

# VICTORIA PASSAGEN

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN 1944  
80  
80-ÅRSJUBILEUM 2024

abiti

Q4 2024  
Wallenstam

da Matteo  
HANDEL  
Surrörelser,  
kåser, bullar & godisar  
från  
vårt stora bageri - varje dag  
VÄLKOMMEN IN!

BLUMINOR  
Ett  
Sjunde  
Bak  
Bak  
Bak

# Summering 2024



Investering i byggnation:  
**2,1 Mdr**



Färdigställd nyproduktion:  
**354 lgh**



Produktions-  
starter:  
**577 lgh**



Nya kommersiella avtal:  
**25 000 kvm**

## Händelser under kvartal 4

- Tecknat avtal avseende förvärv av Sergelskrapan i Stockholm
- Tecknat avtal avseende försäljning av fyra kommersiella fastigheter i Göteborg
- Säkrat ränta med hjälp av räntederivat
- Återköp av 1 200 000 aktier under perioden



# Wallenstam idag



**210** fastigheter



**1,4 miljoner** kvm



**66 Mdr** i fastighetsvärde



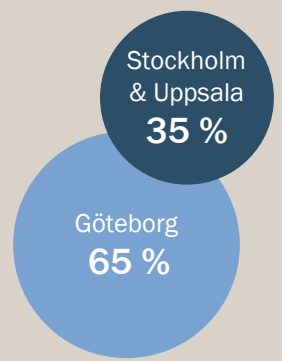
**96 %** i uthyrningsgrad



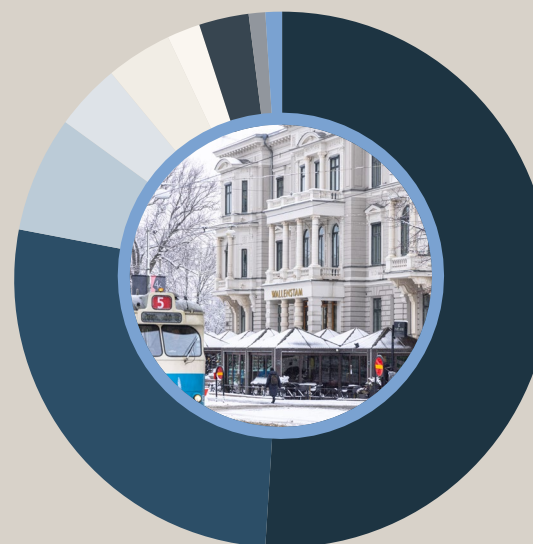
**1 304** bostäder i produktion



**53** vindkraftverk



## Hyresvärde



Bostäder	51 %
Kontor	27 %
Butik	7 %
Utbildning/vård	4 %
Restaurang	4 %
Garage	2 %
Industri/lager	3 %
Bio	1 %
Övrigt	1 %

# Wallenstams klimatmål sträcker sig till 2030

-50 %

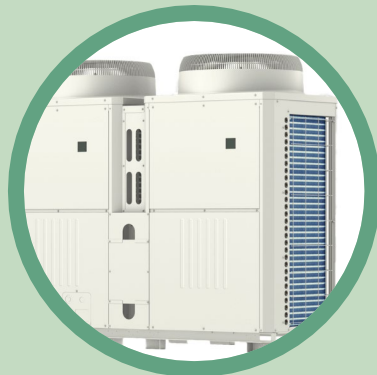
## SCOPE 1

### Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen  
samt köldmedieläckage



