DELÅRSRAPPORT – FÖRSTA KVARTALET 2024

Refinansiering och minskad skuldsättning

Q1

Kvartalet i korthet (januari – mars 2024)

Hyresintäkter uppgick till 9 746 Tkr (8 564), en ökning med 14 procent drivet av indexuppräkning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 7 599 Tkr (7 010) vilket gav en driftmarginal på 77 (82) procent.

Värdeförändringar uppgick till -11 841 Tkr (-1 501), påverkat av högre avkastningskrav i färdigställda projekt under kvartalet.

Kassaflödet uppgick till 16 918 Tkr (2 907), påverkat av genomförd refinansiering samt nyemission under kvartalet.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år), två nya kontrakt signerade i kvartalet.

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 78 428 kvm BTA (64 366).

Landbank på 1 944 962 kvm (1 944 962) i pågående markförädling.

Hyresintäkter (jämfört med samma kvartal föregående år)

+14 %

Investeringar under kvartalet

38 Mkr

Soliditet

47 %

Nyckeltal, koncernen

	Q1 2024	Q1 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, Tkr	9 746	8 564	35 695
Driftmarginal, %	77	82	83
Förvaltningsyta, kvm	11 332	10 009	10 311
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	11	12
Byggrätter, kvm BTA	78 428	64 366	73 092
Landbank, kvm	1 944 962	1 944 962	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 477 928	1 329 362	1 451 969
Soliditet, %	47	38	43

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Genomförd refinansiering och minskad skuldsättning



För årets inledande kvartal uppgick våra hyresintäkter till 9 746 Tkr, vilket motsvarade en tillväxt om 14 procent. Våra långa hyresavtal är fullt indexerade, och för 2024 resulterade detta i en uppräkning av hyresintäkterna med 6,5 procent.

Under kvartalet sökte vi bygglov för vårt kommande seniorkvarter i Täby, samt för en ny gruppbostad i Nynäshamn. Det senare är extra roligt då det är ett av våra samarbetsprojekt med Equmeniakyrkan. Vårt bygglov för ett nytt, kommunalt vårdboende på Ekerö vann laga kraft och vi erhöll även bygglov för vår nya förskola i Halmstad. I Enskede välkomnade vi hyresgästen Frösunda till vårt nya gruppboende, och på Gotland välkomnade vi hyresgästen Adela. Bägge dessa gruppboenden Svanen certifieras. Vi fortsätter också vårt arbete med att miljöcertifiera samtliga befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, nu senast ett av våra gruppboenden i Stockholm. Under kvartalet har vi också omcertifierat vårt miljö- och ledningssystem enligt ISO utan avvikelser.

Det är viktigt att vi fortsätter utbygganden av social infrastruktur och under kvartalet uppgick våra investeringar i pågående projekt till 38 Mkr. Bland annat förvärvade vi en byggrätt från Bonava om 3 800 kvadratmeter. Fastigheten som ligger i Upplands-Bro medger en bebyggelse om cirka 8 000 kvadratmeter och vi planerar för ett modernt vårdboende om 80 lägenheter och ett gruppboende om sex lägenheter. Här räknar vi med en byggstart under det första kvartalet 2025 och inflyttning för hyresgästerna under det fjärde kvartalet 2026. 15-åriga hyresavtal är tecknade med Attendo. Produktionen av vår andra förskola i Norrtälje löper på enligt plan och efter periodens utgång har vi färdigställt grundläggningen till det nya vård- och gruppboendet i centrala Nynäshamn. Vid första spadtaget konstaterade kommunstyrelsens ordförande att det är första gången på femtio år som ett nytt vårdboende byggs i kommunen. Jag noterar också ett ökat intresse för nyetablering hos våra hyresgäster, vilket bör ses som en förändring mot en tidigare mer avvaktande hållning.

Transaktionsmarknaden börjar vakna

I omvärlden utvecklades kvartalet generellt sett positivt. Den totala transaktionsvolymen summerar till 26 Mdkr, vilket är en ökning om 32 procent jämfört med föregående år. Intressant var också att affärer med en volym över 100 Mkr ökade. Segmentet samhällsfastigheter utgjorde 12 procent av totalen. Efter år av vikande utländskt investerarintresse tycks sentimentet nu skifta. Internationellt kapital stod för hela 25 procent av transaktionsvolymen. Affärerna under kvartalet präglades dock av specialöverenskommelser vilket gjorde dem mindre transparanta och svårare att analysera. Det som dock är tydligt är att kvalité och innehåll premieras. En stabil och finansiellt säker hyresgäst, med långa och indexerade kontrakt, är vad som efterfrågas.

Nyligen genomförde Riksbanken den första räntesänkningen sedan 2016, och styrräntan ligger nu på 3,75 procent. Mycket tyder på att vi går in i en tid av mer normaliserad inflation och sjunkande lång och korträntor. Detta torde leda till fler transaktioner, en mer aktiv obligationsmarknad och en stabilare fastighetssektor. De flesta fastighetsbolagen rapporterar tillväxt, men tyngs fortsatt av högre finansieringskostnader. Många står också inför skuldförfall. Min bedömning är dock att de flesta aktörer, med några undantag, är rustade för att hantera detta.

