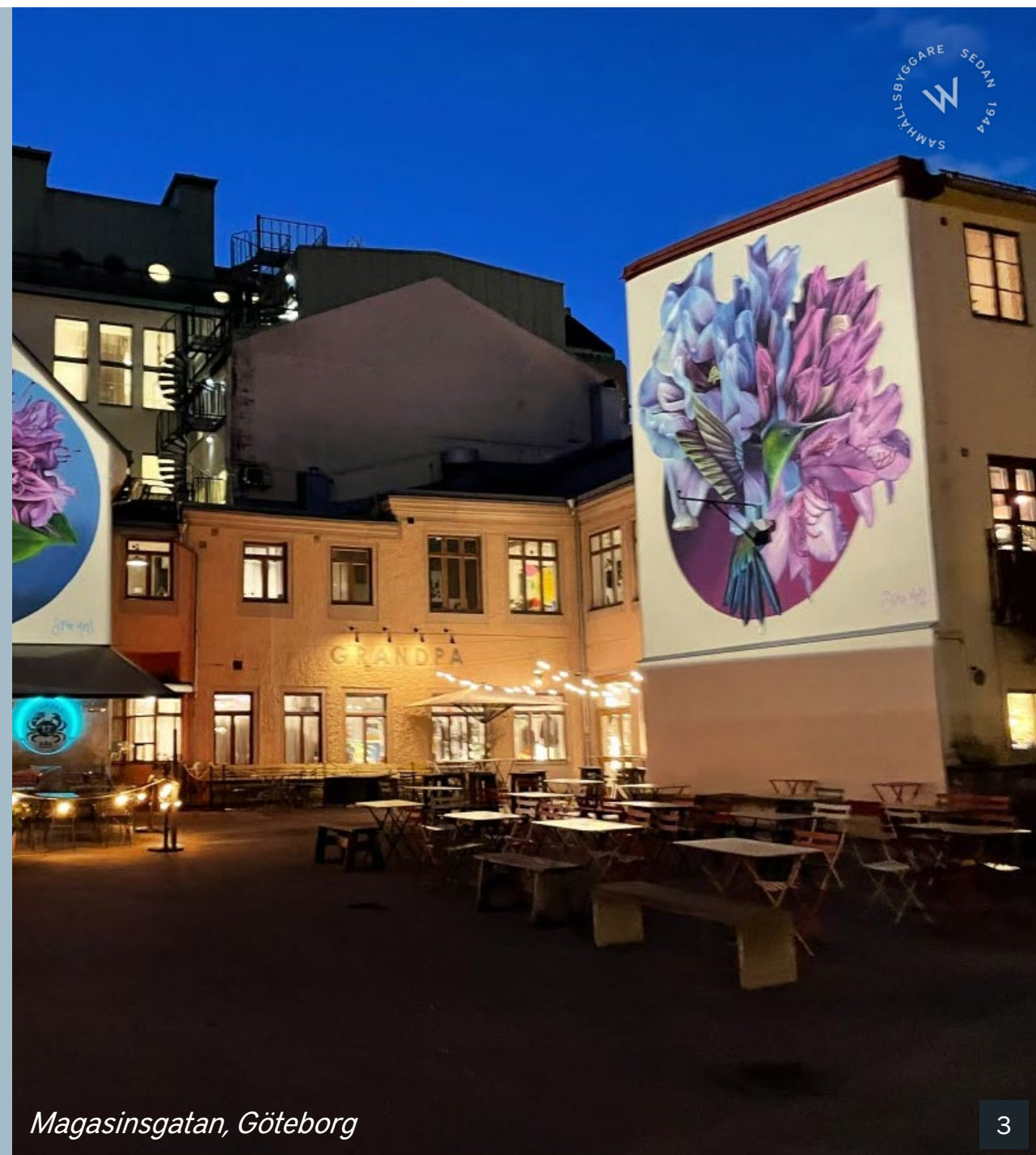
# Ny affärsplan och nya möjligheter

SAMHÄLLSBYGGARE  
SEDAM  
1944

*Kv Rosengången,  
Mölnlycke Fabriker*

# Affärsplan 2030

- Mål: Substansvärdet ska uppgå till 100 kr/aktie år 2030
- Soliditet minst 35 %
- Fokusområden:
  - Kund
  - Trygghet
  - Medarbetare
- Science Based Targets 2030
  - Minska utsläpp med 50 % i scope 1 och 2
  - Minska utsläpp med 55 % från vår byggverksamhet i scope 3 (frivilligt mål)



