

# Q2 2021

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



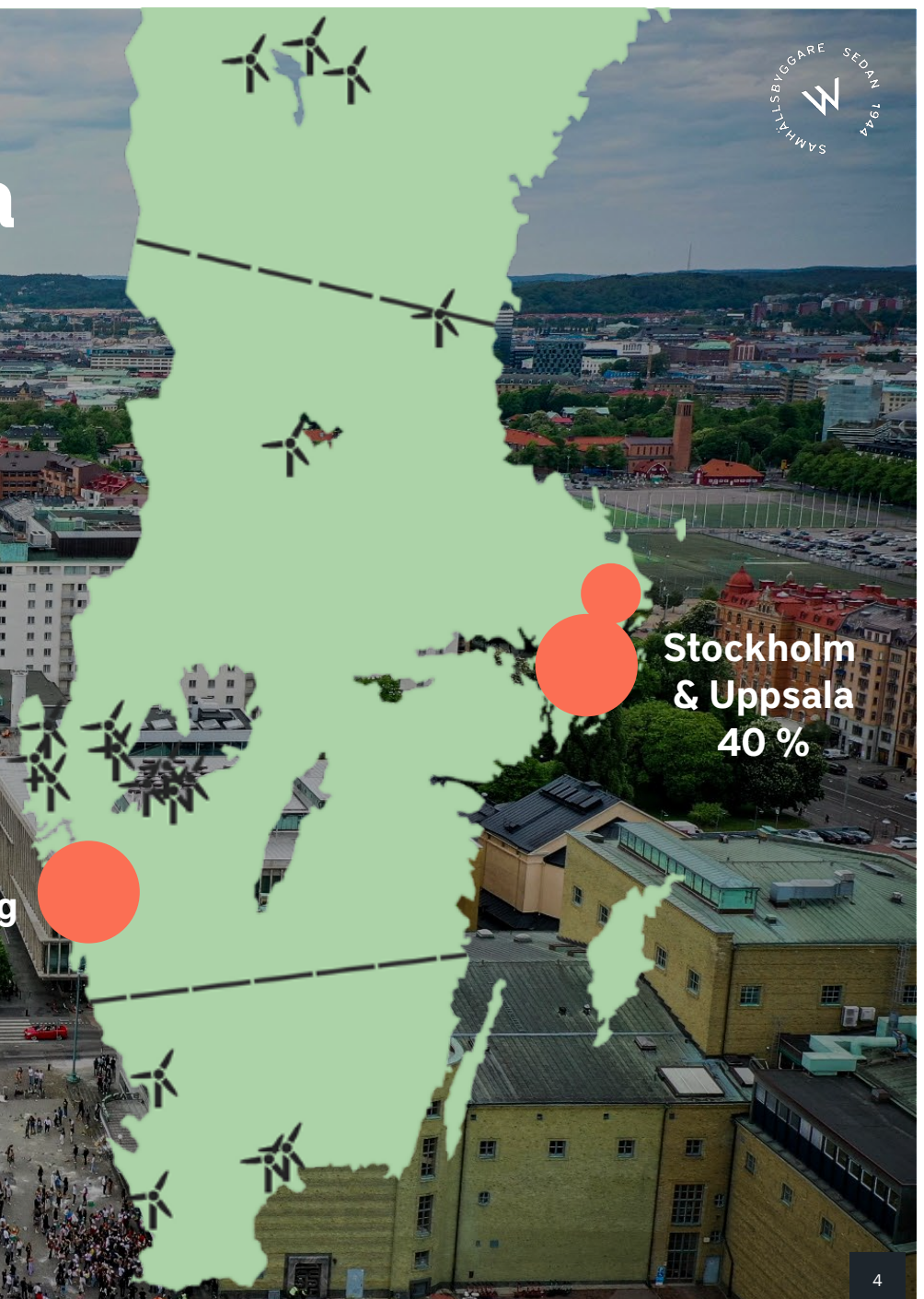
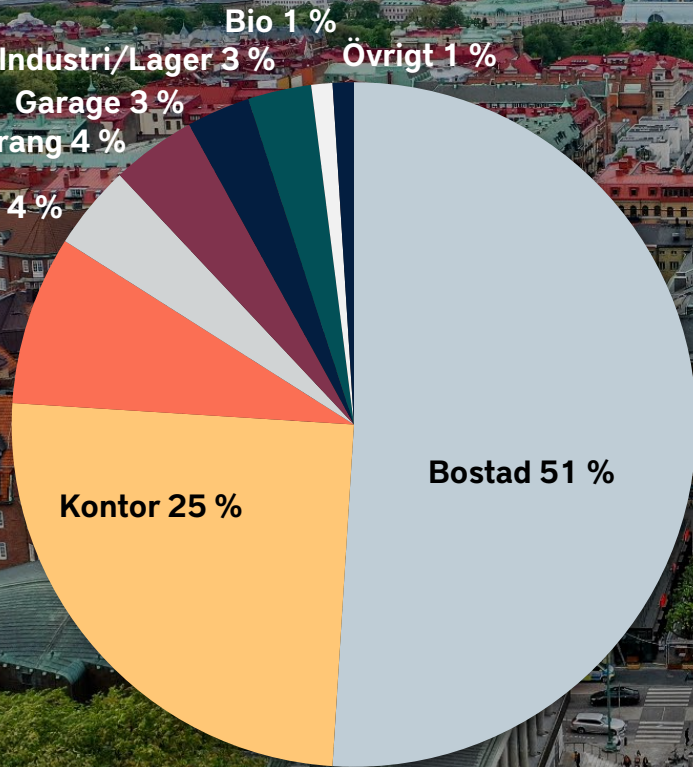
*Ytterligare stärkt  
balansräkning*

