

Prispressaren Grön Bostad

Analys av *Stefan Fröjndendahl*

Sverige har ett allvarligt problem med att vi har Europas högsta byggkostnader, cirka 55 procent över snittet i EU-länderna. Lägg därtill att byggmomsen inte är avdragsgill i byggproduktion. Dessa två faktorer har även i hög grad bidragit till vårt lands stora kreditexpansion. Därför är det starkt att pensionsjätten AFA bildar Grön Bostad AB tillsammans med den skickliga bostadsutvecklaren Byggvesta. Inget politiskt parti talar om att sänka byggmomsen, men kraven på en sådan sänkt moms växer sig allt starkare. AFA Fastigheter köper 50 procent av aktierna i Grön Bostad för 200 Mkr.

I en konjunktur då allt fler hyresrätter efterfrågas i våra storstäder planerar Grön Bostad AB att bygga 3 000 nya hyreslägenheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping och Västerås under de närmaste fem åren.

AFA Fastigheter, med vd **Tomas Ingemarsson**, och ByggVesta med vd **Gunnar Nordfeldt**, äger 50 procent var av Grön Bostad AB, som ursprungligen är ett dotterbolag till ByggVesta. I bolaget finns sju enheter som innehåller cirka 900 lägenheter, varav cirka 420 lägenheter är under produktion, vilka ska färdigställas inom det närmaste året. Fastigheterna, som är belägna i Stockholm, Västerås, Göteborg och Malmö, har ett byggvärde om 1 250 Mkr.

Ny vd för Grön Bostad AB blir **Rickard Backlund**, tidigare koncernchef för Aberdeen Property Investors. En ny styrelseordförande för bolaget ska utses inom de närmast dagarna.

Genom att importera prefab-element från Baltikum och Tyskland har ByggVesta under de senaste fem åren utvecklat och förvaltat kostnadseffektiva och energisnåla bostäder med rimliga hyror i storstadsregionerna. ByggVesta har utvecklat konceptet Egenvärmehus® som blivit standard i de hus bolaget bygger.

I en kommentar kan tilläggas att i och med Grön Bostad driver sin byggprojektledning på ett kostnadseffektivt sätt i samarbete med utvalda byggbolag, kommer det att innebära att konkurrensen på bostadsproduktionsmarknaden i Sverige kommer att skärpas. SF

Storvinst för Diös

Marknaden gillade Diös rapport för första kvartalet. Aktien steg med drygt 3 procent till 40,90 kr som senast betalt. Vinsten efter skatt ökade till 92,5 Mkr (11,4), vilket medförde att periodens totalresultat steg till 100,5 Mkr (16,3), eftersom räntederivatet ökade till 8,0 Mkr (4,9). I resultatet ingick en positiv värdeförändring av fastigheterna om 76,9 Mkr (7,4).

Hyresintäkterna steg med 25 procent till 148,1 Mkr (118,3) på grund av ett förvärv av 32 fastigheter under år 2010. Detta har i sin tur inneburit att värdet på bolagets 140 fastigheter (113) har ökat till 5 286 Mkr (3 912).

Bolaget går från klarhet till klarhet. Alla nyckeltal överträffade bolagets finansiella mål. Avkastning på eget kapital steg till 5,9 procent (0,9). Soliditeten ökade till 29,2 procent (28,3), med en starkt rättetäckningsgrad om 1,9 gånger (1,8). Dessa nyckeltal medförde att det egna kapitalet per aktie steg till 43,32 kr (34,47).

Det finns en fortsatt potential i aktien eftersom uthyrningsgraden är 90,0 procent (91,0) på grund av förra årets nyförvärv. Diös kan fastighetsutveckling, vilket innebär på sikt att uthyrningsgraden kommer att förbättras och därmed de framtida resultaten. SF

KF Fastigheter utvecklar i Viberga

I dagarna invigs nyombyggda Coop Forum Viberga och i början av nästa år öppnas en ny galleria med ytterligare 8–10 butiker. Totalt investeras cirka 30 Mkr. KF Fastigheter hjälper Norra Östergötlands konsumtionsförening med att utveckla handelsplatsen för att få Finspångsborna att handla mera på hemmaplan.

