

Q1

Januari – mars
2023

KVARTALET SOM GÅTT

- Beslut om nyemission om 1 Mdkr med teckningstid till 5 Juli 2023
- LOI har tecknats för förvärv av förvaltningsfastighet med 138 lägenheter i Göteborg.
- Solcellsinstallation på Galeasen 6 i Karlstad

NYCKELTAL

Aktuell vakansgrad	1,3 %
Överskottsgrad	64 %
Räntetäckningsgrad R12	2,6 ggr
Belåningsgrad	52 %



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

2022 var ett turbulent år, dels med den geopolitiska situation som Rysslands krig mot Ukraina medförde, men även makroekonomiskt med en inflation som steg till historiskt höga nivåer.

Förhoppningsvis kan 2023 ge något stabilare och långsiktiga förutsättningar.

Transaktionsmarknaden är fortsatt avvaktade. Vi ser dock att det finns en ökad förståelse från säljare att affärer måste göras på klart lägre nivåer och att vi närmar oss nivåer där säljare och köpare kan mötas.

Lansa har medvetet valt att vara återhållsamma i affärdiskussioner även om aktiviteten och affärsförslagen är många. Vi är övertygade att det under 2023 går att göra bra affärer på justerade nivåer som långsiktigt ger avkastningar överstigande vårt mål om 6 %. Det finns fortsatt flertalet aktörer som behöver stärka sin balansräkning och som aktivt söker likviditet.

Att det finns möjlighet att göra bra förvärv under 2023 är det inget tvivel om.

Vi kommer att, som vanligt, genomföra en extern värdering vid halvårsskiftet. Genomförda transaktioner i närtid är få vilket innebär att det är svårt att belägga värdenivåer utgående från genomförda transaktioner.

Det finns möjligheter att nivån i den justering vi gjorde av fastighetsvärden under 2022 kan stå sig även under kommande år. Men det finns

fortfarande utmaningar, Riksbankens agerande och ränteutvecklingen samt inflationstakten kommer att ha stor inverkan på värderingarna.

