

Q2

Januari – juni
2023

KVARTALET SOM GÅTT

- Tillträde av fastighet i Göteborg, Lindholmen 31:1 med 138 lägenheter
- Färdigställt och inflyttning i tre projekt i Växjö, Umeå samt Malmö, totalt 361 lägenheter
- Utökat grön finansiering med gröna byggkreditiv om 533 Mkr
- Räntesäkrat 30 % av skuldportföljen

NYCKELTAL

Aktuell vakansgrad	0,9 %
Överskottsgrad	68 %
Räntetäckningsgrad RI2	1,9 ggr
Belåningsgrad	49 %



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

I senaste kvartalsrapporten uttryckte vi vår förhoppning att vi under 2023 skulle se en stabilare utveckling med tydligare långsiktiga förutsättningar. Vi kan konstatera att vi inte är där ännu.

Det är en fortsatt osäkerhet i den makroekonomiska och politiska situationen. Vi ser heller ingen stabilisering av nivån för långsiktiga räntor eller utplanande låg inflation. Marknaden är dock enig om att vi är nära räntetoppen.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat under andra kvartalet och vi ser att det sker avslut på bostadsaffärer. Affärerna sker på lägre nivåer än tidigare men i nivå med våra värderingar. Det finns mycket kapital som är villiga att investera på den svenska bostadsmarknaden men vi bedömer att flera aktörer vill avvakta till hösten då möjligheterna kan öka.

Under kvartalet har vi analyserat en större mängd affärsförslag men är fortsatt återhållsamma. Under juni förvärvade vi en förvaltningsfastighet i Göteborg på Lindholmen av Byggvesta. Fastigheten uppfördes 2012 och är en väl förvaltd fastighet med mycket starkt mikroläge i samma kvarter som Karlatornet där områdets attraktivitet bara kommer att stärkas. Priset är klart lägre än de högsta nivåer vi såg under 2021.

Vi bedömer fortsatt att det under kommande år går att göra bra affärer på justerade nivåer som långsiktigt ger avkastning i nivå 7-8 %. Det finns fortsatt flertalet aktörer som behöver stärka sin balansräkning och som aktivt söker likviditet vilket kommer innebära möjligheter.

I juni har Cushman & Wakefield genomfört en extern värdering av hela vårt bestånd vilket inneburit att fastigheterna och projekt värderas ner med 3,4 % i förhållande till årsskiftet. Nu när det sker transaktioner på dessa nivåer, även om de är få, är det vår förhoppning att nuvarande värderingar kan stå sig framåt.

Pågående förvärv och projekt

Lansa har en mycket stark portfölj med pågående förvärv och projekt om ca 1 000 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.

Nyproduktion är fortfarande inte genomförbart, det krävs lägre produktionskostnader och stabilare avkastningskrav.



Lindholmsallén, Göteborg

Kvartalet som gått

Finansiering

Inflationstakten (KPIF) uppgick under maj till 6,7 % vilket är årsförändring från juni 2022. Riksbankens prognos visar att vi är på väg åt rätt håll men att tjänsteinflationen inte sjunker som önskat. Höjningen av räntan i juni var väntad och marknaden bedömer att det i september kommer ytterligare en höjning om 25 punkter. Inflationsutvecklingen under kommande månader kommer att avgöra om det är slutet på räntehöjningarna eller om det kommer krävas ytterligare höjningar.

Lansa upphandlar fastighetslån med rörlig ränta och för att hantera ränterisken har vi under juni tecknat räntederivat i form av ränteswapar på tre olika löptider. Säkringen motsvarar ca 30 % av skuldportföljen, genomsnittlig löptid på swaparna är 5,3 år. Detta ger en genomsnittlig räntebindningstid om ca 1,6 år och sänker räntan med drygt en procent på den säkrade volymen. Detta minskar ränterisken betydligt i ett scenario med ett brantare räntekurva under hösten.

Belåningsgraden har sänkts genom amorteringar under kvartalet. Ytterligare amorteringar kommer att ske med ca 350 Mkr under augusti och september. Med aktuella ränteprognoser kommer nuvarande kapital att räcka för att genomföra pågående affärer och projekt.

Vi har fortsatt 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

I juni färdigställdes tre projekt i Malmö, Växjö och Umeå och totalt 361 lägenheter övergår med detta till förvaltning. Intresset för lägenheterna har varit mycket stort och samtliga är uppförda med investeringsstöd vilket möjliggör en lägre hyresnivå med oförändrad avkastning.

