

WALLENSTAM Q4 2023

Finansiellt starka med attraktiva fastigheter

SAMHÄLLSBYGGGÄRE



SEDAN 1944



Händelser under Q4

- Återköpt 1,5 miljoner aktier
- Frånträtt fastighet New York 8 på Gärdet i Stockholm
- Frånträtt exploateringsfastighet Kvarngärdet 71:1 i Uppsala
- Ett flertal stora kommersiella uthyrningar
- Utdelningsförslag 0,50 kr/aktie



Wallenstams koncernledning



Hans Wallenstam, vd



Mathias Aronsson, vvd &
regionchef Stockholm/Uppsala



Marina Fritsche, vvd &
regionchef Göteborg



Susann Linde,
CFO och IR-ansvarig



Elisabeth Vansvik,
kommunikationsdirektör



Erik Klang,
affärsstrateg

Wallenstam idag



208 fastigheter



1,4 miljoner kvm



63 Mdr
i fastighetsvärde

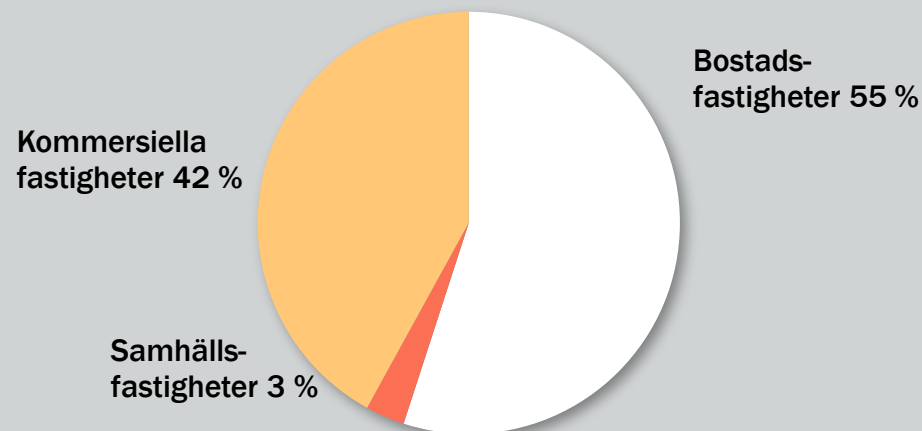


97 %
i uthyrningsgrad

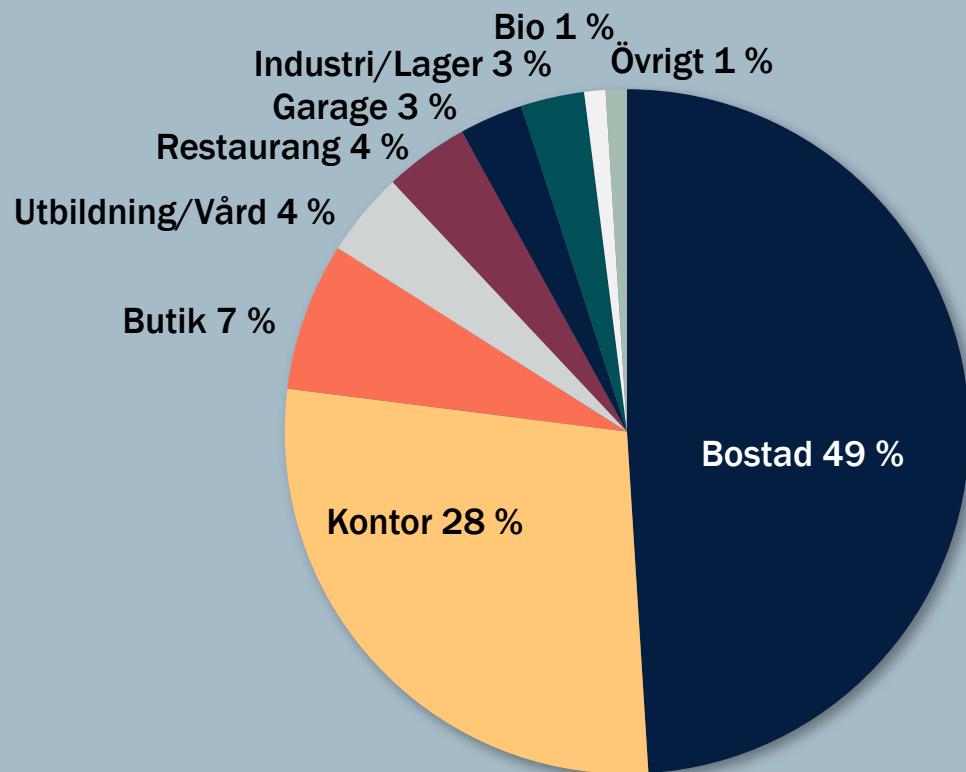


1 081 bostäder
i produktion

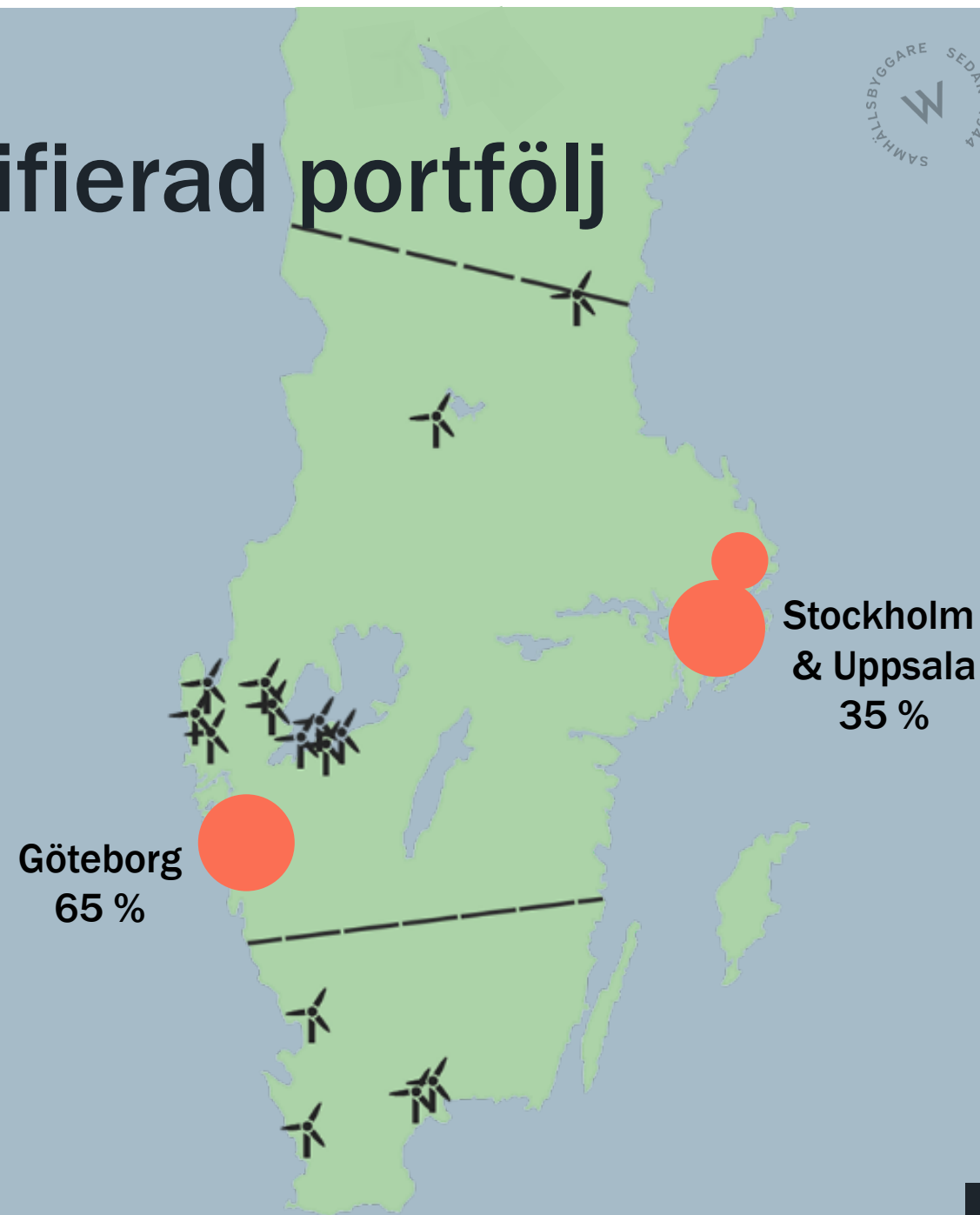
Fördelning fastighetsvärde



Attraktiva lägen – diversifierad portfölj



Hyresvärde



Wallenstams klimatmål

