

Q4 2021

HANS WALLENSTAM, VD

SUSANN LINDE, CFO OCH IR-ANSVARIG



*Fantastiskt resultat och
än stabilare finansiell ställning*

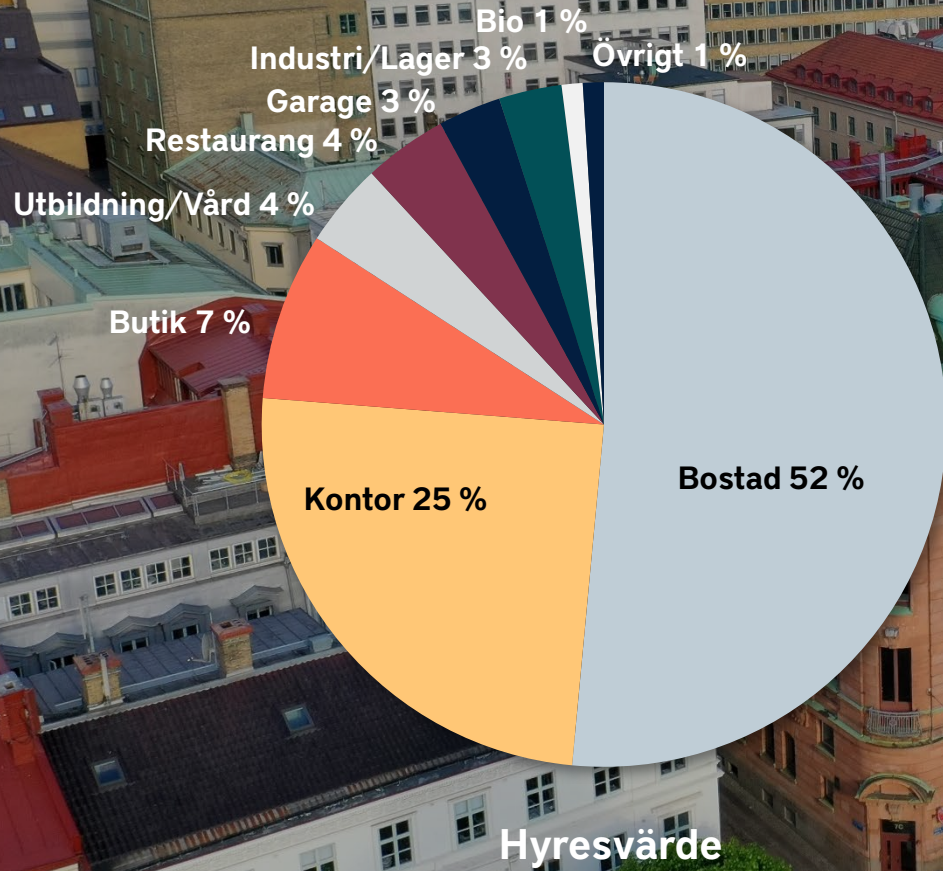
Händelser i Q4 2021

- Avtal om försäljning av fastigheter i Tyresö, Sundbyberg och Gröndal i Stockholm
- Avtal om förvärv av kommersiell fastighet i Göteborg



Östra Hamngatan 23-27/Södra Hamngatan 33-35, Göteborg

Med fokus på tillväxtregionerna



Göteborg
61 %

Stockholm
& Uppsala
39 %

Marknad

Kontor

- Fortsatt hög efterfrågan
- Viktig samlingspunkt

Restaurang

- Ljusare tider

Bostäder

- Hög efterfrågan
- 100 % uthyrt
- Cirka 175 000 sökande i vår egen kö

Butik

- Minskade handelsytor
- Andra användningsområden

VÅR NYPRODUKTION UNDER Q4

460 inflyttade hyreslägenheter

Umami Park, etapp 3

SUNDBYBERG



83 HYRESRÄTTER (INFLYTT OKTOBER + DECEMBER)



Flanören

UPPSALA

28 HYRESRÄTTER (INFLYTT DECEMBER)



INFLYTTAT I Q4 2021

HELT
FÄRDIGSTÄLLT



123

HYRESRÄTTER (INFLYTT NOVEMBER)

Kv. Kvarnen

HÄRRYDA



Godhems Backe

GÖTEBORG

61

HYRESRÄTTER (INFLYTT OKTOBER)



INFLYTTAT I Q4 2021

Kv 9, Kallebäcks Terrasser

GÖTEBORG

165

HYRESRÄTTER



**HELT
FÄRDIGSTÄLLT**

INFLYTTAT I Q4 2021 (DECEMBER)