Magasinsgatan, Göteborg

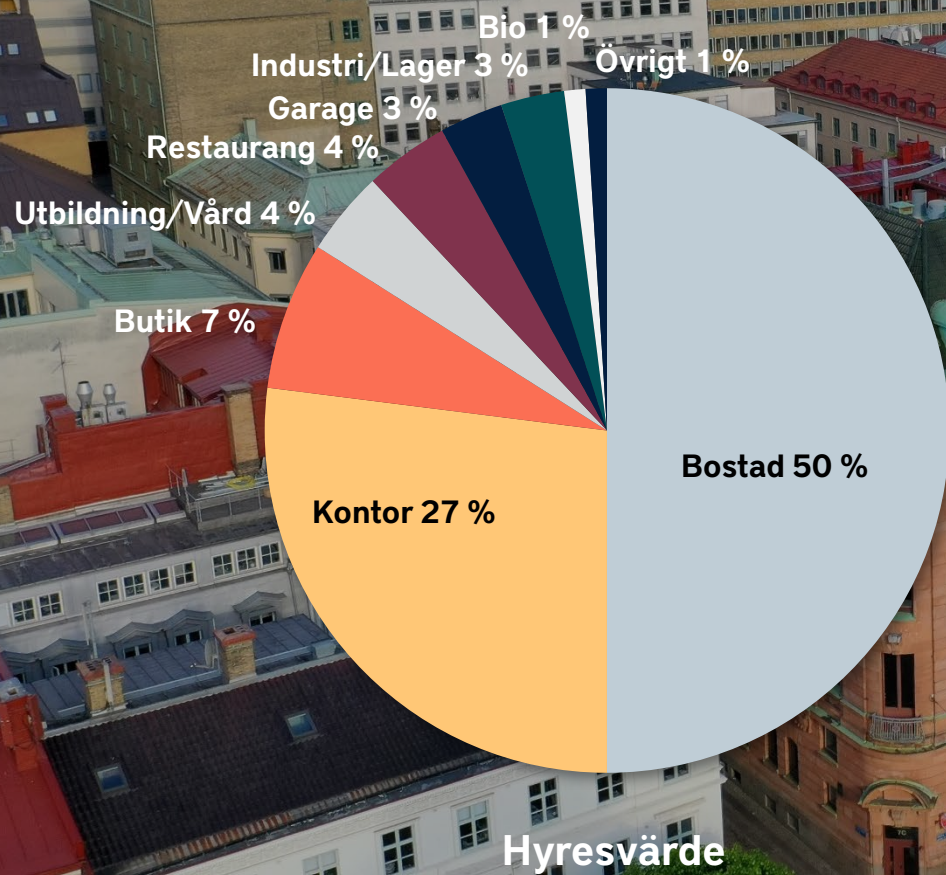
# Händelser i kvartal 4

- Totalt inlösta obligationer om 1,8 Mdr 2022
- Återköpt en miljon aktier
- Frånträtt 27 fastigheter till Ikano Bostad, tillträtt projektfastighet i Årstaberget
- Pris för Miljöbyggnad iDrift och Årets cirkulära bygginitiativ
- Dom i Kammarrätten medför positiv skatt om 336 Mkr
- Föreslagen utdelning om 0,60 kr/aktie (0,60)



*Kungsporsavenyen 2, Göteborg*

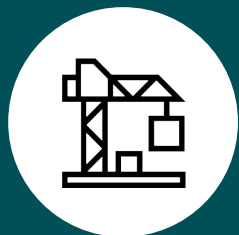
# Läge, läge, läge + läge



Göteborg  
64 %

Stockholm & Uppsala  
36 %

# Våra klimatmål 2023



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

Utfall 2022\* **-13,4 %**



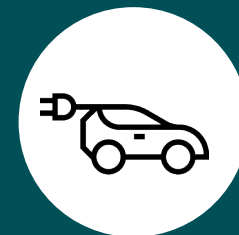
Minska CO<sub>2</sub>-utsläppen från fastigheternas energianvändning med **15 %** per uppvärmd kvadratmeter.

