

Q1

Januari – mars
2025

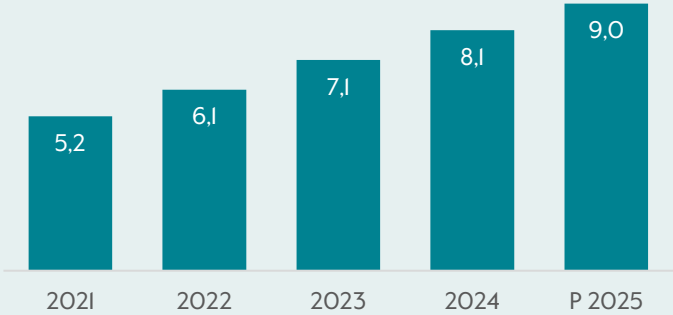
LANSA
FASTIGHETER

Kvartalet i sammandrag

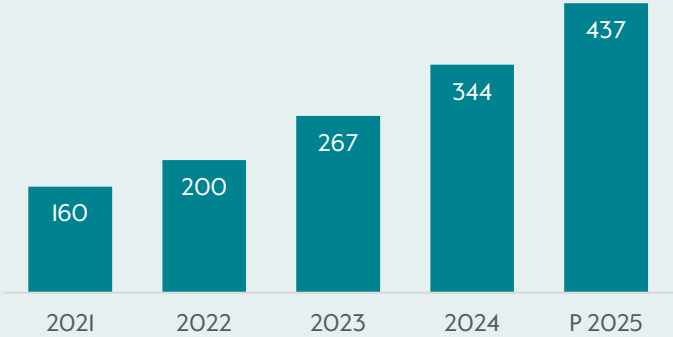
- Tecknat avtal för förvärv av projekt med 221 bostäder i Partille
- CO₂e mål godkända enligt Science Based Tagets Initiative
- Anställt två medarbetare inom förvaltning och en energispecialist
- Certifierat fastigheten Göteborg Lindholmen enligt Miljöbyggnad Silver iDrift

NYCKELTAL, MKR	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 april- 2025 mars	2024 jan-dec
Hysesintäkter	105,2	76,8	372,2	343,8
Driftnetto	73,0	48,6	266,3	240,8
Förvaltningsresultat	33,2	16,6	122,8	105,1
Värdeförändring fastigheter	0,0	0,0	202,4	202,4
Värdeförändring derivat	8,1	20,6	1,1	13,6
Resultat efter skatt	30,8	27,4	236,3	231,8
Överskottsgrad, %	69	63	72	70
Vakans, %	1,0	1,9	1,0	0,5
Belåningsgrad, %	47,6	43,5	47,6	47,1
Räntetäckningsgrad R12, ggr	2,0	1,6	2,0	1,9
Förändring substansvärde, %	0,8	0,7	0,7	4,1
Substansvärde per aktie	13 509	12 740	13 509	13 408

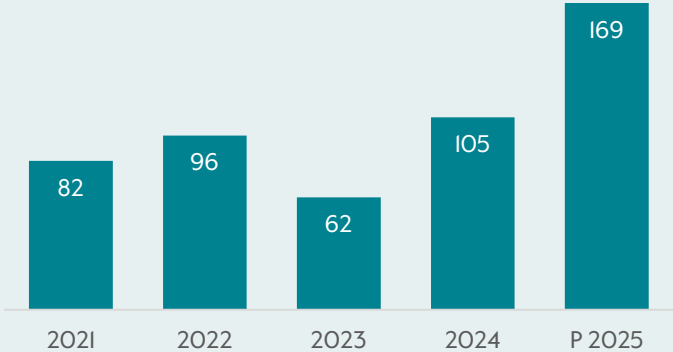
FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



HYRESINTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Det här är Lansa

Lansa Fastigheter skapar värde genom att utveckla, förvärva och äga bostadsfastigheter. I alla etableringar ställer vi höga krav på läge, kvalitet, hållbarhet och trygghet. Investeringarna är långsiktiga, med stabil avkastning till låg risk. Vi finns över hela landet, i storstadsområden och regioner i tillväxt, och erbjuder trygga hem för stolta hyresgäster.