Utfall 2024: -31 %

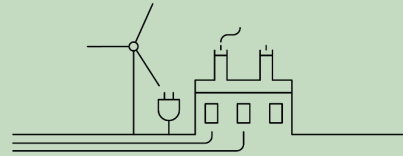


-50 %

## SCOPE 2

### Indirekta utsläpp

Inköpt energi



Utfall 2024: -40 %

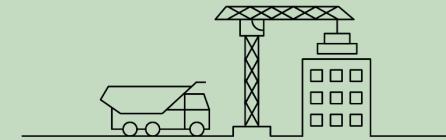


-55 %

## SCOPE 3

### Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation



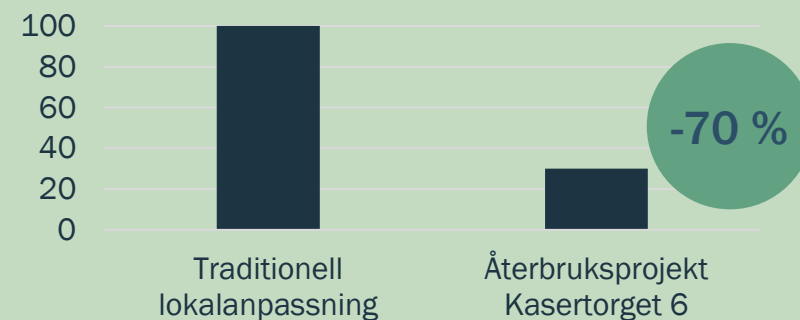
Utfall 2024: -31 %



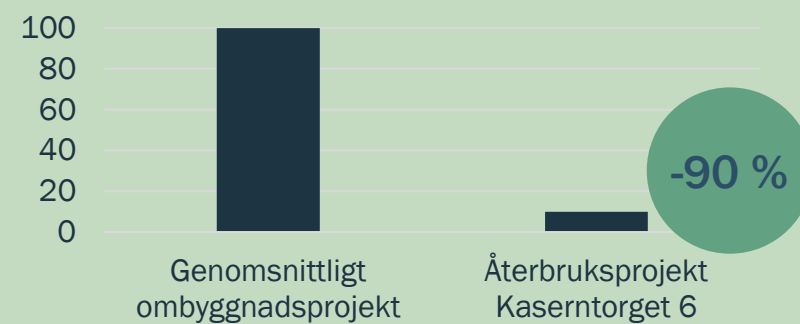


# Kaserntorget 6 – Lägre CO<sub>2</sub>-belastning med återbruk

CO<sub>2</sub>-belastning, %



Avfall, %



# EU-taxonomin

2024	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 466 (1 255)	46 (38)
CapEx	1 187 (1 263)	54 (52)
OpEx	111 (95)	34 (25)

Uppgifter inom parentes avser utfall 2023.



# Driftnetto fastigheter

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hysesintäkter	2 922	2 730	736	694
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-701	-730	-200	-212
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 222</b>	<b>1 999</b>	<b>536</b>	<b>482</b>