Driftnetto fastigheter

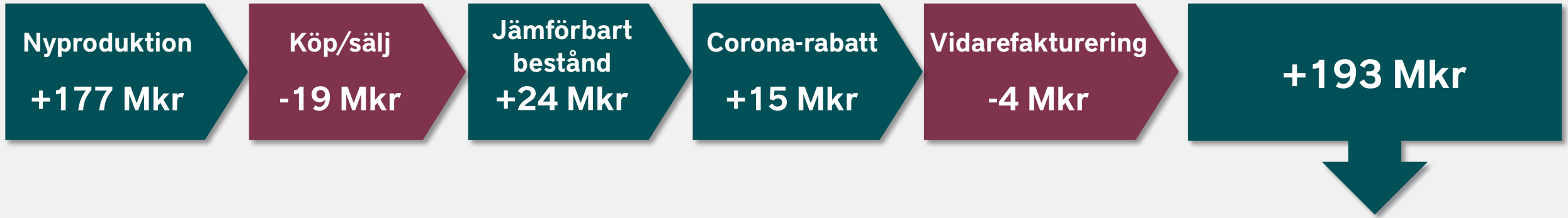
Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	2 324	2 131	603	555
Driftkostnader	-561	-519	-162	-147
Driftnetto fastigheter	1 763	1 613	441	408

