

Delårsrapport januari – september 2021¹

Randviken Fastigheter AB (publ) ("Randviken" eller "Bolaget") publicerar delårsrapport avseende det tredje kvartalet samt perioden januari – september 2021¹. Rapporten finns tillgänglig på Bolagets hemsida, www.randviken.se.

Tredje kvartalet i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 40,2 mkr.
- Driftnettot uppgick till 33,0 mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16,2 mkr, motsvarande 0,55 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 73,8 mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 72,5 mkr, motsvarande 2,45 kr per aktie.
- Substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 53,0 kr per aktie.
- Marknadsvärdet på Bolagets fastigheter uppgick till 3 047,3 mkr vid periodens slut.
- Soliditeten uppgick till 45,2 procent.
- Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 gånger.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,0 procent.

Perioden januari – september¹ i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 46,9 mkr.
- Driftnettot uppgick till 38,7 mkr.
- Till följd av kostnader kopplat till det omvända förvärvet samt transaktionskostnader i samband med förvärvet av fastighetsportföljen i juni 2021, var förvaltningsresultatet under perioden negativt. Justerat för dessa engångseffekter uppgick förvaltningsresultatet till 17,4 mkr, motsvarande 0,59 kr per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 231,0 mkr.
- Resultat efter skatt uppgick till 150,9 mkr, motsvarande 5,11 kr per aktie.
- Nettobelåningsgraden uppgick till 48,7 procent.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- Den 15 juli genomfördes en sammanläggning av Randvikens aktier, varigenom 100 aktier sammanlades till 1 aktie. Efter sammanläggningen uppgår det totala antalet aktier till 29 562 751.
- Den 31 augusti slutförde Randviken den obligatoriska omnoteringsprocessen på NGM Nordic SME och offentliggjorde en bolagsbeskrivning.
- Den 1 september tecknades avtal om att förvärva fastigheten Svarven 4 i Nässjö från Tosito AB. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 205 mkr före avdrag för latent

¹ Som följd av det omvända förvärvet som genomfördes i juni, avser perioden januari-juni 2021 i praktiken ca 3,5 månader (16 juni – 30 september 2021).

skatt. Förvärvet finansieras genom en kvittningsemission till säljaren om 78,4 mkr och till resterande del genom sedvanlig bankfinansiering. Tillträde sker under det fjärde kvartalet.

- Den 8 september bildade Randviken och Anders Tegelberg AB ett JV-bolag för gemensam utveckling och tillväxt inom segmenten lager/industri och kontor. Randvikens ägarandel i JV-bolaget uppgår till 70%. Det samägda bolaget tecknade avtal om förvärv av åtta fastigheter i Västergötland, indirekt genom bolag, från två privatpersoner till ett underliggande fastighetsvärde om 208,5 mkr efter avdrag för latent skatt.
- Den 20 september förvärvade ledande befattningshavare i Randviken optioner i Bolaget med lösenpris 70,28 kr per aktie. Totalt omfattar köpet 821 000 optioner där varje teckningsoption ger rätten att teckna en ny aktie i Randviken.
- Den 28 september slutfördes en omförhandling med Domstolsverket och parterna tecknade ett nytt sexårigt grönt hyresavtal avseende 6 350 kvadratmeter kontors- och domstolslokaler i fastigheten Örnen 4 i Karlstad.
- Den 5 oktober offentliggjordes avsikten att genomföra ett listbyte från NGM Nordic SME till Nasdaq First North Premier Growth Market.
- Den 25 oktober offentliggjorde Randviken att Bolaget har ingått två separata avsiktsförklaringar avseende förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 2 750 mkr. Randviken avser att finansiera förvärven genom upptagande av bankfinansiering samt genom nyemissioner riktade till ett antal parter.
- Den 28 oktober tillträdde de 8 fastigheterna i Västergötland för vilka avtal tecknades den 8 september. Förvärvet finansierades med kassa och sedvanlig bankfinansiering.
- Den 1 november kallade styrelsen för Randviken till extra bolagsstämma som planeras hållas onsdagen den 17 november 2021.

VD:s kommentar

”Det tredje kvartalet har präglats av fortsatt hög aktivitet på alla fronter och tillväxt är det som står högst upp på agendan. Under det tredje kvartalet har vi bland annat avtalat om förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 412 mkr som tillträds under det fjärde kvartalet.