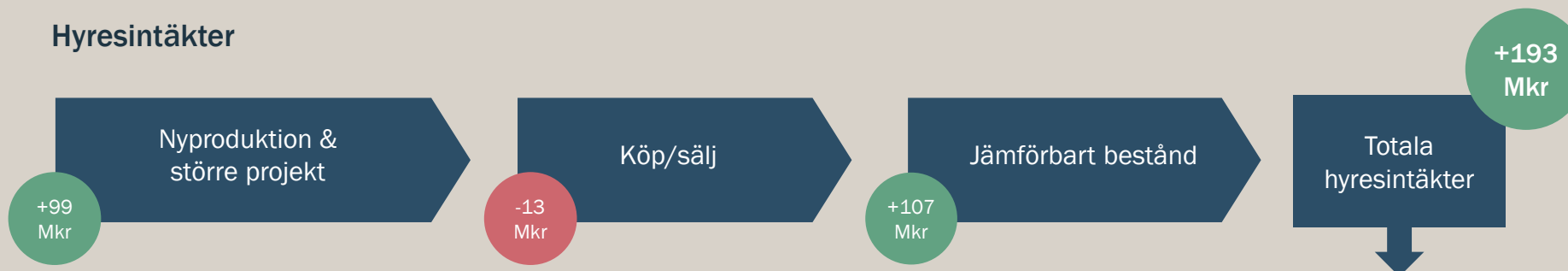
Överskotts-  
grad:  
76,0 %



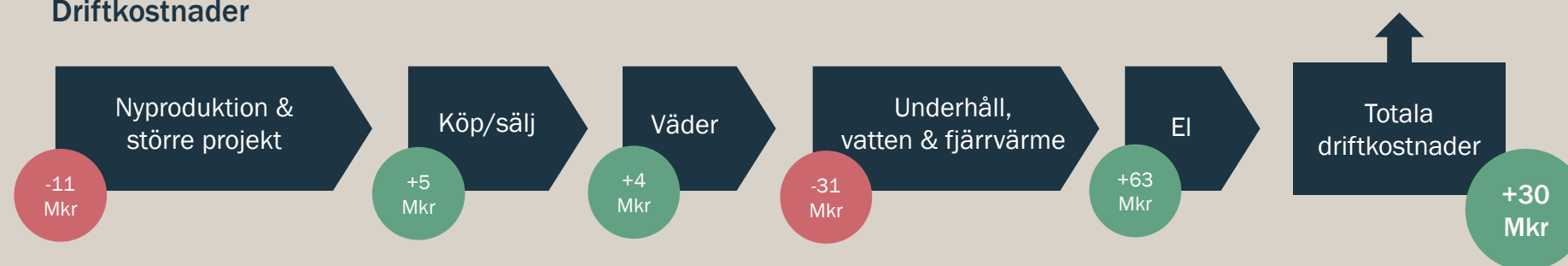


# Driftnettoförändring, +11 %

## Hyresintäkter



## Driftkostnader



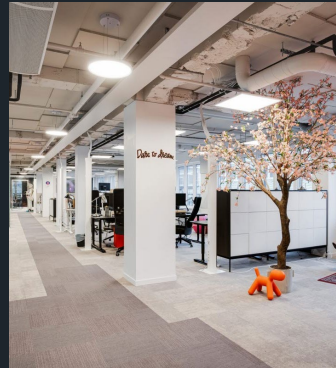
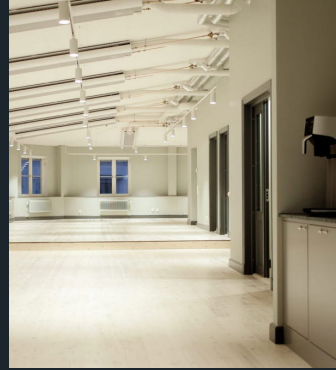
**Driftnetto**  
**+223 Mkr**



FÄRDIGSTÄLLT I Q4

## Nacka Grace, Nacka

- 103 lägenheter färdigställda och uthyrda, varav 75 i Q4
- 66 lägenheter kvar under produktion



