BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

Hög tillväxt och fortsatt värdeskapande Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2022)

Hyresintäkter uppgick till 8 963 Tkr (4 126), en tillväxt på 117 procent.

Driftnetto uppgick till 6 807 Tkr (3 295) vilket gav en driftmarginal på 76 (79) procent.

Värdeförändringar uppgick till 5 168 Tkr (52 655).

Kassaflödet uppgick till -1 341 Tkr (-33 408), påverkat av fortsatta markförvärv och pågående byggnationer samt avyttring av en fastighet i Umeå.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 65 426 kvm BTA (56 430).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 919 621) i pågående markförädling.

Utdelning, styrelsen föreslår att 2022 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2022 lämnas.

Perioden i korthet (januari – december 2022)

Hyresintäkter på 25 804 Tkr (15 081), en tillväxt på 71 procent.

Driftnetto uppgick till 20 108 Tkr (12 987) vilket ger en driftmarginal på 78 (82) procent.

Värdeförändringar uppgick till 37 271 Tkr (68 340).

Kassaflödet var –89 770 Tkr (-22 589), påverkat av fortsatta markförvärv samt pågående byggnationer. Jämförelseperioden innehöll en genomförd nyemission samt avyttring av dotterbolag.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 65 426 kvm BTA (56 430).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 919 621) i pågående markförädling.

Tillväxt hyresintäkter (mot föregående år)

+71 %

Årets investeringar

283 Mkr

Soliditet

38 %

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2022	Q4 2021	Helår 2022	Helår 2021
Hyresintäkter, Tkr	8 963	4 126	25 804	15 081
Driftmarginal, %	76	79	78	83
Förvaltningsyta, kvm	9 037	7 710	9 037	7 710
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	65 426	56 430	65 426	56 430
Landbank, kvm	1 919 621	1 919 621	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 304 130	960 720	1 304 130	960 720
Soliditet, %	38	47	38	47

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Behovsglappet har aldrig varit större



Rysslands anfallskrig mot Ukraina har pågått i ett år och Sehlhall har bistått genom donationer till UNHCR samt att vi har tillgängliggjort bostäder i vårt bestånd för ukrainska flyktingar. I ljuset (eller kanske är mörkret ett mer passande ord) av det som händer i Ukraina, endast sjuttio mil öster om Sverige, ter sig andra utmaningar som tämligen sekundära. Men samtidigt har vi en viktig uppgift även här på hemmaplan. Att säkerställa att vi kan fortsätta att bidra till utbyggnaden av landets sociala infrastruktur.

På dessa tolv månader har styrräntan gått från noll till tre procent, och i december var inflationen 12,3 procent. Trots detta så omsatte fastighetsmarknaden 205 miljarder under 2022, varav 44 miljarder var samhällsfastigheter. Segmentets relativa andel fortsatte att öka, från 16 procent 2021, till 21 procent 2022. Boverket räknar med att bostadsmarknaden faller med 40 procent under 2023, och reviderar upp byggbehovet, inte minst för omsorgsfastigheter. Samtidigt är det färre aktörer som genomför nybyggnation i nuvarande marknad. Den demografiska efterfrågan påverkas inte av konjunktur och glappet mellan utbud och efterfrågan har aldrig varit större.

Långa relationer med nöjda hyresgäster

Under fjärde kvartalet färdigställde vi vårdboendet i Täby där inflyttning skett under första kvartalet 2023. På Ekerö har kommunen fattat beslut om bygglov för vårdboendet på Tranholmen och vi har också slutfört renovering och restaureringen av Kista gårds flygel och hyresgästerna har flyttat in. Under kvartalet har vi även avyttrat ett gruppboende till Umeå kommun. Trots marknadsläget så genomfördes försäljningen överstigande externvärdering vilket visar på ett bestående värde av välbyggd social infrastruktur.

Vårt förvaltningsbestånd fortsätter att växa och jämfört med föregående år så ökade avkastningskravet för helheten med 0,30 procentenheter enligt externvärderingar per årsskiftet. För jämförbara enheter är justeringen 0,50 procentenheter. Detta kompenserades av ökade hyresnivåer till följd av indexjusteringar som för 2023 innebar en uppräkning med 10,9 procent. Högre driftnetton diskonterades med högre avkastningskrav. Sammantaget gör detta att värdet på vårt befintliga bestånd är intakt och för 2023 ger våra idag färdigställda fastigheter hyresintäkter på ca 35 Mkr.

Sehlhall arbetar med ett begränsat antal hyresgäster i form av ledande utbildningsföretag, vårdgivare och kommuner. För oss är dessa relationer ovärderliga och för att säkerställa att vi ger våra hyresgäster en förvaltning i världsklass så mäter vi Nöjd Kund Index (”NKI”). Denna mätning är också en del i vårt kvalitets- och miljöarbete. I årets mätning var vårt NKI 78 av 100. Detta är en sammanvägning av resultatet för våra externa förvaltningspartners och förvaltning utförd av våra medarbetare. Om vi endast mäter vår direktförvaltning når vi ett NKI om 87. Kunderna lyfter främst fram vår genuina förståelse för deras verksamhet samt vår snabba och professionella respons på deras förfrågningar och behov. NKI visar sammantaget på ett bra resultat men innehåller också områden som vi successivt kan fortsätta att utveckla, ett successivt arbete vi gärna tar oss an.

