



Delårsrapport Q2 2019

JohnMattson



Presentation

23 aug 2019



Siv Malmgren
Vd



Maria Sidén
Finans- och
ekonomichef

I korthet

- Fastigheter med byggmästarkvalitet belägna i en mycket attraktiv del av Stockholm
- Tydliga strategier och ett långsiktigt helhetsperspektiv
- Stor potential för fortsatta förädlings- och förtätningsprojekt
- Finansiell ställning skapar utrymme för fortsatta investeringar



Nyckeltal per 30 juni 2019

- **Fastighetsvärde: 6 173,1 Mkr**
- **Antal lägenheter: 2 177**
- **Hyresvärde: 264,1 Mkr**
- **Hyresvärde/kvm: 1 562 kr/år**
- **Förvaltningsresultat: 20,5 Mkr**
- **Långsiktigt substansvärde: 3 581 Mkr**
- **Belåningsgrad: 41 %**



Baggeby
83 lgh
5 749 kvm



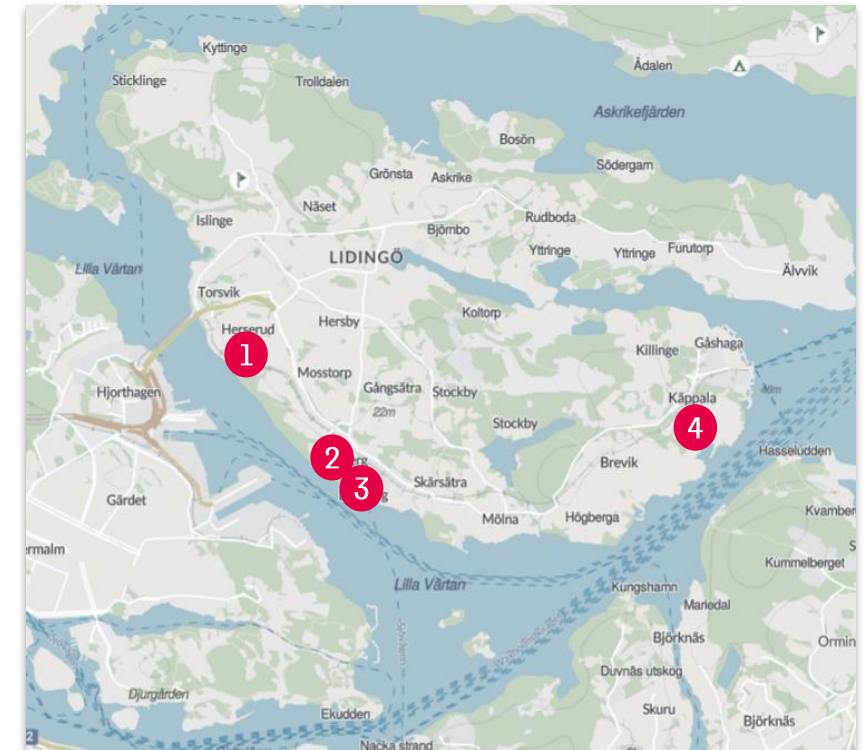
Larsberg
1 461 lgh
124 040 kvm



Dalén
146 lgh
9 220 kvm



Käppala
481 lgh
30 053 kvm



Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen

Finansiella mål

+10 % årlig tillväxt i substansvärde/aktie
+10 % årlig tillväxt i förvaltningsresultat/aktie
10 mdkr i fastighetsvärde år 2023

Utdelningspolicy 50% av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer att prioritera värdeskapande investeringar framför utdelningar de närmaste åren.

Strategi

Förvalta effektivt

Förädling genom uppgradering

- Totaluppgradering: 100 lägenheter/år
~ 40 Mkr årlig investering
- Basuppgradering: 400 lägenheter de närmaste två åren
~ 130 Mkr i investering över två år

Förtätning

- Cirka 1 000 lägenheter fram till 2025
~ 2 000 Mkr i totalinvestering

Förvärv med utvecklingspotential

Finansiell riskbegränsning

< 50 % i belåningsgrad
> 1,5 ggr i räntetäckningsgrad

Väsentliga händelser

- Parallellt med noteringsarbetet har förädlings- och förtätningsprojekten drivits vidare.
- Uppgraderingsprojekten i Käppala är nu upphandlade och påbörjade.
- U25, 74 ungdomslägenheter i Larsberg snart färdigbyggt. Inflyttning under Q4.
- Hyresnivån för totaluppgraderade lägenheter i Larsberg är förhandlad med Hyresgästföreningen.

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019 apr–jun	2018 apr–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun	Rullande 12 mån jul 18-jun 19	2018 jan–dec
Hysesintäkter	2	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
Driftkostnader	3	-13,9	-9,0	-31,2	-21,1	-57,0	-46,9
Underhåll	3	-7,2	-11,4	-12,5	-21,5	-34,3	-43,3
Fastighetsskatt	3	-1,1	-0,9	-2,2	-1,8	-4,4	-4,0
Fastighetsadministration	3	-6,6	-5,3	-10,2	-9,4	-21,6	-20,9
Driftöverskott		34,1	22,0	68,8	42,5	129,5	103,2
Centrala administrationskostnader	4	-12,8	-8,4	-24,0	-12,0	-49,4	-37,4
Finansnetto	5	-12,4	-10,4	-24,3	-22,3	-44,1	-42,1
Förvaltningsresultat	1	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	30 juni 2019	30 juni 2018	31 december 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	8	6 173,1	5 845,2	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar		6,5	9,8	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 179,6	5 855,0	6 048,9
Kortfristiga fordringar		14,6	8,2	25,8
Likvida medel		19,1	19,9	2,8
Summa omsättningstillgångar		33,7	28,1	28,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 213,3	5 883,1	6 077,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	9	2 787,8	2 682,9	2 756,0
Avsättningar		0,6	0,7	0,6
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 090,7	-	2 479,4
Uppskjutna skatteskulder	7	694,7	654,0	679,8
Räntederivat	9	98,2	80,6	73,5
Summa långfristiga skulder		2 884,2	735,3	3 233,3
Kortfristiga räntebärande skulder	9	484,2	2 372,4	-
Övriga kortfristiga skulder		57,1	92,6	88,3
Summa kortfristiga skulder		541,4	2 465,0	88,3
Summa skulder		3 425,5	3 200,2	3 321,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 213,3	5 883,1	6 077,6

Finansiering

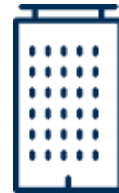
Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	875	2,06	34	969	484	19	0	-
1–2 år	258	2,50	10	767	617	24	186	-
2–3 år	503	1,59	20	524	524	20	154	-
3–4 år	0	0,00	0	475	475	18	0	-
4–5 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
→ 5 år	768	1,82	30	0	0	0	768	-
Summa	2 575	1,88	100	3 210	2 575	100	1 279	1,82

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. ²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Måluppfyllnad



5 % tillväxt
substansvärde



6,2 Mdkr
fastighetsvärde



123 % tillväxt
förvaltnings-
resultat

Framåtblickar

- Uppgraderingsprojekt i Käppala
- Totaluppgradering av tomställda lägenheter samt erbjuda totaluppgradering till boende i basuppgraderade lägenheter
- Fortsatt arbete för att erhålla detaljplaner för förtätningsprojekt i Larsberg och Käppala
- Tillväxt utanför Lidingö



Frågor

JohnMattson