Utfall 2022\* **-31,4 %**



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

Utfall 2022\* **-25,7 %**



Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

Utfall 2022\* **Delvis uppnått**

\* Ackumulerat utfall åren 2020-2022 med basår 2019.

# Driftnetto fastigheter

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	2 490	2 324	627	603
Driftkostnader	-602	-561	-179	-162
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 888</b>	<b>1 763</b>	<b>448</b>	<b>441</b>

Överskottsgrad 75,8 %



# Driftnetto ökar med 7 %

## Hyresintäkter



## Driftkostnader





# Färdigställt i Q4 2022

## Kv 10, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG



**85** HYRESRÄTTER INKL 12 DELNINGSLÄGENHETER  
(INFLYTT NOVEMBER)

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**



## Entré Kallebäck

GÖTEBORG

KOMMERSIELL FASTIGHET, 24 000 KVM

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**

# Färdigställt i Q4 2022

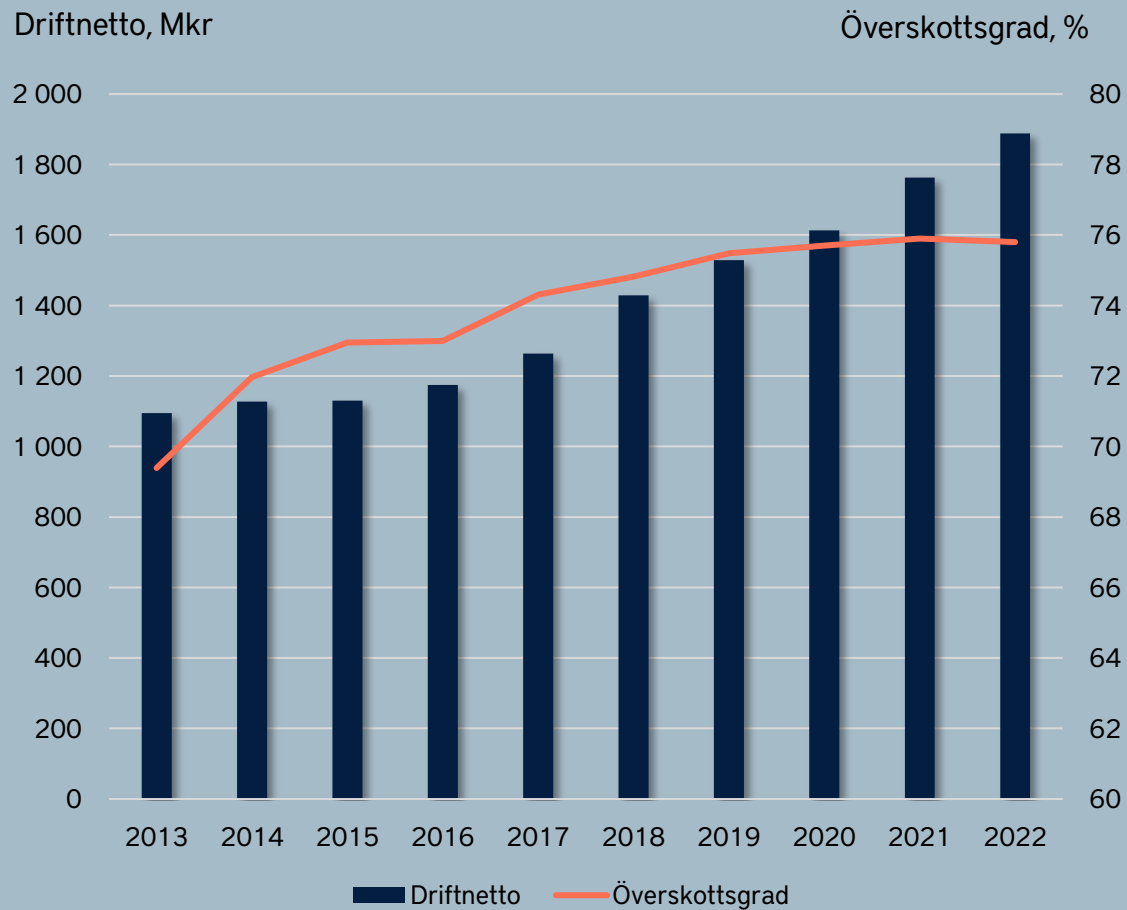
## Centralkvarteret Umami Park

KOMMERSIELL FASTIGHET, 24 000 KVM, SUNDBYBERG

**HELT  
FÄRDIGSTÄLLT**



# Effektivt fastighetsbestånd



Flanören, Uppsala

