

Randviken

JANUARI – MARS 2022

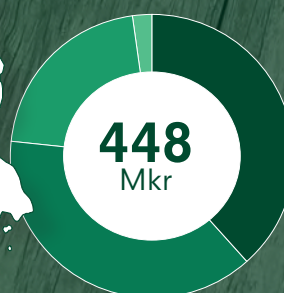
Q1

RANDVIKEN FASTIGHETER AB (PUBL)

Fastighetsvärde per region

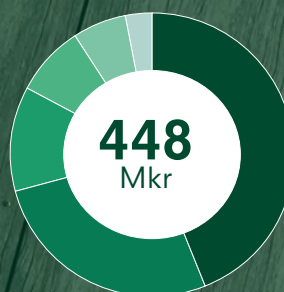
Norr
0,4%

Kontrakterade hyresintäkter per region

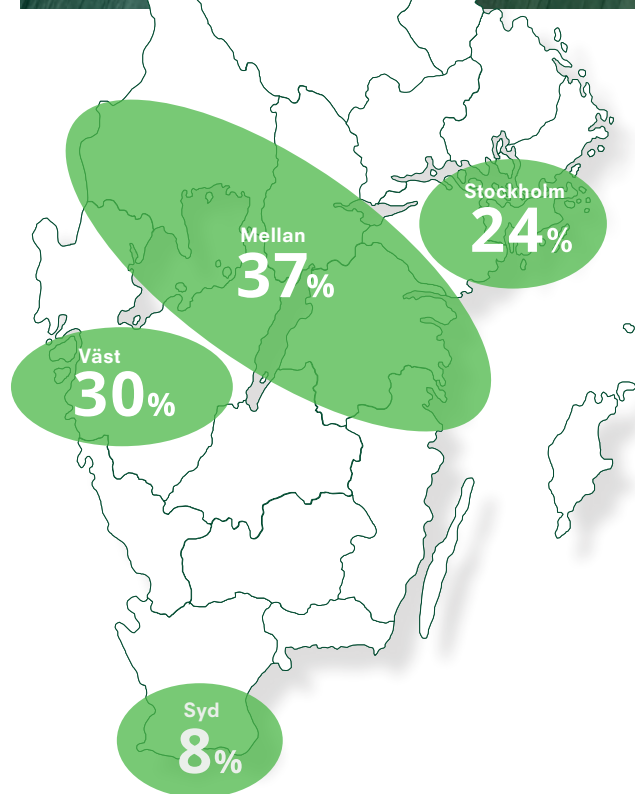


■ Mellan, 38%
■ Väst, 38%
■ Stockholm, 21%
■ Syd, 2%
■ Norr, 0,4%

Kontrakterade hyresintäkter per lokaltyp



■ Lager/Industri, 44%
■ Kontor, 27%
■ Vård, skola och övrigt, 12%
■ Bostäder, 8%
■ Butik/restaurang, 6%
■ Övrigt, 3%



Innehåll

Introduktion	2
Väsentliga händelser	4
Kvartalsöversikt	6
Nyckeltal per kvartal	7
VD ord	8
Om Randviken	10
Bedömd intjäningsförmåga	12
Fastighetsbeståndet	13
Pågående projekt	16
Transaktioner	18
Joint ventures	20
Finansiering	21
Hållbarhet och digitalisering	22
Aktien och ägarna	24
Räkenskaper	24
Tilläggsuppgifter	36
Definitioner	37
Kalendarium	38

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	1 jan–31 mar 2022	Finansiella	1 jan–31 mar 2022
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, mkr	7 073	Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, mkr	2 905
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	13 643	Förvaltningsresultat, mkr	38
Förvaltningsfastigheter antal, st	59	Periodens resultat moderbolagets aktieägare, mkr	102
Uthyrbar area, tusental kvm	518	Nettobelåningsgrad, %	59
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	Belåningsgrad, %	62
Areamässig uthyrningsgrad, %	88	Soliditet, %	38
Överskottsgrad, %	75	Genomsnittlig kapitalbindning lån, år	3,3
Direktavkastning, %	4,9	Räntetäckningsgrad, ggr	2,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,0	Genomsnittlig ränta, %	2,5

Fastighetsvärde

7 073

mkr

Antal fastigheter

59

stycken

Resultat efter skatt

2,3

kr per aktie

Uthyrbar area

518 392

kvm

Perioden januari – mars 2022

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 2 905 mkr, motsvarande 65,4 kr per aktie.
- Hyresintäkterna uppgick till 97,2 mkr.
- Driftnettot uppgick till 72,6 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,3 mkr, motsvarande 0,9 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 59,8 mkr.
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 102,1 mkr, motsvarande 2,3 kr per aktie.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 7 073 mkr vid periodens slut.
- Soliditeten uppgick till 38 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 gånger.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 4 januari bildade Randviken och Verfast Management AB ett JV-bolag för gemensam utveckling och tillväxt inom verksamhetsfastigheter i norra Sverige. Inriktningen på JV-bolaget ska främst vara fastigheter inom segmentet lager/ lätt industri.
- Den 7 januari tecknades avtal om att förvärva fastigheterna Gymnasten 1 och Mörsaren Mellersta 15 i Helsingborg från Östersjöhus AB till ett värde om 41 kr samt tre fastigheter från Cerner Fastigheter AB till ett värde om 455 mkr.
- Den 12 januari tecknades avtal om att via bolagsaffär förvärva fastigheterna Mejseln 27 och 28 i Lidköping. Det överenskomna fastighetsvärdet var 78 mkr och säljare var det kommunala bolaget Lidköpings Näringslivsfastigheter AB. Förvärvet genomfördes av det JV-bolag som Randviken bedriver tillsammans med Anders Tegelberg AB.
- Den 22 februari offentliggjorde Randviken att avtal ingåtts avseende försäljning av fem fastigheter i två separata transaktioner till ett sammanlagt fastighetsvärde om 86 mkr. Randviken meddelade också att förvärvsavtal tecknats avseende en fastighet i Skellefteå genom JV-bolaget Verfast i vilket Randviken äger 70% av aktierna.
- Den 23 februari offentliggjorde Randviken sin bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2021.
- Den 31 januari tillträdde förvärvet av fastigheten Porfyren 3 i Lidköping. Förvärvet skedde via bolagsaffär.
- Den 28 februari tillträdde förvärvet av fastigheterna Mejseln 27 och 28 i Lidköping som tidigare meddelats om. Förvärven skedde via bolagsaffär.
- Den 1 mars frånträdde fyra av de fem fastigheter för vilka försäljningsavtal tecknats den 22 februari. Den 30 mars frånträdde den sista av dessa fem fastigheter. Samtliga försäljningar skedde via bolagsaffärer.
- Den 31 mars tillträdde tre fastigheter i Borås, två fastigheter i Helsingborg och en fastighet i Vaggeryd från tre olika säljare för vilka förvärvsavtal tidigare informerats om. Samtliga förvärv skedde via bolagsaffärer och det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 550 mkr. Affären finansierades till del med apportionering där två av säljarna erhölet totalt 343 957 aktier i Randviken.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 19 april offentliggjorde Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Randviken avseende förvärv av samtliga aktier i bolaget. Vederlaget i erbjudandet utgörs av en kombination bestående utav nyemitterade aktier i Stenhus Fastigheter och ett kontant vederlag. Av pressmeddelandet framgick att Stenhus Fastigheter kommer att offentliggöra en erbjudandehandling före acceptfristen inledning vilken var beräknad till omkring den 7 juni 2022. Vidare framgick att acceptfristen beräknas avslutas omkring den 5 juli 2022.
- Den 29 april höll Randviken årsstämma. Stämman som ägde rum enbart genom poströstning utan fysiskt deltagande beslutade om fastställande av bokslutet för 2021, styrelsens förslag till resultatdisposition och beviljade styrelsen och VD ansvarsfrihet för Bolagets förvaltning under 2021. Vidare beslutades om styrelsens sammansättning, val av revisor, nytt incitamentsprogram till anställda, emissionsbemyndigande samt justering av bolagsordningen.
- Den 29 april tecknade Randviken ett nytt sexårigt grönt hyresavtal med den befintliga hyresgästen Länsstyrelsen i Värmland avseende kontorslokaler i fastigheten Bryggaren 12 i centrala Karlstad. Förhyrningen omfattade ca 5 000 kvadratmeter med en total bashyra om 7,2 mkr per år, exklusive tillägg för drift och fastighetsskatt. Det nya hyresavtalet löper till och med april 2029 och bashyran är till 100% indexreglerad under hyresavtalets löptid.
- De 3 maj utsåg Randviken en oberoende budkommitté bestående av styrelseledamöterna Fredrik Brodin och Douglas Westerberg för utvärdering av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ):s offentliga uppköpserbjudande. Det meddelades att budkommittén kommer att utvärdera erbjudandet och inhämta ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) avseende erbjudandet från oberoende expertis. Budkommittén kommer att offentliggöra värderingsutlåtandet, samt har för avsikt att även uttala sig om sin uppfattning om erbjudandet och skälen för denna uppfattning i enlighet med Takeover-reglerna senast två veckor före acceptfristens utgång.



Personbilen 1, Skövde

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Tkr	1 jan-31 mar 2022	1 okt-31 dec 2021	1 jul-30 sep 2021	16 jun-30 jun 2021
Hysesintäkter	97 214	53 916	40 226	6 642
Fastighetskostnader	-24 602	-11 599	-7 206	-922
Driftnetto	72 613	42 317	33 020	5 720
Central administration	-7 787	-11 012	-5 732	-1 626
Finansnetto	-26 547	-11 597	-9 944	-4 016
Förvaltningsresultat	38 279	19 709	17 344	78
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-3 006	-16 036	-1 140	-7 252
Effekt av omvänt förvärv	-	-21 426	-	-39 761
Resultat före värdeförändringar och realisationsresultat	35 273	-17 753	16 204	-46 935
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	59 837	288 666	73 756	157 216
Värdeförändringar finansiella instrument	19 773	-17	-	-
Realisationsresultat avyttringar	6 443	-	-	-
Resultat före skatt	121 326	270 896	89 960	110 281
Aktuell skatt	-204	831	-2 692	-
Uppskjuten skatt	-12 508	-68 199	-14 780	-31 836
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	108 613	203 527	72 487	78 445
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-11 472	-	-
Periodens resultat	108 613	192 055	72 487	78 445
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	102 139	187 098	72 487	78 445
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6 475	4 957	-	-

Balansräkning, Tkr	31 mar 2022	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021
Förvaltningsfastigheter	7 072 581	6 400 601	3 047 349	2 912 120
Nyttjanderättstillgångar	31 135	31 135	5 329	-
Innehav utan bestämmande inflytande	196	196	-	-
Finansiella instrument	19 756	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	54 474	53 203	47 558	45 606
Övriga omsättningstillgångar	67 836	44 234	49 880	30 421
Likvida medel	239 799	362 085	202 091	174 123
Totala tillgångar	7 485 777	6 891 456	3 352 208	3 162 269
Eget kapital	2 798 466	2 671 568	1 515 977	1 440 967
Innehav utan bestämmande inflytande	11 450	4 968	-	-
Uppskjuten skatt	125 852	109 458	50 767	35 522
Räntebärande skulder	4 386 622	3 933 410	1 685 854	1 599 988
Skuld nyttjanderätter	31 135	31 135	5 329	-
Övriga skulder	132 253	140 917	94 281	85 793
Totalt eget kapital och skulder	7 485 777	6 891 456	3 352 208	3 162 270