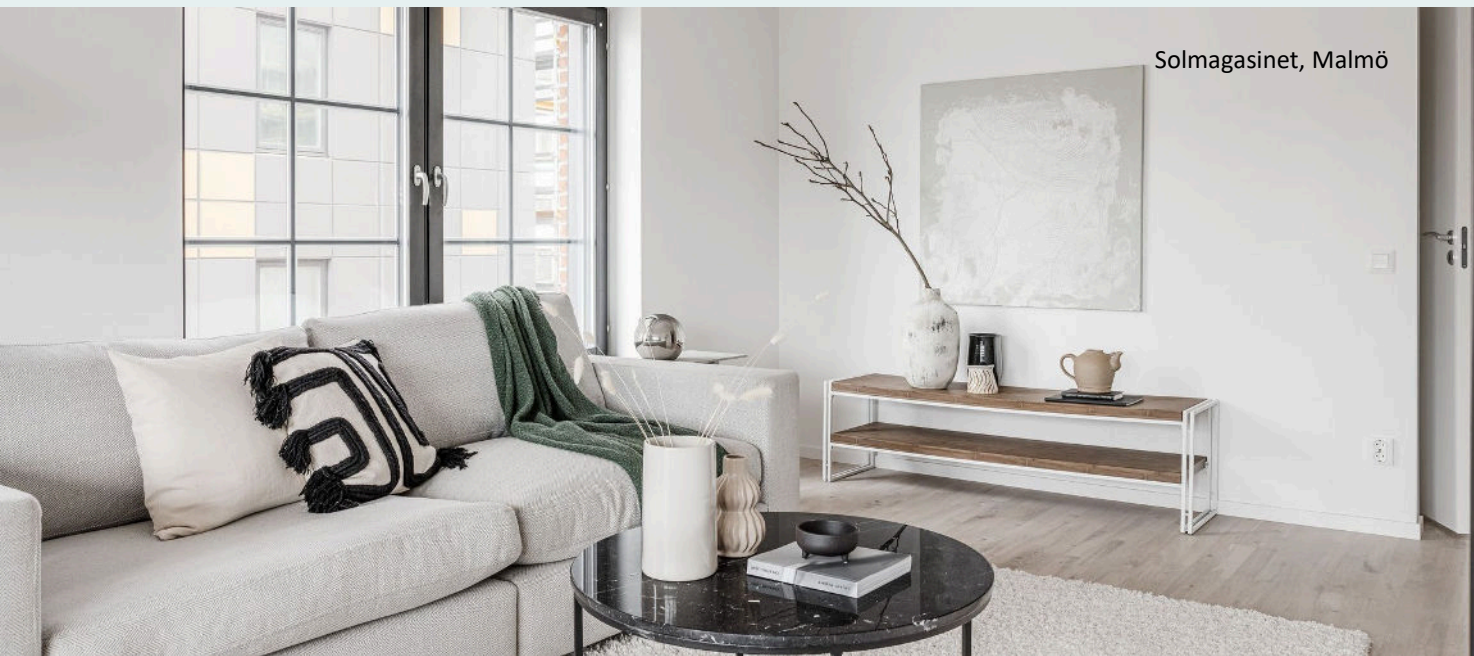
Pågående förvärv och projekt

Lansa har en mycket stark portfölj med pågående förvärv och projekt om ca 1 600 lägenheter med hög hållbarhet och bra mikrolägen.

Då den klara majoriteten av projekten är säkerställda till ett fast pris mot säljaren finns det inga väsentliga risker i ökade kostnader. Nuvarande räntenivåer påverkar kostnaden för byggkreditiv men det utgör en mindre del av den totala projektkostnaden.

Vi ser nu att den skenande ökningen av produktionskostnader har avtagit och en utplaning med sjunkande materialpriser kan skönjas.

Vi bedömer att ytterligare sänkningar kommer under året när entreprenörer måste bibehålla ordervolymer samtidigt som att materialpriser fortsatt bedöms bli lägre.



Solmagasinet, Malmö

Kvartalet som gått

Finansiering

Inflationen har nu passerat toppen och inflationstakten (KPIF) uppgick under april till 7,6 % vilket är årsförändring från maj 2022. Detta är en positiv signal och Konjunkturinstitutet samt Riksbanken prognosticerar inflation om 2 % i december 2023. Samma positiva signaler kommer även från USA och Europa där inflationen sjunker tydligt under första kvartalet. Marknaden bedömer att Riksbanken höjer räntan ytterligare under Juni men sannolikheten för att det inte blir en höjning har ökat något. De långa marknadsräntorna indikerar att marknaden förväntar sig en sänkning av räntan under kommande år.

Lansa har fortsatt en majoritet rörliga lån och stor exponering mot ränteförändringar. För att hantera detta har styrelsen beslutat allt kapital från den tidigare nyemissionen skall avropas och tillsammans med kassan användas för att amortera ner banklån. Amorteringen sker för att öka kassaflödet i bolaget och hantera den räntetopp vi ser under 2023. Med aktuella ränteprognoiser kommer nuvarande kapital att räcka för att genomföra pågående affärer och projekt.

Styrelsen har även beslutat att Lansa skall säkra delar av skuldportföljen med räntesäkring i form av ränteswapar. Som ett första steg kommer 20-30 % av skuldportföljen att säkras och med detta skall vi uppnå ett stabilare kassaflöde samt mindre volatilitet i avkastning.

Vi har god dialog med tre av de stora bankerna vilket är en trygghet i rådande marknad. Samtliga banker ser positivt på Lansa och vår ägarstruktur och vill utöka samarbetet.

Vi bevakar löpande de lånevillkor vi har med banker för att utvärdera om åtgärder behöver vidtas.