Efter kvartalets slut har vi även offentliggjort vår avsikt att genomföra ytterligare förvärv till ett värde om cirka 2 750 mkr. Dessa nya förvärv syns inte i våra räkenskaper ännu men kommer att leda till en tydlig förbättring för ett flertal av våra nyckeltal framöver. Om våra senast kommunicerade affärer genomförs, vilket jag bedömer som högst troligt, kommer Randvikens kontrakterade intäkter att öka med drygt 220 mkr till att omfatta totalt drygt 400 mkr på rullande 12 månaders basis. Samtidigt ökar den genomsnittliga hyreskontraktslängden från cirka fyra år till drygt sex år, vilket på många sätt gör Randviken till ett än mer robust bolag med en plattform för ytterligare tillväxt. Efter kvartalets slut har Randviken också etablerat en relation med ytterligare en välrenommerad storbank, vilket varit ett viktigt mål för att understödja fortsatt tillväxt.

Starkt och ökande resultat

Kvartalets resultat uppgick till 72,5 mkr, motsvarande 2,45 kronor per aktie och för perioden var resultatet 150,9 mkr, motsvarande 5,11 kronor per aktie. Även om det är ett starkt resultat finns det mot bakgrund av kommunicerade förvärv och pågående ny- och ombyggnationsprojekt stora kontrakterade hyresintäkter som ännu inte har flödat in i resultaträkningen.

Totalt under perioden har hyresavtal med en sammanlagd hyra om 12 mkr förhandlats om och vi har uppnått en genomsnittlig hyreshöjning om 17,5% på jämförbara objekt samtidigt som vi har ökat snittdurationen på samma objekt. Det är väldigt starka siffror som visar på vår förmåga att ständigt förbättra driftnettot i vår befintliga portfölj.

Ny strategisk inriktning för digitalisering

I takt med att Randvikens fastighetsbestånd växer ökar kraven på att vara en ansvarsfull fastighetsägare som bidrar till minskad klimatpåverkan. Jag har en stark tro på att detta kan uppnås genom satsningar på digitalisering och energieffektivisering. Mot bakgrund av detta har vi därför beslutat om en ny strategisk inriktning för att accelerera vår ambition att bli en ledande fastighetsägare avseende digitalisering och energieffektivitet. I en tid av stigande energipriser är en minskad energiförbrukning inte bara viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv utan det finns även stora pengar att spara på sista raden genom att i förvaltningen aktivt arbeta för mer energieffektiva byggnader.

Den nya inriktningen innebär i korthet att vi går ifrån egen utveckling av hård- och mjukvara för att i stället satsa på samarbeten med externa leverantörer. Genom detta förväntas vi minska våra löpande kostnader med cirka 10 mkr per år, vilket främst består av lägre personalkostnader. Samtidigt uppnår vi en större flexibilitet i att kunna välja fritt bland de bästa tekniska lösningarna på marknaden och implementera dessa på ett mer effektivt och prisvärt sätt.

Listbyte och nyemission

I början av oktober offentliggjorde vi vår avsikt att byta börslista till Nasdaq First North Premier Growth Market. Arbetet fortgår enligt plan och det är vår ambition att kunna genomföra listbytet innan årsskiftet. Som ett led i finansieringen av våra kommande förvärv är även planen att genomföra en nyemission av B-aktier riktad till ett flertal parter. Det är min övertygelse att både nyemissionen och bytet av handelsplats kommer vara värdeskapande för aktieägarna och skapa en mer likvid och attraktiv aktie.

Sammantaget är jag mycket nöjd med vad vi har åstadkommit under det tredje kvartalet och det är med stor glädje och entusiasm som jag fram emot att fortsätta bygga ett av Sveriges mest snabbväxande fastighetsbolag".

Gustaf Segerborg, Verkställande direktör

Stockholm 15 november 2021

För ytterligare information kontakta:

Gustaf Segerborg, VD
Telefon: +46 702 76 88 89
gustaf.segerborg@randviken.se

Om Randviken Fastigheter

Randviken är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, förvalta och förädla fastigheter inom olika segment och geografiska lägen.

Utöver Randvikens primära fokus på stabila och långsiktiga kassaflöden från uthyrning av bostäder och lokaler är Bolagets ambition att arbeta aktivt med intelligent teknik för att uppnå mer hållbara och energieffektiva fastigheter.

Denna information är sådan information som Randviken är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 november 2021 kl. 07:30.