

Fabege övertygade

Av *Stefan Fröjndendahl*

Fabeges framgångar med värdetillväxt i förvaltnings- och projektportföljerna är stora samtidigt som Fabege har reserverat sina skatteskulder. Igår kom nyheten att Fabege har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med TeliaSonera om att hyra hela Scandinavian Office Building, om 42 000 kvm, i Arenastaden, Solna.

För första kvartalet minskade vinsten efter skatt till 240 Mkr (516), främst beroende på ett undervärde om -141 Mkr (188) i derivatportföljen.

Under perioden blev hyresintäkterna oförändrad 513 Mkr, trots att Fabege under perioden sålt tre fastigheter med ett realiserat resultat om 83 Mkr (80).

Vid periodens slut var det egna kapitalet 12 295 (12 551) med en soliditet om 34 procent (35). Det egna kapitalet per aktie uppgick till 74 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde var substansvärdet per aktie 86 kr (88) vid periodens slut.

Fastigheternas värde ökade till 33 640 Mkr (32 098) med resultatet att de totala tillgångarna steg till 36 143 Mkr (32 277) samtidigt som de räntebärande skulderna steg till 20 073 Mkr (18 021).

Strålände är att Fabeges omfattande skatteärenden går mot sitt slut. Domar har nu meddelats i 80 procent av skatteärendena och återstående pågående ärenden i Förvaltningsrätten uppgår till drygt 400 Mkr, vilket har inneburit att det totala skattekravet har minskat till 2 091 Mkr, ett belopp som Fabege sedan tidigare har reserverat. Med ledning av domarna har Fabege beslutat reservera ytterligare 72 Mkr, vilket har medfört att hela den återstående skatteexponeringen är reserverad.

Det som övertygar med Fabege är värdetillväxten i den starka projektportföljen, framförallt i Arenastaden, men även i Stockholms innerstad och Hammarby Sjöstad.

Under perioden ökade nettoutthyrningen med 17 Mkr vilket resulterat i en ovanligt hög överskottsgrad.

I en kommentar till rapporten säger vd Christian Hermelin:

– Stabila hyresintäkter tillsammans med den milda vintern i inledningen av året gav ett förbättrat driftöverskott och kassaflöde. Överskottsgraden uppgick till 68 procent, en avsevärd förbättring i jämförelse med motsvarande period under föregående år och den högsta vi någonsin redovisat i ett första kvartal. Stockholm växer och efterfrågan på moderna kontor i spårbundna kommunikationslagen ökar. Fabeges fastighetsportfölj matchar väl marknadens efterfrågan och vi upplever en hög aktivitet på hyresmarknaden med många spännande diskussioner som fortlöper.



Christian Hermelin.

Alecta visar stark finansiell ställning

Alecta Optimal Pension avkastade 3,1 procent under det första kvartalet 2014. Alectas finansiella ställning är fortsatt stark med en solvensgrad på 164 procent.

Alectas solvensgrad var 164 (153) procent den 31 mars 2014 och värdet på placeringarna uppgick till totalt 620 (561) miljarder kronor.

– Vi verkar på en marknad med stark avgiftspress tack vare kollektivavtalens parternas upphandlingar. Därför känns det väldigt bra att kunna konstatera att vi på fem år har halverat Alectas förvaltningskostnader för pensionsprodukter. Från 0,16 procent år 2009 till dagens 0,08 procent, säger Alectas vd **Staffan Grefbäck**.

Avkastningen för Alectas premiebestämda sparprodukt Alecta Optimal Pension uppgick till 3,1 procent under det första kvartalet 2014. Det överträffade jämförelseindex med 1,2 procentenheter.

Under den senaste femårsperioden har den genomsnittliga årsavkastningen varit 13,8 procent vilket är 5,5 procentenheter mer per år än jämförelseindex.

Värdet på placeringarna uppgick vid utgången av första kvartalet till 34 Mdr kr.