# Händelser i Q2 2021

- Markanvisning i Nacka
- Förvärv av mark i Uppsala
- Frånträtt tre kommersiella fastigheter i Göteborg
- Sålt 7 000 000 återköpta aktier
- Första kontorsuthyrningen i Kallebäcks Terrasser – Cellink ankarhyresgäst
- Inlösen av syntetiskt optionsprogram till personal



# Med fokus på tillväxtregionerna



# Marknad

## Kontor

- *Fortsatt hög efterfrågan*
- *Viktigt för företagens varumärken*

## Restaurang

- *Ljusare tider*

## Bostäder

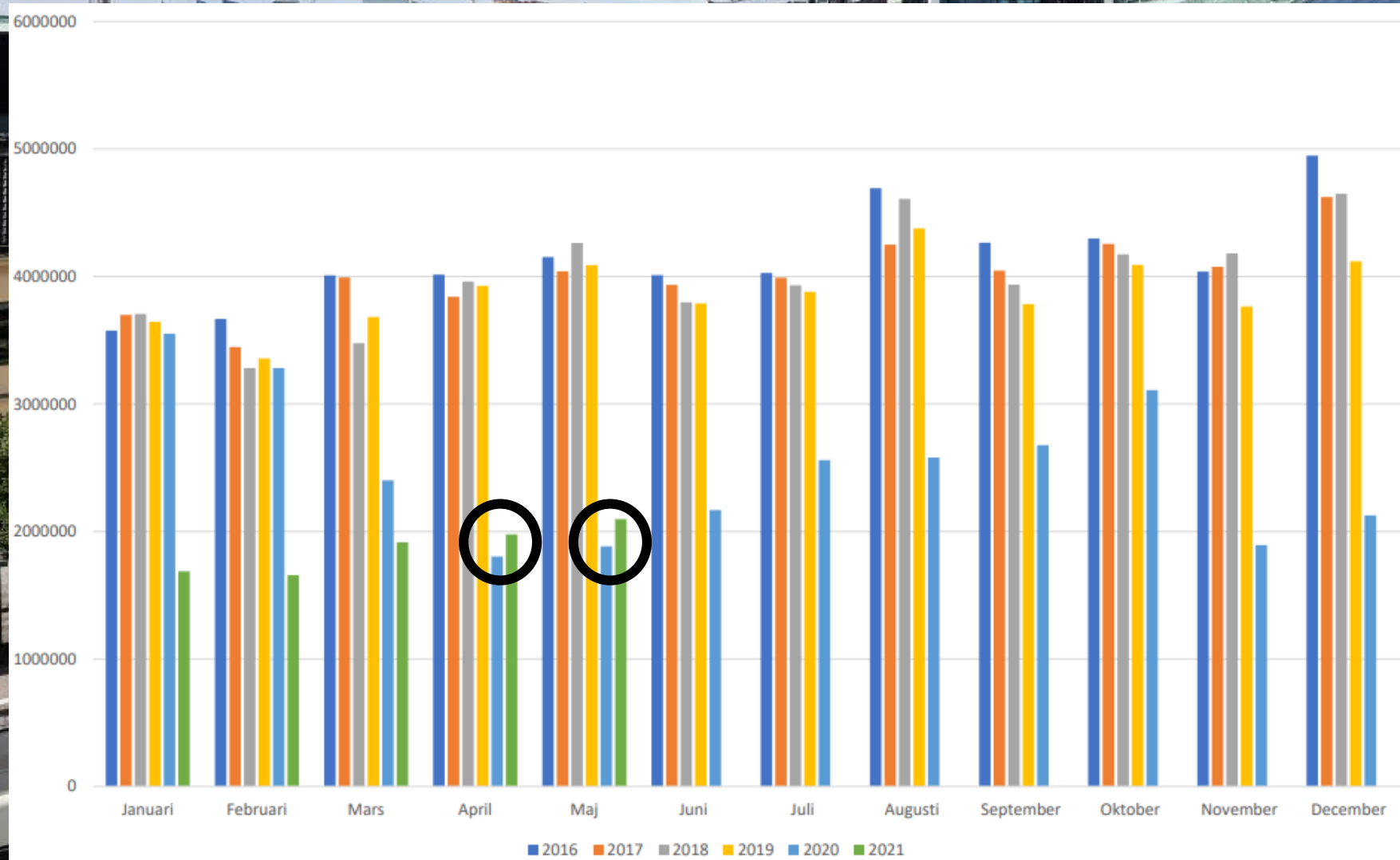
- *Hög efterfrågan*
- *100 % uthyrt*
- *150 000 sökande i vår egen kö*