Även inom markförädling går våra projekt framåt. Här är affärsidén att förädla mark till fungerande lokalsamhällen, företrädesvis i partnerskap med ursprunglig markägare. Vi har inlämnat planansökan i Täby och förbereder för planansökan i Mölndal och Järfälla. I Eskilstuna och Skuru inväntar vi planstart. Flera av dessa projekt är omfattande och löper under lång tid, och det är därför tillfredställande att vi uppnår viktiga milstolpar och upprätthåller ett bra momentum.

Genomförd refinansiering och nyemission

Vår verksamhet är kapitalintensiv och vi arbetar därför kontinuerligt med att säkerställa en effektiv tillgång till likviditet. Under kvartalet har vi genomfört tre parallella kapitaltransaktioner. Vår tidigare obligation om totalt 250 Mkr har återköpts, en ny treårig obligation om 200 Mkr har emitterats och en nyemission som netto tillför bolaget 104 Mkr i eget kapital har slutförts. Emissionen innebar också ett antal nya ägare vilket är positivt och vilka vi välkomnar som ägare i Sehlhall.

Det råder ingen tvekan om att intresset för hållbarhetsrelaterad information ökar, inte minst genom EU's nya krav på CSRD rapportering. Därför är det extra roligt att vår nya obligation är hållbar, såväl socialt som grön, och att den följer vårt Sustainability Framework. Obligationen handlas på Nasdaq Sustainable Bond Exchange.

Dessa transaktioner stärker vår plattform och möjliggör fortsatt tillväxt genom värdeskapande projekt och fler hållbara förvaltningsobjekt. Obligationen om 200 Mkr utgör vår samlade övergripande skuld, och vid kvartalets utgång var vår totala belåningsgrad 51 procent i relation till redovisat fastighetsvärde. Vår ambition är att succesivt fortsätta att reducera vår övergripande skuld och optimera vår finansiella struktur.

Erfarenhet, uthållighet och långsiktighet

Redan år 2000 byggde Petter Hallenberg Sveriges första äldreboende inom valfrihetssystemet. Vårt team var med om att ta fram ramarna för trygghetsbostäder tillsammans med den förra regering och vi investerade tidigt i olika typer av välfärdsteknologi.

”Innovation och nytänkande löper som en röd tråd genom vår historia.”

Vi tog bort korridorer i våra äldreboenden och på våra förskolor. Vi gick till och med så långt att vi ritade ett helt runt äldreboende. Vi införde tidigt snedställda dörrar till badrummen, vilket skapade plats i vardagsrummet, gav bättre siktlinjer och underlättade för vårdpersonalen. Vårt U-formade äldreboende i Haninge, med en japansk trädgård, solrum och virtual-reality system, nominerades 2015 till årets Haninge byggnad. Vi gick i bräschen för att bygga i trä och vi la massor av tid på att utveckla våra utomhusmiljöer. När mark inte fanns flyttade vi upp trädgården på taket eller drog in våningsplan vilket skapade terrasser på varje avdelning. Vi kombinerade förskolor med äldreboenden och vi införde speciellt formgivna avdelningar för unga dementa. Innovation och nytänkande löper som en röd tråd genom vår historia.

Under förra året presenterade vi så våra planer för Sveriges första verkliga seniorkvarter och samtidigt lanserade vi vårt design- och inredningsprogram, Tid för Omtanke. Nu fortsätter vi att flytta fram positionerna genom en rad spännande projekt och samarbeten. Det är vad svensk välfärd behöver, och vad våra hyresgäster och de boende förtjänar.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Refinansiering har skett av det tidigare utgivna Obligationslånet om 250 Mkr. Obligationslånet har återköpts i sin helhet och samtidigt har ett nytt obligationslån om 200 Mkr emitterats och noterats på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Totalt sett har åtgärden minskat den övergripande skuldsättningen med 50 Mkr.

Nyemission genomfördes som en del i refinansieringsarbetet och netto efter emissionskostnader tillfördes bolaget cirka 104 Mkr i eget kapital och med en likvideffekt på cirka 54 Mkr efter återköp av Obligationslån. Emissionen tecknades av en kombination av befintliga och nya ägare.

Färdigställande och inflyttning har skett i Slite på Gotland samt i Enskede, Stockholm. I Slite har Adela i februari månad tillträtt den nybyggda gruppbostaden och i Enskede har Frösunda i flyttat in under slutet av kvartalet. Bägge hyresavtalen är på 15 år.

Hyresavtal har tecknats för projekt Tibble, Upplands-Bro. Det är med Attendo som hyresgäst avseende vårdboende om 80 platser samt gruppbostad om 6 lägenheter. Fastighetsförvärvsavtal har även tecknats under kvartalet och vi avvaktar nu bygglovsbeslut samt fastighetsreglering för att därefter kunna komma till byggstart, vilket bedöms ske under första kvartalet 2025.

Bygglov har under kvartalet vunnit laga kraft avseende vårdboendet på Ekerö. Vi avvaktar nu den kommunala beslutsprocessen för att kunna påbörja byggnationen vilket vi hoppas ska ske under 2024.

Grundläggning har efter kvartalets utgång färdigställts i såväl byggnationen av förskolan i Älmsta, Norrtälje kommun, som i vårdboendet Telegrafen, Nynäshamns kommun. Bägge projekten löper enligt plan och omvärdering som färdigställt kommer att ske under andra kvartalet.



Read the full report on Eqvor

These were the first 3 pages. Create a free account to read the rest of the report and see the share price, the order book and the ownership structure.

Create a free account

app.eqvor.com