SCOPE 1

Direkta utsläpp

Förbränning av bränslen samt köldmedieläckage



Mål: -50 %

Basår: 695 ton CO₂e

2023: 444 ton CO₂e

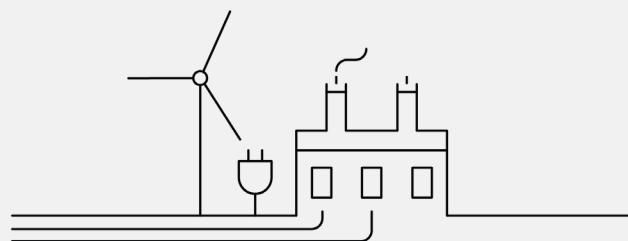
Utfall: -36 %

- Några kylanläggningar med köldmedium har ersatts.

SCOPE 2

Indirekta utsläpp

Inköpt energi



Mål: -50 %

Basår: 5 097 ton CO₂e

2023: 3 888 ton CO₂e*

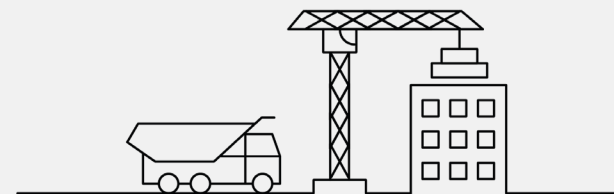
Utfall: -24 %*

- Optimering av fastighetsdrift.
- Energieffektiviseringsprojekt, bland annat uppdateringar av teknisk utrustning, fönsterbyte, tilläggsisolering och solcellsinstallationer.

SCOPE 3

Övriga indirekta utsläpp

Inköp av varor för byggnation



Mål: -55 %

Basår: 340 kg CO₂e/BTA

2023: 277 kg CO₂e/BTA

Utfall: -19 %

- Klimatberäkningar.
- Klimatsmarta materialval och minskad materialmängd.
- Framtagen klimatfärdplan.

*Då data för faktiska utsläpp från vissa fjärrvärmelieferantörer avseende 2023 ej var tillgänglig vid upprättande av denna redovisning, baseras redovisningen till en mindre del på utsläppsdata för 2022.