## Butik

- *Har det fortsatt tufft*
- *Ej tvåvånings-butiker*

# Passager i Innerstaden månadsvis

Jämförelse 2016 - 2021

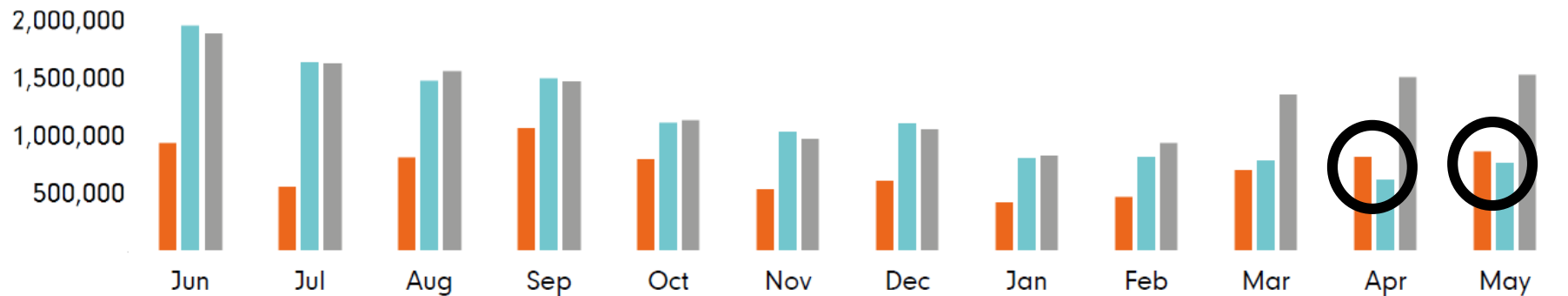


# Passager längs Avenyn under Covid-19

maj 2021

## Footfall by month

The data below is based on monthly totals



This Year	988,528	603,261	860,524	1,122,051	846,430	582,759	655,361	466,124	512,546	749,558	865,307	916,625
Previous Year	2,020,087	1,699,748	1,533,194	1,554,656	1,168,577	1,085,688	1,159,503	857,199	864,260	831,404	670,965	811,167
2 Years Ago	1,953,043	1,682,818	1,620,973	1,522,098	1,184,567	1,022,880	1,109,457	874,567	987,944	1,413,149	1,566,836	1,584,338
Year on Year %	-51.1%	-64.5%	-43.9%	-27.8%	-27.6%	-46.3%	-43.5%	-45.6%	-40.7%	-9.8%	29.0%	13.0%

VÅR NYPRODUKTION UNDER Q2

# 335 inflyttade hyreslägenheter



# Parkstråket 1

HANINGE

HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

58

HYRESRÄTTER



32

HYRESRÄTTER

HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

# Parkstråket 2

HANINGE



INFLYTTAT I Q2 2021

66

HYRESRÄTTER

Allén

TYRESÖ



HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

35 Umami Park, etapp 2

HYRESRÄTTER

SUNDBYBERG



HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

INFLYTTAT I Q2 2021



48

HYRESRÄTTER

Söra kvarter

ÖSTERÅKER



96

HYRESRÄTTER

Elisedal

GÖTEBORG

HELT  
FÄRDIGSTÄLLT

INFLYTTAT I Q2 2021

# Driftnetto fastigheter

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun
Hysesintäkter	1 136	1 041	574	518
Driftkostnader	-276	-260	-129	-123
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>860</b>	<b>781</b>	<b>445</b>	<b>395</b>