Nyckeltal per kvartal

	1 jan – 31 mar 2022	1 okt–31 dec 2021	1 jul–30 sep 2021	16 jun–30 jun 2021
FASTIGHETSRELATERADE				
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, mkr	7 073	6 401	3 047	2 912
Förvaltningsfastigheter verkligt värde, kr/kvm	13 643	13 616	17 354	16 584
Förvaltningsfastigheter antal, st	59	54	38	38
Uthyrbar area, tusental kvm	518	470	176	176
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	94	94	93
Areamässig uthyrningsgrad, %	88	92	93	93
Överskottsgrad, %	75	78	82	86
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,8	4,6
Genomsnittlig kontraktslängd, år	6,0	6,3	4,1	3,7
FINANSIELLA				
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, mkr	2 905	2 781	1 567	1 477
Förvaltningsresultat, mkr	38	20	17	0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, mkr	102	187	72	78
Räntekostnader, mkr	25	12	9	1
Nettobelåningsgrad, %	59	56	49	49
Belåningsgrad fastigheter, %	62	61	55	55
Soliditet, %	38	39	45	46
Genomsnittlig kapitalbindning lån, år	3,3	2,7	2,4	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,9	3,0
Genomsnittlig ränta, %	2,5	2,2	2,1	2,1
AKTIERELATERADE				
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	44 409	44 065	29 563	29 563
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	44 065	33 615	29 563	27 641
EPRA NRV, kr per aktie	65,4	63,1	53,0	49,9
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,9	0,6	0,6	0,0
Förvaltningsresultat, kr per aktie efter utsprädning ¹⁾	0,9	0,6	0,6	0,0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, kr per aktie	2,3	5,6	2,5	2,8
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utsprädning ¹⁾	2,3	5,5	2,5	2,8

1) Efter teoretisk utspädning med 821 000 aktier till följd av utestående teckningsoptioner till ledningsgrupp och nyckelpersoner

Vi fortsätter att leverera enligt plan

Vi inleder året starkt och ser kraftiga förbättringar i de flesta av våra viktigaste nyckeltal. Förvaltningsresultatet är starkt och såväl långsiktigt substansvärde per aktie som våra fastigheters genomsnittliga direktavkastning har ökat sedan årsskiftet. Eftersom koncernen bildades i juni 2021 finns inga jämförelsetal och att jämföra med föregående kvartal blir ganska irrelevant, givet att vi har hållit ett mycket högt förvärvstempo.



Nya förvärv under kvartalet

Detta kvartal har vi tillträtt nio nya fastigheter belägna i Borås, Helsingborg, Lidköping och Vaggeryd. Den uthyrbare arean summerar till cirka 48 000 kvadratmeter och den årliga hyresintäkten är cirka 49 mkr. Efter kvartalets slut har vi tecknat avtal om förvärv av ytterligare fem fastigheter belägna i Nyköping, Lidköping och Örnsköldsvik. Samtliga affärer under och efter kvartalet är gjorda off-market och vi har fortsatt god tillgång till intressanta förvärvsmöjligheter.

Förvaltningsresultatet ligger i linje med bedömning

Av de fastigheter som förvärvades under kvartalet tillträdde merparten den 31 mars, varför dessa hyresintäkter inte syns i denna delårsrapport. Därtill genomför vi för närvarande ett nybyggnadsprojekt åt Alstom i Västerås där hyresintäkten om cirka 25 mkr kommer att synas i vårt resultat först fr.o.m. juli 2023. Med beaktande av detta levererar vi helt i linje med vår bedömning av den långsiktiga intjäningsförmågan.

Stort fokus på värdeskapande uthyrningar

Vi har bra aktivitet i uthyrningsverksamheten med totalt 15 nytecknade eller omförhandlade hyresavtal. Vi har endast en avflyttning under kvartalet, vilket är BE Groups förhyrning i fastigheten Värmet 3 i Malmö. Denna avflyttning påverkar vår nettouthyrning negativt med 12,1 mkr men var sedan länge känd och påverkar inte vår bedömning av den långsiktiga intjäningsförmågan eftersom den aldrig har varit inkluderad där. Avflyttningen öppnar upp för stora möjligheter att på sikt öka hyresintäkten då fastigheten har ett exceptionellt bra logistikläge i Malmös östra hamn. På samma fastighet finns även en outnyttjad byggrätt för cirka 10 000 kvadratmeter logistiktytor som vi har för avsikt att utveckla.

Efter kvartalet slutfördes omförhandlingen med Länsstyrelsen i Värmland avseende deras kontorslokaler i fastigheten Bryggaren 12. Avtalet om 5 000 kvadratmeter förlängdes med sex år och den genomsnittliga hyresintäkten ökade med 32%, vilket vi är väldigt nöjda över.

Sammantaget känns lokalk marknaden fortsatt stark med stor efterfrågan på den typ av lokaler som Randvikens tillhandahåller, både vad gäller kontor- och lager/industriytor.

Driftnettot från fastigheterna är till stor del inflationsskyddad

En stor del av Randvikens hyresintäkter ökar varje år med förändringen i konsumentprisindex (KPI), där man mäter förändringen i oktober månad jämfört med föregående år. Denna förändring ligger sedan till grund för hyreshöjningen från och med första januari följande år.

Under 2021 ökade KPI med 2,8 procent, vilket har bidragit till att våra hyresintäkter har ökat med i stort sett lika mycket från föregående kvartal. Det finns mycket som talar för att inflationen detta år blir ännu högre och redan i april är KPI upp med 4,5 procent från oktober förra året.

Av Randvikens totala hyresintäkter härrör cirka 7,6 procent från bostadsfastigheter. Hyran för dessa bostäder är inte direkt kopplad till utvecklingen av KPI utan förhandlas årligen med Hyresgästföreningen, där inflation är en av flera parametrar som tas hänsyn till vid bestämmande av den nya hyran. För 2022 landade hyreshöjningen på 2,5 procent för våra bostäder i Nyköping och 1,8 procent för våra bostäder i Stockholm. Dessa hyreshöjningar är dock inte reflekterade i detta kvartalsresultat eftersom förhandlingarna blev klara efter balansdagen.

Vad gäller Randvikens intäkter från kommersiella fastigheter finns någon form av inflationsskydd i 97,5 procent av alla hyresavtal.

Låt mig bryta ner det hela:

2,6 procent av Randvikens hyresintäkter, exklusive bostadshyresintäkter, saknar helt automatisk inflationsjustering. Denna del av våra intäkter rör främst mindre hyresavtal såsom förråds- och parkeringsavtal. Dessa hyresavtal skrivs i regel som ettårsavtal med tre månaders förlängning, vilket betyder att i stort sett samtliga dessa avtal, i alla fall i teorin, skulle kunna förhandlas om innan nästa kvartalsrapport.

7,2 procent av hyresintäkterna har ett inflationsskydd i form av att bashyran automatiskt räknas upp med en fast procentsats varje år. Detta gäller exempelvis för hyresavtal som är kortare än tre år, där hyreslagstiftningen inte tillåter att hyran räknas upp med ett på förhand icke känt KPI-tal. Den viktade genomsnittliga fasta uppräkningsprocenten för denna kategori är 2,7 procent per år och rör främst hyresavtal för parkeringsplatser, förråd och mindre lokaler. Då det som sagt är korta löptider för dessa kontrakt så finns även här, i teorin, en möjlighet att förhandla om i stort sett alla kontrakt på kort varsel.

Resterande del av våra hyresintäkter, dvs. cirka 90 procent av de totala intäkterna exklusive bostadshyresintäkter, ökar varje år baserat på den årliga förändringen av oktober månads KPI-tal. I 5,0 procent av avtalen får vi mellan 70 – 90 procent täckning för KPI-justeringen. Detta gäller främst vissa hyresavtal med statliga myndigheter där det av hävd är vanligt att hyran inte fullt ut är kopplad till KPI. Den absoluta merparten av våra kommersiella hyresintäkter, cirka 85 procent, indexeras fullt ut med förändringen av KPI.

Lägger man samman alla dessa olika indexeringsvarianter och tar ett genomsnitt viktat på hyresintäkten blir resultatet att Randviken har ett inflationsskydd om 92,4 procent av våra hyresintäkter, exklusive bostäder. Det innebär att om man antar att inflationen i år skulle landa 5,0 procent skulle bashyran för Randvikens kommersiella hyresavtal att öka med 4,6 procent. Utöver bashyran är det även vanligt att hyrestilläggen för driftkostnader är indexerade enligt samma princip som huvudavtalet.

Värt att nämna är också att standardskrivningen i våra hyresavtal är att hyran inte kan gå ner från ett år till ett annat. Även om det känns otroligt just nu innebär det alltså att om vi skulle hamna i ett deflationsklimat så kommer dessa högre hyror fortsatt att gälla.

Ökade energipriser innebär givetvis att det blir dyrare att driva fastigheter. Det hör dock till vanligheten att det, i våra kommersiella hyresavtal, regleras att hyresgästerna antingen ska ha egna abonnemang för exempelvis el och värme eller att hyresgästerna ska betala sin pro rata andel av fastighetsägarens kostnader. Detta medför att genomslaget av kostnadsinflation får en mindre påverkan på Randvikens resultat än vad de positiva effekterna av ökade hyresintäkter ger. En inflation om 5,0 procent på både intäkt- och kostnadssidan skulle exempelvis leda till en driftnettoökning om cirka 4,5 procent för Randvikens kommersiella fastigheter.

I den andra vågskålen ligger naturligtvis de högre räntor som troligtvis följer av en hög inflation. I vår intjäningsförmåga på sidan 12 i denna rapport har vi räknat med en STIBOR3M om 50 bps. Om STIBOR3M skulle öka med ytterligare 100 bps till 150 bps skulle det innebära en ökad långsiktig räntekostnad för Randviken om drygt 30 mkr per år, efter beaktande av befintliga räntesäkringsarrangemang.

I detta förenklade och hypotetiska scenario med en intäkt- och kostnadsinflation om 5,0 procent och en ökning av STIBOR3M från 50 bps till 150 bps under det kommande året skulle Randvikens förvaltningsresultat momentant minska med mindre än 10 procent. Om man i linje med bankernas prognoser utgår ifrån att räntehöjningarna får effekt på inflationen och att ytterligare större räntehöjningar därefter inte krävs, är min bedömning att vi även kommande år kommer att ha ett stort gap mellan våra fastigheters direktavkastning och den ränta vi betalar, varför det initiala tappet i förvaltningsresultat bör kunna hämtas tillbaka relativt snabbt.

Min personliga åsikt är att marknaden just nu är överdrivet oroad över inflationen när det gäller kommersiella fastigheter med starka kassaflöden från stabila motparter. Man ska inte glömma att vi för närvarande fortsatt har negativa realräntor och att skenande produktionskostnader för nyproduktion i praktiken leder till ökade hyror eller att projekt inte blir av eller skjuts på framtiden.

Lägger man samman rådande omständigheter framstår realtillgångar med starka kassaflöden som en attraktiv tillgång att äga i ett höginflationsklimat.