Platzer stärkte förvaltningsresultatet

Platzer växer. Under de senaste tolv månaderna har det egna kapitalet förstärkts till 2 740 Mkr (2 726), motsvarande eget kapital per aktie om 28,61kr (28,47). Under 2013, i samband med notering, gjorde Platzer en nyemission om 651 Mkr under 2013. Under första kvartalet steg hyresintäkterna till 130 Mkr (115) vilket medförde att förvaltningsresultatet förbättrades med hela procent till 49 Mkr (41).

Vinsten efter skatt minskade dock till 14 Mkr (57) för första kvartalet främst beroende på att undervärdena i derivatportföljen ökade negativt till minus 48 Mkr (32), samtidigt steg dock värdeförändringen på fastigheterna till 17 Mkr (–).

Värdet på förvaltningsfastigheterna förbättrades markant till 6 958 Mkr (6 308) med resultatet att de totala tillgångarna ökade till 7 678 Mkr (6 456).

Under perioden steg de långfristiga räntebärande skulderna till 4 520 Mkr (4 208) med en soliditet som stärktes till 36 procent (29) med en oförändrad räntetäckningsgrad 2,2 gånger.

Bland det fastighetsrelaterade nyckeltalen utmärktes en direktavkastning steg till 5,4 procent (53), liksom ett hyresvärde som ökade till 1 524 kr/kvm (1 246).

I en kommentar till bokslutet säger vd P-G Persson att den väsentligt starkare balansräkningen möjliggör finansiering av såväl förvärv som utvecklingsprojekt under år 2014. LE



P-G Persson.

Blackstone köper Sumatra i Hamburg

Blackstone har förvärvat Sumatra i Hamburgs HafenCity. TMW Pramericas Weltfonds, en fond i likvidation, var den tidigare ägaren till fastigheten om cirka 31 000 kvm, belägen på Überseeallee.

Köpeskillingen har inte offentliggjorts; men TMW förvärvade kontors- och butikskomplexet Sumatra under 2008 för 140 MEUR och noterade Sumatras marknadsvärde till drygt 144 MEUR i slutet av 2013.

Anläggningen som färdigställdes år 2010 omfattar 17 675 kvm kontor, 7 660 kvm bostäder och 4 600 kvm butiksyta plus ett underjordiskt garage med 445 parkeringsplatser. CBRE rapporterade affärens mäklare.

Bolag	Bet.kurs	Kurs i %	Kurs	Antal	Börsvärde	Ändr.
ALM Equity	-1,50	-1,62%	91,00	760	924	36%
Atrium Ljungberg	1,20	1,18%	103,00	29 855	13 310	17%
Castellum	0,50	0,46%	108,90	389 030	18 731	9%
Catella B	-0,15	-2,21%	6,65	23 055	543	-4%
Cätena	1,75	1,66%	107,25	2 084	2 702	7%
Corem Property	0,40	1,69%	24,00	46 866	3 094	20%
D. Carnegie & Co	-0,20	-0,42%	47,00	53 035	1 743	21%
Diös	0,00	0,00%	54,00	128 959	4 035	18%
Fabege	0,60	0,66%	90,85	147 917	15 026	18%
FastPartner	2,00	2,25%	90,75	90	4 874	24%
Fast. Balder	-1,50	-1,80%	82,00	197 891	12 931	24%
Heba	0,25	0,29%	85,00	1 192	3 509	13%
Hemfosa	0,00	0,00%	106,75	349 904	7 016	15%
Hufvudstaden A	0,40	0,43%	94,10	452 984	20 150	9%
Hufvudstaden C	0,00	0,00%	183,50	0	0	15%
JM B	8,70	3,95%	229,00	967 672	19 198	26%
Klövern	-1,10	-3,01%	35,40	2 808 660	6 552	24%
Kungsleden	0,50	0,95%	53,25	206 931	7 269	23%
Lundbergs B	4,40	1,46%	306,50	43 352	38 006	12%
NCC A	2,00	0,91%	222,50	4 639	24 166	6%
NCC B	2,40	1,09%	223,00	406 012	6	6%
Oscar Properties	0,30	0,88%	34,50	11 370	968	1%
Peab B	1,02	2,09%	49,74	469 601	14 726	26%
Platzer	0,60	1,99%	30,80	52 826	2 490	14%
Sagax	0,00	0,00%	33,60	0	5 352	25%
Skanska B	2,70	1,84%	149,70	1 758 692	62 859	14%
SBC	0,00	0,00%	38,70	400	531	-10%
Tribona	0,30	0,80%	37,70	71 341	1 467	-4%
Victoria Park	0,50	2,70%	19,00	29 379	962	-17%
Wallenstam B	0,10	0,09%	105,90	57 636	18 003	9%
Wihlborgs	0,75	0,58%	130,00	87 529	9 991	13%