Överskottsgrad 75,7 %



# Driftnetto ökar med 10 %

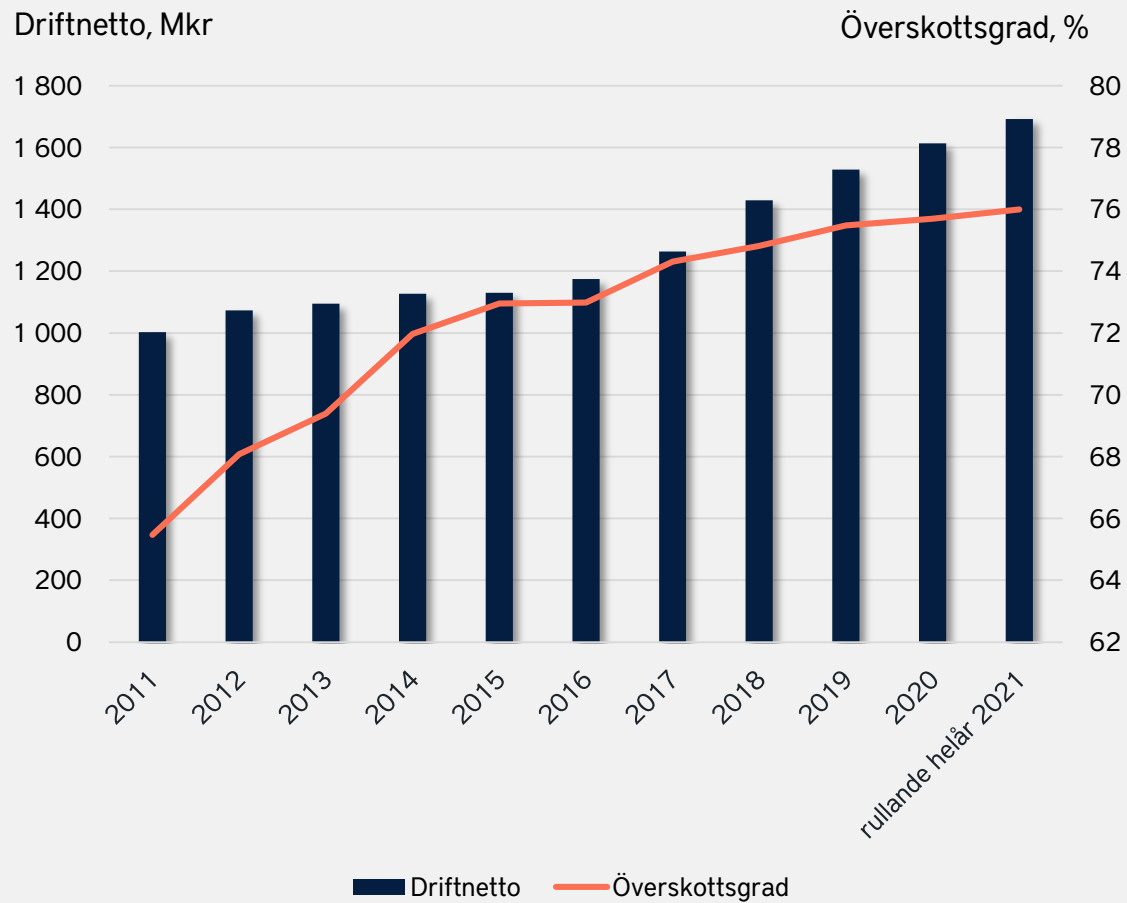
## Hyresintäkter



## Driftkostnader



# Effektiv fastighetsportfölj

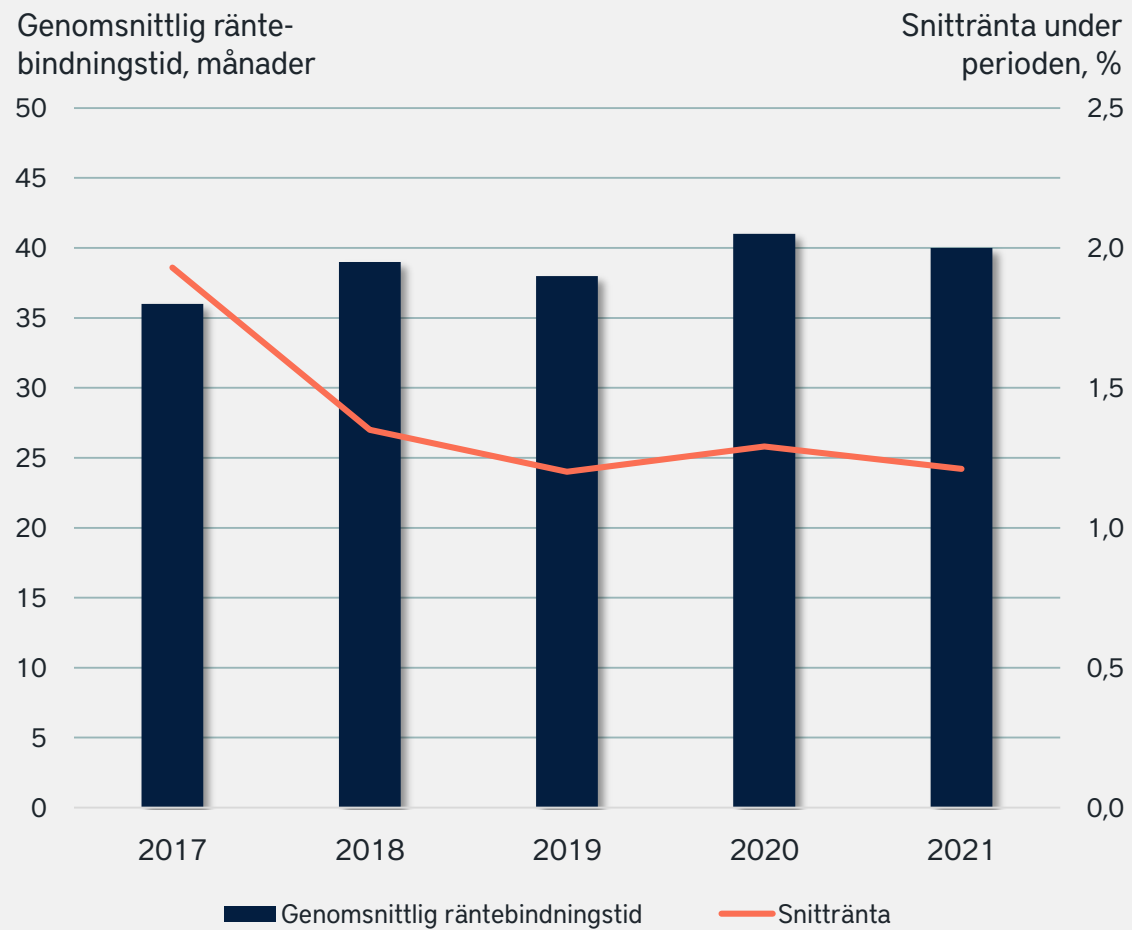


# Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun
Hysesintäkter	1 136	1 041	574	518
Driftkostnader	-276	-260	-129	-123
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>860</b>	<b>781</b>	<b>445</b>	<b>395</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-133	-115	-66	-56
Finansiella intäkter	2	2	1	0
Finansiella kostnader	-119	-119	-61	-64
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>319</b>	<b>275</b>