Indexering av Randvikens kommersiella hyresavtal, %

Ingen indexering	2,6
Fast uppräkning, 1,5 - 3,5%	7,2
Indexering 70-90% av KPI	5,0
Indexering 100% av KPI	85,1
Viktat snitt	92,4
Exempel:	
Utfall KPI	5,0
Hyreshöjning Randvikens kommersiella fastigheter	4,6

Stockholm i maj 2022

Gustaf Segerborg

VD

Om Randviken

Randviken har ett brett men disciplinerat investeringsfokus där svenska tillväxtregioner är prioriterade marknader. Vi skapar möjligheter och lönsamhet genom ett pragmatiskt, opportunistiskt och entreprenöriellt arbetssätt

Affärsidé

Randvikens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla högkvalitativa fastigheter som genererar stabila kassaflöden.

Vision

Randvikens vision är att vara en ledande aktör inom digital fastighetsoptimering.

Övergripande mål

Randviken ska vara ett av de främsta tillväxtbolagen i fastighetsbranschen.

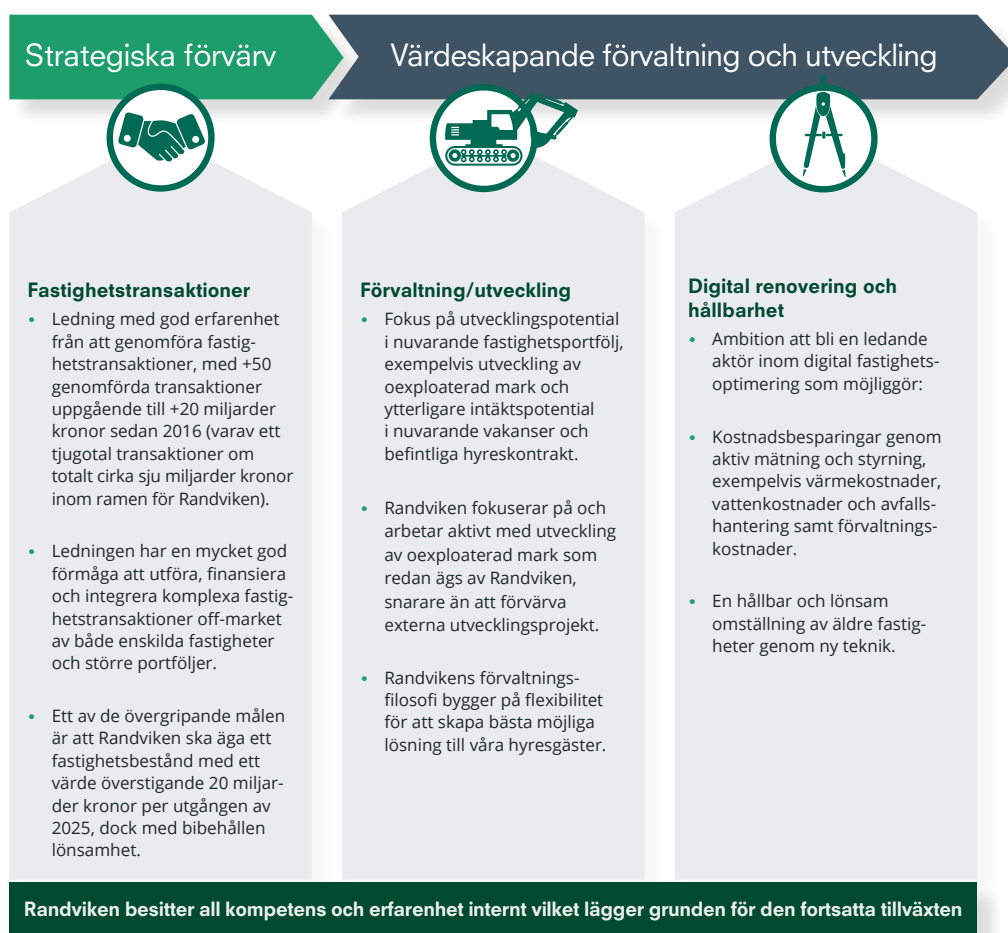
Randviken ska skapa ett bolag och en fastighetsportfölj som år efter år levererar stabila och säkra kassaflöden till aktieägarna.

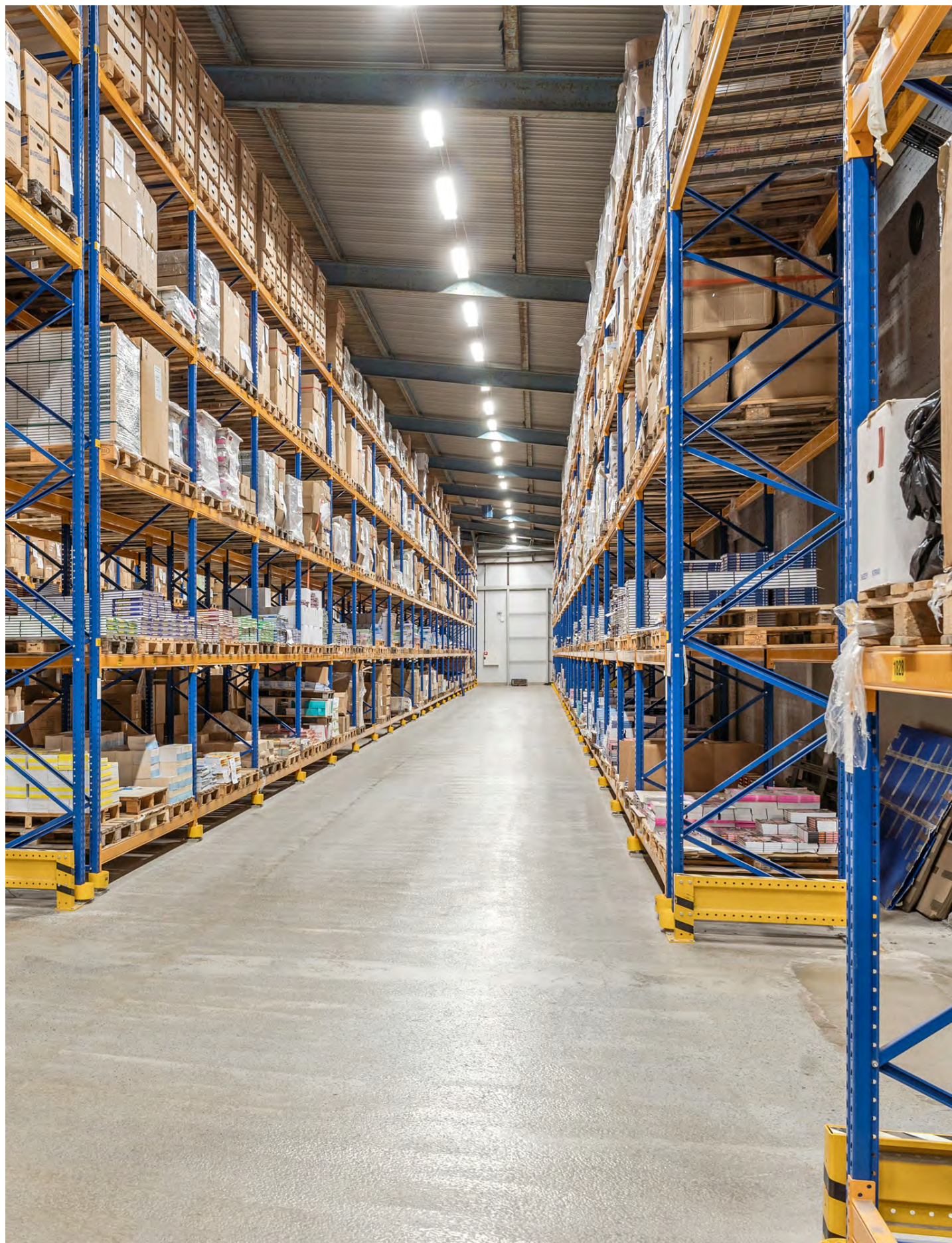
Operativa mål

- Fastighetsvärdet 2025 ska överstiga 20 000 mkr
- Förvaltningsresultat per aktie ska överstiga föregående år
- Genomsnittlig årlig avkastning på EPRA NRV per stamaktie ska vara mer än 15 % över en femårsperiod

Affärsmodell

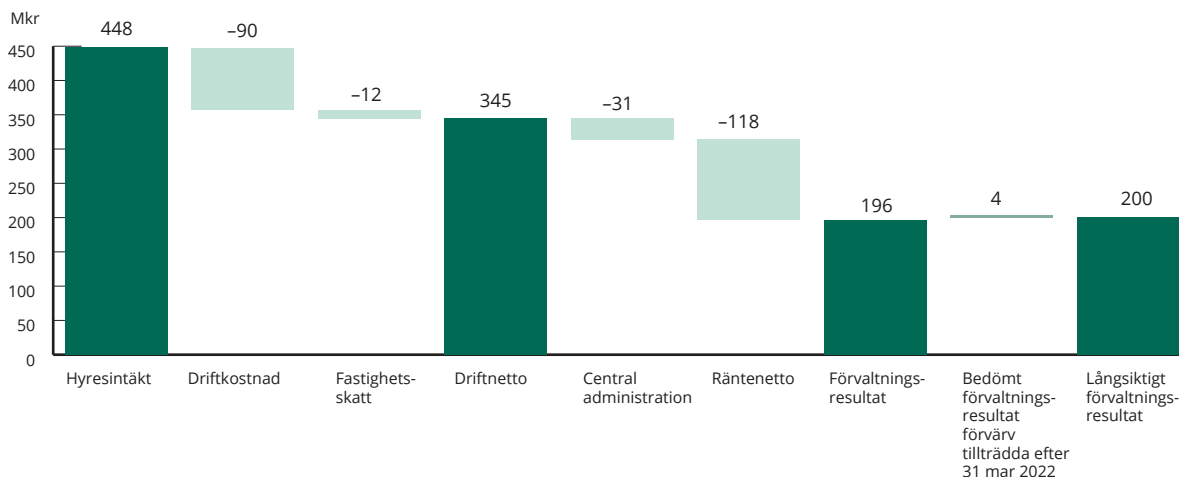
Randviken har en affärsmodell som bygger på entreprenörskap, sunt förnuft och flexibilitet. Vi fokuserar på att förvärva högkvalitativa fastigheter som genererar starka kassaflöden och vår förvaltningsfilosofi syftar till att skapa attraktiva och hållbara miljöer för våra hyresgäster.





Bedömd intjäningsförmåga

Bedömd intjäningsförmåga inklusive nya förvärv/försäljningar

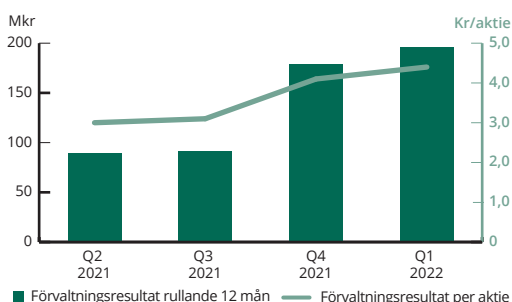


Sammanställning intjäningsförmåga rullande 12 månader

Mkr	Per 31 mar 2022	Signerade affärer efter 31 mar 2022	Total
Hyresvärde	482	6	488
Vakans	-35	-0	-35
Hyresintäkt ¹⁾	448	6	454
Driftkostnad	-90	-1	-92
Fastighetsskatt	-12	-0	-12
Driftnetto	345	5	350
Central administration	-31	-0	-31
Räntenetto	-118	-1	-119
Förvaltningsresultat	196	4	200
Ingående antal aktier	44 408 960	44 408 960	44 408 960
Nya aktier	-	-	-
Utgående antal aktier	44 408 960	44 408 960	44 408 960
Intjäning per aktie, kr	4,4		4,5

1) Exklusive hyresgaranti om 6,6 mkr per år.