EU-taxonomin

NYCKELTAL EU-TAXONOMI

2023	Mkr	Andel förenlig med EU-taxonomin, %
Omsättning	1 255 (1 010)	42 (37)
CapEx	1 263 (1 649)	54 (37)
OpEx	95 (95)	25 (33)*

Uppgifter inom parentes avser utfall 2022.

* Korrigerad uppgift för 2022.



Driftnetto fastigheter

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	2 730	2 490	694	627
Driftkostnader	-730	-602	-212	-179
Driftnetto fastigheter	2 000	1 888	482	448

Överskottsgrad: 73,3 %

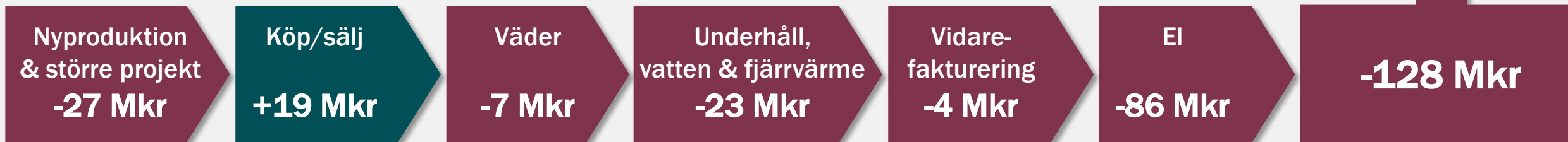


Driftnettoförändring

Hyresintäkter



Driftkostnader



Driftnetto
+112 Mkr

Färdigställt i Q4 2023

Kompositören, Rosendal

UPPSALA



82 HYRESRÄTTER (INFLYTT DECEMBER)



God efterfrågan på kommersiella lokaler

- Uthyrningsgrad kommersiellt Göteborg: 95 %
- Uthyrningsgrad kommersiellt Stockholm: 71 %
(10 % av kommersiella beståndet)
- Stor efterfrågan på kommersiella lokaler i Göteborgs city.
- Förlängda avtal med många hyresgäster under pågående avtalstid.

