

Q1

Januari – mars
2024

LANSA
FASTIGHETER



Kvartalet i sammandrag

2 659

antal lägenheter i
förvaltning

1 010

antal lägenheter i projekt

7,3

fastighetsvärde, mkr

+0,7 %

förändring substansvärde

- Anställt två medarbetare till kundservice
- Anställt en förvaltare i region norr
- Refinansierat gröna lån om 304 mkr
- Konverterat ett lån till grönt om 47 Mkr

Nyckeltal, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan- 2023 dec
Hysesintäkter	76,8	58,0	284,8	266,0
Driftnetto	48,6	37,3	198,2	186,9
Förvaltningsresultat	16,6	11,6	67,8	62,0
Värdeförändring fastigheter	0,0	0,0	-370,0	-370,0
Värdeförändring derivat	20,6	0,0	-14,5	-35,1
Resultat efter skatt	27,4	9,2	-267,1	-285,3
Överskottsgrad, %	62	64	69	72
Vakans, %	1,9	1,3	1,4	1,1
Belåningsgrad, %	43,5	51,9	43,5	43,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,6	1,6
Förändring substansvärde, %	+0,7	+0,2	-7,1	-7,5
Substansvärde per aktie	12 740	13 714	13 714	12 650

Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Efter två turbulenta år för fastighetsbranschen ser vi nu äntligen tecken på ljusning. När makrodata och räntemarknader svänger kraftigt påverkar det möjligheten att fatta beslut. En stabilisering av marknaden med tydligare långsiktiga förutsättningar verkar nu närma sig.

Inflationen tycks vara under större kontroll och beräknas inom ett år vara i nivå med riksbankens målsättning om 2 procent. I slutet av mars prognosticerade riksbanken tre räntesänkningar under året. Marknaden bedömer att det kan bli ytterligare räntesänkningar under året och i konjunkturinstitutet senaste konjunkturbarometer så prognosticerar de en styrränta på 2,25 procent under 2025. Mycket tyder även på att den svenska ekonomin klarar av en mjuklandning där arbetslösheten ökar något men att vi kan undvika en recession.

Oavsett i vilken takt det sker så är detta positiva signaler som kan bli början på en återgång till ett normalläge för fastighetsbranschen.

Även om vi ser positivt på framtiden så bedömer vi att flera aktörer under kommande år kommer behöva agera och genomföra försäljningar. Vi ser att utbudet på förvaltningsfastigheter ökar och idag finns flera intressanta möjligheter att utvärdera.

Det är även tydligt att bostadsrättsmarknaden inte har återhämtat sig och att försäljning av nyproduktion går trögt. Aktörer utvärderar nu möjligheten att konvertera BRF-projekt till hyresrätter för att kunna avyttra tillgångar.

Lansa, med vår finansiella position och de åtgärder vi vidtog under föregående år, är i bra läge att tillvarata affärsmöjligheter. Vi har idag en belåningsgrad som understiger vårt långsiktiga mål om 45-55 procent och har ett investeringsutrymme med nuvarande kapitalstruktur.

Vi fortsätter att utvärdera investeringsmöjligheter och för flertal dialoger. Inga avtal för förvärv har ingåtts under kvartalet men förutsättningarna för att genomföra en affär under kommande kvartal är goda.

Det har inte genomförts någon ny externvärdering under kvartalet. Nästa värdering kommer att ske vid halvårsskiftet och, likt tidigare, utföras av externt värderingsinstitut.

Förvaltning

Etablering av ny organisationen för förvaltning pågår och kommer att vara i full drift innan årsskiftet. Funktion för kundservice och uthyrning är i drift och så även förvaltare i region norr.

Lokal närvaro och egen kundservice ger oss möjligheten att komma närmare våra hyresgäster med förbättrad service och kundnöjdhet. Rekrytering för förvaltare i region mitt och syd pågår.

Vakansläget är fortsatt stabilt. Vi har sett en mindre ökning av vakansen till 1,9 % under kvartalet men det är normala förändringar och historiskt har vi pendlat mellan en till två procent i vakans vilket är bra för den här typen av bestånd.

Uthyrning av vårt projekt i Rosendal Uppsala startades under kvartalet och intresset har varit mycket stort. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda.

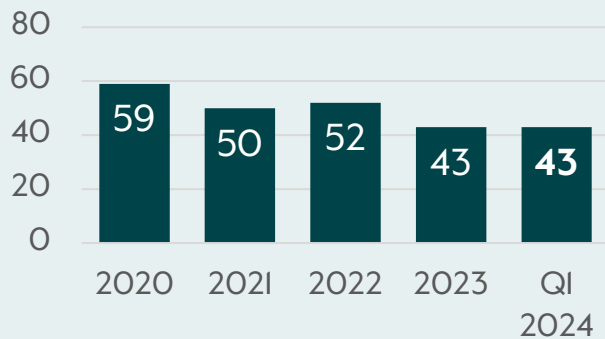


Florist, Uppsala, 202 lgh

Finansiellt

- Två gröna lån om 304 mkr har refinansierats under kvartalet
- Fastigheten Lågtrycket har uppnått grön finansiering, 54 Mkr

