

Q2

Januari – juni
2024



LANSA
FASTIGHETER

Kvartalet i sammandrag

2 960

antal lägenheter i
förvaltning

808

antal lägenheter i projekt

7,5

fastighetsvärde, mkr

+1,7 %

årets förändring
substansvärde

- Förvärv av en fastighet i Lund
- Inflyttning i två projekt i Uppsala och Järfälla
- Utökat gröna lån med 190 mkr

Nyckeltal, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan- 2023 dec
Hysesintäkter	157,2	118,2	305,0	266,0
Driftnetto	103,5	80,1	210,3	186,9
Förvaltningsresultat	40,8	23,2	79,6	62,0
Värdeförändring fastigheter	33,1	-239,8	-97,1	-370,0
Värdeförändring derivat	12,9	5,9	-21,1	-35,1
Resultat efter skatt	64,5	-171,6	-49,2	-285,3
Överskottsgrad, %	66	68	69	70
Vakans, %	1,1	1,3	1,4	1,1
Belåningsgrad, %	46,7	48,5	46,7	43,2
Räntetäckningsgrad RI2, ggr	1,7	1,9	1,7	1,6
Förändring substansvärde, %	+1,7	-4,8	-1,2	-7,5
Substansvärde per aktie	12 862	13 021	12 862	12 650

Kvartalet som gått

Omvärld och marknad

Med det senaste halvårets utveckling är utsikterna för branschen klart mer positiva. Att riksbanken har börjat sänka räntan och att fler räntesänkningar prognosticeras under året är goda tecken. Inflationen tycks även vara under kontroll både i Sverige och internationellt.

Även fastighetsvärderingarna tycks ha planat ut vilket vi även ser i våra externa värderingar vid halvårsskiftet. Cushman & Wakefield har utfört värderingar och totalt har beståndet ökat i värde med 0,6 procent. Nu hoppas och tror vi på en stabilare utveckling med långsamt ökade fastighetsvärden om inget oförutsett inträffar.

Lansas kassaflöden och driftnetton har alltid varit stabila med få vakanser och låga driftkostnader. Det därför glädjande att substansvärdet i bolaget nu ökar igen efter två tuffa år med negativ utveckling av fastighetsvärden.

Det finns fortsatt aktörer som behöver stärka sin balansräkning och avyttra fastigheter. För Lansa öppnar detta möjligheter att förvärva både förvaltningsfastigheter och mark på attraktiva nivåer. Under kvartalet har vi analyserat en stor mängd prospekt men är fortsatt noggranna med att produkterna skall passa in i vårt bestånd avseende avkastning, hållbarhet och läge.

I juni förvärvade vi en fastighet av K2A på bra läge i Lund. Fastigheten färdigställdes under 2023 och innehåller 98 hyresbostäder uppförda med investeringsstöd och lägre hyresnivå. Byggnaden är miljöcertifierad med Svanen och mycket låg energiförbrukning med solceller och batterilagring.

Förvaltning

Etablering av ny organisation för förvaltning pågår och kommer att vara i full drift innan årsskiftet. Lokal närvaro och egen kundservice ger oss möjligheten att komma närmare våra hyresgäster med förbättrad service och kundnöjdhet. Funktion för kundservice och uthyrning är i drift och så även förvaltare i region norr.

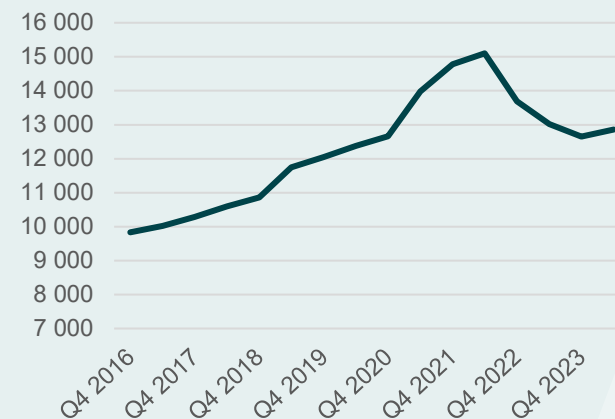
Att minska förvaltningskostnader med bibehållen kvalitet är prioriterat och detta sker främst genom en effektivare organisation samt upphandling av nya avtal och energieffektivisering.

Vakansläget är fortsatt stabilt. Vakansen har under kvartalet minskat från 1,9 procent till 1,1 procent. Historiskt har vi pendlat mellan en till två procent i vakans vilket är bra för den här typen av bestånd.

I februari och i juni var det inflyttning i de 202 lägenheterna i Florist i Uppsala. Intresset för bostäderna har varit mycket stort och alla lägenheter är fullt uthyrda.

I juni påbörjades inflyttning Äppellunden i Järfälla där vi bygger 126 bostäder i fyra hus. Även här har intresset varit mycket stort, och inflyttning kommer att ske i etapper fram till och med oktober.