Bedömd intjäningsförmåga rullande 12 mån



Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga för fastighetsbeståndet på tolv månadersbasis per den 31 mars 2022. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Det är inte en prognos. Den bedömda intjäningsförmågan illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte verksamhetens verkliga resultat eller verksamhetens resultat för någon framtida period. Ovan presenterade intjäningsförmåga inkluderar intäkter och bedömda kostnader för de förvärv Randviken har tillträtt efter 31 mars 2022 samt effekter av pågående projekt där signerade hyreskontrakt finns.

Hyresintäkten baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt med mera. Den presenterade hyresintäkten exkluderar årliga hyresgarantier om 6,6 mkr.

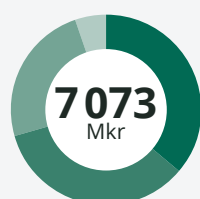
Fastighetskostnader är baserade på bedömd kostnad under ett normalår och har baserats på faktiskt utfall med beaktande av byggnadernas tekniska systems ålder och bestämmelser i hyresavtal. Kostnader för central administration har beräknats utifrån en uppskattning av nödvändig organisation för att förvalta fastighetsportföljen och inkluderar uppskattad kostnad för nyrekryteringar.

Räntekostnaderna har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen samt uppskattade finansieringsvillkor avseende nya förvärv som ännu inte har tillträtts. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har beräknats med utgångspunkt i underliggande basränta (STIBOR3M) per 10 maj 2022 samt kontrakterade lånemarginaler. Kreditmarginal för byggnadskreditiv har dock baserats på förväntade marginaler efter refinansiering med seniorlån.

Fastighetsbeståndet

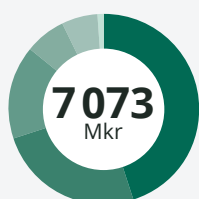
Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2022 av 59 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 518 000 kvm fördelat på fem geografiska delmarknader.

Fastighetsvärde per geografiskt område



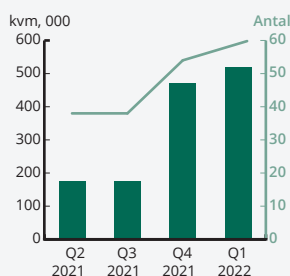
■ Mellan, 36%
■ Väst, 34%
■ Stockholm, 24%
■ Syd, 5%
■ Norr, 0%

Fastighetsvärde per lokaltyp



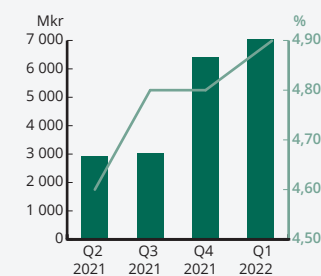
■ Lager/Industri, 45%
■ Kontor, 25%
■ Vård, skola, samhäll, 16%
■ Bostäder, 7%
■ Övrigt, 6%
■ Butik/Restaurang, 1%

Antal fastigheter och uthyrningsbar area



■ Uthyrbar area — Antal fastigheter

Fastighetsvärde och direktavkastning



■ Fastighetsvärde — Direktavkastning

Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 mars 2022 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt. Bolaget har därutöver hyresgarantier med en årlig intäkt om cirka 6,6 mkr med en genomsnittlig avtalstid om 3,3 år.

Geografiska delmarknader

Mellan

Antal fastigheter: 19

Huvudsakliga lokaltyper: Lager/industri

Orter: Västerås, Karlstad, Nyköping och Nässjö.

36%
av fastighets-
värdet

Väst

Antal fastigheter: 27

Huvudsakliga lokaltyper: Lager/industri

Orter: Borås, Alingsås, Uddevalla, Skövde, Lidköping, Tidaholm, Tibro, Skara och Falköping.

34%
av fastighets-
värdet

Stockholm

Antal fastigheter: 8

Huvudsakliga lokaltyper: Vård/skola

Orter: Haninge, Tyresö, Södertälje, Stockholm, Järfälla, Vallentuna, Täby och Upplands-Väsby.

24%
av fastighets-
värdet

Syd

Antal fastigheter: 4

Huvudsakliga lokaltyper: Lager/industri

Orter: Malmö, Helsingborg

5%
av fastighets-
värdet

Norr

Antal fastigheter: 1

Huvudsakliga lokaltyper: Lager/industri

Orter: Skellefteå.

0,4%
av fastig-
hetsvärdet

Förvaltningsorganisationen levererar

Förvaltningsorganisationen har ett stort kundfokus och en sann entreprenörsanda. Under kvartalet har hyresavtal med ett totalt hyresvärde om cirka 1,8 mkr hyrts ut eller omförhandlats.

Identifiering av värdeskapande åtgärder

I syfte att identifiera värdeskapande åtgärder inom digitalisering och energioptimering inventerades under det fjärde kvartalet 2021 hela Nyköping- och Karlstadbestånden, vilket omfattar 231 lägenheter och 59 000 kvm lokaler. Under kvartalet har ett stort arbete pågått med att genomföra och sammanställa ekonomiska analyser av samtliga identifierade åtgärder i syfte att urskilja de åtgärder som genererar största vinsterna ur både ett hållbarhets- och avkastningsperspektiv. Nästa steg är att fatta beslut kring och påbörja de åtgärder som vi anser vara mest prioriterade.

Nya fastighetsaffärer under kvartalet

Under det första kvartalet av 2022 har Randviken tillträtt nio fastigheter genom fem separata transaktioner. Därtill har vi signerat avtal om förvärv av ytterligare fem fastigheter genom tre transaktioner, vilka kommer att tillträdas

under det andra kvartalet 2022. Vi har under kvartalet även frånträtt tidigare kommunicerade försäljningar av fem fastigheter som vi av olika anledningar inte anser passar i vårt bestånd, till priser som i samtliga fall överstiger senaste externvärderingar.

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2022

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Hyresintäkt ¹⁾			Fastighetsvärde ²⁾		
			Mkr	Kr/kvm ³⁾	Andel total, %	Mkr	Kr/kvm	Andel total, %
Mellan	19	166 844	170	1 099	38	2 542	15 234	36
Stockholm	8	57 534	95	1 787	21	1 726	30 000	24
Väst	27	242 026	171	735	38	2 392	9 883	34
Syd	4	49 618	9	758	2	386	7 779	5
Norr	1	2 370	2	926	0	27	11 392	0
Total	59	518 392	448	990	100	7 073	13 643	100

1) Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 6,6 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

2) Exklusive projektkostnader för pågående projekt som kommer att öka bokfört värde i takt med att de aktiveras (cirka 221 mkr per 31 mars 2022).

3) Baserat på uthyrbar area.

Hyresintäkter¹⁾, fördelning per lokaltyp och delmarknad

Mkr	Lager/ industri	Kontor	Vård/skola	Butik och Restaurang	Bostad	Övrigt	Total	Del av total, %
Mellan	73	62	3	10	20	3	170	38
Stockholm	13	28	34	0	14	5	95	21
Väst	102	31	18	18	–	3	171	38
Syd	8	1	–	–	–	–	9	2
Norr	2	–	–	–	–	0	2	0
Total	198	122	54	28	34	11	448	100

1) Efter färdigställande av pågående projekt, exklusive hyresgarantier om cirka 6,6 mkr per år. Intäkterna inkluderar även driftstillägg och tillägg för fastighetsskatt.

Uthyrningsbar area¹⁾, fördelning per lokaltyp och delmarknad

Kvm	Lager/ industri	Kontor	Vård/skola	Butik och Restaurang	Bostad	Övrigt	Total	Del av total, %
Mellan	98 096	39 636	1 971	8 095	16 555	2 491	166 844	32
Stockholm	12 210	19 774	15 767	27	7 400	2 356	57 534	11
Väst	184 831	26 710	13 025	15 759	–	1 701	242 026	47
Syd	46 048	3 570	–	–	–	–	49 618	10
Norr	2 150	220	–	–	–	–	2 370	0
Total	343 335	89 910	30 763	23 881	23 955	6 547	518 392	100

1) Efter färdigställande av kontrakterade projekt.

Antal kontrakt¹⁾, fördelning per lokaltyp och delmarknad

Antal	Lager/ industri	Kontor	Vård/skola	Butik och Restaurang	Bostad	Övrigt	Total	Del av total, %
Mellan	26	33	6	19	224	31	339	56
Stockholm	13	13	13	1	43	25	108	18
Väst	48	61	9	20	–	13	151	25
Syd	4	3	–	–	–	–	7	1
Norr	2	–	–	–	–	–	2	0
Total	93	110	28	40	267	69	607	100

1) Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

Hyresgäster och intäkter

Randviken hade per den 31 mars 607 unika hyreskontrakt med en årlig hyresintäkt över 10 tkr. Hyreskontrakten är tecknade med 569 motparter varav de 10 största hyresgästerna står för cirka 35 procent av hyresintäkten. Den enskilt största hyresgästens hyresintäkt motsvarar cirka 9,7 procent av total hyresintäkt fördelat på två hyresavtal, med en genomsnittlig kontraktstid om 7,4 år.

Uthyrning

Randviken har under kvartalet omförhandlat tio hyresavtal med ett utfall om 0,5 mkr högre hyra per år. Fem nya hyresavtal har tecknats avseende tidigare vakanta lokaler med en årlig hyra om 1,3 mkr. Under kvartalet har ett hyreskontrakt sagts upp med en årlig hyresintäkt om 12,1 mkr. Den avflyttade lokalen omfattar hyresgästen BE Groups förhyrning i fastigheten Malmö Värmet 3, vilket sedan tidigare har varit känt och där det för närvarande pågår uthyrningsarbete (se vidare under pågående projekt). Intäkten för BE Group har aldrig redovisats i Randvikens intjäningsförmåga.

Hyresgäst	Antal hyreskontrakt ¹⁾
Hyresgäst	
Bombardier Transportation Sweden AB	2
Capio Legevisitten AB	3
IAC Group Sweden AB	1
Tyresö Kommun	1
Momentum Group Services AB	1
Quintus Technologies AB	3
ITAB Shop Concept Nässjö AB	1
Sveriges Domstolar	1
Kvarnholmen Support AB	1
KMT Precision Grinding	1
Total antal kontrakt	15
Hyresintäkt för de tio största hyresgästerna, mkr	159
Hyresduration samtliga hyreskontrakt ²⁾	6,0 år

1) Avser hyreskontrakt med en årlig hyresintäkt över 500 tkr.