– Som fristående förening klarar vi inte allt själva. KF Fastigheter har varit med i det här projektet från start till mål och svarat för ovärderliga insatser. Vi har haft ett mycket bra samarbete och fått stor hjälp i allt från idéstudiet och detaljplanering till förhandlingar med potentiella hyresgäster, säger vd **Lennart Thelberg**.

Valad och JLL utvecklar Älvsjö 360

Valad Property Group har tecknat avtal med Jones Lang LaSalle om rådgivning och uthyrning av 22 000 kvm i Älvsjö 360.

Tanken med Älvsjö 360 är att skapa en arbetsplats som är anpassad efter den nya tidens behov, där alla delar i hela livet ska fungera tillsammans. I fastigheten kommer det initialt att finnas förskola, gym och lunchmöjligheter. Men visionen är större än så. I takt med att hyresgästerna flyttar in ska kringserVICEN utökas för att förenkla livet ytterligare för alla som jobbar här.

Tengbom köper Creacon

Tengbom förvärvar Creacon AB, med cirka 40 anställda i Göteborg, Borås och Jönköping. Efter förvärvet har Tengbom totalt cirka 420 medarbetare. Arkitektföretaget blir ett av Nordens och Europas största och ett av få som erbjuder både bred och djup kompetens inom alla arkitektens områden.

Akademiska Hus ökade vinsten till 754 Mkr

Ett värdefullare Akademiska Hus ökade vinsten efter skatt till 754 Mkr (131) för första kvartalet. Vinstökningen förklaras i huvudsak av att värdet på bolagets fastigheter steg med netto 250 Mkr (-337) till totalt 50,25 Mdr kr (47,77).

Hyresintäkterna steg under perioden till 1 283 Mkr (1 248). Ökningen förklaras dels av minskade vakanser, dels av högre intäkter efter hyresgäst Anpassning.

Den ekonomiska vakansgraden sjönk till 2,8 procent (3,8). I rapporten fanns även ett starkt driftöverskott om 857 Mkr (783) som en följd av ökade hyresintäkter och lägre kostnader för drift och underhåll.

Även finansnettot stärktes under perioden till -77 Mkr (-250). I finansnettot ingick värdeförändringar på finansiella instrument med 32 Mkr (-179). Belåningsgraden sjönk till 31,1 procent med en stark soliditet om 47,8 procent (47,7). Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) förbättrades till 6,9 procent (6,7) på helårsbasis.

Tillsammans med svenska universitet och högskolor planerar Akademiska Hus nya kunskapsmiljöer för närmare 20 Mdr de kommande åren. Projektportföljen inkluderar så kallade idéprojekt på 8 Mdr där genomförande och tidsperspektiv är osäkert.

– Kunskapsverige växer. I ett samlat anbudsfall valde Malmö högskola nyligen ut Akademiska Hus till byggherre och ägare av den nya byggnaden Niagara. Vi vann upphandlingen i konkurrens med sju andra bolag och investeringen beräknas till 560 miljoner kronor, säger **Anette Henriksson**, vd och koncernchef för Akademiska Hus. LE

Wallenstam ökade vinsten till 149 Mkr

Wallenstam ökade vinsten för årets första kvartal till 149 Mkr (39) efter skatt, vilket motsvarade 3 kr (1) per aktie. I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar på fastigheter om 38 Mkr (47) och på derivatinstrument om 99 Mkr (-145).

Till följd av föregående års förvärv, färdigställda projekt och hyreshöjningar steg hyresintäkterna med 7 procent till 377 Mkr (352). Driftkostnaderna ökade till 160 Mkr (153) och driftnettot förbättrades till 217 Mkr (199).

Under perioden investerade Wallenstam 406 Mkr (2 100) i fastigheter, varav förvärv utgjorde 146 Mkr (1 053). Vidare satsade bolaget 42 Mkr (457) i vind- och vattenkraft. Dessutom tecknades avtal med Niam om förvärv av sju kommersiella innerstadsfastigheter i Göteborg för 1,2 Mdr kr med tillträde den 1 juli.