Förvaltning

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt mycket god på samtliga orter och vid utgången av perioden har vi en uthyrningsgrad om 99,1 %. Hyresrättens konkurrenskraft har stärkts i och med de senaste räntehöjningarna som inneburit kraftigt ökade boendekostnader i brf och villor. Vi ser inga tecken på avmattning i uthyrning utan istället en större efterfrågan.

För de hyror som är färdigförhandlade uppnår vi en genomsnittlig uppräkningsgrad om 3,2 %. Detta är högre än förväntat samt även högre än antagandet hos externa värderare som vid årsskiftet kalkylerade med 2,25 %.

Till halvårsskiftet kommer tre av pågående förvärv att färdigställas och samtliga är uppförda med statligt investeringsstöd vilket möjliggör lägre hyror med oförändrad avkastning. Intresset för dessa lägenheter är mycket stort och hyresavtal är tecknade för samtliga lägenheter.

På kostnadssidan ser vi dock en negativ effekt under året då flera avtal är KPI reglerade och vissa ökar med upp till 10 % i jämförelse med föregående år. Effektivisering av förvaltning och åtgärder för energibesparing pågår på flera av våra fastigheter för att, så långt det är möjligt, motverka kostnadsökningar.

Nyckeltal, msek	Q1 2023	Q1 2022
Hyresintäkter	58,0	45,6
Fastighetskostnader	-20,7	-15,0
Driftnetto	37,3	30,6
Förvaltningsresultat	11,6	22,9
Värdeförändringar fastigheter	0,0	0,0
Finansnetto	-22,5	-5,0
Resultat före skatt	11,6	22,9
Marknadsvärde fastigheter	6,4	6,1

Hållbarhet

Lansas vision är att vara det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta. Vi har ett viktigt ansvar och en stor möjlighet att påverka och skapa hållbara hem både för dagens hyresgäster och framtida generationer. Här kan vi, tillsammans med våra hyresgäster, våra ägare och våra samarbetspartners skapa hem att vara stolta över.

Lansa arbetar med hållbarhet utifrån fem prioriterade hållbarhetsområden:

- Klimatansvar och cirkulär ekonomi
- Hållbar energianvändning
- Ekosystemtjänster
- Hållbara livsstilar och ansvarstagande
- Hållbara finanser och inköp