OMX Nordic 40 1475.59 -0,75% (föreg. dag) +3,88% (under 2014)	Dagens vinnare JM B +8,70 (+3,95%) FastPartner +2,00 (+2,25%) Peab B 1,02 (+2,09%)
Carnegie Real Estate Index (Crex) 869,83 -0,05% (föreg. dag) +15,14% (under 2014) Avser endast renodlade fastighetsbolag på börsen.	Dagens förlorare Klövern -1,10 (-3,01%) Catella B -0,15 (-2,21%) ALM Equity -1,50 (-1,62%)
Räntor	MSCI World IMI (Investable Market Index)
Swedish T-bond 5Y-Fixing 1.28 -0.01 -0.53	Ändr f.dag Ändr -14
Stibor 90 0.90 ±0.01 -0.02	1679.254 -0,16% +1.10%
US 30 Year 3.46 -0.01 -0.43	

Bojan Tivic till CBRE Capital Markets

CBRE har anställt Bojan Tivic (bilden) som Associate Director på Capital Markets i Sverige. Han ska främst fokusera på retailtransaktioner samt på internationella investeringar i Sverige.

Daniel Andersson, Head of Capital Markets på CBRE i Sverige, kommenterar:

– CBRE har varit rådgivare vid transaktioner av handelsfastigheter i Sverige för över 5 miljarder det senaste året och vi ser ett fortsatt stort intresse för just denna typ av fastigheter hos många internationella investeringar.

Bojan blir en nyckelrekrytering för oss och att han ansluter till vårt team bidrar till att vi ytterligare kan befästa vår starka position inom retail. Vi har nu sju konsulter som fokuserar heljärtat på handelsfastigheter, tre av dem arbetar i vårt Capital Markets-team och de fyra andra arbetar med uthyrning och lokalförmedling.



Bojan Tivic.

Botkyrkabyggen bygger ungdomsbostäder

Botkyrkabyggen har långt framskridna planer på att bygga ungdoms-/studentbostäder i Tumba. Sammanlagt ett 70-tal lägenheter planeras i områdena Tuna och Storvreten.

– Det här är ett avstamp i framtidens bostadsbyggande. Vi är glada över att kunna vara med och bidra till en ökad möjlighet för kommunens unga att få tillgång till ett eget boende, säger Botkyrkabyggens vd, Ulf Nyqvist.

För närvarande arbetas det med att få fram detaljplaner till områdena och ett plansamråd kommer att hållas under maj månad.



En perspektivritning på hur ungdomsbostäderna i Botkyrka möjligen kan komma att se ut.

Byggstart för 225 borätter i Liljeholmen

Stockholms finansborgarråd och kommunstyrelsen ordförande Sten Nordin (M) har tagit det första spadtaget för 225 nya bostadsrättslägenheter i ett unikt läge vid Liljeholmen i Stockholm.

De nya bostadsrätterna kommer att byggas av SSM Bygg & Fastighets AB, en av de tongivande bostadsutvecklarna i Storstockholm med ett stort antal lägenheter under planläggning och produktion.