Per den 31 mars uppgick fastigheternas bedömda marknadsvärde till 24 081 Mkr (23 637 vid årsskiftet), medan vind- och vattenkraftverken värderades till 1 215 Mkr (1 179). Lånen uppgick till 13 656 Mkr (13 460) och finansierades till en snittrenta om 3,98 procent (3,81). Det egna kapitalet ökade till 9 911 Mkr (9 783), motsvarande 173 kr (170) per aktie och en oförändrad soliditet om 37 procent. Substansvärde per aktie ökade under perioden till 229 kr (225). LE

Kilpatrick och Hamilton rådgivare för Heron City

Kilpatrick Townsend & Stockton och Hamilton biträdde Niam respektive Heron International vid försäljningen av Heron City i Kungens kurva söder om Stockholm från Heron International till Niam.

Heron City innehåller 46 000 kvm uthyrbar yta och såldes i slutet av mars. Kilpatrick Townsends team leddes av **Nils Sköld** och **Johanna Jäderholm**. Hamiltons team leddes av **Per Månsson** biträdd av projektledare **Henrik Ståhlberg** samt **Pernilla Ravemyr** och **Camilla Antoft**.

Bolag	Ändr. kr bet.kurs	Ändr.bet kurs i %	Kurs	Omsatt antal	Börsvärde Mkr	Ändr. i % 11
Atrium Ljungberg B	-0,25	-0,30%	84,25	9792	10887	-3%
Brinova	3,00	2,47%	124,50	4577	3249	7%
Castellum	0,10	0,11%	92,35	620396	15884	1%
Catella B	-0,30	-2,08%	14,10	149693	1116	31%
Catena	14,25	10,82%	146,00	15234	1688	-5%
Corem Property	0,00	0,00%	50,00	850	1555	9%
Dagon	0,00	0,00%	60,00	0	1416	-1%
Diös	1,30	3,28%	40,90	14323	1528	6%
Fabege	0,40	0,59%	68,40	387909	11313	-13%
FastPartner	0,00	0,00%	50,25	1608	2699	7%
Fast. Balder B	-0,40	-0,84%	47,20	62515	4757	7%
Heba	-0,25	-0,37%	67,50	700	2786	0%
Hufvudstaden A	0,35	0,46%	76,00	57559	16562	-3%
Hufvudstaden C	0,00	0,00%	137,00	0	12%	
JM B	0,00	0,00%	170,00	355312	14178	8%
Klövern	0,30	0,92%	33,00	154945	5496	-3%
Kungsleden	0,75	1,20%	63,50	399742	8668	3%
Lundbergs B	4,10	0,87%	475,30	40187	29538	-5%
NCC A	-0,90	-0,56%	160,50	2292	17412	9%
NCC B	-0,40	-0,25%	160,60	222794	9%	
Peab B	0,30	0,54%	56,25	176934	16653	-2%
Sagax	-2,00	-0,93%	213,50	796	2686	26%
Skanska B	-0,80	-0,62%	128,20	1403287	54235	-4%
SBC	0,30	2,86%	10,80	1000	135	-3%
Wallenstam B	0,00	0,00%	198,50	30827	11415	12%
Wihlborgs	-3,50	-1,88%	183,00	155570	7032	-6%

Stockholms Fondbörs Finansindex:	Dagens vinnare
437,87 -1,48% (föreg. dag) +0,57% (under -11)	Catena +14,25 (+10,82%)
Baserad på Global Classification Standard (GICS).	Diös +1,30 (+3,28%)
	SBC +0,30 (+2,86%)
Carnegie Real Estate Index (Crex):	Dagens förlorare
648,75 +0,76% (föreg. dag) -0,35% (under -11)	Catella B -0,30 (-2,08%)
Avser endast renodlade fastighetsbolag på börsen.	Wihlborgs -3,50 (-1,88%)
	Sagax -2,00 (-0,93%)
Räntor	MSCI ACWI IMI (Investable Market Index)
Statsoblig. (1049) 5 år	Ändr f.dag
Stibor 90	Ändr -11
US 30 Year	988,86 +0,58%
	+6,62%