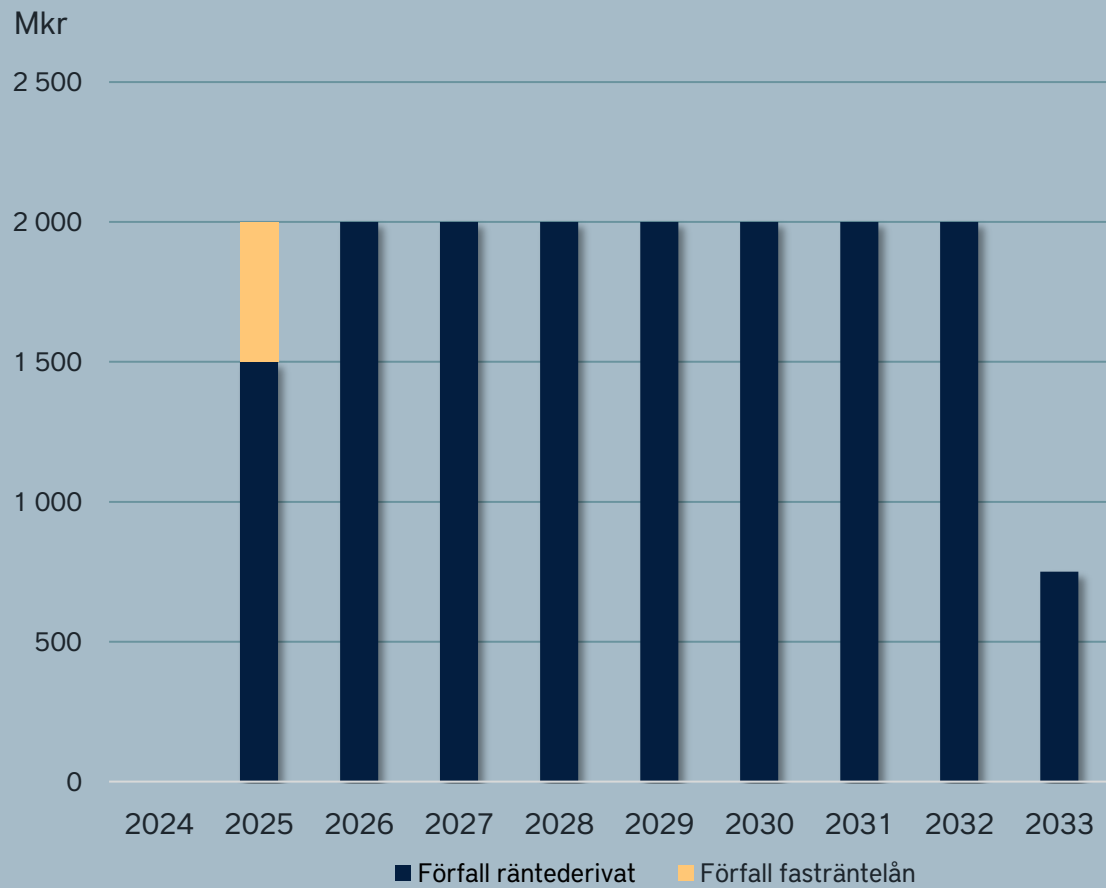
# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	2 490	2 324	627	603
Driftkostnader	-602	-561	-179	-162
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 888</b>	<b>1 763</b>	<b>448</b>	<b>441</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-272	-249	-68	-70
Finansiella intäkter	6	3	2	1
Finansiella kostnader	-370	-238	-123	-60
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>1 252</b>	<b>1 280</b>	<b>259</b>	<b>312</b>

Snittränta på bokslutsdagen: 2,21 %



# Räntebindning 44 mån



# Resultat före värdeförändringar

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec	
Förvaltningsresultat fastigheter	1 252	1 280	259	312	
Resultatandel intresseföretag	-3	-3	-1	-3	
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	79	70	17	13	} • Försäljning exploateringsfastighet
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-49	-50	-21	-7	
Övriga intäkter	283	173	85	61	} • Resultat energi
Övriga kostnader	-156	-147	-43	-40	
Finansiella kostnader, övrigt	-14	-21	-3	-5	
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>1 392</b>	<b>1 303</b>	<b>292</b>	<b>330</b>	