Kriminal-
vården,
3 700 kvm

TryggHansa,
810 kvm

Falck,
1 070 kvm

Surgical
Science
Sweden AB,
890 kvm

Slettvoll,
540 kvm

ECCO,
370 kvm

CTEK
Sweden AB,
250 kvm

Göteborgs
Universitet
3 670 kvm

Göteborgs
Stad,
780 kvm

Restaurang
Noema,
730 kvm

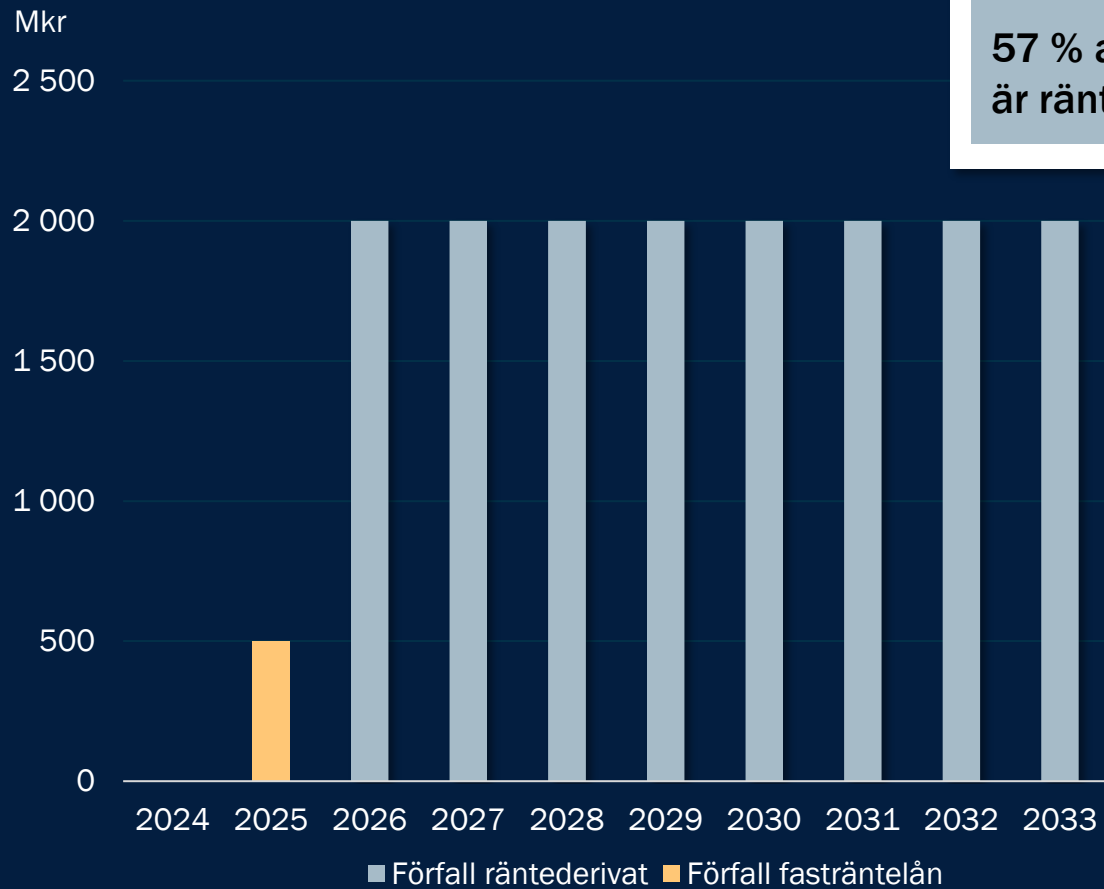
Förvaltningsresultat fastigheter

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	2 730	2 490	694	627
Driftkostnader	-730	-602	-212	-179
Driftnetto fastigheter	2 000	1 888	482	448
Förvaltnings- och administrationskostnader	-293	-272	-75	-68
Finansiella intäkter	7	6	4	2
Finansiella kostnader	-675	-370	-200	-123
Förvaltningsresultat fastigheter	1 040	1 252	211	259

Snittränta på bokslutsdagen: 3,24 %



Genomsnittlig räntebindning, 40 mån



57 % av lånevolymen är räntebunden.



