DELÅRSRAPPORT – FÖRSTA KVARTALET 2023

Fortsatt tillväxt och genomförandekraft

Q1

Kvartalet i korthet (januari – mars 2023)

Hyresintäkter uppgick till 8 465 Tkr (4 999), en ökning med 71 procent.

Driftnetto uppgick till 7 010 Tkr (3 561) vilket gav en driftmarginal på 82 (71) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 1 501 Tkr (19 352).

Kassaflödet uppgick till 2 907 Tkr (-31 777), påverkat av fortsatta markförvärv och pågående byggnationer samt erhållen tilläggsköpeskilling.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 64 366 kvm BTA (56 430).

Landbank på 1 944 962 kvm (1 919 621) i pågående markförädling, där ett ytterligare projekt avtalats under kvartalet och därmed ökar total markareal.

Hyresintäkter (jämfört mot perioden föregående år)

+71 %

Driftmarginal

82 %

Soliditet

38 %

Nyckeltal, koncernen

	Q1 2023	Q1 2022	Helår 2022
Hyresintäkter, Tkr	8 564	4 999	25 804
Driftmarginal, %	82	71	78
Förvaltningsyta, kvm	10 009	9 079	9 037
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	64 366	56 430	65 426
Landbank, kvm	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 329 362	1 067 373	1 304 130
Soliditet, %	38	46	38

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Expansionskapital för att möta marknadens behov



Högre bygg- och finansieringskostnader, samt högre avkastningskrav, innebär att många fastighetsbolag får svårt att få ihop sin affär vilket leder till att projekt ställs in. Tack vare vår affärsmodell kan vi upprätthålla värdeskapande och tillväxt även i nuvarande marknad. Det möjliggörs av ett antal komponenter, men i korthet handlar det om att avtala om de väsentliga delarna av ett projekt i ”samma marknad”. Tillsammans med säljare av mark, vår tilltänkta hyresgäst och utvald entreprenör, identifierar vi risker och kostnadsdrivande faktorer för att gemensamt reducera osäkerhet. Därefter ingår vi slutgiltiga avtal, förutsatt att vi då är trygga med avkastningskrav och övriga nödvändiga förutsättningar.

Det politiska och ekonomiska läget i omvärlden påverkar Sverige som nu befinner sig i en lågkonjunktur. Alla sektorer påverkas, inte minst fastighetsbranschen. Under årets första kvartal gjordes fastighetstransaktioner för 16 miljarder, vilket jämfört med samma period föregående år är en nedgång med 80 procent. Det finns dock ett fortsatt investeringsintresse för nybyggda och moderna samhällsfastigheter eftersom dessa inte är lika konjunkturberoende som andra segment samt att Sverige står inför så stora demografiska utmaningar. Till 2030 kommer ca 21 procent av befolkningen att vara över 65 år. Allvarligast är att befolkningen inom den yrkesaktiva kategorin endast ökar med ca 3,3 procent till 2030, medan antalet 65+ ökar med 11 procent och 85+ med drygt 40 procent.

Underskottet av omsorgsfastigheter är tillbaka på nivåerna före pandemin

Pandemin och en tydlig uppgång i färdigställda vårdbostäder bidrog först till ett minskat underskott vad gäller social infrastruktur, men antalet kommuner med underskott är nu tillbaka på nivån före pandemin. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2023 bedömer 109 kommuner att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre. Det är betydligt fler än föregående år. 141 kommuner uppger dessutom att de har underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Vanligast är bristen på gruppbostäder, trots att det är en lagstadgad rättighet. I Boverkets enkät citeras en kommun: ”Vi får nu planera mycket externt, hos privata leverantörer.” För att möta efterfrågan av omsorgsfastigheter krävs alltså ett nära och effektivt samarbete mellan det kommunala och det privata.

Tack vare vår höga kvalitet, kunskap och robusta affärsmodell så har årets första kvartal varit intensivt, trots en mer allmän tröghet i marknaden. Vi färdigställde det stora vårdboendet i Täby och lämnade över det till hyresgästen Humana. På invigningen konstaterade Humana Omsorgs VD att fastigheten blir deras finaste boende. Vi har också invigt det nya, kommunala gruppboendet i Finspång. Även där var omdömet uteslutande positivt från hyresgäst, boende och anhöriga. Det är glädjande att se hur vår gedigna och kompromisslösa satsning på kvalitet uppmärksammas. För varje fastighet som vi färdigställer flyttar vi fram positionerna för hur modern och hållbar social infrastruktur ska se ut. Detta har aldrig varit viktigare. Om vi får personalen att trivas i våra fastigheter blir det lättare att rekrytera och behålla duktiga medarbetare. Endast då har vi en möjlighet att bidra till att lösa branschens kanske största utmaning, att få över 200 000 omsorgsutbildade att söka sig till, och stanna kvar i äldreomsorgen. I stort och smått lyfter vi dagligen nivån för vad en modern arbetsplats inom välfärden ska kunna erbjuda.