Överskottsgrad 75,9 %



Driftnetto ökar med 9 %

Hyresintäkter

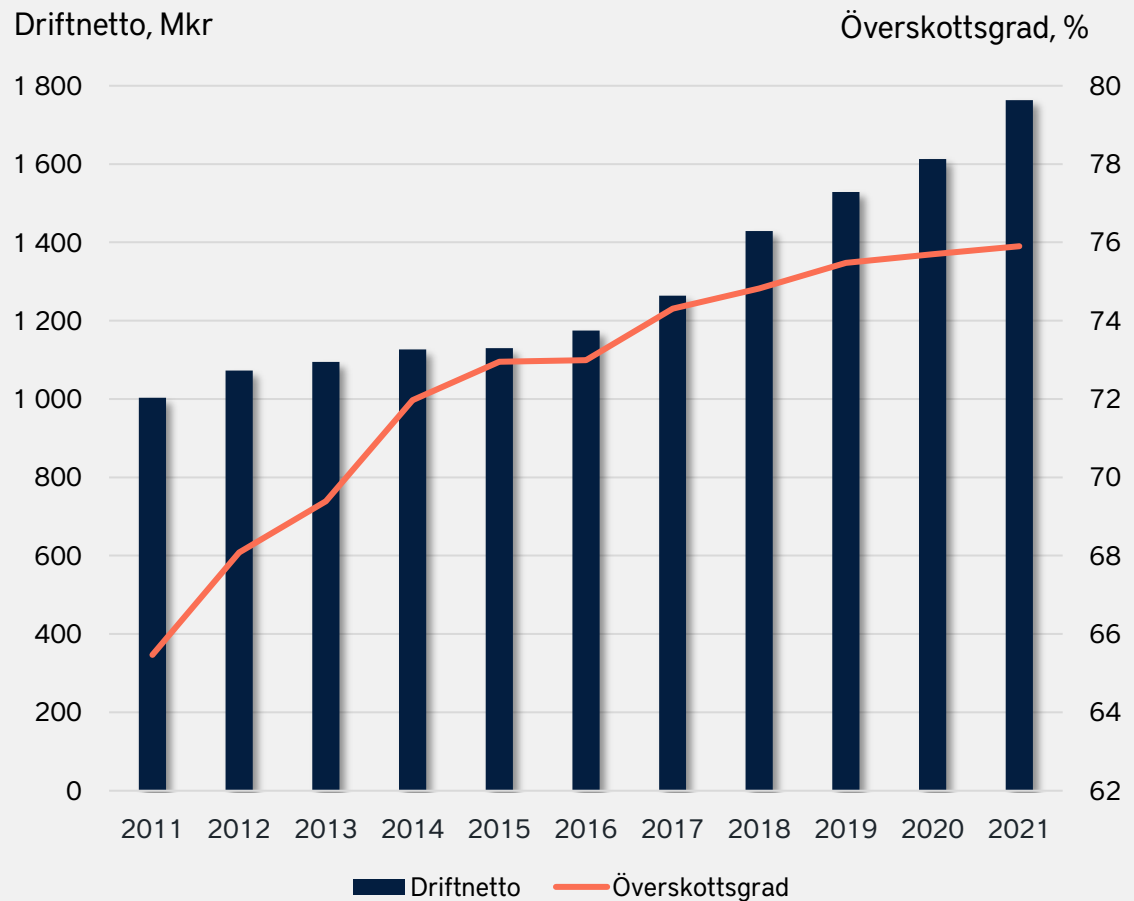


**Driftnetto
+151 Mkr**