Fortsatta byggstarter trots tröghet i marknaden

Även Sehlhall, som skapar ett nettotillskott av nya, hållbara omsorgsfastigheter, påverkas av den rådande marknadsturbulensen. Detta i form av en tröghet kring nödvändiga externa beslut samt stigande finans- och produktionskostnader. Trögheten medför att vi under 2022 startade färre projekt än prognosticerat. Å andra sidan har flera av dessa skjutits fram till 2023 och vi räknar med att i år starta produktion av tio nya omsorgsfastigheter, vår hittills största volym under ett enskilt år. Våra befintliga och framtida projekt anpassar vi till rådande marknadsförutsättningar och även om nuläget medför utmaningar så fortsätter vi att genomföra värdeskapande projekt även i nuvarande marknad.

Nybyggnation är kapitalkrävande och finansmarknaden är mer utmanande nu än under de senaste åren. Historiskt har vi valt att avyttra vissa projekt för att frigöra likviditet och kunna hålla en högre genomförandeförmåga. Köpare finns även i denna marknad, trots förändrade marknadsförutsättningar och trots att prisförväntan är en annan än för ett år sedan.

Tillsammans med våra ägare och finansiärer för vi löpande diskussioner kring hur vi på bästa sätt skall finansiera oss för att tillvarata en ökande efterfrågan med väl avvägd finansiell risk. Ett steg var att under senaste kvartalet förlänga löptiden på vår utestående obligation till den sista oktober 2024. Förlängningen godkändes av en stor majoritet av obligationsinnehavarna och vår tro är att marknadsläget successivt kommer att förbättras under den förlängda löptiden. För att ytterligare förstärka vår genomförandekraft i rådande marknad ska vi undersöka möjligheten att genomföra en företrädesemission någon gång under våren. Vi tror att detta ger de bästa förutsättningarna för att behålla våra projekt för långsiktig förvaltning samt för att tillvarata nya möjligheter som säkerligen kommer att uppstå under innevarande år.

”Vinsten innebär att vi sätter spaden i backen för tre stora äldreboenden med kommunala avtal under året, alla i Stockholms län.”

År 2023 är svårt att prognosticera. Det började dock med att vi tillsammans med Vardaga vann Nynäshamns upphandling om ett nytt, centralt vårdboende. Vinsten innebär att vi sätter spaden i backen för tre stora äldreboenden med kommunala avtal under året, alla i Stockholms län. Vi följer och har respekt för omvärldsfaktorer, men vi fokuserar på att steg för steg fortsätta att förse Sverige med ett välbehövligt nettotillskott av hållbar, social infrastruktur. Årets byggstarter samt våra kommande projekt, som alla möter ett eskalerande demografiskt behov, ger en stabil och hög tillväxt under överskådlig tid. Parallellt börjar vår omfattande landbank mogna och två projekt bedöms komma i planstart under året. Tillsammans med våra medarbetares engagemang och kunskap ger denna plattform de bästa förutsättningar för ett fortsatt värdeskapande, oavsett konjunktur och marknadsläge. Det råder heller ingen tvekan om att vi går mot ljusare tider.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under kvartalet och efter kvartalets utgång

Förlängning av utestående obligationslån med förfall den 4 mars 2023 har skett genom ett skriftligt förfarande där obligationsinnehavare med bred majoritet beslöt att förlänga befintlig obligation om 250 MSEK till oktober 2024. Erbjudandet lämnades mot bakgrund av den osäkerhet som råder på obligationsmarknaden. Vår förhoppning är att marknadsläget successivt förbättras under den förlängda löptiden. Skulle så inte bli fallet ger förlängningen oss tid att, oavsett marknadsläge, genomföra en refinansiering.

Tillträde har skett till Gammeluddshemmet, en unik fastighet i naturskönt läge i Nacka kommun. På fastigheten driver vi i samarbete med säljaren och Nacka kommun ett utvecklingsprojekt för bevarande av ursprunglig byggnation samt nybyggnation. Under planarbete är fastigheten uthyrd till Nacka kommun.

Avyttring av gruppbostad i Umeå har skett under fjärde kvartalet. Vår hyresgäst och Umeå kommun kom överens om att kommunen skulle överta verksamheten i gruppbostaden och utifrån överenskommelsen önskade kommunen även förvärva fastigheten. Försäljningen skedde till ett pris överstigande externvärdering vilket visar på den kvalitet vi skapar genom våra projekt.

Lansering av vårt nya inredningskoncept för moderna och hållbara äldreboenden som tagits fram tillsammans med några av Sveriges främsta inredningsarkitekter, forskare, vårdgivare och boende. Gå gärna in på sehlhall.se för att se välfärdens nya hem.

Hyresavtal har tecknats med Vardaga avseende vårdboende om 50 lägenheter i Nynäshamn. Hyresavtalet var villkorat av beslut i den upphandling som kommunen genomförde och som vunnit laga kraft under första kvartalet 2023 där vi och Vardaga erhöll tilldelning. Hyresavtalet är på 17 år och byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2023. I byggnationen planeras även för en gruppbostad där hyresgästdialog pågår.

Färdigställande har efter kvartalets utgång skett för vårdboendet Öreslandet 3 i Täby. Inflyttning har skett av Humana avseende vårdboende samt Stadsmissionen avseende gruppbostad. Fastigheten avyttrades under 2021 till Nrep och slutlig köpeskilling kommer att erhållas under första kvartalet 2023.

Inflyttning har efter kvartalets utgång även skett i Nyhem där Finspångs kommun ska driva verksamheten i den nybyggda gruppbostaden.



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