VÅR AFFÄRSIDÈ

Lansa har ett tydligt mål att vara marknadens mest gröna bostadsbolag och genom att förvärva, förvalta och utveckla moderna bostadsfastigheter bidra med samhällsengagemang i storstadsområden och regionstäder i tillväxt.

VÅR VISION

Det gröna bostadsbolaget som får människor att känna sig stolta.



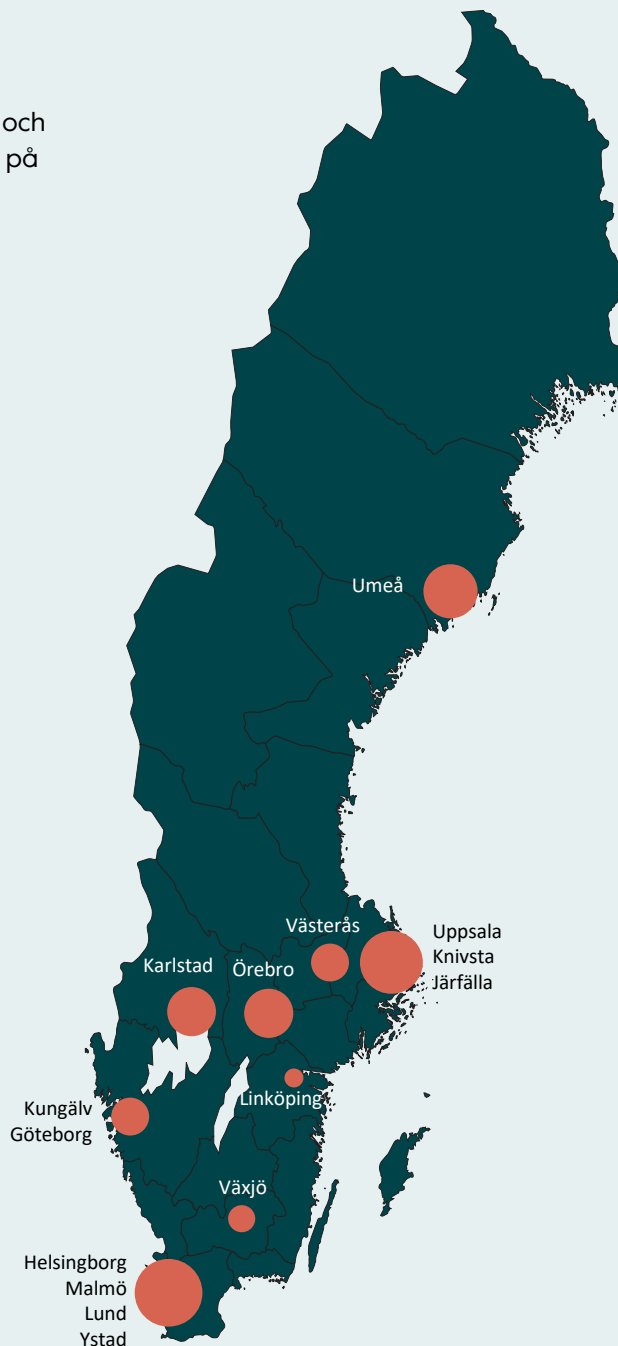
4 346

bostäder i
förvaltning och projekt



10,1

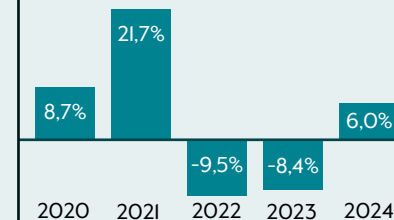
mdkr i säkerställt
fastighetsvärde



LÅNGSIKTIGA MÅL

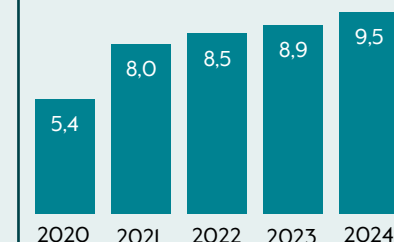
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