Micasa skapar seniorboende i Enskede

I samma fastighet som Enskede nya servicehus har Micasa Fastigheter skapat 21 seniorlägenheter. Boendet rymmer 16 tvårums- och fem enrumslägenheter fördelade på tre våningar. Lägenheterna nås via inglasade loftgångar. I boendet finns en gemensamhetslokal med kök för gemensamma aktiviteter samt en gästlägenhet för övernattande gäster.

Lägenheterna börjar förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm med start i slutet av april 2014. Inflyttning beräknas till juni 2014.

– Vi har sett ett stort behov av seniorlägenheter med rimlig hyra, säger Patrik Emanuelsson, vd Micasa Fastigheter. I Enskede tycker vi att vi har uppnått en balans mellan fräscha lägenheter, tillgänglighet och hyror på en nivå som marknaden efterfrågar.

Seniorboendet ligger i ett lugnt villaområde med närhet till tunnelbanestationen Svedmyra. Under 2014 har Micasa Fastigheter genomfört en ytskiftsrenovering och gården rustades upp 2013.

Malin Lanner, ny chef för Nordic Choice Hotels

Till följd av Nordic Choice Hotels kraftiga expansion inrättar koncernen nu en ny central position för att optimera de centrala tjänsterna och funktionerna. Malin Lanner, nuvarande hotelldirektör, är utsedd till chef för Shared Services i Nordic Choice Hotels.

– Koncernens ambition är att leverera konkurrenskraftiga tjänster till alla Nordic Choice hotell i Norden. Det kräver att vi optimerar de centrala tjänsterna så att vi möter hotellens behov samtidigt som vi utnyttjar stordriftsfördelarna, säger Bjørn Arild Wisth, vice koncerndirektör för Nordic Choice Hotels.

Lanner har en lång historia inom Nordic Choice Hotels, och blev 2013 nominerad till "General Manager of the Year." Som chef för Shared Services i Nordic Choice Hotels ska Lanner vidareutveckla, administrera och följa upp alla driftsleveranser från Nordic Choice huvudkontor. Hon kommer också ansvara för att styra pre-opening teams fram till hotellöppningar för att säkra effektiva hotellöppningar och övertaganden.

– Under åren på Nordic Choice Hotels har Lanner visat att hon är en resultatorienterad ledare med starkt engagemang och vilja att leverera. Det är sådana egenskaper vi värdesätter för att vidareutveckla Nordens mest spännande och expansiva hotellkoncern. Vi hälsar Malin Lanner hjärtligt välkommen, säger Bjørn Arild Wisth.

NCC och TeliaSonera avbryter samarbete om nytt huvudkonto

NCC och TeliaSonera avbryter samarbetet om nytt huvudkontor för TeliaSonera i Kristineberg på västra Kungsholmen då nödvändiga myndighetsbeslut inte har kunnat erhållas i tid. NCC har i nuläget inte erhållit nödvändiga myndighetsbeslut för att möta TeliaSoneras tidplan för ett nytt huvudkontor, vilket resulterat i att Telia har valt en annan leverantör för sitt nya huvudkontor.

Kontorsbyggnaden i Kristineberg som var tänkt att utvecklas för TeliaSoneras verksamhet omfattade cirka 50 000 kvadratmeter. Hyresavtalet som tecknades i maj 2013 var villkorat av att detaljplan och myndighetsbeslut skulle erhållas under 2013. Vid årsskiftet 2013/2014 förlängde parterna samarbetet men under gårdagen valde TeliaSonera att gå vidare med ett annat projekt för sitt nya huvudkontor.

– Vi har haft ett nära och bra samarbete med TeliaSonera där vi gemensamt jobbat för att utveckla en modern arbetsplats för att stödja deras affärsverksamhet och vi har stor förståelse för deras behov av hålla fast vid sin tidplan. Vi jobbar nu vidare med att driva projektet och detaljplanen så att vi kan erbjuda det till andra hyresgäster. Läget är nära tunnelbana och med ett tydligt visuellt läge intill Essingeleden, säger Carola Lavén, affärsområdeschef, NCC Property Development.