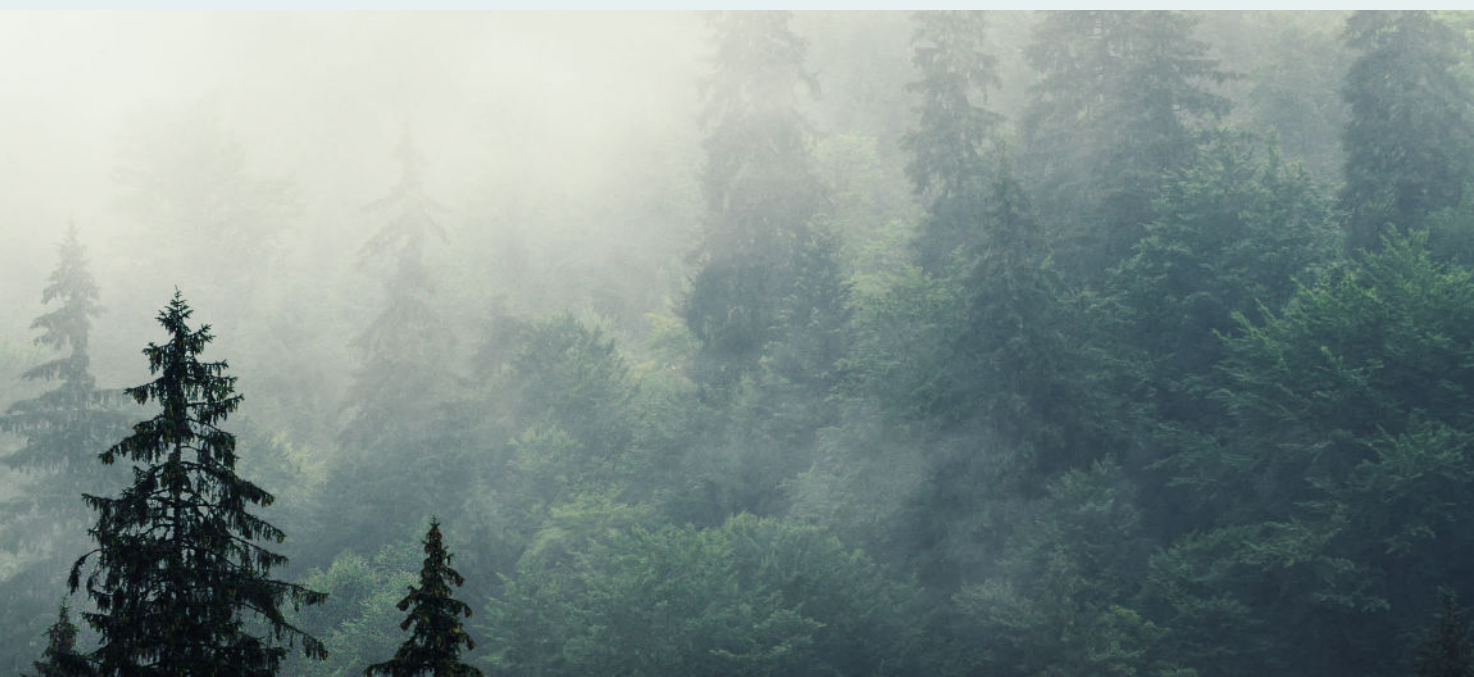
Under 2023 kommer Lansa investera över 4 mkr i vår befintliga portfölj i energibesparande åtgärder. Med dessa åtgärder kommer vi årligen spara 700 000 kWh. Under kvartalet har vi därför bland annat påbörjat installation av en solcellsanläggning på vår fastighet Galeasen i Karlstad.

Från årsskiftet har vi tecknat avtal för klimatneutral fjärrvärme, detta beräknas sänka nettopåverkan för Co2 belastning med 90 % för scope 1 och 2.

I våra nyproduktionsprojekt ställer vi extra höga krav på energieffektiva byggnader och i våra projekt Bark, Solmagasinet, Mjölner, Äppellunden, Florist och Journalen når vi ned till en energianvändning om högst 56% av Boverkets krav.

Hållbarhetsmål	Mål 2030	Mål 2023	Utfall 2023
Utsläpp av CO ₂ e, Scope 1 och 2	0 kg/BOA	Minst -10 %	4,2 kg/BOA*
Miljöcertifierade fastigheter	100 %	97 %	93 %
Grön finansiering	100 %	75 %	69 %
Trygghetsindex hyresgäster	90 %	88 %	87,5 %
Energiprestanda förvaltning, Atemp	75 kWh/m ²	75 kWh/m ²	78 kWh/m ²
Energiprestanda projekt, Atemp	37,5 kWh/m ²	37,5 kWh/m ²	44,3 kWh/m ²

* Rapportering sker årsvis, utfall avser 2022



Långsiktiga bolagsmål och strategier

Affärsprocess

Lansas affär drivs i två huvudspår: expansion och uppbyggnad av förvaltning. Vi expanderar genom rena förvärv och genomförande av projekt. I förvärv och projekt är vi alltid engagerade tidigt i processen för att maximera avkastningen och säkerställa produkten.

Förvaltningen byggs succesivt upp lokalt med samarbetspartners i kombination med anställda resurser.

Investeringar

Vi investerar i hyresbostäder i attraktiva lägen på regionorter i tillväxt och i kranen av storstäderna. Investeringar sker kontinuerligt över tid. Vid investeringsbeslut prioriterar vi hög hållbarhet, kvalitet, avkastning och lägen med bra infrastruktur.

Ägande

Ägarperspektivet är mycket långsiktigt. Verksamheten skall bedrivas börsfäihigt, aktien skall kunna noteras på en handelsplats.