2) Exklusive bostadshyresgäster

Nettouthyrning

Uthyrning	Antal	Nettoeffekt, mkr jan-mar 2022
Nyuthyrningar	5	1,3
Omförhandlingar	10	0,5
Avflyttade hyresgäster inklusive konkurser	1	-12,1
Nettouthyrning	14	-10,3

Sammanställning beståndet – hyresvärde och vakans

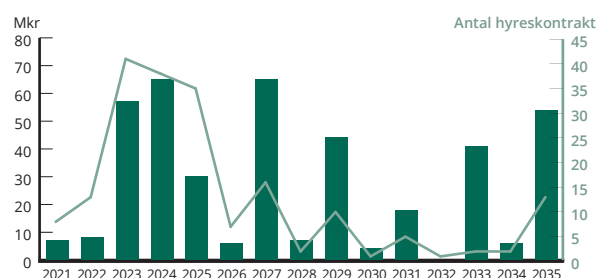
Region	Hyresvärde, Mkr	Vakansvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Mellan	180	10	95
Stockholm	176	4	98
Väst	98	4	96
Syd	27	18	34
Norr	2	0	96
Total	483	35	93

Löptider för hyresavtal

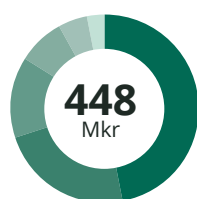
Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹⁾	Arshyra	
			Mkr	Andel, %
2021	3 712	8	7	1,8
2022	6 982	13	8	1,9
2023	53 849	41	57	13,9
2024	61 874	38	65	15,8
> 2025	301 051	94	274	66,5
Totalt	427 468	194	412	100,0

1) Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.

Hyresavtalens förfallostruktur

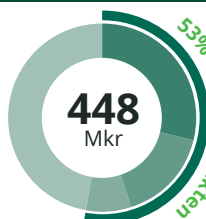


Hyresintäkt per lokaltyp



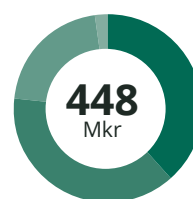
■ Lager/Industri, 47%
■ Kontor, 23%
■ Vård, skola, 14%
■ Bostäder, 8%
■ Butik/Restaurang, 5%
■ Övrigt, 3%

Hyresintäkt per hyreskategori



■ Publika, 29%
■ Investment grade, 16%
■ Bostad, 8%
■ Privat, 46%

Hyresintäkt per region



■ Mellan, 38%
■ Stockholm, 38%
■ Väst, 21%
■ Syd, 2%
■ Norr, 0,4%

Pågående projekt

Projektverksamheten

Målsättningen med Randvikens projektverksamhet är att öka avkastningen och tillväxten genom minskade vakanser och högre hyresnivåer. Vi arbetar aktivt med framtagande av nya byggrätter på befintliga fastigheter, nybyggnation på befintliga byggrätter samt värdeskapande projekt åt både befintliga och nya hyresgäster. Dessutom genomförs även bland annat energioptimerande projekt. Randviken strävar efter att minimera risker i projektverksamheten och därför påbörjas projekt först när hyresavtal under-tecknats.

Redovisningsmässig hantering

Investeringarna som genomförs i Randvikens projekt aktiveras i redovisningen i takt med att de uppstår, och ökar således det verkliga värdet för respektive fastighet. Budgeterade utestående investeringar för beslutade projekt (>10 mkr) uppgår vid periodens slut till cirka 221 mkr och är i sin helhet hänförliga till det pågående projektet för Alstom på fastigheten Finnslättan 6 i Västerås.

Pågående projekt

Randviken har för tillfället ett pågående projekt >10 mkr. Projektet är nybyggnationen av Alstoms nya kontor om 10 400 kvadratmeter LOA i Västerås, vilket förväntas att färdigställas under det tredje kvartalet 2023, i linje med ursprunglig tidplan och budget.

Projektet är upphandlat som en totalentreprenad med Zengun som entreprenör. Under maj månad började byggnadens stomme att resas.

Pågående och avslutade projekt under kvartalet >10 mkr

Fastighet	Kommun	Status	Kategori	Hyresgäst	Färdigt	Mkr			Uthyrbar area, kvm
						Budget	Upparbetat	Återstående	
Finnslättan 6	Västerås	Pågående	Kontor	Alstom	Q3 2023	261	40	221	10 405
Total						261	40	221	10 405

Pågående projekt



Finnslättan 6, Västerås

Fastighetskategori: Kontor

Area: 10 400 kvm LOA

Status: Pågående produktion

Certifiering: LEED Gold

Kommentar: Randviken uppför en ny kontorsbyggnad, som certifieras i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 400 kvm i området Finnslättan i Västerås. Finnslättan har utvecklats till en global hubb inom automation och elektrifiering och genom det planprogram som vann laga kraft under 2021 möjliggörs en kraftig expansion inom området med ytterligare industri-, kontor och utbildningslokaler samt möjlighet till bostadsbyggnation.

Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Alstom avser att nyttja den nya byggnaden som sitt test- och innovationscenter och inom projektet kopplas de nya lokalerna även samman med deras 15 200 kvm stora produktionsyta, som de idag redan hyr på fastigheten, i syfte att skapa ett närmare samarbete mellan bolagets R&D-avdelning och tillverkningen.

Hyresgästen förväntas tillträda de nya lokalerna under första delen av tredje kvartalet 2023.



Utvalda projektmöjligheter



Värmet 3, Malmö

Fastighetskategori: Logistik

Area: 25 000 kvm befintlig LOA och 10 000 kvm outnyttjad byggrätt

Status: Pågående uthyrning

Kommentar: Attraktiv lagerfastighet belägen i Östra Hamnen i Malmö som är ett utmärkt last-mile logistikläge med 10 minuter till E6/E22 samt 5 minuter till Malmö innerstad. Fastigheten omfattar idag ett befintligt lager om 25 000 kvm som blev vakant vid årsskiftet 2021/2022 samt en outnyttjad byggrätt för 10 000 kvm logistiktytor. Uthyrningsarbete pågår för både den befintliga vakansen och projektmöjligheten. Projektstart förväntas när hyresavtal är tecknat. Byggnaden om 25 000 kvm kan antingen hyras ut i befintligt skick eller hyresgästanpassas till en modern logistikfastighet. Fastigheten förvärvades i december 2021 som en del av en större portföljaffär.



Bryggaren 12, Karlstad

Fastighetskategori: Bostäder

Area: 2 300 kvm BTA (14 lägenheter)

Status: Begäran om planbesked under Q2 2022

Kommentar: Centralt belägen kontorsfastighet med möjlighet till ytterligare förtätning genom ett nytt bostadshus i sex våningar.



Affärsmannen 2, Karlstad

Fastighetskategori: Bostäder

Area: 7 000 kvm BTA (96 lägenheter)

Status: Inväntar planbesked

Kommentar: Befintlig handelsfastighet belägen i ett bostadsområde i Karlstad där stora parkeringsytor möjliggör bostadsexploatering genom två nya flerfamiljshus med totalt 96 lägenheter.



Vänersnipan 1, Karlstad

Fastighetskategori: Kontor

Area: 7 000 kvm LOA

Status: Utvärdering av utvecklingsalternativ

Kommentar: Kontorsfastighet från 90-talet i attraktivt läge i Karlstad som i dag är tomställd, med undantag från korttidshyresavtal. Detaljplanen medger både kontor som bostäder och utredningar pågår för att utvärdera det mest finansiellt attraktiva projektalternativet.

Transaktioner

Tillträdde fastigheter under kvartalet

Randviken har under kvartalet tillträtt nio fastigheter motsvarande cirka 48 000 kvm. Förvärvens totala årliga hyresintäkt uppgår till cirka 49 mkr varav cirka 11 mkr är hänförliga till JV-bolaget Randviken bedriver tillsammans med Anders Tegelberg AB ("ATAB").

JV-bolaget ATAB och cirka 0,8 mkr är hänförliga till JV-bolaget Randviken bedriver tillsammans med Verfast Management AB ("Verfast").

Frånträdde fastigheter under kvartalet

Randviken har under kvartalet frånträtt fem fastigheter motsvarande cirka 2 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 86 mkr vilket översteg den senaste värderingen med cirka 7 procent och innebar en realiserad vinst om cirka 6,4 mkr. Total årlig hyresintäkt för de frånträdde fastigheter uppgick till cirka 4 mkr.

Signerade fastigheter efter kvartalet utgång

Randviken har efter kvartalets utgång ingått avtal gällande förvärv om fem fastigheter som avses tillträdas under årets andra kvartal. Total uthyrningsbar area för dessa fastigheter uppgår till cirka 6 300 kvm. Fastigheternas årliga hyresintäkt uppgår till cirka 6,2 mkr varav 5,3 mkr är hänförliga till

Tillträdde fastigheter under första kvartalet 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde	JV
Porfyren 3	Lidköping	Restaurang/butik	2 300	100	31 jan	Ja
Mejseln 27 & 28	Lidköping	Lager/industri	12 179	100	28 feb	Ja
Balder 2	Vaggeryd	Lager/industri	6 701	100	31 mar	Nej
Mörsaren Mellersta 15	Helsingborg	Lager/industri	3 129	88	31 mar	Nej
Gymnasten 1	Helsingborg	Lager/industri	575	91	31 mar	Nej
Katrinedal 11	Borås	Kontor	10 104	94	31 mar	Nej
Katrinehill 7	Borås	Kontor	6 460	98	31 mar	Nej
Maskrosen 19	Borås	Kontor	6 108	100	31 mar	Nej
Totalt			47 556	98		

Fastigheter som har signerats efter 31 mars 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad,%	Tillträde	JV
Sillen 2	Lidköping	Handel	1 512	100	Q2 2022	Ja
Stenbäret 5,6 & 8	Nyköping	Lager/industri	3 488	100	Q2 2022	Ja
Själévads prästbord 1:91	Örnsköldsvik	Lager/industri	1 338	100	Q2 2022	Ja
Total			6 338	100		

Fastigheter som har frånträtts under första kvartalet 2022

Fastighet	Kommun	Kategori	Yta, kvm	Uthyrningsgrad,%	Frånträde	JV
Fjällhavren 3 & 4	Stockholm	Vård, skola och övrigt	400	100	1 mar	Nej
Påskliljan 1	Stockholm	Vård, skola och övrigt	480	100	1 mar	Nej
Vatthagen 1:110	Stockholm	Vård, skola och övrigt	370	100	1 mar	Nej
Järnhandlaren 3	Nyköping	Övrigt	860	62	30 mar	Nej
Total			2 110	85		



Maskrosen 19, Borås

Joint ventures

Randviken har delägarskap i tre aktiva JV-strukturer med fokus på förvärv och förvaltning av kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential. Genom JV-delägarnas nätverk säkerställs tillgång till affärer som annars inte hade genomförts samt en effektiv förvaltning med goda incitament för samtliga parter.

Joint Venture med ATAB

Randviken bildade under tredje kvartalet 2021 ett Joint Venture med Anders Tegelberg AB ("ATAB") för gemensam utveckling och tillväxt inom segmenten lager/industri och kontor. Randvikens ägarandel uppgår till 70 procent och därmed konsolideras JV-bolaget i Randvikens balans- och resultaträkning. JV-bolaget ägde per den 31 mars 2022 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 372 mkr. JV-bolaget har avtalat men ej ännu tillträtt fyra fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 56 miljoner kr. Samtliga fastigheter som JV-bolaget äger är belägna i Västra Götaland med en tydlig koncentration till Lidköping med undantag från tre av de avtalade men ännu ej tillträdde fastigheterna som ligger i Nyköping.