Driftkostnader



Effektiv fastighetsportfölj

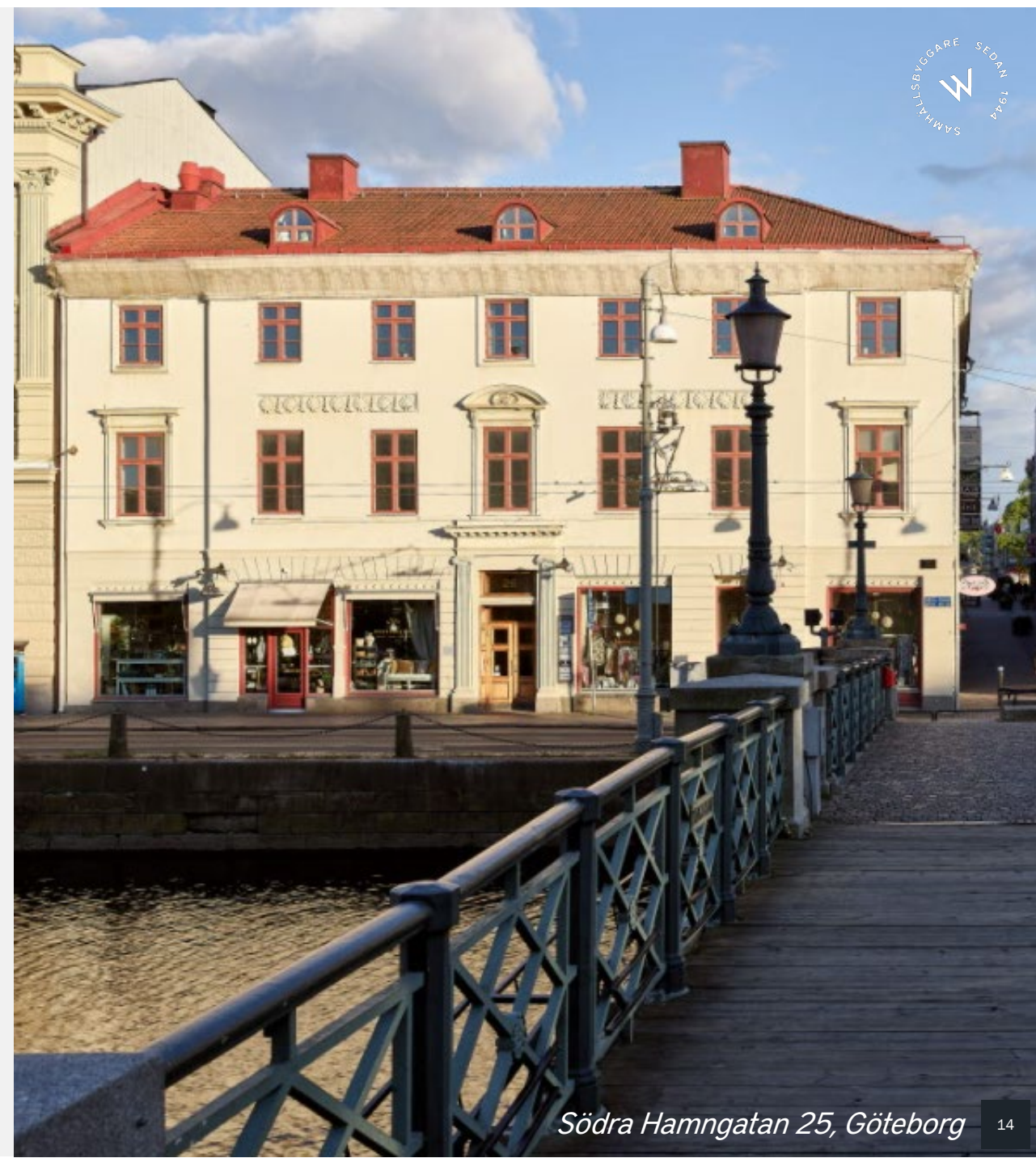
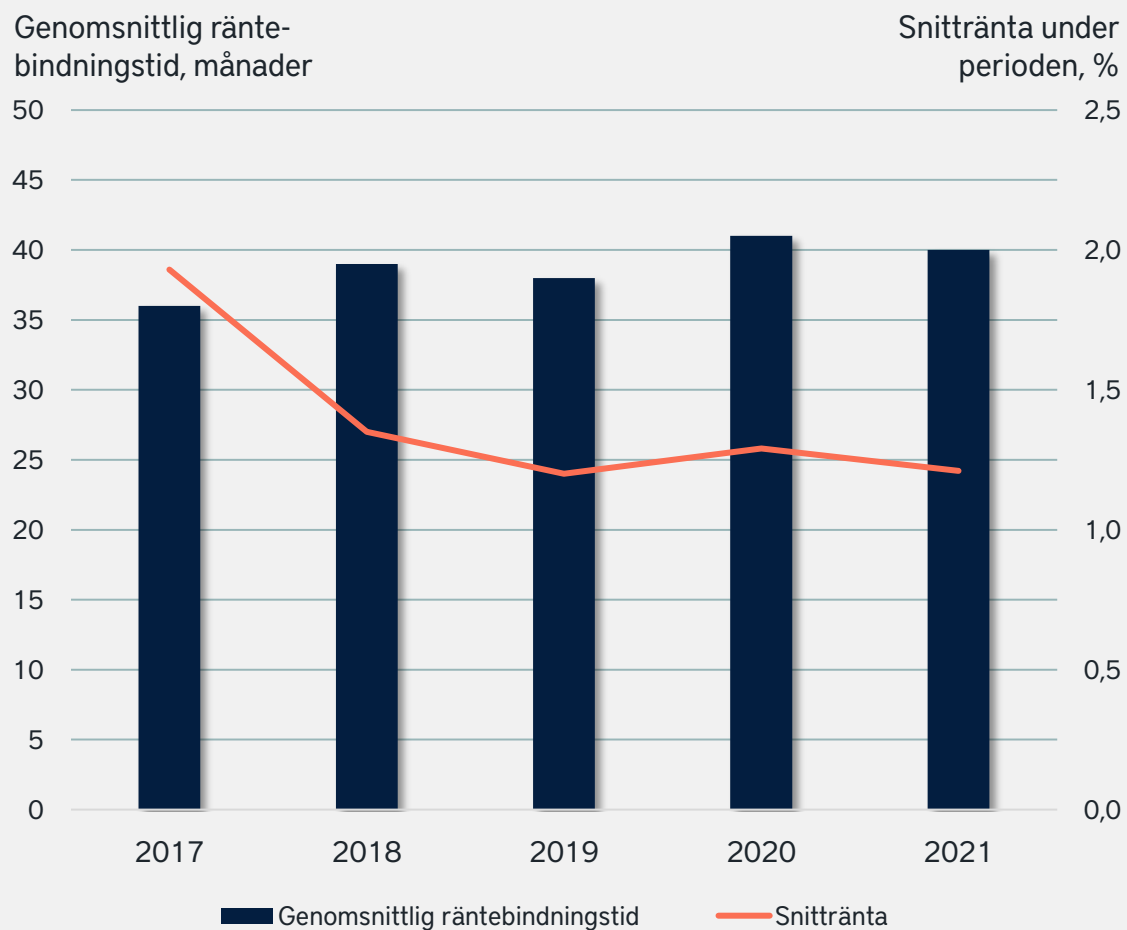


Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hysesintäkter	2 324	2 131	603	555
Driftkostnader	-561	-519	-162	-147
Driftnetto fastigheter	1 763	1 613	441	408
Förvaltnings- och administrationskostnader	-249	-243	-70	-75
Finansiella intäkter	3	4	1	1
Finansiella kostnader	-238	-243	-60	-63
Förvaltningsresultat fastigheter	1 280	1 131	312	271



Finansiering



Södra Hamngatan 25, Göteborg

Resultat före värdeförändringar

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec	
Förvaltningsresultat fastigheter	1 280	1 131	312	271	
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	0	4	-19	-	
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-103	-	-	-	
Resultatandel intresseföretag	-3	-1	-3	5	
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	70	537	13	431	} • Försäljning exploateringsfastighet
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-50	-371	-7	-321	
Övriga intäkter	173	168	61	28	} • Resultat energi
Övriga kostnader	-147	-195	-40	-61	
Finansiella kostnader, övrigt	-21	-21	-5	-5	
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 200	1 253	311	347	



Värdeförändringar

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 200	1 253	311	347
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 674	1 339	2 178	722
<i>Nyproduktion</i>	<i>1 502</i>	<i>853</i>	<i>903</i>	<i>236</i>
<i>Övriga</i>	<i>2 172</i>	<i>486</i>	<i>1 275</i>	<i>486</i>
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	484	-162	111	77
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	14	-36	0	7
Resultat före skatt	5 371	2 393	2 601	1 153
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-654	-485	-534	-219
Resultat efter skatt	4 717	1 908	2 067	934



Balansräkning

Tillgångar, Mkr	21-12-31	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 949	57 933
Exploateringsfastigheter	123	126
Vindkraftverk	957	1 033
Likvida medel	232	518
Övrigt	1 437	971
Totalt	66 698	60 581