Utveckling substansvärde



Nytt förvärv i Lund

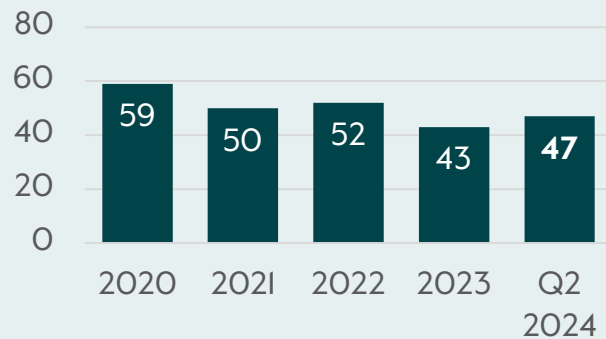


Sirenen, Lund, 98 lgh

Finansiellt

- Ett grönt lån om 94 mkr har refinansierats under kvartalet
- Ny upplåning av grön finansiering har skett om 190 mkr.

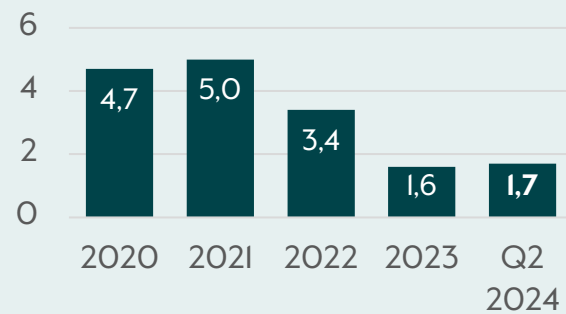
Belåningsgrad %



36%

andel räntesäkrad
skuldportfölj

Räntetäckningsgrad, ggr



1,7 år

räntebindningstid

Räntederivat

Derivat	Belopp, mkr	Återstående löptid, år	Ränta* att betala, %
Swap	250	5,9	3,88
Swap	250	1,9	3,64
Swap	250	5,0	4,29
Swap	250	4,4	3,65
Swap	250	3,7	3,62
	1 250	4,2	3,81

* Swapränta att betala inkl räntemarginal på banklån

Resultaträkning

Resultaträkning, msek	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jul- 2024 jun	2023 jan- 2023 dec
Intäkter	157,2	118,2	305,0	266,0
Fastighetskostnader	-53,7	-38,1	-94,7	-79,1
Driftnetto	103,5	80,1	210,3	186,9
Central administration	-10,5	-7,0	-20,2	-16,7
Finansnetto	-52,2	-49,9	-110,5	-108,2
Summa förvaltningsresultat	40,8	23,2	79,6	62,0
Värdeförändring derivat	12,9	5,9	-28,1	-35,1
Fastigheter, orealiserade	33,1	-239,8	-97,1	-370,0
Resultat före skatt	86,8	-210,7	-45,6	-343,1
Skatt	-22,3	39,1	-3,6	57,8
Periodens resultat	64,5	-171,6	-49,2	-285,3

Intäkter

Intäkterna ökar med 33 % 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 hyreshöjning för 2024 uppgår till 4,0%.

Under senaste året har vakansgraden uppgått till 1,7 % och efterfrågan på våra bostäder är fortsatt god. Vid utgången av kvartalet är vakansen 1,1 %

Driftkostnader

Fastighetskostnader ökar med 41 %. 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 perioden 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 2,3 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 fastigheter

Externa värderingar har utförts av Cushman & Wakefield per 30 juni. Värderingarna har ökat med 0,6 %. Nästa värdering kommer att ske halvårsbokslutet.

Balansräkning

Balansräkning, msek	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	7 530	6 644	7 129
Inventarier	3	2	2
Marknadsvärde räntederivat	0	6	0
Övriga fordringar	15	167	22
Kassa och bank	90	109	101
SUMMA TILLGÅNGAR	7 637	6 928	7 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	31	26	31
Övrigt tillskjutit kapital	3 685	3 091	3 682
Balanserad vinst	155	442	442
Periodens resultat	65	-172	-285
Summa Eget Kapital	3 935	3 387	3 870
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	66	55	41
Räntebärande skulder	3 515	3 228	3 083
Marknadsvärde räntederivat	22	0	35
Övriga kortfristiga skulder	99	258	225
Summa Skulder	3 702	3 541	3 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 637	6 928	7 254

Fastigheter

Ökning av fastighetsvärde beror på förvärv av fastighet i Lund om 150 mkr, ökning av fastighetsvärde från extern värdering om 33 Mkr samt nedlagda kostnader i pågående projekt. Fastigheter och projekt har värderats av Cushman & Wakefield per 30 juni 2024.

Fodringar och kassa

Kassan om 90 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 och vid förvärv av förvaltningsfastighet. Belåningsgraden har ökat från 43 % till 47 % sedan årsskiftet. Senaste årets räntesäkringar har möjliggjort en ökning av belåningsgraden. Räntetäckningsgraden för senaste 12 månaderna har ökat till 1,7 jämfört med 1,6 vid årsskiftet.

Uppskjuten skatteskuld

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

Substansvärde per 30 juni 2024 framgår av bilaga till ägarrapporten.