# Finansiering





# Resultat före värdeförändringar

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun	
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>	<b>609</b>	<b>549</b>	<b>319</b>	<b>275</b>	
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	19	4	-	4	
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-103	-	-103	-	
Resultatandel intresseföretag	0	-4	0	-2	• Convendum
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	45	92	7	35	• Försäljning
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-33	-42	-6	-3	
Övriga intäkter	68	118	26	35	• Resultat energi
Övriga kostnader	-71	-98	-35	-48	
Finansiella kostnader, övrigt	-11	-10	-5	-5	
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>524</b>	<b>609</b>	<b>203</b>	<b>291</b>	



# Värdeförändringar

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2021 apr-jun	2020 apr-jun
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>	<b>524</b>	<b>609</b>	<b>203</b>	<b>291</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 019	429	708	175
<i>Nyproduktion</i>	389	429	244	175
<i>Övriga</i>	630	-	464	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	267	-250	14	-73
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	13	7	-2	7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 824</b>	<b>795</b>	<b>923</b>	<b>400</b>
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-2	-164	176	-78
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>1 822</b>	<b>631</b>	<b>1 099</b>	<b>322</b>



# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	21-06-30	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	60 441	57 933
Exploateringsfastigheter	155	126
Vindkraftverk	995	1 033
Likvida medel	285	518
Övrigt	1 051	971
<b>Totalt</b>	<b>62 927</b>	<b>60 581</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	21-06-30	20-12-31
Eget kapital	28 069	25 557
Räntebärande skulder	27 482	27 291
Finansiella derivatinstrument	327	525
Leasingskuld	476	493
Övrigt	6 573	6 715
<b>Totalt</b>	<b>62 927</b>	<b>60 581</b>

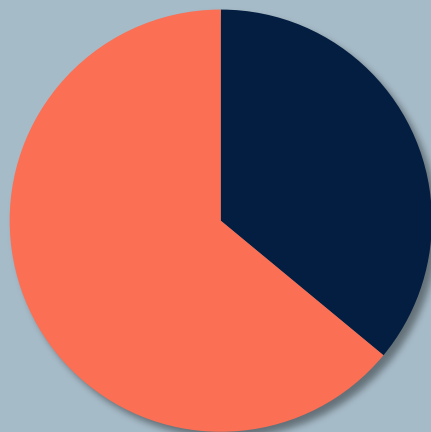


# Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 60 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 98 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,5 %
- Genomsnittligt direktavkastningskrav, bostäder: cirka 3,1 %