Skulder och eget kapital, Mkr	21-12-31	20-12-31
Eget kapital	30 767	25 557
Räntebärande skulder	27 832	27 291
Finansiella derivatinstrument	170	525
Leasingskuld	485	493
Övrigt	7 444	6 715
Totalt	66 698	60 581

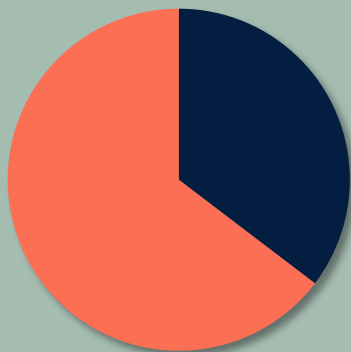


Fastigheternas värde

- Fastighetsvärde: 64 Mdr
- Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
- Uthyrningsgrad, yta: 98 %
- Genomsnittligt direkt-avkastningskrav, kommersiellt: cirka 4,4 %
- Genomsnittligt direkt-avkastningskrav, bostäder: cirka 3,0 %

Fördelning marknadsvärde

Bostäder, 65 %

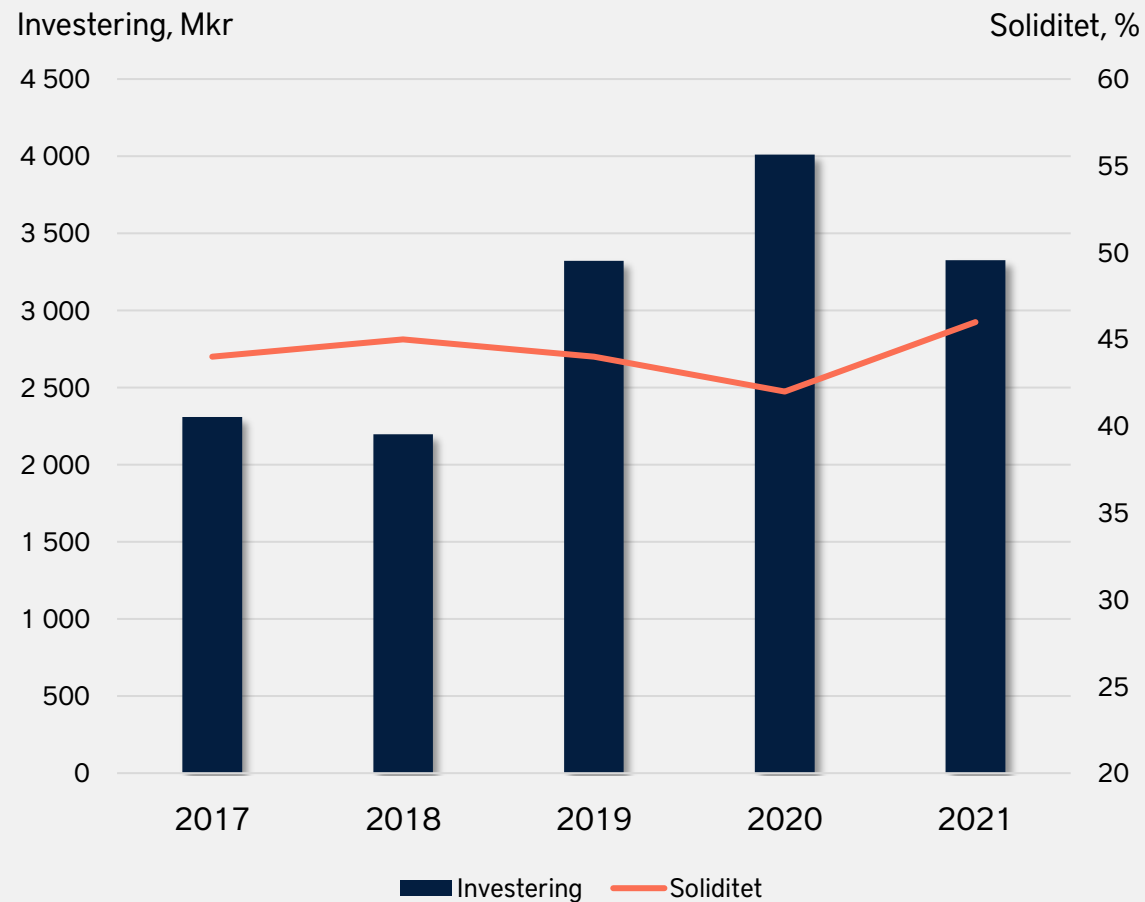


Kommersiellt, 35 %



Kungsportsavenyen 1, Göteborg

Investeringar i byggnation



Byggstart i Q4 2021

191 HYRESRÄTTER
BYGGSTARTADE I KVARTALET

Älta Torg Kv. 1
NACKA



Byggstart i Q4 2021

Kallebäck's Terrasser Kv. 4 – Skola

GÖTEBORG



1 948 lägenheter i pågående nyproduktion

Inflyttning
startar
2021

**Kallebäcks Terrasser
Kvarter 11**
Göteborg, 193 lgh



**Mölnlycke Fabriker
Kv. Kvarnen**
Härryda, 62 lgh



Inflyttning
startar
2022

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



**Entré Kallebäck
(kommersiellt)**
Göteborg



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



Inflyttning
startar
2023

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



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



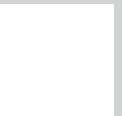
**Kallebäcks Terrasser
Kvarter 8**
Göteborg, 266 lgh



**Mölnlycke Fabriker
Kv. Skogsvaktaren**
Härryda, 128 lgh



**Kallebäcks Terrasser
Kvarter 4 (skola)**
Göteborg

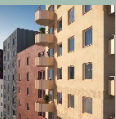


Inflyttning
startar
2021

Flanören
Uppsala, 108 lgh



Umami Park, Etapp 3
Sundbyberg, 50 lgh



Inflyttning
startar
2022

Stationshuset
Stockholm, 84 lgh



Söra radhus
Österåker, 11 lgh (brf)



Inflyttning
startar
2023

Bersån
Uppsala, 98 lgh (expl.fast.)