Boendekostnader i bostadsrätter och villor har ökat med nya räntenivåer och tillsammans med osäkerhet i energipriser har hyresrätten blivit mer attraktiv. I vårt bestånd ser vi att efterfrågan på lägenheter är fortsatt god och vid utgången av perioden har vi en uthyrningsgrad om 99,1 %.

För de hyror som är färdigförhandlade uppnår vi under 2023 en genomsnittlig uppräkningsgrad om 3,1 %.

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 för att, så långt det är möjligt, motverka kostnadsökningar.

Nyemission

Bolagsstämman beslutade i mars att genomföra en nyemission med 5 juli som sista teckningsdag. Nyemissionen skall baseras på substansvärdet per 31 december 2022 men justeras ner till substansvärdet per 30 juni 2023 om det är lägre. Utfallet i rapporten innebär att priset per aktie justeras ned med ca 4,8 %, se bilaga I för fastställt substansvärde.

Emissionen har löpt mycket bra och de flesta ägarna har deltagit. Totalt kommer nyemissionen att inbringa 597 Mkr och ger förutsättningar för att framgångsrikt kunna skapa nya affärer framåt i en marknad med möjligheter.

Deltagande i nyemission

Ägarbolag	Andel	Emissionsbelopp, mkr
Länsförsäkringar Liv Försäkringsbolag (publ)	23,9 %	142,7
Dalarnas Försäkringsbolags Förvaltningsaktiebolag	23,9 %	142,7
Strimlusen Förvaltning AB (LF Södermanland)	23,3 %	138,9
LF Jämtland Fastigheter AB	11,3 %	67,7
Länsförsäkringar Västerbotten Invest AB	8,0 %	47,6
LF Bergslagen Fastigheter AB	6,4 %	38,1
Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsbolag (publ)	3,2 %	19,0
Summa		596,7

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 kvartalet har vi utökat vår gröna finansiering och tecknat gröna avtal för byggkreditiv om 533 Mkr.

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

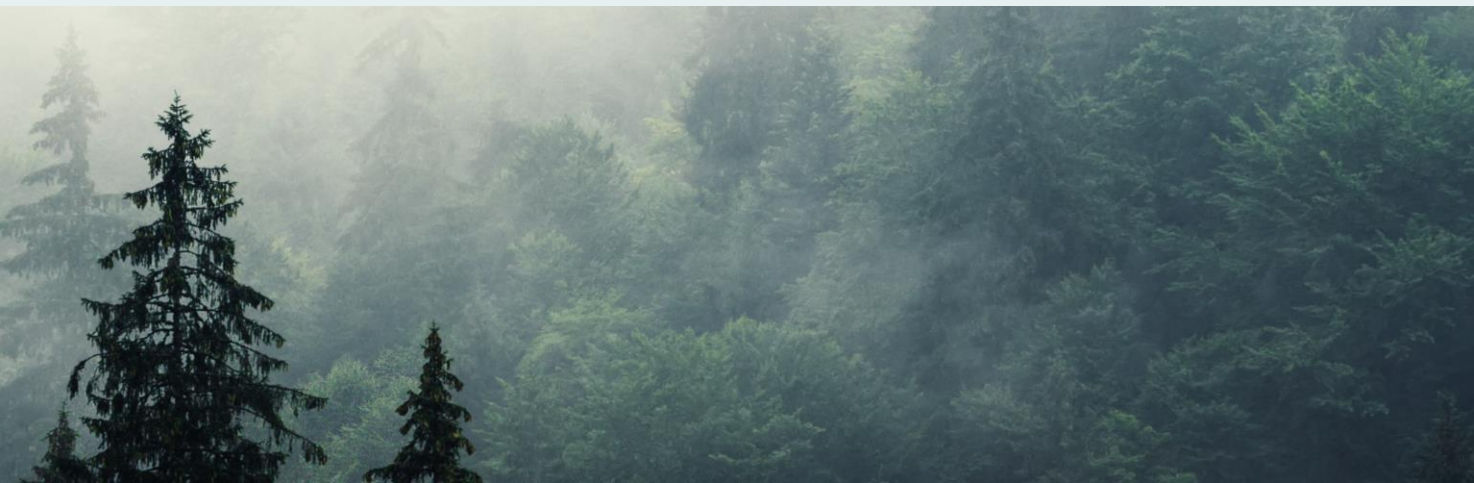
De under året färdigställda fastigheterna i Umeå, Malmö och Växjö är samtliga uppförda med hög energiprestanda och en avtalad sådan på 42 kWh/Atemp. Med detta förbättrar vi energi-prestandan i vårt förvaltningsbestånd framåt. Observera dock att dessa fastigheter inte ingår i tabellen nedan då de ännu saknar statistik för ett helt år.