Resultat före värdeförändringar

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec	
Förvaltningsresultat fastigheter	1 040	1 252	211	259	
Resultatandel intresseföretag	-3	-3	-1	-1	
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	348	79	324	17	• Försäljning exploateringsfastighet
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-254	-49	-241	-21	
Övriga intäkter	273	283	68	85	• I huvudsak Resultat energi
Övriga kostnader	-176	-156	-48	-43	
Finansiella kostnader, övrigt	-38	-14	-10	-3	
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 190	1 392	304	292	



Värdeförändringar

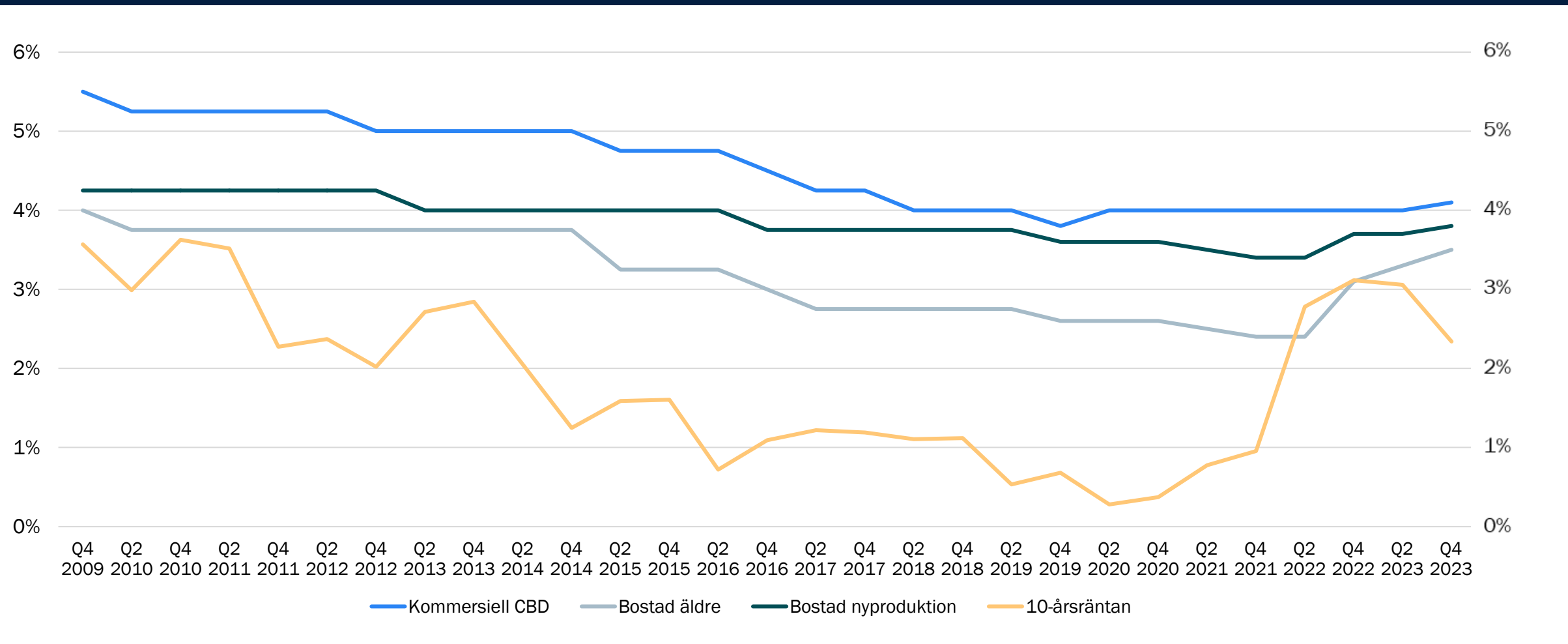
Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 190	1 392	304	292
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-847	-2 627	-37	-3 001
Värdeförändring finansiella instrument	-916	1 646	-904	-77
Värdeförändring syntetiska optioner	-68	-	-39	-
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	59	300	-	-
Resultat före skatt	-582	711	-677	-2 786
Aktuell skatt	-2	-4	-2	-1
Uppskjuten skatt	134	397	187	986
Resultat efter skatt	-450	1 103	-492	-1 801