# Värdeförändringar

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>1 392</b>	<b>1 303</b>	<b>292</b>	<b>330</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 627	3 674	-3 001	2 178
Värdeförändring finansiella instrument	1 646	484	-77	92
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	300	-	-	-
Värdeförändring syntetiska optioner	-	-89	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>711</b>	<b>5 371</b>	<b>-2 786</b>	<b>2 601</b>
Aktuell skatt	-4	0	-1	0
Uppskjuten skatt	397	-654	986	-534
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 103</b>	<b>4 717</b>	<b>-1 801</b>	<b>2 067</b>

- Höjt direktavkastningskrav (i snitt):**
- Bostäder: 0,4 procentenheter
  - Kommersiellt: 0,3 procentenheter



# Balansräkning – Tillgångar

<b>Tillgångar, Mkr</b>	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Förvaltningsfastigheter	62 593	63 949
Exploateringsfastigheter	217	123
Vindkraftverk	1 026	957
Likvida medel	181	232
Finansiella derivatinstrument	1 900	138
Övrigt	1 186	1 299
<b>Totalt</b>	<b>67 049</b>	<b>66 698</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
Förvärv	2 046
Byggnationer	2 374
Försäljningar	-3 124
Nyttjanderättstillgång tomträtt	32
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-2 684
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2022</b>	<b>62 593</b>

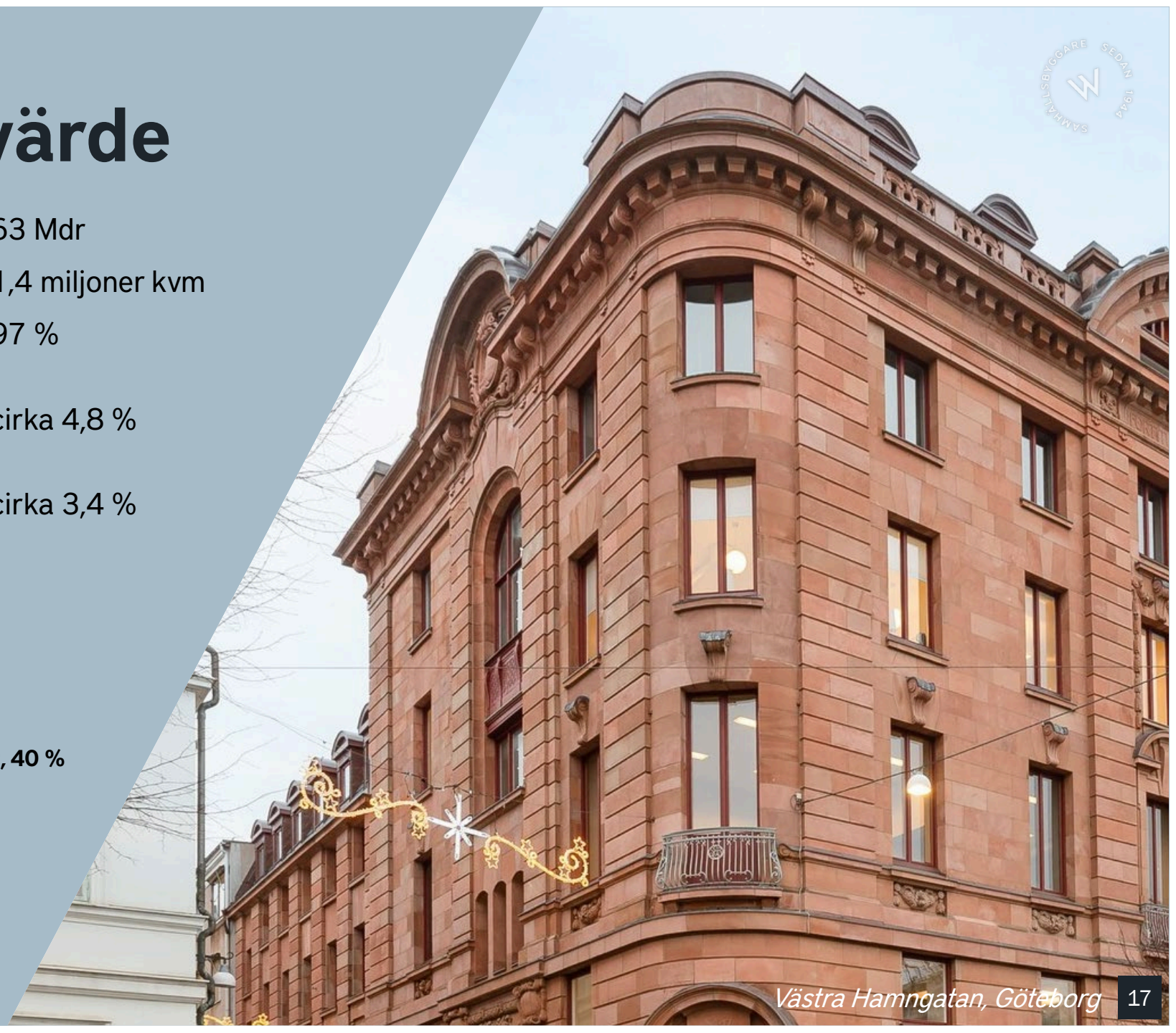
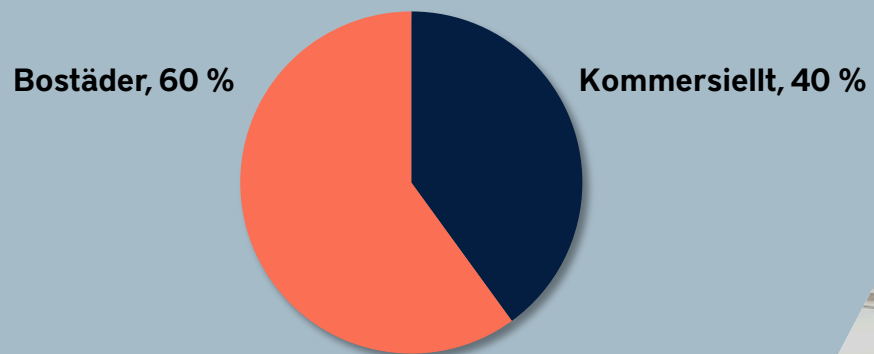