## Fördelning marknadsvärde

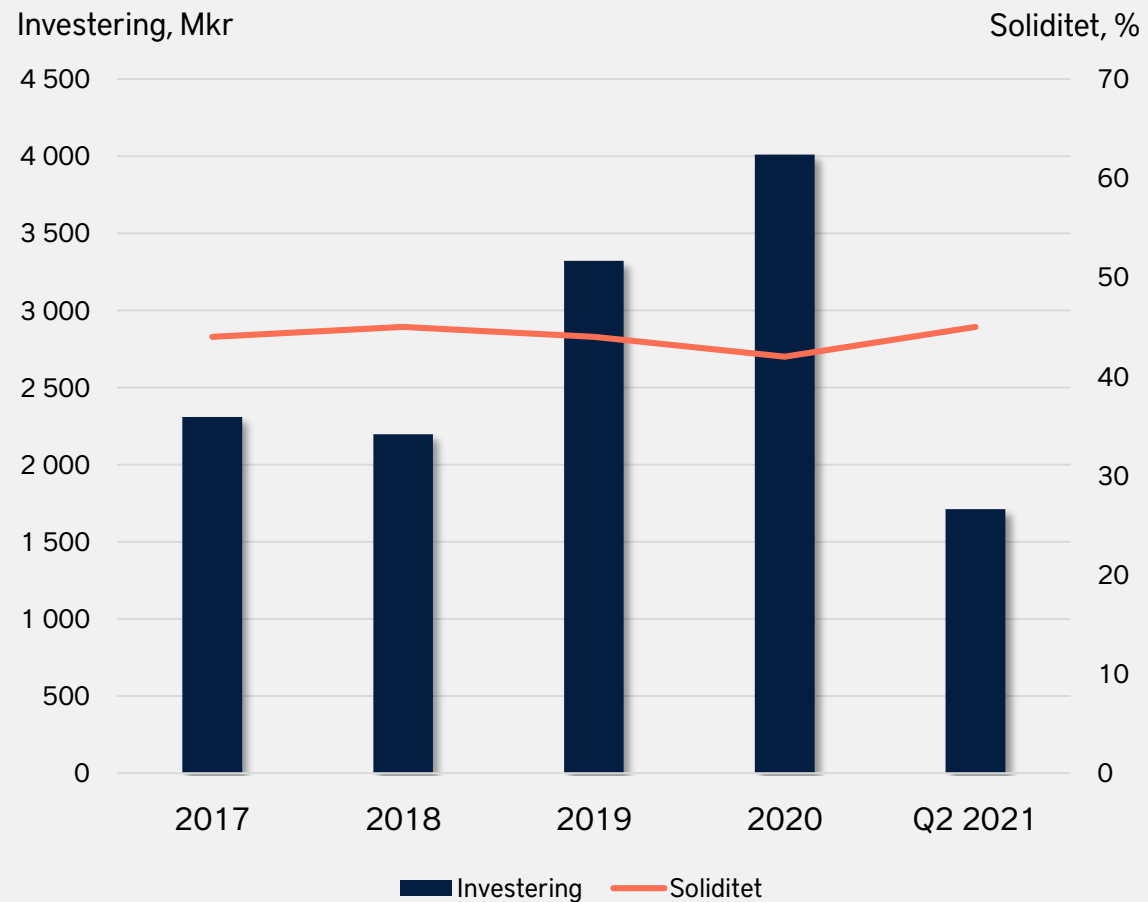
Bostäder, 64 %



Kommersiellt, 36 %



# Investeringar i byggnation



VÅR NYPRODUKTION UNDER Q2

# 421 byggstartade lägenheter



**182**

HYRESRÄTTER

**Kv 5. Kallebäck's Terrasser**

GÖTEBORG



**130**

HYRESRÄTTER

**Kv. Skogsvaktaren**

HÄRRYDA

BYGGSTARTER I Q2 2021



**98**  
HYRESRÄTTER

**Bersån**  
UPPSALA



**11**  
BOSTÄDER (BRF)

**Söra radhus**  
ÖSTERÅKER

BYGGSTARTER I Q2 2021



# 2 186 lägenheter i pågående nyproduktion



Inflyttning  
startar  
2020

**Godhems Backe**  
Göteborg, 61 lgh



Inflyttning  
startar  
2021

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



**Entré Kallebäck  
(kommersiellt)**  
Göteborg



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



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



Inflyttning  
startar  
2022

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



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



Inflyttning  
startar  
2023

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



**Kallebäcks Terrasser  
Kvarter 7**  
Göteborg, 189 lgh



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



**Mölnlycke Fabriker  
Kv. Skogsvaktaren**  
Härryda, 130 lgh



Inflyttning  
startar  
2020

**Söra Kvarter**  
Österåker, 55 lgh

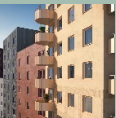


Inflyttning  
startar  
2021

**Flanören**  
Uppsala, 156 lgh



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