ATAB

31 mar 2022

Strategi	Lager, industri, kontor
Randvikens ägarandel, %	70
Årlig hyresintäkt, mkr	33
Antal fastigheter	11
Uthyrningsbar area, kvm	51 884

Nyfosa

Randviken övertog under fjärde kvartalet 2021 rättigheterna till ett Joint Venture med Nyfosa AB ("Nyfosa") för gemensam utveckling av en idag outnyttjad byggrätt på fastigheten Kanoten 10 i Karlstad som ägs av Nyfosa. Byggrätten, som har ett attraktivt läge i Inre hamn i Karlstad omfattar cirka 13 000 kvm BTA som medger bostadsbyggnation, centrumverksamhet, skola m.m. Detaljplanen vann lagakraft under 2013 och byggrätten är belägen invid Randvikens befintliga fastighet Vänersnipan 1.

Nyfosa

31 mar 2022

Strategi	Utveckling av befintliga byggrätter
Randvikens ägarandel, %	50
Årlig hyresintäkt, mkr	–
Antal fastigheter	Del av fastighet
Uthyrningsbar area, kvm	–

Verfast AB

Randviken bildade under kvartalet ett Joint Venture med Verfast Management AB ("Verfast") för gemensam utveckling och tillväxt inom verksamhetsfastigheter i norra Sverige. Randvikens ägarandel uppgår till 70 procent och därmed konsolideras JV-bolaget i Randvikens balans- och resultaträkning. JV-bolaget ägde per den 31 mars 2022 en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 27 miljoner kr. JV-bolaget har avtalat men ännu ej tillträtt en fastighet med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 10 mkr.

Verfast AB

31 mar 2022

Strategi	Lager, industri, kontor
Randvikens ägarandel, %	70
Årlig hyresintäkt, mkr	2
Antal fastigheter	1
Uthyrningsbar area, kvm	2 370



Finansiering

Kapitalstruktur

Koncernens finansiering utgörs av en kombination av säkerställda banklån, bryggglån, reverser till JV-delägare, eget kapital, uppskjuten skatteskuld och rörelsekapital. Randvikens externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån, byggnadskreditiv och bryggglån.

Finansieringsstrategi

En väl avvägd finansieringsstruktur och tillgång till extern finansiering är centralt för Randviken. Detta säkerställer att Koncernen har god tillgång till kapital på såväl kort som lång sikt. Randviken har därför som strategi att arbeta proaktivt med god framförhållning mot olika kreditgivare med mål att säkerställa en diversifierad låneportfölj med avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

Räntebärande finansiering

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 4 387 miljoner kronor och utgjordes av banklån om 4 333 miljoner kronor och reverser till JV-delägare och säljare om totalt 54 miljoner kronor. Banklånen bestod av fastighetssäkrade seniorlån om 3 103 miljoner kronor, förvärvslån om 585 miljoner kronor, bryggglån om 500 miljoner kronor, byggnadskreditiv om 143 miljoner kronor samt utnyttjad del av checkkredit om 2 miljoner kronor. Ökningen av låneportföljens volym under kvartalet förklaras av de förvärv som fullföljts under denna period, vilka till del finansierades med lån. Vid rapportperiodens utgång var Randvikens tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) samt Danske Bank A/S, Sverige Filial.

Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, innebär Randvikens finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet och räntetäckningsgrad. Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter såsom bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Efterlevnaden av Koncernens generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis.

De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyen jämförte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras ovan.

Kapital- och räntebindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Koncernens banklån till 3,3 år. Detaljerad förfallostruktur framgår av tabellen till höger. Banklån som förfaller inom tolv månader uppgick till 940 mkr, varav bryggglån om 500 mkr utgör den största delen.

Majoriteten av bankfinansieringen löpte med rörlig ränta per 31 mars 2022. Två mindre lån om totalt 30 miljoner kronor löpte med fast ränta och ett belopp om 937 miljoner kronor var säkrat via ränteswapavtal vilket innebär att cirka 21 procent av Randvikens totala ränteriskexponering på banklån säkrats. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid rapportperiodens slut till cirka 1 år.

Finansieringskostnader

Genomsnittlig ränta för Koncernens räntebärande bankfinansiering uppgick vid periodens utgång till 2,50 procent.

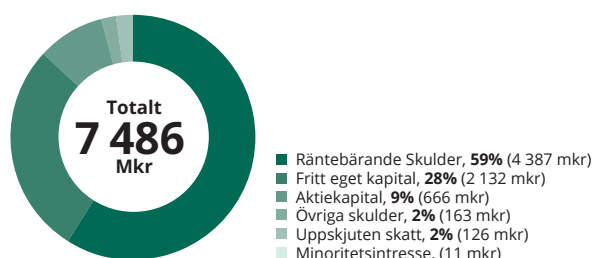
Finansiella riskbegränsningar

Mål	Utfall 2021
Nettobelåningsgraden ska understiga 65% över tid	59%
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 x över tid	2,6
Soliditeten ska överstiga 35% över tid	38%

Förfallostruktur lån

	mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	940	3,29	22
1–2 år	154	2,59	4
2–3 år	1 670	1,85	39
3–4 år	1 480	2,78	34
> 4 år	0	–	0
> 5 år	89	1,81	2
Totalt	4 333	2,50	100

Kapitalstruktur



Hållbarhet och digitalisering

För Randviken är hållbarhet en kärnfråga. Vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och strävar efter att skapa hållbara byggnader som bidrar till att säkerställa en energieffektiv verksamhet samtidigt som en hälsosam inomhusmiljö upprätthålls.

På Randviken strävar vi efter att skapa ekonomiskt, miljömässigt och socialt hållbara fastigheter tillsammans med våra olika intressenter. Vi är medvetna om den miljöpåverkan som byggnader ger upphov till under hela sin livscykel och vi tar ansvar för att begränsa klimatpåverkan så långt det är möjligt. Randviken arbetar proaktivt för att minska sina utsläpp och strävar efter att säkerställa optimal drift och energieffektivitet för hela fastighetsbeståndet, bland annat genom digitalisering. En kontinuerlig dialog hålls med hyresgästerna för att försöka identifiera energieffektiviseringsåtgärder.

Då Randviken är ett nystartat bolag som endast varit verksamt sedan mitten av 2021 har hållbarhetsarbetet hittills främst syftat till att inventera fastighetsbeståndet och skapa sig en uppfattning om nuläget för bolagets klimatpåverkan. Ett flertal initiativ har dock tagits för att bana väg för en mer hållbar och effektiv framtida fastighetsförvaltning.

I syfte att uppnå maximal resurseffektivitet har Randviken ingått digitala partnerskap med Netmore, Mestro och EstateLogs med ambitionen att Randviken ska kunna övervaka, styra och optimera funktioner och installationer i byggnader, såsom temperatur, ventilation, belysning och säkerhetssystem. Dessutom pågår ett kontinuerligt arbete med att utvärdera alternativa energikällor och fasa ut fossila bränslen. Ambitionen inför kommande år är att Randviken ska ha granulär data över energiförbrukningen i fastighetsbeståndet för att på så sätt ha rätt besluts-

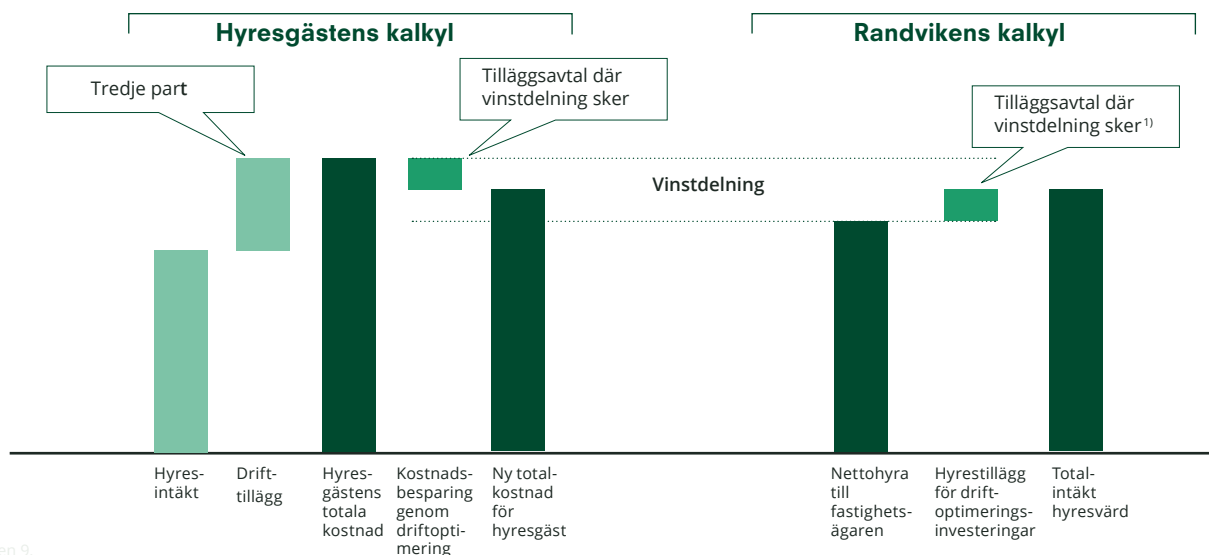
underlag för investeringar som bidrar till mer hållbara och lönsamma fastigheter.

Randviken strävar efter att skapa hållbara byggnader och miljöcertifieringar som bidrar till att säkerställa en energieffektiv verksamhet samtidigt som en hälsosam inomhusmiljö upprätthålls. Bolaget har som mål att skaffa en miljöcertifiering för merparten av alla större renoveringar och nyproduktioner.

Randviken åtar sig att bidra till 2030-agendan och FNs hållbara utvecklingsmål. Genom att kartlägga verksamheten mot hållbarhetsmålen har Randviken kunnat identifiera åtta mål där Bolagets verksamhet kan ha betydande inverkan. Randviken strävar efter att använda den senaste tekniken för att minska energiförbrukningen. Mer specifikt förväntas energidata rörande exempelvis el, vatten och värme kunna samlas in i realtid. Denna data planeras sedan användas för att kalibrera och öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet.