Under 2023 utreder Lansa möjligheten till investeringar för energibesparande åtgärder i förvaltningsbeståndet. Under året har vi bland annat påbörjat installation av en solcellsanläggning på vår fastighet Galeasen 6 i Karlstad som beräknas tas i drift under Q3 2023.

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 %	87 %
Grön finansiering	100 %	100 %	75 %
Trygghetsindex hyresgäster	90 %	88 %	89,6 %
Energiprestanda förvaltning, Atemp (RI2)	75 kWh/m ²	75 kWh/m ²	75,5 kWh/m ²
Energiprestanda projekt, Atemp (avtalat)	37,5 kWh/m ²	37,5 kWh/m ²	43,5 kWh/m ²

* Rapportering sker årsvis, utfall avser 2022

** Avser uthyrningsbar yta. Fastigheten Mjölner 6 är undantagen målet då den är en utvecklingsfastighet med byggrätt.



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 kransen av storstäderna. Investeringar sker kontinuerligt över tid. Vid investeringsbeslut prioriterar vi hög hållbarhet, kvalitet, avkastning och lägen med bra infrastruktur.

Ägande

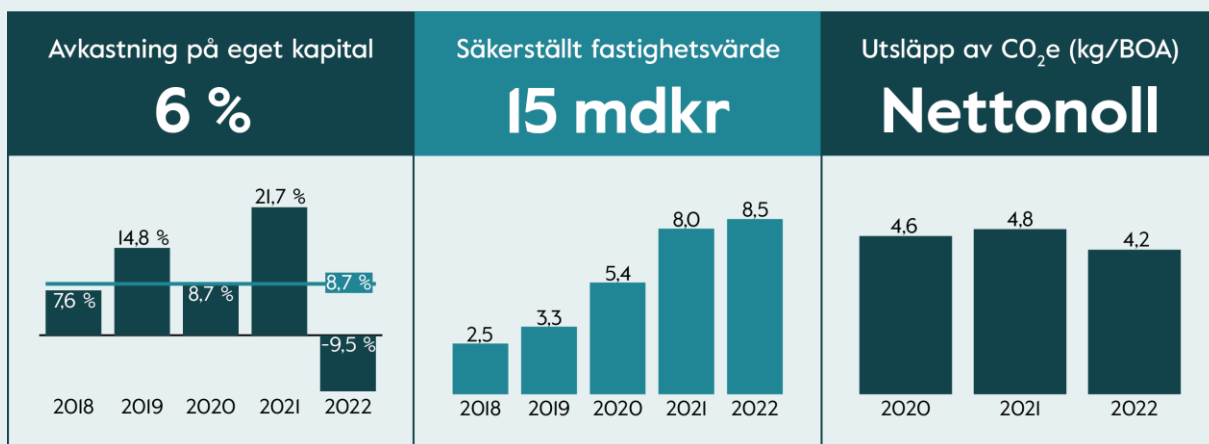
Ägarperspektivet är mycket långsiktigt. Verksamheten skall bedrivas börsfärdigt, aktien skall kunna noteras på en handelsplats.

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

- 5,6 Mdkr marknadsvärde
- 2 573 bostäder

Pågående förvärv

- 2,4 Mdkr marknadsvärde
- 1 010 bostäder

8,0 Mdkr

säkerställt marknadsvärde

3 583

bostäder



Resultaträkning

Januari – juni 2023

Resultaträkning, msek	Utfall Q2	Budget Q2	Prognos 2023	Budget 2023	Avvikelse
Intäkter	118,2	116,3	260,7	245,6	15,1
Fastighetskostnader	-38,1	-34,5	-74,0	-70,0	-4,0
Driftnetto	80,1	81,8	186,7	175,6	11,1
Central administration	-7,0	-6,5	-13,7	-13,1	-0,6
Finansnetto	-49,9	-41,4	-102,9	-90,3	-12,3
Summa förvaltningsresultat	23,2	33,9	70,4	72,2	-1,8
Värdeförändring derivat	5,9	0,0	5,9	0,0	5,9
Fastigheter, orealiserade	-239,8	0,0	-239,8	0,0	-239,8
Resultat före skatt	-210,7	33,9	163,5	72,2	-235,7
Skatt	39,1	-7	30,7	-14,9	45,7
Periodens resultat	-171,6	26,9	-132,8	57,3	-190,0