**Kommersiella nyuthyrningar omfattande cirka 25 000 kvm**



**Kv Victoria – Levande kvarter, fullt uthyrt**

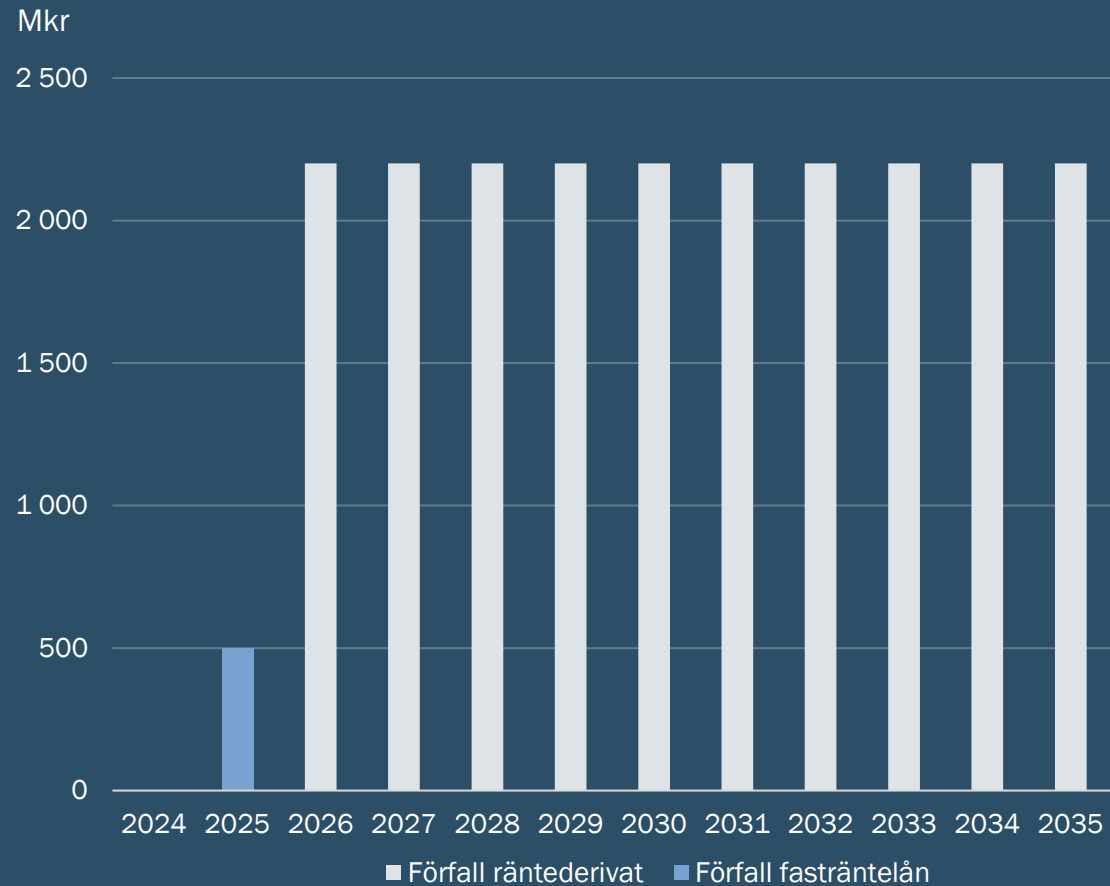
# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Hysesintäkter	2 922	2 730	736	694
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-701	-730	-200	-212
<b>Driftnetto förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 222</b>	<b>1 999</b>	<b>536</b>	<b>482</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-314	-293	-93	-75
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-757	-668	-173	-196
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>1 150</b>	<b>1 039</b>	<b>270</b>	<b>211</b>



Snittränta på bokslutsdagen:  
2,54 %

# Genomsnittlig räntebindning, 52 mån



Nya swapavtal om **4,6 Mdr** under kvartalet.

Räntetäckningsgrad: **1,9 ggr**

**72 %** av lånevolymen är räntebunden.



# Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 172</b>	<b>3 351</b>	<b>806</b>	<b>1 086</b>
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-701	-730	-200	-212
Central förvaltning och administration	-332	-352	-95	-115
Resultatandel intresseföretag	-336	-3	-184	-1
Finansiella intäkter	7	7	1	4
Finansiella kostnader	-826	-726	-187	-217
Övriga kostnader	-243	-416	-74	-285
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>742</b>	<b>1 129</b>	<b>66</b>	<b>261</b>



# Resultat efter skatt

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>742</b>	<b>1 129</b>	<b>66</b>	<b>261</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	388	-787	431	7
Värdeförändring finansiella instrument	102	-916	443	-904
Värdeförändring syntetiska optioner	15	-68	29	-39
Nedskrivning/återläggning anläggningstillgångar	-62	59	-62	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 185</b>	<b>-582</b>	<b>907</b>	<b>-677</b>
Aktuell skatt	0	-2	0	-2
Uppskjuten skatt	-411	134	-272	187
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>774</b>	<b>-450</b>	<b>635</b>	<b>-492</b>



# Balansräkning – Tillgångar

Tillgångar, Mkr	24-12-31	23-12-31
Förvaltningsfastigheter	65 588	63 090
Exploateringsfastigheter	64	77
Vindkraftverk	831	985
Likvida medel	46	50
Finansiella derivatinstrument	1 136	1 018
Övrigt	1 257	1 621
<b>Totalt</b>	<b>68 922</b>	<b>66 841</b>

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

Förvaltningsfastigheter i drift	60 610
Pågående projekt hyresrätter	2 905
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 073
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>65 588</b>