Under kvartalet har vi också byggstartat ett gruppboende på Gotland och ett i Stockholm, samt utbyggnaden på förskolan Trädkronan i Västerås. Vi har erhållit bygglov för en ny gruppbostad i Nacka och för det kommunala vårdboendet på Ekerö. Vi håller på att avsluta upphandling av byggentreprenad för det kommunala vårdboendet i Järfälla och vi har erhållit tilldelning för det kommande vårdboendet i centrala Nynäshamn. Det pågår projektering för förskolan Slottsmöllan i Halmstad samt för det nya seniorkvarteret i Täby. I flera av dessa projekt kommer vi att implementera vårt nya inredningskoncept Tid för omsorg, en av Sehlhalls allra största satsningar. Det är verkligen något jag ser fram emot.

Betydande värdeskapande i Stadsbyggnadsbolaget

Under perioden har även dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget haft god framdrift i flera viktiga projekt. I mars beslutade Eskilstuna kommun om planprogram för Sundbyholm som innebär 1 200 bostäder på vår fastighet. Dessutom skall området tillföras olika typer av social infrastruktur. Byggrätter som kommer att utvecklas av Sehlhall. I planprogrammet för Sundbyholm konstaterar kommunen att vår fastighet utgör etapp 1. Vi arbetar nu för att komma igång med den kommande detaljplanen och genomförandet av projektet. Inom kort räknar Stadsbyggnadsbolaget också med att påbörja detaljplanen för Skuru i Nacka och under kvartalet har vi även avtalat om ett nytt markområde, denna gång i Kållered i Mölndals kommun. I ett osäkert marknadsläge är vår affärsmodell med delad risk och uppsida en bra lösning på kortsiktig osäkerhet och det är glädjande att vi nu kan addera ytterligare ett projekt att arbeta långsiktigt med.

Unikt samarbete för gemensam ambition

Med över 600 samfund runt om i landet är Equmeniakyrkan ett av Sveriges största kyrkoförbund. När många av Equmeniakyrkans församlingar nu ökar sitt samarbete friställs kyrkofastigheter runt om i landet. Att skapa innehåll för allmänt ändamål, exempelvis välbehövliga omsorgsfastigheter som gruppbostäder, skolor och vårdboenden, är något som ligger väl i linje med Equmeniakyrkans syfte och värdegrund. Sehlhall och Equmeniakyrkans fastighetsbolag Derbo har därför startat ett gemensamt bolag för att realisera ambitionerna. Detta är ett unikt samarbete där två relativt sett olika aktörer krokar arm för att svara upp mot ett akut samhällsbehov. Bara dagar efter att avtalet undertecknades började vi arbeta med ett antal konkreta projekt och vi ser fram emot att kunna berätta om utvecklingen allteftersom projektidéerna realiseras.

”Detta är ett unikt samarbete där två relativt sett olika aktörer krokar arm för att svara upp mot ett akut samhällsbehov.”

Avslutningsvis så har styrelsen efter periodens utgång beslutat att genomföra en nyemission om 193 miljoner kronor. Detta för att bibehålla genomförandekraft och bland annat färdigställa de tre kommunala vårdboendena i Stockholms län som byggstartas under 2023. Emissionserbjudandet har mottagits väl och nyemissionen kommer att slutföras under juni månad. I samband med emissionen tillkommer ett antal nya investerare som ägare i Sehlhall, vi välkomnar dem särskilt på vår resa för att förstärka den svenska välfärden med kvalitativ social infrastruktur.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Byggstart har skett i Slite på Gotland där vi bygger en gruppbostad åt Adela. Byggstart har även skett i Enskede (Stockholm) där vi bygger en gruppbostad åt Frösunda. Bägge byggnationerna bedöms färdigställas under året.

Tilldelning har, tillsammans med Vardaga, erhållits i Nynäshamns upphandling avseende vårdboende om 50 lägenheter. Vi har tecknat hyresavtalet på 17 år med Vardaga och byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2023. I byggnationen planeras även för en gruppbostad där hyresgästdialog pågår.

Färdigställande har skett för Öreslandet 3 i Täby. Inflyttning har skett av Humana avseende vårdboende samt Stadsmissionen avseende gruppbostad. Fastigheten avyttrades under 2021 till Nrep och slutlig köpeskilling har erhållits under kvartalet.

Inflyttning har även skett i Nyhem där Finspångs kommun ska driva verksamheten i den nybyggda gruppbostaden med totalt 12 lägenheter.

Förvärvsavtal har tecknats avseende fastighet om cirka två hektar i Mölndal där markförädlingsprojekt ska bedrivas inom Stadsbyggnadsbolaget. Ursprunglig fastighetsägare kvarstår i projektet med en ägarandel om 30 %.

Planprogram för Sundbyholm har antagits av Eskilstuna kommun. Planprogrammet pekar ut framtida byggnation av 1 200 bostäder på vår fastighet.

Samarbetsavtal har tecknats med Equmeniakyrkan med syfte att omvandla fastigheter som inte nyttjas av församlingar till andra allmänna ändamål, företrädesvis omsorgsfastigheter. Dialog har redan inletts kring ett antal potentiella projekt.

Nyemission, efter kvartalets utgång har styrelsen beslutat om genomförande av nyemission om 193 Mkr. Teckning och tilldelning har skett och emissionen bedöms slutföras under juni månad.



Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

Opprett gratis konto

app.eqvor.com