7 %



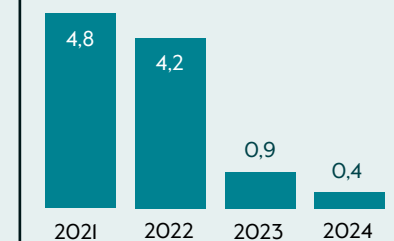
SÄKERSTÄLLT FASTIGHETSVÄRDE

15 mdkr



UTSLÄPP AV CO₂e (KG/BOA)

nettonoll



Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

De senaste veckorna har minst sagt vittnat om en omvärld i snabb förändring. Året började positivt med en stabilisering av inflationen och två räntesänkningar från Riksbanken. Detta var förväntat och skapade ett ökat lugn i fastighetsbranschen.

Tyvärr har de senaste veckornas tullkrig skapat en oro både på räntemarknad och kring påverkan på världsekonomin. Förhoppningen är att detta skall ha blåst över om några månader och de långsiktiga förutsättningar är tydligare. Lansas verksamhet har inte påverkats av de senaste veckorna turbulens och i nuläget bedömer vi inte att det kommer ha större påverkan långsiktigt. En eventuell situation med recession och ökade arbetslöshet är självklart något som påverkar men vår bild är att hyresrätten står sig stark som boendeform under oroliga tider.

På fastighetsmarknaden råder det ändå en viss optimism vilket vi kan se på transaktionsmarknaden som sakta har kommit tillbaka. Vi är inte uppe på normala nivåer än och det finns fortsatta möjligheter till att göra bra förvärv. Att fastighetsvärden för bostäder har bottnat och sakta är på väg uppåt är tydligt vilket vi även såg i våra värderingar vid årsskiftet. Utbudet av förvärvsobjekt är stort och vi utvärderar löpande potentiella förvärv i linje med vår strategi. Vi har säkerställt ett projekt under kvartalet och kommer framöver att inrikta expansionen mer mot förvaltningsfastigheter med kassaflöde.

Lansas beslut om att nå 15 mdkr i fastighetsvärde senast 2030 ligger kvar och även att skapa en likviditet i aktien genom en framtida notering av bolaget. För att uppnå volymmålet kommer vi att behöva tillföra ytterligare 1,5 mdkr under de kommande åren. Under 2025 kommer vi även att förbereda Lansa och säkerställa att organisation, processer och rutiner uppfyller kraven för ett börsfärdigt bolag.

Organisation och förvaltning

Under det senaste två kvartalen har vi färdigställt fem nyproduktionsprojekt i Malmö, Järfälla, Uppsala och Knivsta. Tillsammans med det senaste årets förvärv innebär det att antal lägenheter är ca 1 000 fler och att intäkterna ökar med 30 % 2025.

Större volymer ställer krav på vår organisation. Det senaste året har vi genomfört en organisationsförändring som ger oss möjlighet att hantera större fastighetsbestånd med ökad lokal närvaro. Det ger oss även en möjlighet att skala upp verksamheten i linje med vårt mål om ökad tillväxt.

Den nya organisationen kommer innebära ökad effektivitet och även lägre driftkostnader som följd. Under det senaste kvartalet har vi anställt två förvaltare i region syd och region mitt. Utöver det har vi anställt en energispecialist som ger oss möjlighet att utveckla och driftoptimera fastigheterna med ett mål om energieffektivisering, lägre klimatavtryck samt ökad lönsamhet.