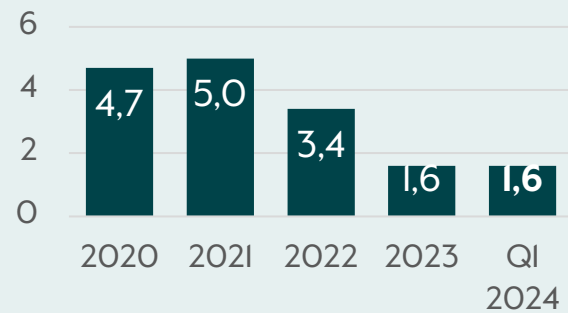
Belåningsgrad %



40%

andel räntesäkrad
skuldportfölj

Räntetäckningsgrad, ggr



1,8 år

räntebindingstid

Räntederivat

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	6,1	3,90
Swap	250	2,1	3,66
Swap	250	5,2	4,31
Swap	250	4,6	3,67
Swap	250	3,7	3,64
	1 250	4,4	3,83

* Swapränta att betala inkl räntemarginal på banklån

Hållbarhet

Lansas mål är att vara marknadens mest gröna bostadsbolag. Vårt hållbarhetsprogram vägleder oss mot våra långa mål men för att nå dit behöver vi agera i det dagliga arbetet.

Under kvartalet har vi tagit steg i rätt riktning och nedan är några av de åtgärder och effekter vi har sett under kvartalet.

Nudging

Ett nudgingprojekt har testats i två fastigheter för att hjälpa våra hyresgäster att minska avfallssorteringen. Resultatet innebar att mängden restavfall minskade med 11 procent jämfört med samma period föregående år. Antalet extrahämtningar minskade rejält med hela 67 procent. Det är den här typen av åtgärder och som kan tyckas vara små i sammanhanget men som gör verklig skillnad i det långa loppet.

Energiförbättring/Grön finansiering

Att löpande effektivisera fastigheterna med teknik och uppföljning innebär att rör oss i rätt riktning och förbättrar energiprestandan, trots att de flesta fastigheter är nyproducerade. Detta arbete har inneburit att vi under kvartalet har sänkt energideklarationen för Lågtrycket 4, Ystad med 11 % och därmed kunnat finansiera den med gröna lån.

Miljöcertifiering

Under året skall vi nå 100 % andel miljöcertifierade fastigheter. Även här rör vi oss i rätt riktning genom att Kungsljuset har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift. Nu återstår tre fastigheter att certifiera där processer pågår.

Projekt

Idag har vi 6 projekt i produktion och dessa är uppföra alla med hög energiprestanda. Beräknad energiprestanda för projektportföljen är 43,5 kWh/m² vilket är 42 % lägre än boverkets krav på nyproducerade hyreshus. Långsiktigt vill vi nå 37,5 kWh/m² och vi är på god väg.



Resultaträkning

Resultaträkning, msek	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 apr- 2024 mar	2023 jan- 2023 dec
Intäkter	76,8	58,0	284,8	266,0
Fastighetskostnader	-28,2	-20,7	-86,6	-79,1
Driftnetto	48,6	37,3	198,2	186,9
Central administration	-6,4	-3,2	-19,9	-16,7
Finansnetto	-25,6	-22,5	-111,3	-108,2
Summa förvaltningsresultat	16,6	11,6	67,0	62,0
Värdeförändring derivat	20,6	0,0	-14,5	-35,1
Fastigheter, orealiserade	0,0	0,0	-370,0	-370,0
Resultat före skatt	37,2	11,6	-317,5	-343,1
Skatt	-9,8	-2,4	50,4	57,8
Periodens resultat	27,4	9,2	-267,1	-285,3

Intäkter

Intäkterna ökar med 32 % i jämförelse med samma period föregående år vilket främst beror på ökad fastighetsvolym med färdigställda projekt och förvärv av fastigheter under andra halvåret 2023. Genomsnittlig hyresökning för de fastigheter som är färdigförhandlade i år uppgår till 3,9%.

Under första kvartalet har vår vakansgrad uppgått till 1,9% och efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god.

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 36 %. I stort är kostnaden i nivå med förväntningar även om kostnader för snöröjning varit högre. Omorganisation pågår och kommer innebära ökad effektivitet och minskade kostnader som får effekt under andra halvåret.

Finansnetto

Styrräntan under kvartalet är ca en procentenhet högre i jämförelse med samma period föregående år. Tack vare de amorteringar och räntesäkringar som gjordes under slutet av 2023 så minskar vi den negativa effekten på finansnettot. Räntekostnaden ökar med 3,1 mkr.

Värdeförändringar derivat

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

Värdeförändringar

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

Balansräkning

Balansräkning, msek	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	7 263	6 402	7 129
Inventarier	9	1	2
Fordringar ägare	0	699	0
Övriga fordringar	19	13	22
Kassa och bank	84	166	101
SUMMA TILLGÅNGAR	7 375	7 281	7 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	31	26	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 683	3 090	3 682
Balanserad vinst	157	442	442
Periodens resultat	27	9	-285
Summa Eget Kapital	3 898	3 567	3 870
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	54	103	41
Räntebärande skulder	3 158	3 320	3 083
Marknadsvärde finansiella instrument	15	0	35
Övriga kortfristiga skulder	250	291	225
Summa Skulder	3 477	3 714	3 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 375	7 281	7 254

Fastigheter

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

Fodringar och kassa

Allt kapital från senaste nyemissionen är avropat och ingen fordran på ägare återstår. Kassan om 84 mkr kommer att användas för att reglera slutlig köpeskilling i de projekt som färdigställs under kommande kvartal.

Skulder

Räntebärande skulder ökar som en följd av nyttjande av byggkreditiv i projekt. Kortfristiga skulder om 250 mkr utgörs främst av avtalade framtida tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

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

Substansvärde per 31 mars 2024 framgår av bilaga till ägarrapporten.