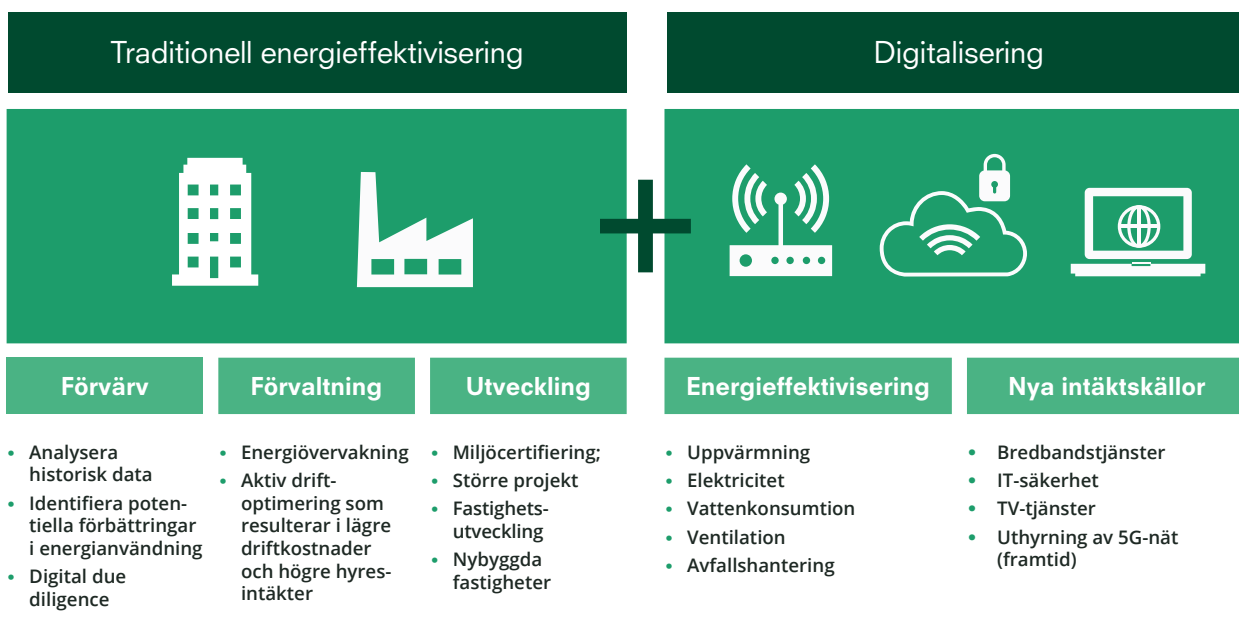
Under 2021 bytte Randviken ut flertalet av Bolagets elhandelsavtal i syfte att säkerställa att endast förnybar el köps in. Resultatet av arbetet är att över 97 procent av den el som Randviken köper nu är förnybar, varav 87 procent är ursprungsmärkt/miljömärkt. Under kommande kvartal fortsätter arbetet med att se över alla byggnader i syfte att identifiera energioptimerande investeringar som kan minska Randvikens miljöavtryck ytterligare. Implementeringen väntas rullas ut under 2022.

Energibesparing - en vinst för hyresgästen, hyresvärden och miljön



Fruängen 9.

1) Avkastningskrav på investering om minst 7-10 procent.



Randviken strävar efter att vara en ledande aktör inom digital optimering inom fastighetssektorn

Vägen mot en grönare portfölj

- ✓ Under fjärde kvartalet 2021 handlade Randviken upp grön el och arbetet med att utvärdera hur energianvändningen ser ut idag inleddes, en så kallad nulägesanalys
- ✓ Efter fjärde kvartalet beställde Randviken två nya solcellsanläggningar
- ✓ Randviken kommer under första halvåret 2022 slutföra nulägesanalysen i syfte att identifiera energioptimerande investeringar som kan minska bolagets miljöavtryck
- ✓ Initiativ som digital renovering, utbyte av installationer, byte till bergvärme och solpaneler på befintliga byggnader med mera kommer att genomföras under andra halvåret 2022

Digitala partnerskap

- ✓ Under fjärde kvartalet 2021 ingick Randviken digitala partnerskap med Netmore, Mestro och EstateLogs
- ✓ Partnerskapen ska möjliggöra för Randviken att övervaka, styra och optimera funktioner och installationer i byggnader, såsom temperatur, ventilation, belysning och säkerhetssystem
- ✓ Ny strategisk inriktning för Randvikens affärsområde PropTech där mjuk- och hårdvaruutveckling är outsourcat till externa parter av effektivitet- och kostnadsskäl



netmore

Aktien och ägarna

Randvikens aktie handlas sedan 16 december 2021 på Nasdaq Firth North Premier Growth Market

Randvikens aktier, 31 mars 2022

Börsvärde	2 665 mkr
Marknadsplats	Nasdaq First North
Lista	Premier Growth Market
Antal Aktieägare	3 250
Antal aktier	44 408 960
Stängningskurs	60,0 kr
ISIN	SE0016128169

Per den 31 mars 2022 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 666 134 405 kr, fördelat på 44 408 960 aktier, motsvarande lika många röster. Detta inkluderar en pågående apportemission om 343 957 st aktier kopplat till förvärv per den 31 mars vilka ännu ej hunnit registreras på balansdagen. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 15,00 kr. Aktierna har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda.

På extra bolagsstämma den 4 juni 2021 beslutades att Bolagets aktier ska sammanläggas varigenom 100 aktier sammanläggs till 1 aktie. Avstämningsdag för samman-



Aktekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Förändring antal aktier	Total antal aktier	Förändring aktiekapitalet	Aktiekapital
25 mar 2019	Nyemission	2 144 870	24 555 476	321 731	3 683 321
25 sep 2020	Nyemission	49 110 952	73 666 428	7 366 643	11 049 964
17 jun 2021	Kvittningsemission	2 882 608 695	2 956 275 123	432 391 304	443 441 268
13 jun 2021	Sammanläggning	-2 926 712 372	29 562 751	443 441 265	443 441 268
3 dec 2021	Kvotvärdesemission	10 840 603	40 403 354	162 609 046	606 050 314
9 dec 2021	Apportemission	1 533 049	41 936 403	22 995 735	629 046 049
16 dec 2021	Apportemission	1 375 000	43 311 403	20 625 000	649 671 050
22 dec 2021	Kontantemission	753 600	44 065 003	11 304 000	660 975 050
31 mar 2022	Apportemission	343 957	44 408 960	5 159 355	5 159 355
31 mar 2021			44 408 960		666 134 405

Aktierelaterade Nyckeltal

	1 jan – 31 mar 2022	1 okt–31 dec 2021	1 jul–30 sep 2021	16 jun–30 jun 2021
Antal stamaktier vid periodens slut, tusental	44 409	44 065	29 563	29 563
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	44 065	33 615	29 563	27 641
EPRA NRV, kr per aktie	65,4	63,1	53,0	49,9
Förvaltningsresultat, kr per aktie	0,9	0,6	0,6	0,0
Förvaltningsresultat, kr per aktie efter utspädning	0,9	0,6	0,6	0,0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, kr per aktie	2,3	5,6	2,5	2,8
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	2,3	5,5	2,5	2,8

läggningen fastställdes till onsdagen den 14 juli 2021 och det nya antalet aktier bokades ut i Euroclears system torsdagen den 15 juli 2021.

Enligt Randvikens bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 400 miljoner kronor och inte överstiga 1 600 miljoner kronor, och antalet aktier får inte understiga 25 000 000 och inte överstiga 100 000 000. Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende aktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Incitamentsprogram

Randviken har ett teckningsoptionsprogram för Bolagets ledning och andra medarbetare i enlighet med det beslut om långsiktigt incitamentsprogram som togs på bolagsstämman den 4 juni 2021. Bolagets styrelseledamöter omfattas inte av programmet.

Per 31 mars 2022 innehade ledande befattningshavare och nyckelmedarbetare totalt 821 000 teckningsoptioner med rätt att teckna nya stamaktier i Bolaget. Detta motsvarar 1,8 procent av antalet utestående aktier. Varje teckningsoption ger rätten att teckna en ny stamaktie i Bolaget till teckningskursen 70,28 kronor.

Teckning av aktier kan ske under två perioder; dels under två veckor från dagen från offentliggörandet av delårsrapporten för 1 juli – 30 september 2024, dock inte tidigare än den 1 oktober och inte senare än den 15 december 2024; och dels under två veckor från dagen för offentliggörandet av delårsrapporten för perioden 1 oktober – 31 december 2024, dock inte tidigare än den 1 januari 2025 och inte senare än den 15 mars 2025.

Största aktieägare per 31 mars 2022

Aktieägare	Antal aktier	% av kapital och röster
Nötudden Fastigheter Holding AB	5 150 059	11,6
FastPartner AB	4 143 536	9,3
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	4 002 989	9,0
Landia AB	3 664 017	8,3
RMW Rand AB	2 686 861	6,1
Cernera Kapital AB	2 349 888	5,3
Tosito AB	2 045 469	4,6
Nordea fonder	1 888 140	4,3
Skandia fonder	1 800 000	4,1
Carnegie fonder	1 475 000	3,3
Danske Invest Sverige Småbolag	1 450 000	3,3
Relevante Wealth Management AB	1 318 234	3,0
PriorNilsson Realinvest	1 240 261	2,8
Botvid Holding AB (publ)	1 076 034	2,4
Creades AB	1 050 797	2,4
Swedbank Försäkring AB	854 335	1,9
Vincero AB	797 174	1,8
Fastighets AB Hägerberget	782 570	1,8
Vault Investment Partners AB	748 610	1,7
Humle Småbolagsfond	707 500	1,6
20 största aktieägarna	39 231 474	88,3
Övriga aktieägare	5 177 486	11,7
Totalt antal aktier	44 408 960	100,0

Räkenskaper

Resultaträkning för koncernen ¹⁾

Tkr	jan-mar 2022	16 jun-31 dec 2021
Hysesintäkter	97 214	100 784
Fastighetskostnader	-24 602	-19 727
Driftnetto	72 613	81 057
Central administration	-7 787	-18 370
Finansiella intäkter	137	16
Finansiella kostnader	-26 684	-25 573
Förvaltningsresultat	38 279	37 130
Transaktions- och omstruktureringskostnader	-3 006	-24 428
Effekt av omvänt förvärv	-	-61 186
Resultat före värdeförändringar och realisationsresultat	35 273	-48 484
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	59 837	519 637
Värdeförändringar finansiella instrument	19 773	-17
Realisationsresultat avyttringar	6 443	-
Resultat före skatt	121 326	471 136
Aktuell skatt	-204	-1 861
Uppskjuten skatt	-12 508	-114 816
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	108 613	354 459
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-11 472
Periodens resultat	108 613	342 987
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	102 139	338 030
varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6 475	4 957

1) Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år. I koncernen återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kommentarer

Driftnetto

Driftnetto för perioden uppgick enligt nedan:

	Q1 2022	2021
	3 månader	6,5 månader
	1 jan-31 mar 2022	16 jun-31 dec 2021
Hysesintäkter	97 214	100 784
Fastighets- och materialkostnader	-24 602	-19 726
Driftnetto	72 613	81 057

Ökningen av hyresintäkter och driftnetto under det första kvartalet 2022 jämfört med föregående kvartal förklaras främst av de större förvärv som gjordes i slutet av det fjärde kvartalet 2021 för vilka intjäningen fullt ut speglas under det första kvartalet 2022. Därtill bidrog även förvärv gjorda under det första kvartalet 2022 samt indexjusteringar till ökningen.

Central administration

Kostnaderna för central administration fördelar sig enligt nedan:

	Q1 2022	2021
	3 månader	6,5 månader
	1 jan-31 mar 2022	16 jun-31 dec 2021
Personalkostnader	3 431	7 944
PR och marknadsföring	197	337
Styrelsearvoden	450	990
Konsultkostnader, revision och rådgivning	2 433	6 161
Övriga kostnader	1 275	2 938
Centraladministration	7 787	18 370

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader fördelar sig enligt nedan:

	Q1 2022	2021
	3 månader	6,5 månader
	1 jan-31 mar 2022	16 jun-31 dec 2021
Räntekostnader banklån	24 532	23 062
Periodiserade uppläggningskostnader banklån	1 681	2 144
Tomträttsavgäld	296	164
Ränta övriga skulder	175	204
Finansiella kostnader	26 684	25 573

Räntekostnader på banklån uppgick under kvartalet till 24,5 mkr. Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid kvartalets utgång till 2,5 procent och inkluderar ränta på förvärvskrediter och byggnadskreditiv som under de kommande månaderna förväntas refinansieras med lån säkerställda med pantbrev efter genomförda fusioner och avslutade ombyggnationer.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade kvartalets resultat med 59,8 mkr.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument var hänförligt till realiserade vinster på räntesäkringsderivat och påverkade kvartalets resultat med 19,8 mkr.