Inflyttning  
startar  
2022

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



**Söra radhus**  
Österåker, 11 lgh (brf)



Inflyttning  
startar  
2023

**Bersån**  
Uppsala, 98 lgh



# Våra stadsutvecklingsprojekt





Kv 11  
Inflytt Q4 2021

Kv 10  
Inflytt 2022

Förskola

Kv 5  
Inflytt 2023

Skola

Kv 0

Kv 1

Entré Kallebäck  
Inflytt Q1 2022

Kv 2

Kv 9  
Inflytt Q4 2021

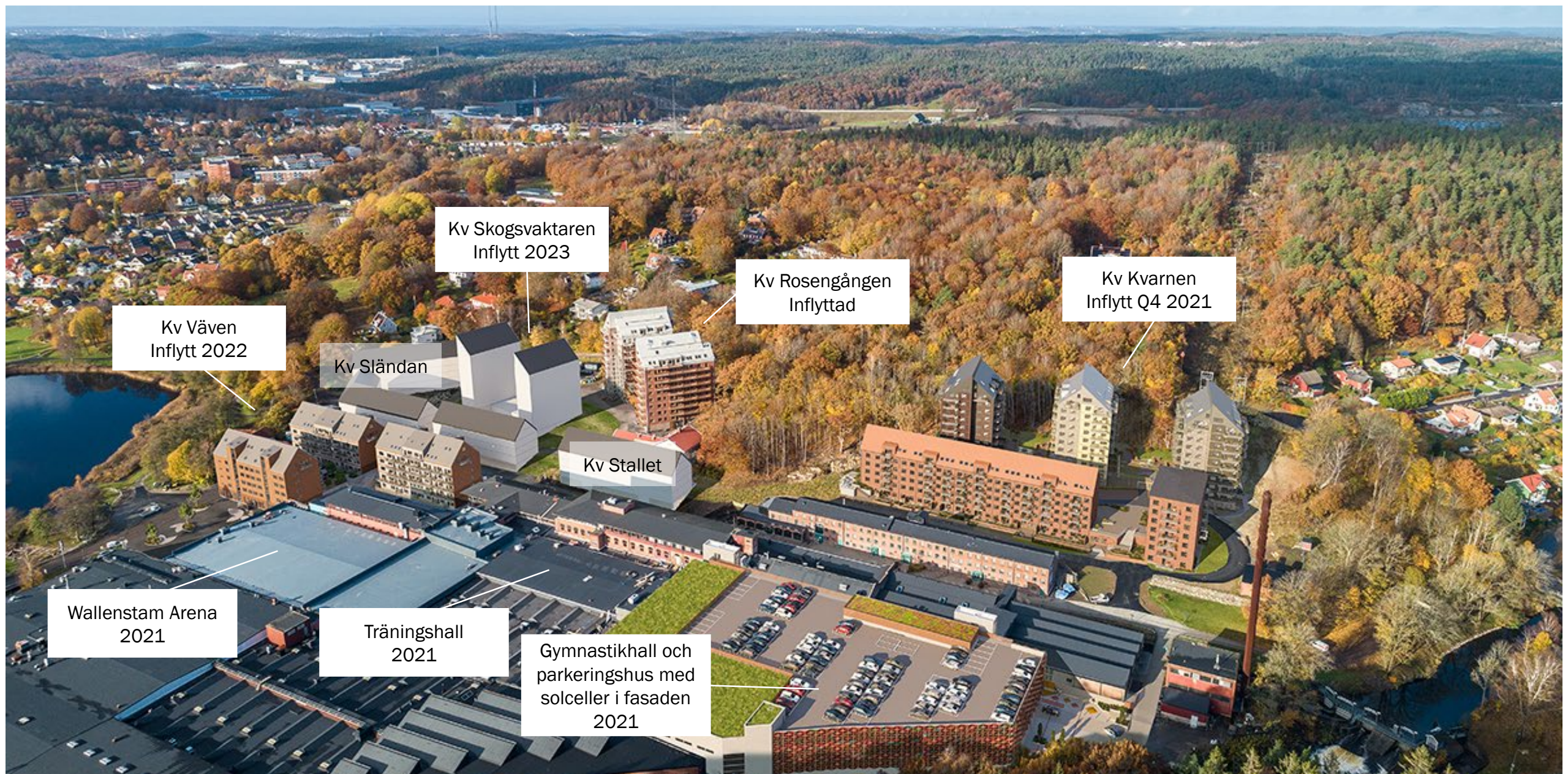
Kv 6

Kv 3

Kv 8  
Inflytt 2023

Kv 7  
Inflytt 2023

# Kallebäck Terrasser, Göteborg - 1 800 lgh



Kv Skogsvaktaren  
Inflytt 2023

Kv Rosengången  
Inflyttad

Kv Kvarnen  
Inflytt Q4 2021

Kv Väven  
Inflytt 2022

Kv Sländan

Kv Stallet

Wallenstam Arena  
2021

Träningshall  
2021

Gymnastikhall och  
parkeringshus med  
solceller i fasaden  
2021

# Mölnlycke Fabriker, Härryda – 600 lgh



Ettapp 5

Ettapp 4

Ettapp 6

Ettapp 2  
Inflyttad

Ettapp 1  
Inflyttad

Ettapp 3  
Inflytt Q4 2021

# Umami Park, Sundbyberg – 900 lgh

# Balansräkning

Tillgångar, Mkr	21-06-30	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	60 441	57 933
Exploateringsfastigheter	155	126
Vindkraftverk	995	1 033
Likvida medel	285	518
Övrigt	1 051	971
<b>Totalt</b>	<b>62 927</b>	<b>60 581</b>

Skulder och eget kapital, Mkr	21-06-30	20-12-31
Eget kapital	28 069	25 557
Räntebärande skulder	27 482	27 291
Finansiella derivatinstrument	327	525
Leasingskuld	476	493
Övrigt	6 573	6 715
<b>Totalt</b>	<b>62 927</b>	<b>60 581</b>