De flesta av våra hyresförhandlingar är nu klara och för de som är färdigförhandlade får vi en hyreshöjning om 3,9 %. Detta är högre än nuvarande inflation och en kompensation för de höjningar som inte kunde ske de senaste höginflationsåren.

Förvärv och kommande projekt

Under mars tecknade vi avtal om att förvärva ett projekt i Partille där PEAB skall uppföra 221 lägenheter. Partille är en expansiv kranskommun med spårbunden kommunikation till Göteborg. Projektet är en forward fundingaffär, Lansa kommer att tillträda bolaget under hösten 2025 och finansiera projektet under produktionstiden. Första inflyttning är beräknad till sommaren 2028. Projektet Partille Port uppfyller samtliga av våra krav på kvalitet, läge och hållbarhet. En avgörande faktor för att kunna genomföra denna typ av projekt är att vår motpart, PEAB, har bedömts som finansiellt stabil aktör.



Partille Port, Partille, 221 lägenheter

Hållbarhet

Sveriges grönaste bostadsbolag

Lansas mål är att vara Sveriges grönaste bostadsbolag. I vårt hållbarhetsprogram har vi en tydlighet i våra långsiktiga mål som årligen bryts ner i kortsiktiga mål. Genom att dagligen arbeta med förbättringar tar vi steg i rätt riktning. Nedan följer några av de aktiviteter vi har genomfört under året.

Vetenskapligt förankrade CO₂e mål

Målet för reduktion av CO₂e avtryck är ett av våra viktigaste och mest utmanande mål. Under kvartalet har vi fått våra CO₂e mål godkända enligt Science Based Targets Initiative (SBTi)*. Med detta kan vi säkerställa att våra mål har en vetenskaplig förankring och är i linje med Parisavtalet. Lansas målsättning är att sänka CO₂e till noll för scope 1-2 senast 2030 och för scope 3 senast 2045.

Trygghet

Tryggheten för våra hyresgäster i och runt våra fastigheter är den viktigaste delen i vårt arbete med social hållbarhet. Vår nya förvaltningsorganisation ger en ökad närvaro i våra fastigheter och säkerställer dialogen med hyresgäster samt myndigheter i frågor som berör trygghet. Vi gör mätningar av den upplevda tryggheten på flera områden för att tillsammans med våra hyresgäster identifiera de områden som kan förbättras. Under 2024 påbörjades trygghetsvandringar i vårt bestånd och dessa kommer att fortsätta under 2025. Detta ger oss möjlighet att, tillsammans med hyresgäster, identifiera eventuella behov av ytterligare trygghetsåtgärder.

Energiförbättring/Grön finansiering

Under första kvartalet har vi installerat solcellsanläggning på en fastighet i Knivsta samt påbörjat installation av solceller på fastigheten Höräfsan i Helsingborg. I Helsingborg kommer vi även att installera batterilagring

för att maximera användningen av egenproducerad el. Under kvartalet har vi även rekryterat en energispecialist för att öka möjligheter till att driva förändring.

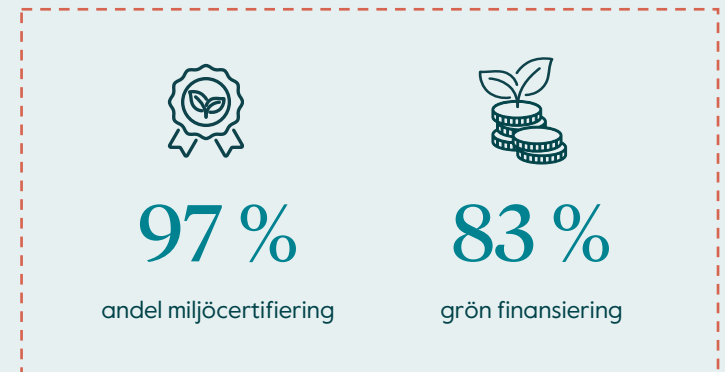
Miljöcertifiering

Under året skall vi nå 100 % andel miljöcertifierade fastigheter. Även här rör vi oss i rätt riktning genom att Göteborg Lindholmen har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift Silver. Vi är nu uppe på 97 % certifiering av vårt bestånd och det återstår en fastighet att certifiera där process pågår för att certifiera fastigheten under andra kvartalet 2025