Verksamhet

Vi har hög kunskap inom förvaltning och utveckling av bostäder och bostadsfastigheter. Vi har utarbetade och kvalitetssäkrade rutiner för drift av en geografiskt spridd portfölj. I detta ligger både stor intern kompetens samt rutiner för ledning och uppföljning av externa lokala samarbetspartners. Våra kunder ska alltid få bästa service och känna sig trygga i mötet med Lansas företrädare. Lansas varumärke profileras som ägare hela vägen till kund.

Långsiktiga mål

- Avkastning på eget kapital: > 6%
- Säkerställt fastighetsvärde 2026: 15 mkr
- Utsläpp av CO₂e (kg/BOA) 2030: Nettonoll



Fastigheter och projekt

Förvaltningsfastigheter

- 4,7 Mdkr marknadsvärde
- 2 074 bostäder

Pågående förvärv

- 3,0 Mdkr marknadsvärde
- 1 291 bostäder

Pågående projekt

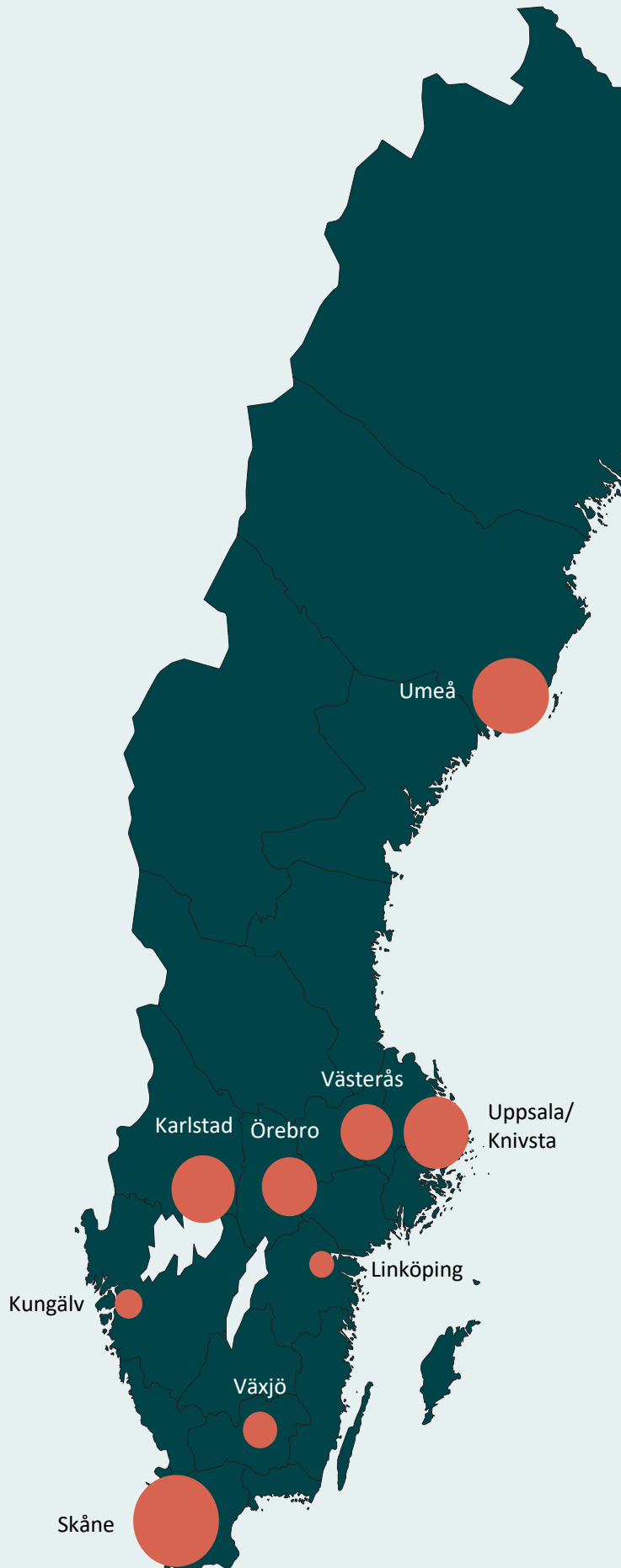
- 0,9 Mdkr marknadsvärde
- 326 bostäder

8,7 Mdkr

säkerställt marknadsvärde

3 691

bostäder



Resultaträkning

Januari – mars 2023

Resultaträkning, msek	Utfall Q1	Budget Q1	Prognos 2023	Budget 2023	Avvikelse
Intäkter	58,0	58,2	247,6	245,6	2,0
Fastighetskostnader	-20,7	-18,8	-70,5	-70,0	-0,5
Driftnetto	37,3	39,4	177,1	175,6	1,5
Central administration	-3,2	-3,3	-13,2	-13,1	-0,1
Finansnetto	-22,5	-20,3	-98,5	-90,3	-8,2
Summa förvaltningsresultat	11,6	15,8	65,3	72,2	-6,9
Fastigheter, orealiserade	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat före skatt	11,6	15,8	65,3	72,2	-6,9
Skatt	-2,4	-3,3	-13,5	-14,9	1,4
Periodens resultat	9,2	12,5	51,8	57,3	-5,5

Intäkter

Intäkter ökar vilket är en effekt av att vi har förhandlat högre hyror än budgeterat. Vi budgeterade med 1,75 % och genomsnittet på de förhandlingar som är klara är i uppgår till 3,2 %. Vakansen har varit låg under Q1, 1,3% och efterfrågan är fortsatt stor. Vi beräknar nå en vakans om ca 1 % under resterande delen av året.

Driftkostnader

Ökning av driftkostnader beror främst på ökade priser för snöröjning. Generellt ser vi ökade priser i våra avtal som en följd av inflation och även ökat pris på material och arbete.

Finansnetto