# Fastigheternas värde

Fördelning  
Fastighetsvärde



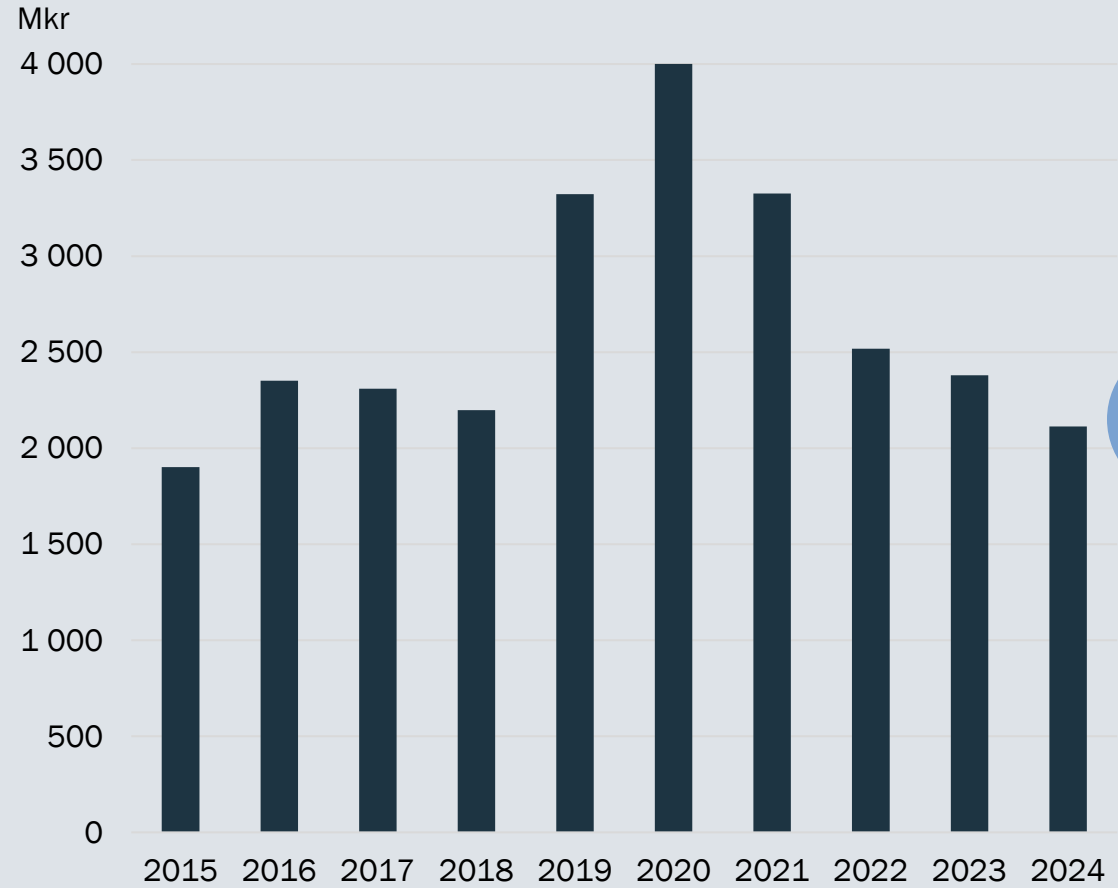
## ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