Projekt

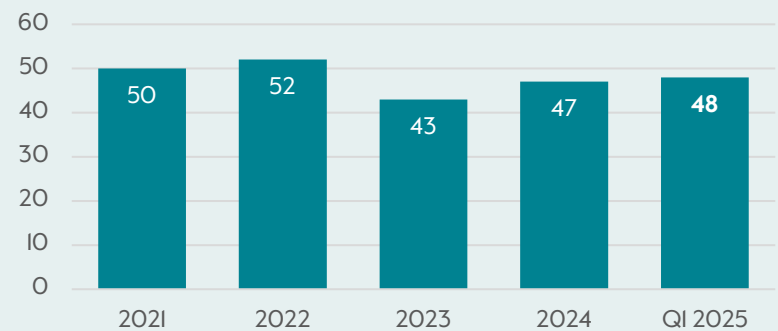
Idag har vi två projekt i produktion och bägge uppförs med hög energiprestanda. Beräknad prestanda för projektportföljen är 58,3 kWh/m² vilket är 34 % lägre än boverkets krav på nyproducerade hyreshus. Långsiktigt vill vi nå 37,5 kWh/m².

** SBTi är ett internationellt initiativ där företag kan ansluta sig och få målen granskade för att säkerställa att de är i linje med Parisavtalet. Initiativet är ett samarbete mellan UN Global Compact, och WWF, WRI, CDP. Över 4000 företag är idag anslutna till initiativet.*

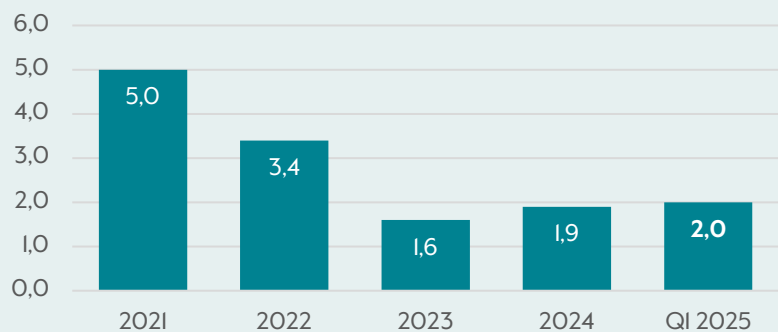


Finansiellt

BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



39 %

andel räntesäkrad
skuldportfölj

2,0 år

räntebindningstid

1,5 år

kapitalbindningstid

RÄNTEDERIVAT

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	5,1	3,82
Swap	250	4,1	3,57
Swap	250	4,2	4,22
Swap	250	3,9	3,65
Swap	250	3,2	3,46
Swap	250	3,6	3,58
Swap	250	5,4	2,93
	1 750	4,0	3,59

* Swapränta att betala inkl. aktuell räntemarginal på banklån

- Under kvartalet har vi nyttjat balansräkningen för att genomföra tillträden av projekt vilket ökat belåningsgraden till 48%. Målet är en belåningsgrad mellan 45-55 %.
- Lägre styrränta tillsammans med räntederivat har inneburit förbättrad räntetäckningsgrad till 2,0 under året.
- Slutfinansiering av projekt har skett med 1,1 mdkr och samtliga av dessa är grön finansiering.
- Genomsnittlig kapitalbindning har ökat till 1,5 år efter slutfinansiering av projekt
- Efter balansdagen har vi tecknat avtal för ytterligare en swap om 250 mkr vilket innebär att 44% av skuldportföljen är räntesäkrad.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, MSEK