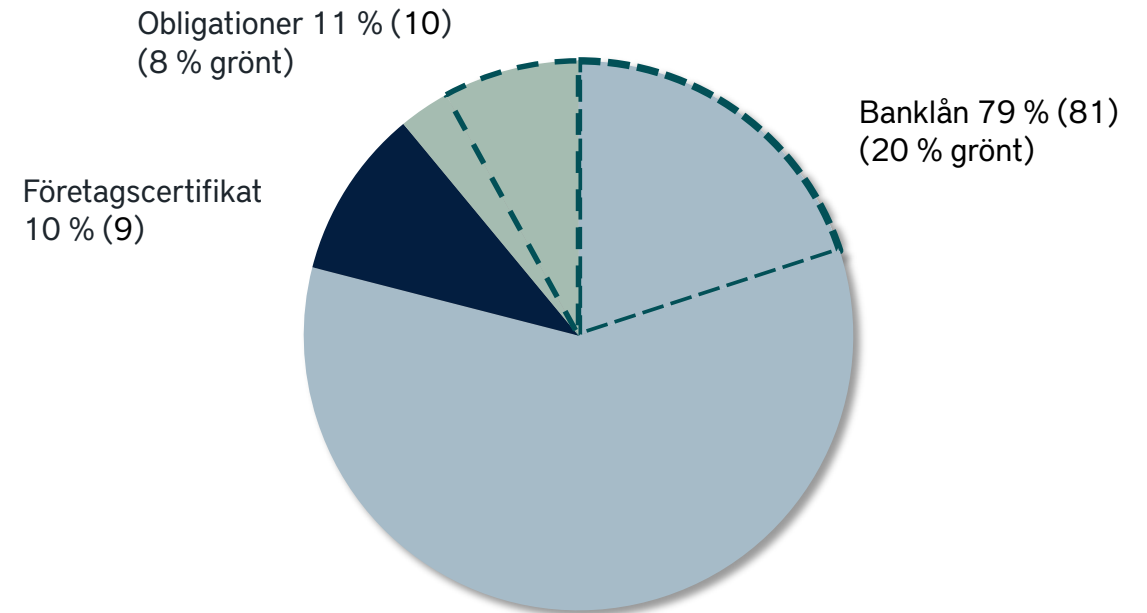


# Finansiering

## Nettoförändring, räntebärande skulder, Q2, Mkr

Obligationer	-50
Företagscertifikat	+111
Banklån	-232
	<b>-171</b>

## Fördelning Finansiering per 21-06-30



# Nyckeltal

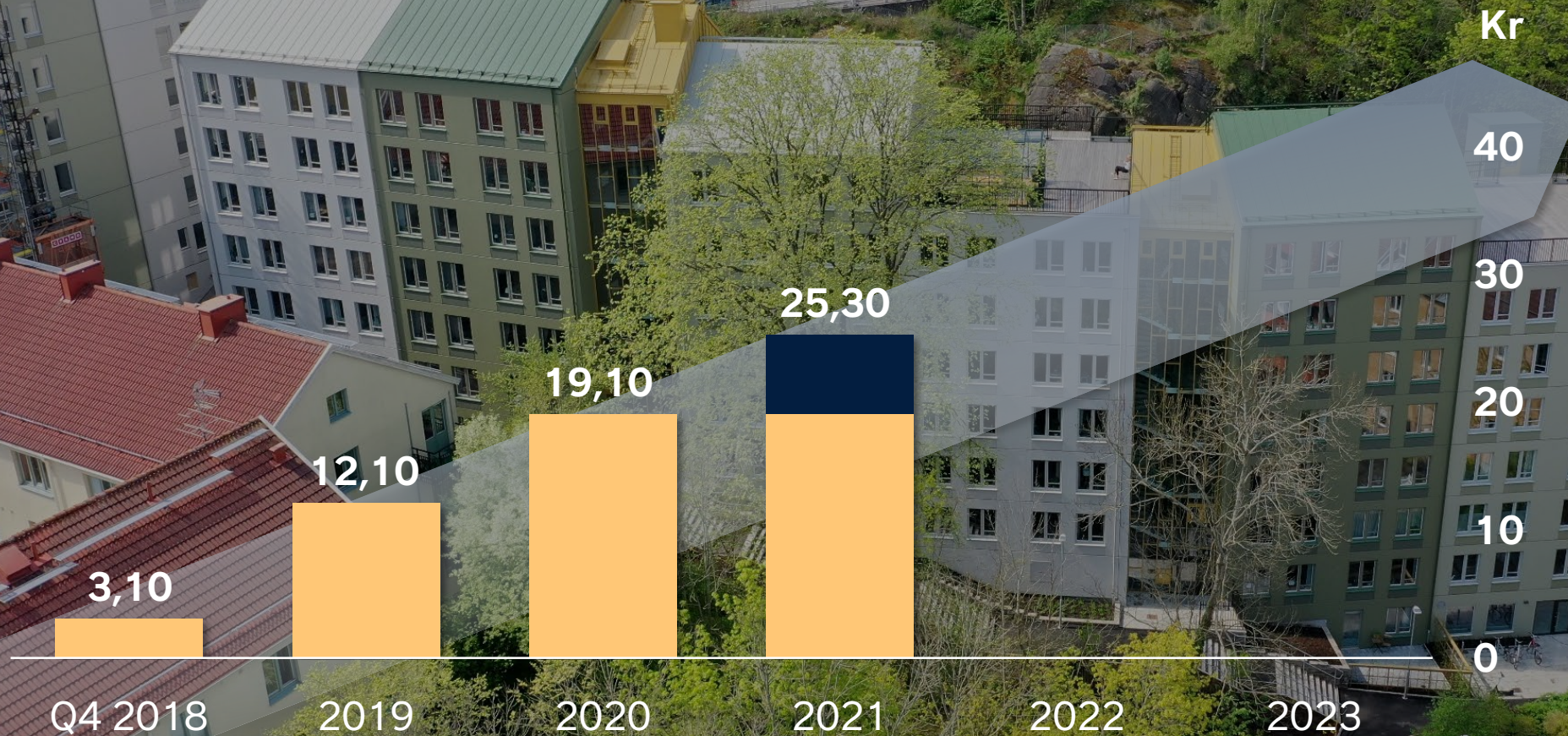
	Q2 2021	Q2 2020
Driftnetto, Mkr	860	781
Överskottsgrad, %	75,7	75,1
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	389	429
Belåningsgrad, %	45	46
Soliditet, %	45	42
Eget kapital per aktie, kr	85	76
Substansvärde per aktie, kr	104,50	93,80





# Mål 2023

*Substansvärdesökning om 40 kronor per aktie*



# Frågor?



W *W*