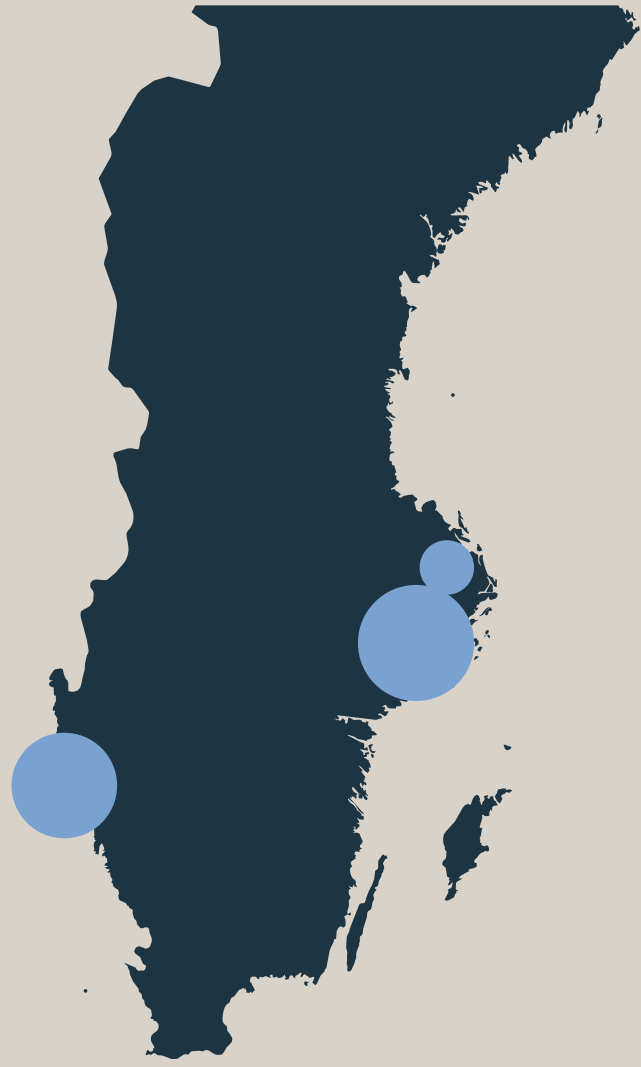
	Mkr
<i>Förvaltningsfastigheter 1 jan 2024</i>	63 090
Förvärv	143
Byggnationer	2 112
Försäljning	-148
Orealiserad värdeförändring	392
<b>Förvaltningsfastigheter 31 dec 2024</b>	<b>65 588</b>

Direkt-avkastningskrav kommersiellt:  
4,5 % i snitt

Direkt-avkastningskrav bostäder:  
3,7 % i snitt

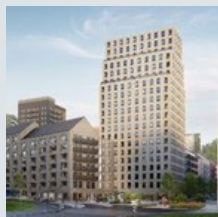
# Investeringar i byggnation






### Inflyttning startar 2025

**Kallebäcks Terrasser**  
Kvarter 6  
298 lgh  
Göteborg




### Inflyttning startar 2027

**Åbybergsgatan**  
Kvarter C  
119 lgh  
Mölndal




### Inflyttning startat 2024

**Nacka Grace**  
66 lgh  
Nacka




### Inflyttning startar 2025

**Älta Torg**  
Kvarter 1  
191 lgh  
Nacka

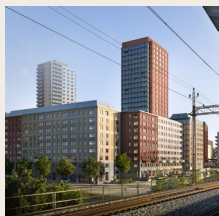


**Ädellövet**  
172 lgh  
Stockholm




### Inflyttning startar 2026

**Årstaberget**  
408 lgh  
Stockholm

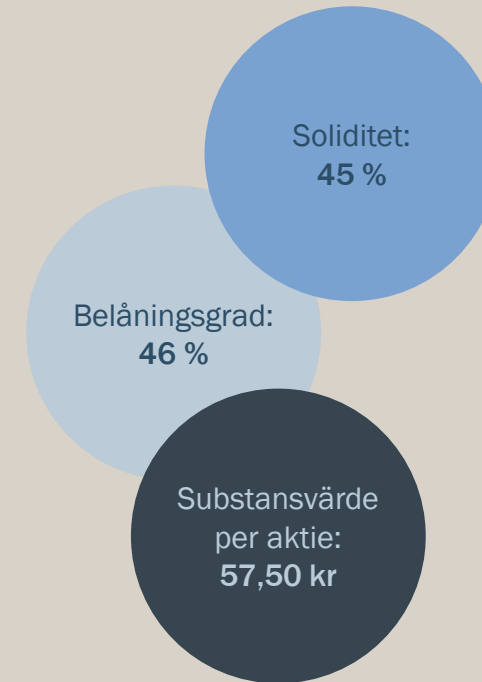


**Älta Torg**  
Kvarter 2  
50 lgh  
Nacka



# Balansräkning – Skulder och eget kapital

Skulder och eget kapital, Mkr	24-12-31	23-12-31
Eget kapital	30 844	30 500
Räntebärande skulder	30 399	29 075
Finansiella derivatinstrument	21	18
Leasingskuld	633	544
Övrigt	7 025	6 704
<b>Totalt</b>	<b>68 922</b>	<b>66 841</b>



# Frågor?



**Hans Wallenstam, vd**



**Susann Linde,  
CFO & IR-ansvarig**

W *W*