Justerade direktavkastningskrav:

- Bostäder: 10-30 punkter
- Kommersiellt: 10 punkter



Direktavkastningskrav och swapränta



Balansräkning – Tillgångar

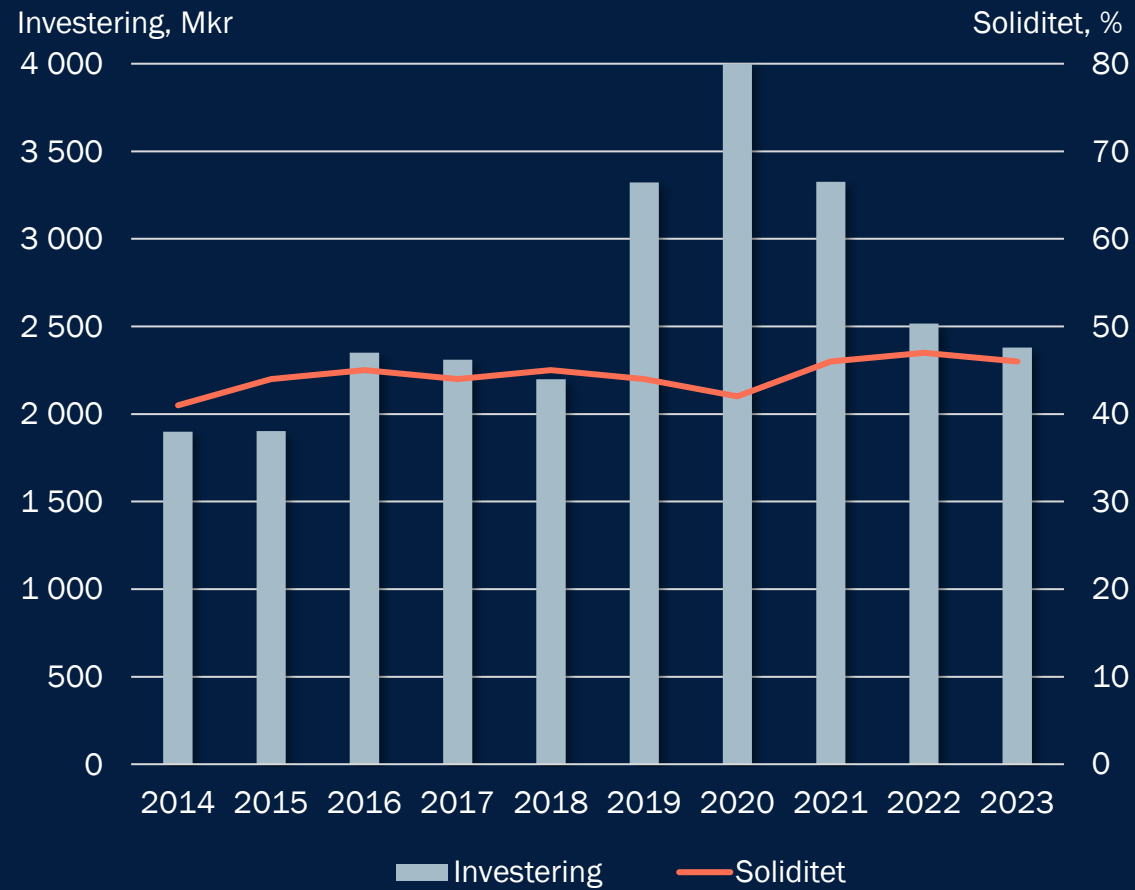
Tillgångar, Mkr	23-12-31	22-12-31
Förvaltningsfastigheter	63 090	62 092
Exploateringsfastigheter	77	217
Vindkraftverk	985	1 017
Likvida medel	50	181
Finansiella derivatinstrument	1 018	1 900
Övrigt	1 621	1 642
Totalt	66 841	67 049

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

Förvaltningsfastigheter i drift	58 103
Pågående projekt hyresrätter	2 014
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 973
Summa förvaltningsfastigheter	63 090