Kompositören
Uppsala, 185 lgh



Inflyttning
startar
2024

Älta Torg Kv. 1
Nacka, 191 lgh



Några av våra framtida projekt





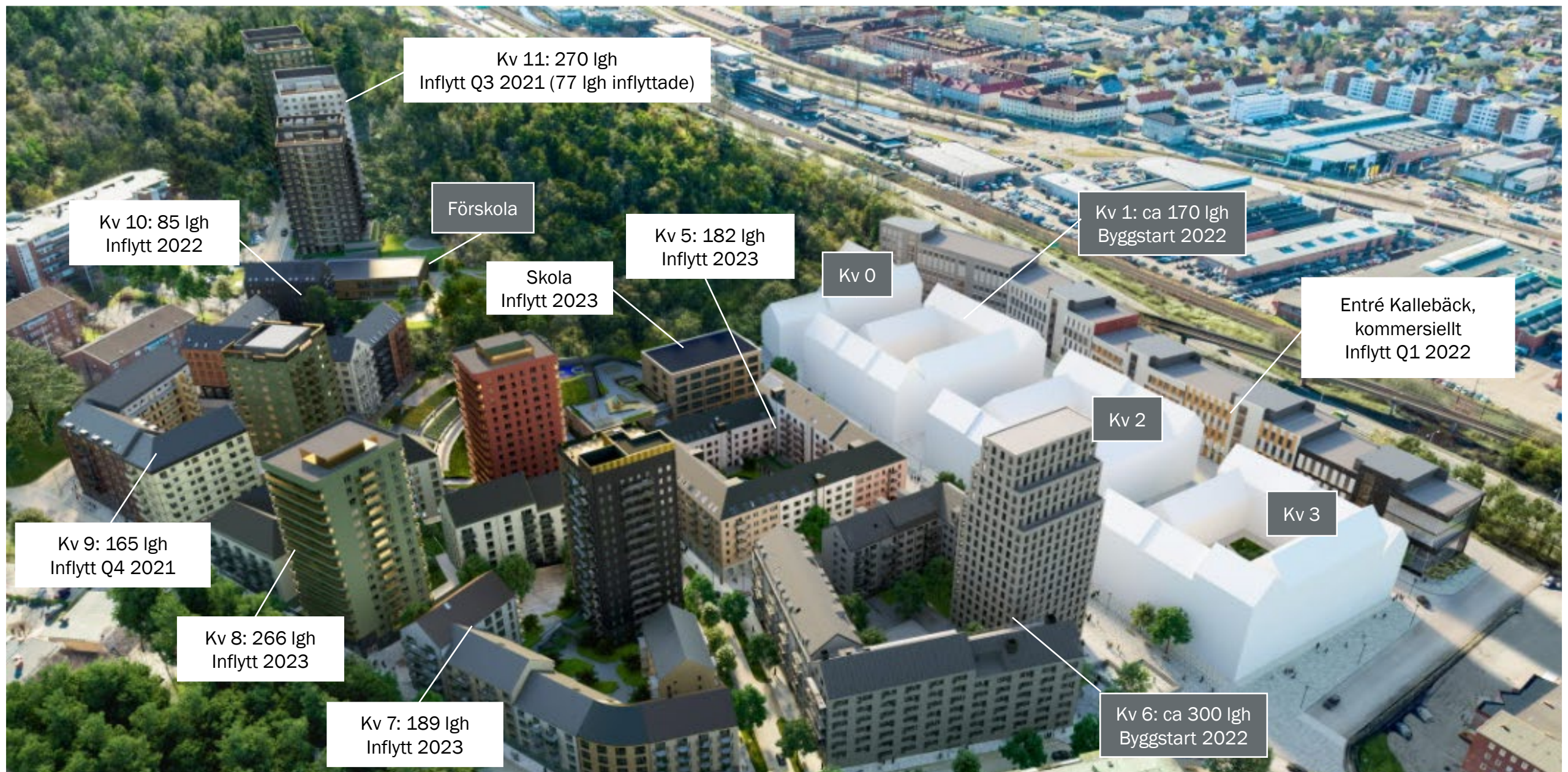
Älta Torg, Nacka – 900 lgh

Nya Gatan

170 lgh



NYA GATAN - NACKA - LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN



Kv 11: 270 lgh
Inflytt Q3 2021 (77 lgh inflyttade)

Kv 10: 85 lgh
Inflytt 2022

Förskola

Skola
Inflytt 2023

Kv 5: 182 lgh
Inflytt 2023

Kv 0

Kv 1: ca 170 lgh
Byggstart 2022

Entré Kallebäck,
kommersiellt
Inflytt Q1 2022

Kv 2

Kv 3

Kv 9: 165 lgh
Inflytt Q4 2021

Kv 8: 266 lgh
Inflytt 2023

Kv 7: 189 lgh
Inflytt 2023

Kv 6: ca 300 lgh
Byggstart 2022

Kallebäck Terrasser, Göteborg – 1800 lgh

Påbyggnad Stampgatan – kommersiellt



FÖRE



EFTER

STAMPGATAN – GÖTEBORG – LAGA KRAFTVUNNEN DETALJPLAN

Balansräkning

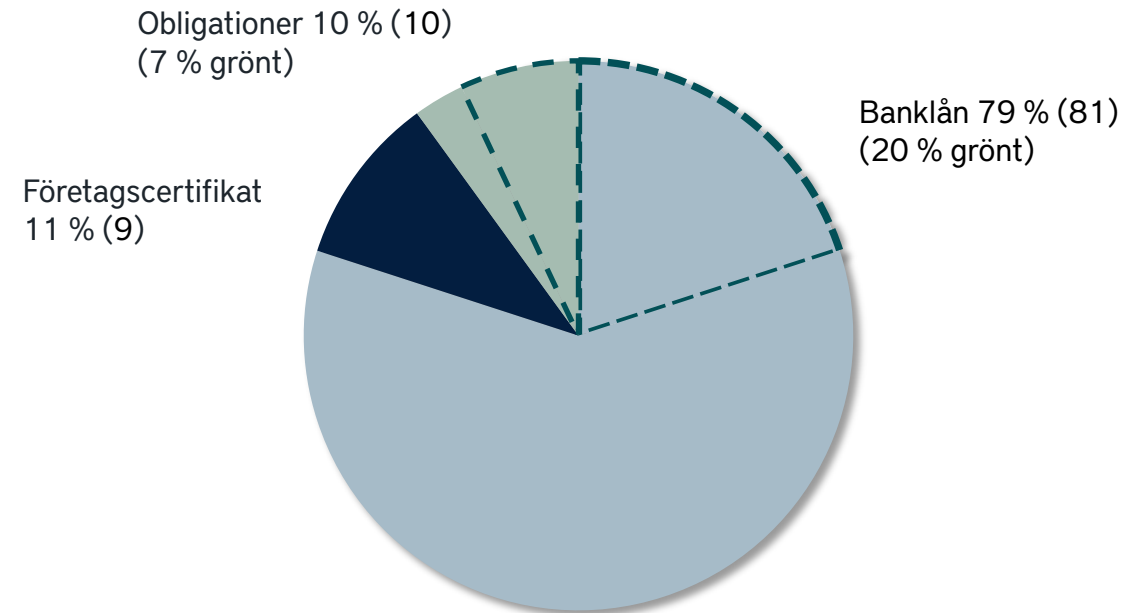
Tillgångar, Mkr	21-12-31	20-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 949	57 933
Exploateringsfastigheter	123	126
Vindkraftverk	957	1 033
Likvida medel	232	518
Övrigt	1 437	971
Totalt	66 698	60 581

Skulder och eget kapital, Mkr	21-12-31	20-12-31
Eget kapital	30 767	25 557
Räntebärande skulder	27 832	27 291
Finansiella derivatinstrument	170	525
Leasingskuld	485	493
Övrigt	7 444	6 715
Totalt	66 698	60 581