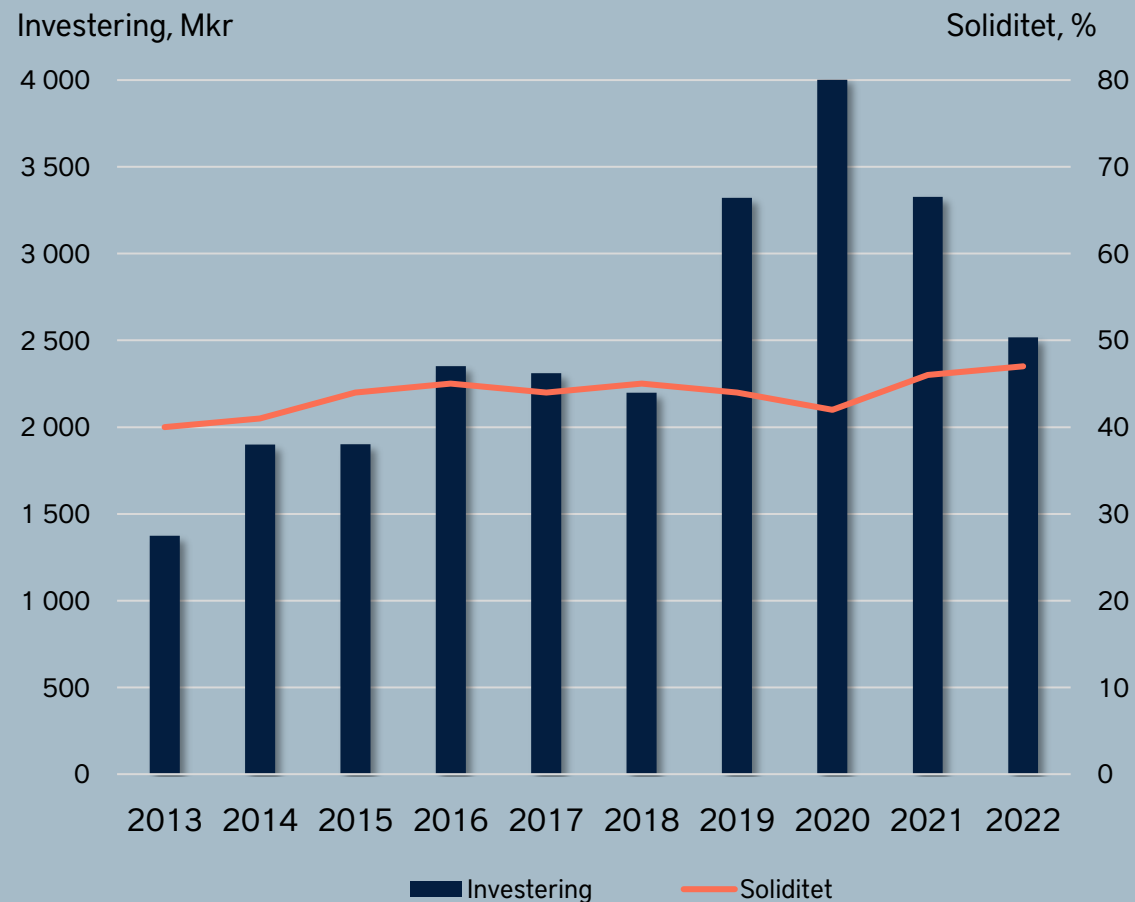
# Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 63 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,4 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 97 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,8 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, bostäder: cirka 3,4 %