Intäkter

Intäkter ökar vilket är en effekt av att vi har förhandlat högre hyror än budgeterat samt att några projekt har färdigställts något tidigare. Vi budgeterade med 1,75 % hyreshöjning och genomsnittet på de förhandlingar som är klara uppgår till 3,1 %. Den ekonomiska vakansen har varit låg under första halvåret, 1,3 %, och efterfrågan är fortsatt stor. Vår prognos är att vakansen går ner till 1 % under resterande delen av året.

Driftkostnader

Ökning av driftkostnader beror främst på ökade kostnader för snöröjning. Generellt ser vi ökade priser i våra avtal som en följd av inflation och därmed 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 genomsnittlig styrränta om 2,5 %. Utfallet är högre på grund av högre Stibor och i prognosen antar vi ytterligare 25 punkters höjning i september. Vi har amorterat av skulder med ca 350 Mkr och kommer att amortera ned ytterligare 350 Mkr under augusti. Under juni har vi säkerställt ca 30 % av skuldportföljen med tre swapar med en genomsnittlig löptid om 5,3 år. Effekt från swapar kommer förbättra finansnettot under andra halvåret.

Värdeförändringar

Extern värdering av fastighetsbeståndet har utförts av Cushman & Wakefield per 30 juni. Negativ förändring om 240 Mkr är hänförlig till en justering av kalkylräntan i värderingen. Genomsnittlig yield för portföljen är 3,9 %. Även pågående förvärv och projekt har externvärderats för de projekt där vi har tillträtt bolagen. Dessa redovisas i balansräkningen till nedlagda kostnader med justering för över-/undervärde och riskmarginal i projekt.

Balansräkning

30 juni 2023

Balansräkning, msek	2023-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	6 644	6 139
Inventarier	2	1
Marknadsvärde räntederivat	6	0
Fordringar ägare	0	790
Övriga fordringar	167	14
Kassa och bank	109	183
SUMMA TILLGÅNGAR	6 928	7 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	26	26
Övrigt tillskjutit kapital	3 091	3 092
Balanserad vinst	442	726
Periodens resultat	-172	-284
Summa Eget Kapital	3 387	3 560
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	55	95
Räntebärande skulder	3 228	3 167
Övriga kortfristiga skulder	258	305
Summa Skulder	3 541	3 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 928	7 127

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärdet med 505 Mkr till 6 644 Mdkr beror på förvärv av fastigheten Göteborg Lindholmen, 396 Mkr, nedlagda kostnader i pågående projekt om 349 Mkr och värdejustering av fastigheter från extern värdering påverkar med -240 Mkr.

Fodringar och kassa

Det sista kapitalet från nyemissioner under 2021 och 2022 har avropats under juni och fordran på ägare är därmed reglerad per bokslutsdagen. Kapitalet har använts för att sänka belåningsgraden och tillträde av fastigheten Lindholmen. Nyemissionen som stängdes 5 juli 2023 om 597 Mkr redovisas i eget kapital först efter bokslutsdagen. I posten övriga fordringar utgörs 150 Mkr av investeringsstöd som skall erhållas under tredje kvartalet och användas för att sänka belåningen.

Skulder

Räntebärande skulder ökar på grund av utnyttjande av byggkreditiv i projekt. Belåning för förvaltningsfastigheterna minskar för att hantera högre räntenivåer. Den största effekten i resultaträkning kommer synas först under andra halvåret 2023. Kortfristiga skulder utgörs främst av avtalade framtida tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är hänförligt till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt samt skattemässiga avskrivningar som sker i de enskilda fastighetsbolagen. Årets förändring är positiv på grund av negativ värdejustering av fastighetsvärdet.

Substansvärde per 30 juni 2023 framgår av bilaga I.