Investeringar i byggnation



1 081 lägenheter i pågående nyproduktion

Inflyttning
startar
2024

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

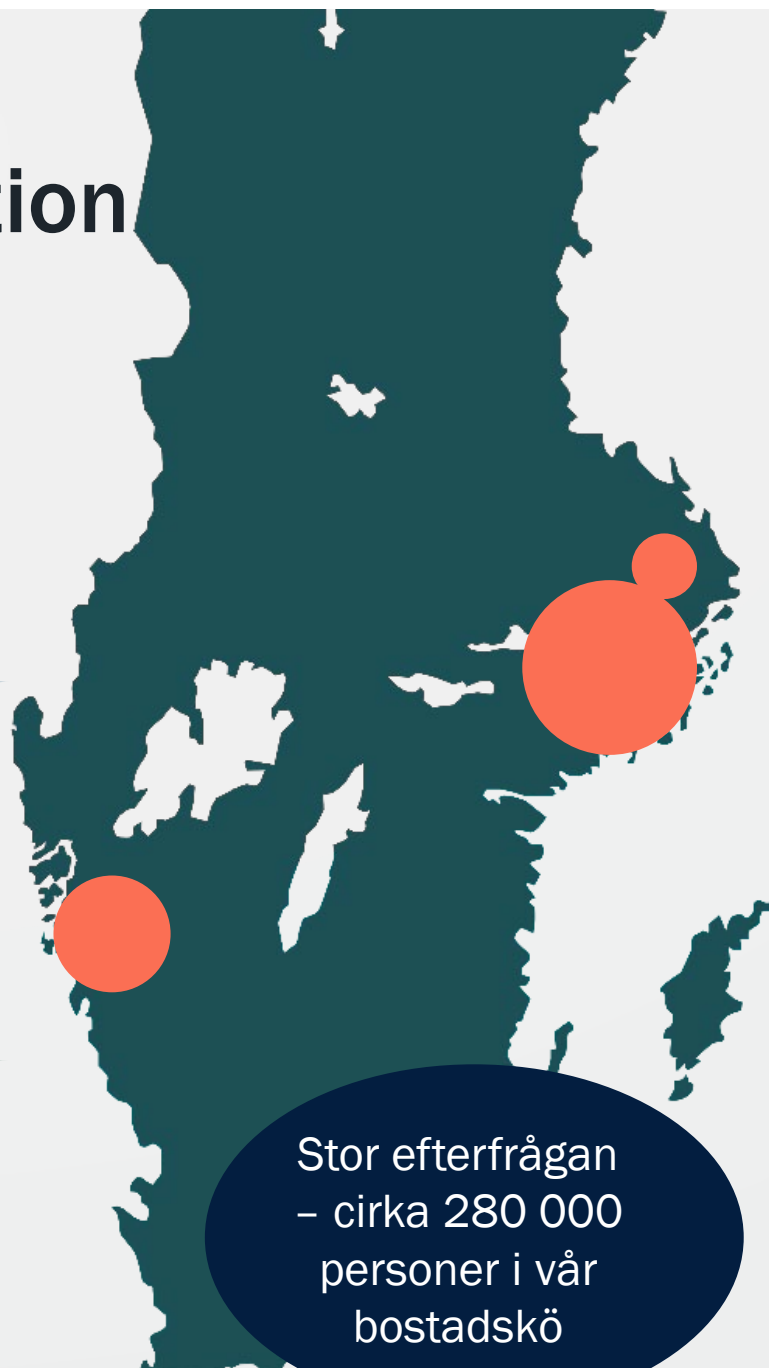
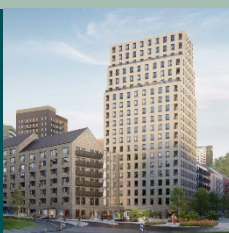


**Kallebäcks Terrasser
Kvarter 5**
Göteborg, 182 lgh



Inflyttning
startar
2025

**Kallebäcks Terrasser
Kvarter 6**
Göteborg, 298 lgh



Stor efterfrågan
– cirka 280 000
personer i vår
bostadskö

Inflyttning
startar
2023

Kompositören
Uppsala, 69 lgh



Inflyttning
startar
2024

Älta Torg Kv. 1
Nacka, 191 lgh



Nacka Grace
Nacka, 169 lgh



Inflyttning
startar
2025

Ädellövet
Stockholm, 172 lgh



Balansräkning – Skulder och eget kapital

Skulder och eget kapital, Mkr	23-12-31	22-12-31
Eget kapital	30 500	31 432
Räntebärande skulder	29 075	28 283
Finansiella derivatinstrument	18	26
Leasingskuld	544	511
Övrigt	6 704	6 798
Totalt	66 841	67 049