	2025 jan-mars	2024 jan-mars	2024 april- 2025 mars	2024 jan-dec
Intäkter	105,2	76,8	372,2	343,8
Fastighetskostnader	-32,2	-28,2	-105,9	-103,0
Driftnetto	73,0	48,6	266,3	240,8
Central administration	-6,5	-6,4	-21,7	-21,6
Finansnetto	-33,3	-25,6	-121,8	-114,1
Summa förvaltningsresultat	33,2	16,6	122,8	105,1
Värdeförändring derivat	8,1	20,6	1,1	13,6
Fastigheter, orealiserade	0,0	0,0	202,4	202,4
Resultat före skatt	41,3	37,2	326,3	321,1
Skatt	-10,5	-9,8	-90,0	-89,3
Periodens resultat	30,8	27,4	236,3	231,8

Intäkter

Intäkterna ökar med 37 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter under 2024. Hyresförhandlingar pågår för våra fastigheter och för de som är slutförhandlade uppgår genomsnittlig höjning till 3,9 %

Efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god och vid utgången av kvartalet är vakansen 1,0 %.

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 14 % på grund av större bestånd. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar och vår omorganisation har gett god effekt och bidragit till sänkning av fastighetskostnaderna.

Driftnetto ökar med 50 % och förvaltningsresultatet med 100 % i jämförelse med samma period föregående år.

Finansnetto

Räntekostnaden ökar med 7,7 mkr i jämförelse första kvartalet 2024. Större fastighetsvolym och slutfinansiering av projekt förklarar ökningen. Genomsnittlig ränta att betala uppgår till ca 3,4 % under kvartalet.

Värdeförändringar derivat

I jämförelse med årsskiftet har långa räntor blivit något dyrare vilket innebär att värdeförändring av swapen får en positiv effekt under kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter

Inga nya värderingar har skett under första kvartalet. Nästa värdering kommer att ske vid halvårsbokslutet och genomföras av externt värderingsinstitut. Lansa värderar fastighetsbeståndet med extern värdering två gånger per år.

Balansräkning

BALANSRÄKNING, MSEK

TILLGÅNGAR	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
Fastigheter	8 157	7 270	8 093
Inventarier	2	2	2
Övriga fordringar	15	19	47
Kassa och bank	50	84	32
SUMMA TILLGÅNGAR	8 224	7 375	8 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	31	31	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 685	3 683	3 685
Balanserad vinst	387	157	155
Periodens resultat	30	27	232
Summa eget kapital	4 132	3 898	4 103
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	140	54	127
Räntebärande skulder	3 880	3 158	3 813
Marknadsvärde räntederivat	13	15	22
Övriga kortfristiga skulder	58	250	109
Summa Skulder	4 091	3 477	4 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 224	7 375	8 174

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på nedlagda kostnader i pågående projekt och investeringar i förvaltningsfastigheter. Under kvartalet har ingen ny värdering skett och nästa värdering sker i halvårsbokslutet.

Fodringar och kassa

Kassan har ökat på grund av positivt kassaflöde från löpande verksamhet. Likviden kommer att användas vid kommande tillträden.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av nyttjande slutfinansiering av projekt samt och vid förvärv av två förvaltningsfastigheter. Belåningsgraden har ökat från 47% till 48% sedan årsskiftet. Senaste årets räntesäkringar har möjliggjort en ökning av belåningsgraden. Räntetäckningsgraden för senaste 12 månaderna är 2,0 jämfört med 1,6 för samma period föregående år.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld är huvudsakligen hänförlig till de orealiserade värdeförändringar som har redovisats historiskt.

Substansvärde per aktie per 31 mars 2025 framgår av bilaga till ägarrapporten.

LANSA

FASTIGHETER

Engelbrektsgatan 71,
412 52 Göteborg
Telefon: 010-448 80 00
Orgnummer: 559067-0260

www.lansa.se