I Kristineberg pågår en utbyggnad av Stockholms innerstad där stadsdelen blir en del av innerstan. Syftet är att knyta samman västra Kungsholmens olika delar så att den upplevs som mer levande än tidigare. Kristineberg får nya bostäder, arbetsplatser, affärer och torg.

Helsingborgshem skapar gemensam marknadsplats

Helsingborgshem tar nu ett första initiativ för att testa idén om en gemensam marknadsplats för lediga hyresbostäder i regionen. Syftet är att förenkla för den som söker en bostad i nordvästra Skåne genom att samla alla lediga hyresrätter på ett ställe.

– Bostadsfrågan är en nyckel för att skapa en attraktiv region och vi ser det här som ett bra sätt att underlätta för den som söker en bostad i området. I ett första steg gör vi det här i liten skala med en enkel lösning. På så sätt kan vi lära oss mer om hur framtidens marknadsplats bör se ut, säger Kristian Anderson, ordförande i Helsingborgshems styrelse.

Inledningsvis är det Tornet och Skanska som ingår i samarbetet. På sikt finns en vision om att kunna erbjuda en portal där en majoritet av regionens kommunala och privata bostadsföretag ska kunna presentera sina lediga hyresbostäder.

– För den som söker bostad är det bara fördelar med en gemensam marknadsplats samtidigt som det stärker hyresrätten. Jag hoppas på en utveckling som innebär att man kan söka och få hyresrätter inom hela vår nordvästra region på ett brett och schyst sätt, säger Berner Lundgren, vice ordförande i Helsingborgshems styrelse.

Relacom och Orbion bygger mobilt inomhusnät

Relacom kommer tillsammans med Orbion Consulting bygga ett förstärkt mobilt inomhusnät i Skanskas nya klimatsmarta kontorshus i Hyllie, Malmö. Lösningen säkrar den mobila inomhustäckningen, som många gånger helt eller delvis stängs ute i miljö- och klimatsmarta byggnader.

– Dagens energieffektiva fastigheter stänger många gånger helt ute den publika mobiltrafiken. Det här är ett bra exempel på hur vi, i nära samarbete med vårt systerbolag Orbion Consulting, kan erbjuda en bra och flexibel lösning som säkrar den mobila inomhustäckningen, säger Patrik Östling, servicechef Relacom.

– Självklart är vi på Orbion mycket glada över att få bidra med kunskap och teknisk kompetens som möjliggör mobil kommunikation i en miljö- och klimatsmart byggnad av absolut högsta klass, säger Fredrik Fahlman, konsultchef på Orbion Consulting.

Orbion har gjort förstudien, projekteringen och mätningar på plats. Under de närmaste veckorna ska Relacom bygga inomhusnätet, innan Skanska flyttar in i sjuvåningshuset till somnaren. Skanska flyttar all personal från sitt huvudkontor på Drottningtorget i Malmö till den nya fastigheten. I nästa steg ska projektet, som kallas "Klipporna", även inrymma ytterligare två liknande huskroppar med vardera 6-7 våningar, vilka kommer att hyras ut till andra företag.



Relacom kommer tillsammans med Orbion Consulting bygga mobila inomhusnät, som klarar en inomhustäckning, som många gånger helt eller delvis stängs ute i miljö- och klimatsmarta byggnader.

Svenska Bostäder säljer i Kärrtorp

Svenska Bostäders styrelse har beslutat att erbjuda en bostadsrättsförening att köpa en in-tresseanmäld fastighet Tjärven 1, Söderarmsvägen 36-44. Priset, 59,4 Mkr, cirka 19 205 kr/kvm, grundar sig på en oberoende värdering som Svenska Bostäder låtit göra.