Finansieringskällor



BANKLÅN

Förvaltningsfastigheter



OBLIGATIONER

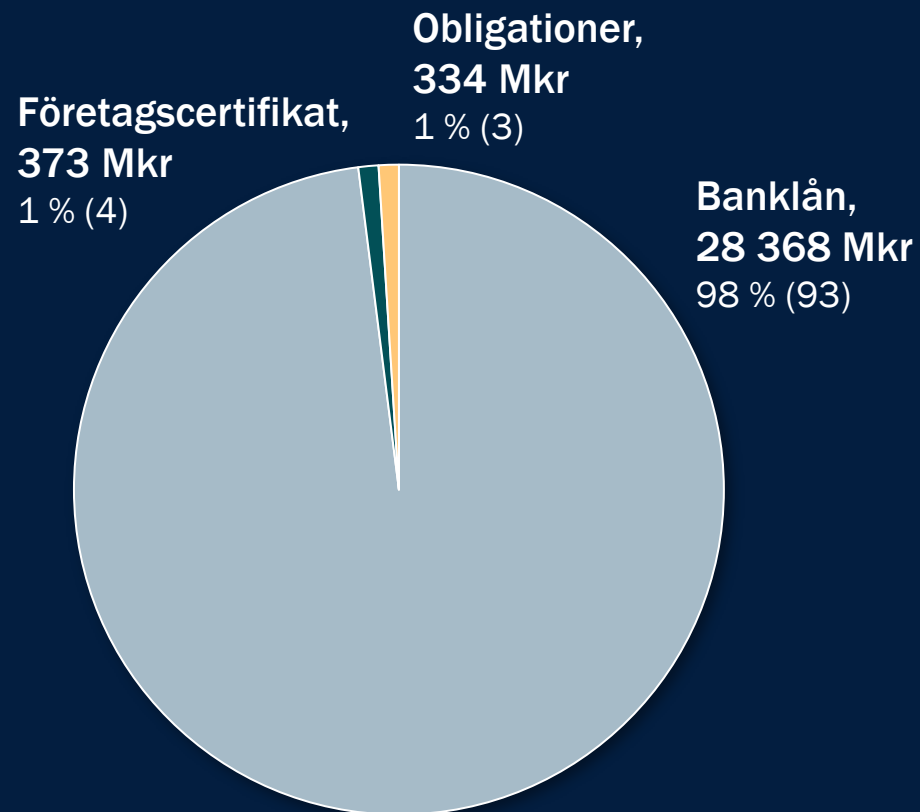
Vindkraftverk



FÖRETAGSCERTIFIKAT

Nyproduktion

Finansieringskällor



Fördelning finansiering, Q4

Nyckeltal

	Q4 2023	Q4 2022
Driftnetto, Mkr	2 000	1 888
Överskottsgrad, %	73,3	75,8
Snittränta, %	3,24	2,21
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,7
Belåningsgrad, %	46	45
Soliditet, %	46	47
Återköpta aktier, tusental	3 000	1 000
Eget kapital per aktie, kr	46,40	47,70
Substansvärde per aktie, kr	56,20	57,40

Sammanfattning 2023



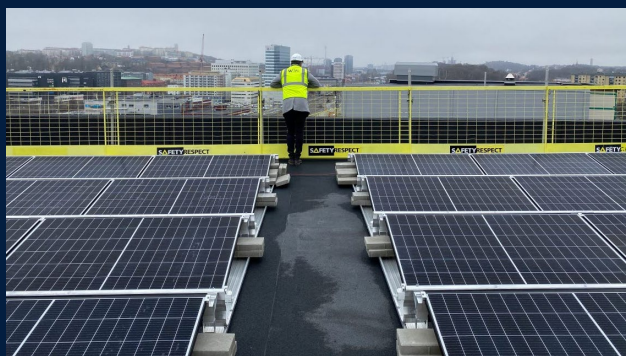
Investering i byggnation:
2,4 Mdr



Produktionsstarter:
172 lgh



Färdigställd nyproduktion:
837 lgh



Installerade solceller:
5 460 st



Försäljning:
0,5 Mdr



Nya kommersiella avtal:
26 000 kvm

Frågor?



Hans Wallenstam, vd



Susann Linde, CFO och IR-ansvarig