Realisationsresultat avyttringar

Realisationsvinster avyttringar om 6,4 mkr var hänförligt till vinst vid försäljning av de fem fastigheter som via bostadsaffärer såldes under kvartalet.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skattekostnad uppgick under kvartalet till 12,5 mkr vilket i huvudsak var hänförligt till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt räntederivat.

Resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick under kvartalet till 102,1 mkr.

Resultat per aktie och genomsnittligt antal aktier

Kvartalets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2,3 kr per aktie.

Genomsnittligt antal aktier för det första kvartalet 2022 uppgick till 44 065 003.

Då Koncernen bildades den 16 juni 2021 redovisas inga jämförelsesiffror för motsvarande period föregående år.

Framtidsutsikter

Bolaget lämnar ingen prognos för kommande år.

Balansräkning för koncernen¹⁾

Tkr	31 mar 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	7 072 581	6 400 601
Nyttjanderätt tomträttsavtal	31 135	31 135
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	196	196
Maskiner och inventarier	119	190
Immateriella tillgångar	10	10
Uppskjuten skattefordran	30 849	27 317
Finansiella instrument	19 756	–
Övriga finansiella tillgångar	23 495	25 687
Summa anläggningstillgångar	7 178 141	6 485 136
Kundfordringar	22 834	12 585
Övriga fordringar	19 900	14 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 103	17 486
Likvida medel	239 799	362 085
Summa omsättningstillgångar	307 635	406 320
TOTALA TILLGÅNGAR	7 485 777	6 891 456
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	666 134	660 975
Övrigt tillskjutet kapital	1 692 404	1 672 563
Upparbetat resultat inklusive årets resultat	439 934	338 030
Innehav utan bestämmande inflytande	11 443	4 968
Summa eget kapital	2 809 915	2 676 536
Räntebärande skulder	3 307 811	3 233 520
Uppskjutna skatteskulder	125 852	109 458
Leasingskuld	31 135	31 135
Summa långfristiga skulder	3 464 799	3 374 113
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 078 810	699 890
Leverantörsskulder	25 550	21 038
Aktuella skatteskulder	918	10 938
Övriga skulder	22 717	28 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 068	80 828
Summa kortfristiga skulder	1 211 063	840 807
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 485 777	6 891 456

1) Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år

Kommentarer

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde avseende Koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 7 073 mkr per 31 mars 2022. Randviken inhämtar externa värdeutlåtanden för att fasthålla förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Samtliga fastigheter har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare under den senaste tolv månaders perioden.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångar om 31 mkr och därtill korresponderande leasingskuld utgörs av tomträttsavgälder.

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skattefordringar uppgick till 31 mkr, vilket i sin helhet avser skattemässiga underskottsavdrag. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgick till 126 mkr, varav merparten är hänförlig till verkligt värdejusteringar på förvaltningsfastigheter samt räntesäkringsderivat.

Finansiella instrument

Finansiella instrument om 20 mkr avser verkligt värde på räntesäkringsderivat vid kvartalets utgång.

Övriga finansiella tillgångar

Övriga finansiella tillgångar om 23 mkr avser aktiverade hyresgarantier.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till totalt 4 387 per 31 mars 2022, varav 3 308 mkr var klassificerade som långfristiga och 1 079 mkr var klassificerade som kortfristiga. Se vidare avsnitt Finansiering för detaljer.

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital¹⁾

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
Ingående balans 15 juni 2021	11 050	82 370	-76 228	-	17 192
Effekt av omvänt förvärv		-6 062	15 042		8 980
Nyemission	649 925	1 650 725			2 300 650
Emissionskostnader		-56 728			-56 728
Periodens resultat			399 216	4 968	404 184
Teckningsoptioner		2 258			2 258
Utgående balans 31 dec 2021	660 975	1 672 563	338 030	4 968	2 676 536
Nyemission	5 159	19 841			25 000
Eget kapital effekt föregående år			-234		-234
Periodens resultat			102 139	6 475	108 613
Utgående balans 31 mar 2022	666 134	1 692 404	439 935	11 443	2 809 915

1) Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år.

Kassaflöde för koncernen ¹⁾

Tkr	16 jun–31 dec 2021	16 jun–31 dec 2021
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	38 279	37 130
Transaktions- och omstrukturingskostnader	-3 006	-24 428
Betald inkomstskatt	-10 105	- 8 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25 168	4 551
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-23 602	-44 234
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	1 356	126 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 922	87 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-10
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-658 573	-4 537 715
Avyttringar förvaltningsfastigheter	82 550	-
Investeringar enligt kapitalandelsmetoden	-	-196
Hysesgarantier	2 209	-
Avveckling av verksamhet	-	-14 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-573 814	-4 552 697
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	893 273
Lämnade teckningsoptioner	-	938
Upptagna lån	458 000	3 952 813
Amortering av skuld	-9 395	-19 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	448 605	4 827 621
Periodens kassaflöde	-122 287	362 085
Likvida medel vid periodens början	362 086	-
Likvida medel vid periodens slut	239 799	362 085

1) Då koncernen bildades via omvänt förvärv den 16 juni 2021 saknas jämförelsesiffror för motsvarande perioder föregående år.

Moderbolaget

Moderbolaget Randviken Fastigheter AB (Publ) verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag. Bolagets organisation består av sju personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet, finansieringsverksamhet och administrativa koncerngemensamma

tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade bolaget såsom rapportering och aktiemarknadsinformation. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Randvikenkoncernen.

Resultaträkning för moderbolaget¹⁾

Tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Nettoomsättning	7 480	1 024	13 760
Övriga rörelseintäkter	6	-	3 718
Summa rörelseintäkter	7 487	1 024	17 478
Övriga externa kostnader	-2 993	-1 246	-22 289
Personalkostnader	-3 131	-145	-7 457
Rörelseresultat	1 363	-1 391	-12 268
Resultat från andelar i koncernföretag	72 041	-	-57 906
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 275	549	2 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	-132	-	-168
Resultat från finansiella poster	74 184	549	-55 725
Resultat före skatt	75 548	182	-67 993
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten inkomstskatt	3 887	-29	2 260
Periodens resultat	79 435	153	-65 733

1) I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	10	–	10
Andelar i koncernföretag	2 104 924	14 450	1 203 649
Långfristiga fordringar koncernföretag	150 715	45 513	101 765
Räntebärande långfristiga fordringar	1 320	–	1 320
Uppskjuten skattefordran	15 947	9 771	12 059
Summa anläggningstillgångar	2 272 916	69 734	1 318 803
Kortfristiga fordringar koncernföretag	105 936	–	733 169
Övriga kortfristiga fordringar	2 935	1 354	2 167
Likvida medel	–	926	205 959
Summa omsättningstillgångar	108 872	2 280	941 295
SUMMA TILLGÅNGAR	2 381 787	72 014	2 260 098
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	666 134	11 050	660 975
Fritt eget kapital	1 683 347	53 703	1 584 071
Summa eget kapital	2 349 481	64 753	2 245 046
Skulder			
Övriga långfristiga skulder	–	5 000	–
Summa långfristiga skulder	–	5 000	–
Räntebärande skulder	1 987	–	–
Kortfristiga skulder koncernföretag	20 321	–	1 392
Övriga kortfristiga skulder	9 999	2 262	13 660
Summa kortfristiga skulder	32 306	2 262	15 052
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 381 787	72 014	2 260 098

Rapport över förändringar i moderbolagets egna kapital

Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående balans 1 jan 2021	11 050	82 370	-28 501	-319	64 599
Beslut enligt årsstämma:					
– Årets resultat			-319	319	–
Årets resultat				153	153
Utgående balans 31 mar 2021	11 050	82 370	-28 820	153	64 753
Ingående balans 1 jan 2022	660 975	1 676 367	-26 562	-65 733	2 245 047
Pågående apportemission	5 159	19 841			25 000
Beslut enligt årsstämma:					
Årets resultat			-65 733	65 733	–
Periodens resultat				79 435	79 435
Utgående balans 31 mar 2022	666 134	1 696 208	-92 295	79 435	2 349 481

Kassaflöde för moderbolaget

Tkr	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 363	-367	-12 268
Erhållen ränta	2 275	549	2 349
Erlagd ränta	-132	-	-168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 506	182	-10 087
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-769	245	-568
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 661	169	11 568
Summa förändringar i rörelsekapital	-4 430	415	11 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-924	597	914
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	-	-	-10
Lämnade aktieägartillskott	-901 051	-3 000	-90 046
Förvärv av dotterbolag	-225	-	-75
Lämnade teckningsoptioner	-	-	938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-901 276	-3 000	-89 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	25 000	-	893 273
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar koncern	669 253	-2 843	-600 206
Konvertibla lån	-	-	-
Upptagna lån	1 987	5 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	696 240	2 157	293 066
Periodens kassaflöde	-205 960	-246	204 787
Likvida medel vid periodens början	205 959	1 173	1 173
Likvida medel vid periodens slut	0	926	205 959

Tilläggsuppgifter

Personal

Antal anställda i Koncernen uppgick vid utgången av perioden till 9 att jämföra med 7 (exklusive Raybased) vid utgången av 2021.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Randvikens risker beskrivs i årsredovisningen för 2021 på sidorna 38–39.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna.

Närståendetransaktioner

Randvikens relationer med närstående framgår av Randvikens årsredovisning för 2021. Några ytterligare närstående relationer har ej tillkommit under kvartalet.

Redovisningsprinciper

Denna kvartalsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Randvikens årsredovisning 2021 sidorna 55-58.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Definitioner

Definitioner av nyckeltal

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Avkastning på EPRA NRV	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt EPRA NRV under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
Direktavkastning	Driftnetto (rullande tolv månader) baserat på Koncernens hyresavtal vid utgången av rapportperioden samt uppskattade kostnader i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden exklusive fastighetsvärde avseende byggrätter och projektfastigheter.	Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för driftnetto i förhållande till fastigheternas värde.
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration med tillägg för erhållna utdelningar från joint venture och intresseföretag.	Resultatmättet visar rörelseresultat före avskrivningar och används främst vid beräkning av räntetäckningsgrad
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningssituationen.
EPRA NRV / Långsiktigt substansvärde	Eget kapital och innehav utan bestämmande inflytande med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Förvaltningsresultat	Driftnetto minskat med kostnader för central-administration och finansnetto.	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar och kostnader av engångskaraktär.
Hyesintäkter i jämförbart bestånd	Hyesintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projekt-fastigheter samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej.	Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida-avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	Nyckeltalet åskådliggör koncernens intäkt.
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastighetsvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel.
Nettoinvesteringar	Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighets-försäljningar.	Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med ränte-bärande tillgångar, likvida medel och börs-noterade aktier.	Nyckeltalet belyser koncernens skuldsättning.
Resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moder-bolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal aktier.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	EBITDA i relation till räntekostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Överskottsgrad	Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.	Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Kalendarium

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari – juni 2022	24 augusti 2022
Delårsrapport januari – september 2022	15 november 2022



Randviken