## Fördelning marknadsvärde



# Investeringar i byggnation



# 1 744 lägenheter i pågående nyproduktion

## Inflyttning startar 2023

**Djurgårdsgatan**  
Ombyggnation  
Göteborg, 14 lgh



**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



**Lantmätaregatan**  
Ombyggnation  
Göteborg, 18 lgh



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



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



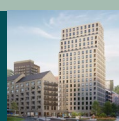
## Inflyttning startar 2024

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



## Inflyttning startar 2025

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



## Inflyttning startar 2023

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



**Kompositören**  
Uppsala, 185 lgh



## Inflyttning startar 2024

**Älta Torg Kv. 1**  
Nacka, 191 lgh



**Nacka Grace**  
Nacka, 169 lgh



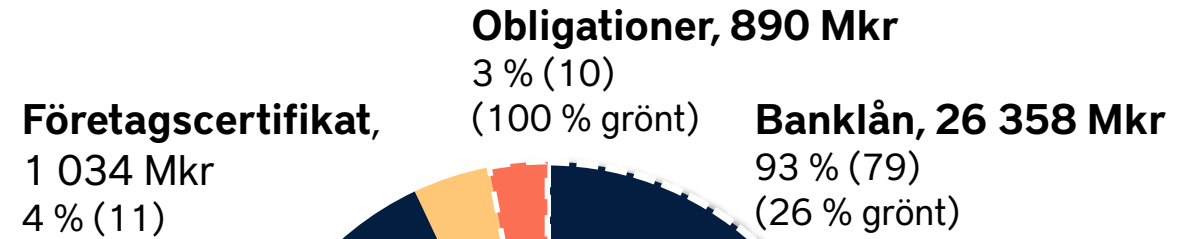
# Balansräkning – Skulder och eget kapital

<b>Skulder och eget kapital, Mkr</b>	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Eget kapital	31 432	30 767
Räntebärande skulder	28 283	27 832
Finansiella derivatinstrument	26	170
Leasingskuld	511	485
Övrigt	6 798	7 444
<b>Totalt</b>	<b>67 049</b>	<b>66 698</b>

# Finansiering

## Nettoförändring 2022, räntebärande skulder, Mkr

Obligationer	-1 810
Företagscertifikat	-1 962
Banklån	+4 222
	<b>+450</b>



Fördelning finansiering

# Nyckeltal

	Q4 2022	Q4 2021
Driftnetto, Mkr	1 888	1 763
Överskottsgrad, %	75,8	75,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	6,1
Belåningsgrad, %	45	43
Soliditet, %	47	46
Eget kapital per aktie, kr	47,70	46,60
Substansvärde per aktie, kr	57,40	57,30



Entré Kallebäck, Göteborg

**Frågor?**