Finansiering

Fördelning Finansiering per 21-12-31



Nettoförändring, räntebärande skulder, Q4, Mkr

Obligationer	-
Företagscertifikat	+220
Banklån	+388
	+608

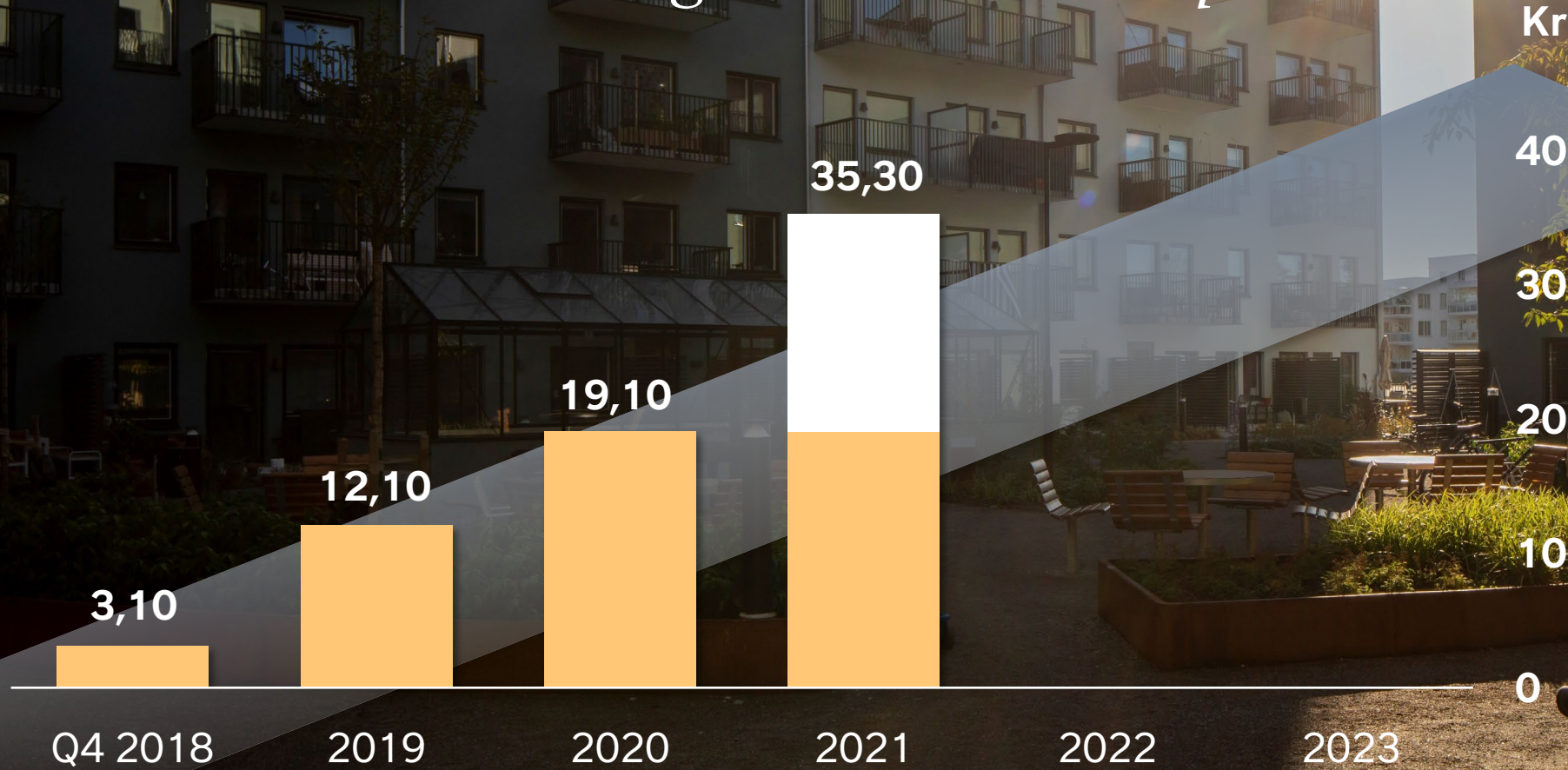
Nyckeltal

	Q4 2021	Q4 2020
Driftnetto, Mkr	1 763	1 613
Överskottsgrad, %	75,9	75,7
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	1 502	853
Belåningsgrad, %	43	46
Soliditet, %	46	42
Eget kapital per aktie, kr	93	79
Substansvärde per aktie, kr	114,50	98,30



Mål 2023

Substansvärdesökning om 40 kronor per aktie



Frågor?



W *W*