Den kraftiga utvecklingen av styrräntan var inte beaktad i budgeten vilket innebär högre ränta i prognosen. I budgeten antogs en styrränta om 2,5 % och genomsnittlig styrränta för 2023 beräknas istället vara i nivån 3,7 %. Vi kommer att amortera ned totalt 700 Mkr av lånen efter Q1 vilket motverkar effekten från högre räntor. Vi har tre fasträntelån i skuldportföljen som löper ut under året men som förbättrar snitträntan under kvartal 2 och 3.

Värdeförändringar

Inga nya värderingar har skett under första kvartalet. Nästa värdering kommer att ske vid halvårsbokslutet och utföras av Cushman & Wakefield. Lansa värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år.

Balansräkning

31 mars 2023

Balansräkning, msek	2023-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	6 402	6 139
Inventarier	1	1
Fordringar ägare	699	790
Övriga fordringar	13	14
Kassa och bank	166	183
SUMMA TILLGÅNGAR	7 281	7 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	26	26
Övrigt tillskjutit kapital	3 090	3 092
Balanserad vinst	442	726
Periodens resultat	9	-284
Summa Eget Kapital	3 567	3 560
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	103	95
Räntebärande skulder	3 320	3 167
Övriga kortfristiga skulder	291	305
Summa Skulder	3 714	3 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 281	7 127

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på nedlagda kostnader i pågående projekt. Under kvartalet har ingen ny värdering har skett. Nästa externa värdering sker i halvårsbokslutet.

Fodring och kassa

Utgående fordran på ägare om 699 Mkr avser ej avropat kapital från nyemissioner. Summan kommer att avropas under Q2 för att, tillsammans med kassan, användas för att justera ner belåningsgrad samt färdigställa åtaganden i pågående förvärv och projekt.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av utnyttjande av byggkreditiv i projekt. Kortfristiga skulder om 291 Mkr utgörs främst av avtalade framtida tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är främst hänförligt till de realiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt. Ingen ny värdering har skett under kvartalet därför den i nivå med tidigare kvartal.

Substansvärde per 31 mars 2023 framgår av bilaga 1