DELÅRSRAPPORT – ANDRA KVARTALET 2022

Stabilt värdeskapande i turbulent marknad

Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2022)

Hyresintäkter uppgick till 5 396 Tkr (3 697).

Driftnetto uppgick till 4 055 Tkr (3 566) vilket gav en driftmarginal på 75 (86) procent.

Värdeförändringar uppgick till 5 839 Tkr (2 302), påverkat av färdigställd byggnation i Eskilstuna samt marknadsvärderad byggrätt med laga kraft vunnen detaljplan.

Kassaflödet uppgick till -13 425 Tkr (130 581), påverkat av fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer. I jämförelseperioden genomfördes en nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 58 830 kvm BTA (56 372).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 820 621) i pågående markförädling.

Perioden i korthet (januari – juni 2022)

Hyresintäkter på 10 395 Tkr (7 039).

Driftnetto uppgick till 7 616 Tkr (6 194) vilket ger en driftmarginal på 73 (82) procent.

Värdeförändringar uppgick till 25 191 Tkr (5 086), påverkat av att projekt i byggnation nått tidpunkt för omvärdering.

Kassaflödet var -45 202 Tkr (75 846), påverkat av fortsatta markförvärv samt pågående byggnationer. Jämförelseperioden innehöll en genomförd nyemission samt avyttring av dotterbolag.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 58 830 kvm BTA (56 372).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 820 621) i pågående markförädling.

Tillväxt hyresintäkter (mot föregående år)

+48 %

Investeringar under kvartalet

149 Mkr

Likviditet

88 Mkr

Nyckeltal, koncernen

	Q2 2022	Q2 2021	H1 2022	H1 2021	Helår 2021
Hyresintäkter, Tkr	5 396	3 697	10 395	7 039	15 081
Driftmarginal, %	75	86	73	82	83
Förvaltningsyta, kvm	9 479	7 240	9 479	7 240	7 710
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	11	12	11	11
Byggrätter, kvm BTA	58 830	56 372	58 830	56 372	56 430
Landbank, kvm	1 919 621	1 820 621	1 919 621	1 820 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 245 857	760 653	1 245 857	760 653	960 720
Soliditet, %	41	50	41	50	47

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Stabilt värdeskapande i turbulent marknad



Sehlhall är idag en vältrimmad och kostnadseffektiv organisation som genom våra erfarna och engagerade medarbetare skapar högt förädlingsvärde, god förutsägbarhet och trygga, växande kassaflöden. Att vår verksamhet dessutom vilar på en i stort sett obelånad landbank om två miljoner kvadratmeter mark i stadsnära lägen ser jag som ytterligare en viktig komponent för ett fortsatt värdeskapande.

I juni genomförde vi vårt första förvärv på Gotland. Genom Svenska Vårdfastigheter, föregångaren till Sehlhall, har vi sedan tidigare skapat trygghetsbostäder och äldreboenden på ön så det är extra roligt att vara tillbaka. På den nyförvärvade fastigheten ska vi uppföra en gruppbostad åt omsorgsbolaget Adela LSS. Under perioden har vi också förvärvat mark i Västerås där vi ska uppföra en förskola åt Barnens Lilla Academia. Vi har också förvärvat mark i Karlstad för ett gruppboende, och sedermera vunnit kommunens upphandling tillsammans med Nytida. Värt att notera är att vi vann upphandlingen för högsta kvalitet - inte lägsta pris. Vi har även förvärvat fastigheter i Stockholm och Linköping, och planerar att uppföra trygghetsbostäder och en gruppbostad. Vi har färdigställt Energicentrum i Eskilstuna, samt efter periodens utgång, en förskola på Värmdö och en förskola i Norrtälje. Hyresgästerna har tillträtt och barnen anländer lagom till höstterminens start. Vi har också skrivit ett hyresavtal med Järfälla kommun för vårt nya vårdboende och byggstart planeras kring kommande årsskifte.

Insikter om svensk omsorg

I Almedalen deltog Sehlhall vid ett antal välbesökta seminarier. Bland annat presenterade vi vår årliga verksamhetsundersökning. På vårt uppdrag har Novus intervjuat 200 verksamhetschefer inom äldreomsorgen. Svaren ger oss en djupare insikt kring hur de ansvariga ser på sina lokaler. Intressant, om än inte förvånande, var att så mycket som en tredjedel av cheferna var missnöjda med sina lokaler. Bland de som var negativa var chefer för kommunala vårdboenden kraftigt överrepresenterade, sannolikt en effekt av att så många av de kommunala vårdboendena i drift byggdes på 60- och 70-talet. Idag är många av dessa inte ändamålsenliga, vare sig som bostäder eller arbetsplats. Dessa insikter är viktiga att lyssna på, inte minst om vi skall klara av branschens största utmaning framåt som är personalförsörjningen. Antalet personer över 80 år kommer att öka med 45 procent de närmaste tio åren, men arbetskraften ökar inte alls i samma takt. SKR beräknar att antalet anställda i välfärden behöver öka med 200 000 personer, från 1,2 till 1,4 miljoner, fram till 2026. Givet att den totala arbetskraften inte ökar i samma utsträckning så kommer arbetsmiljön att vara central för att attrahera dessa resurser. Det finns mycket forskning som visar på hur viktig kontinuiteten i personalbemanningen är för den upplevda trygghet och omsorgskvaliteten. För oss är det därför en självklarhet att inte bara skapa byggnader utifrån boendeperspektivet, utan även som arbetsplatser. Det skapar en konkurrensfördel för våra hyresgäster och höjer livskvaliteten för de boende. Utifrån Novus undersökningen, och kompletterande rådata från intervjuerna, kan vi på Sehlhall fördjupa vår kunskap och anpassa vår produktutveckling så att vi med ännu större träffsäkerhet kan erbjuda de funktioner som verksamheten efterfrågar. Under det senaste året har vi exempelvis lagt tid på att vidareutveckla vårt koncept för utomhusmiljön vid våra vårdboenden, något vi kallar det tredje rummet. Novus undersökningen bekräftar att enhetscheferna ser utomhusmiljön som den enskilt viktigaste trivselfaktorn.

Tydlig strategisk inriktning med integrerat hållbarhetsarbete

Under perioden har vi tagit fram ett hållbart ramverk tillsammans med Swedbank som möjliggör att vi kan emittera gröna, sociala och hållbara obligationer. Detta är ett naturligt steg i vårt övergripande hållbarhetsarbete, Klimatneutral social infrastruktur, som även inkluderar fokus på hållbar finansiering. En extern granskning av ramverket har genomförts av ISS ESG, en oberoende tredje part som har bedömt att det hållbara ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN:s Globala Mål.

”Sehlhall arbetar med att tillgodose ett långsiktigt, strukturellt underskott inom välfärden. Vi samarbetar med Sveriges kommuner och skapar ett nettotillskott av ny, hållbar social infrastruktur.”

Någon skrev att fastighetsbranschen befinner sig i en perfekt storm utifrån inflation, räntor, fastighetsindex, bostadspriser, materialförsörjning etc. Sehlhall arbetar dock med att tillgodose ett långsiktigt, strukturellt underskott. Ett demografiskt behov som inte minskar bara för att det går gäss på havet. Vi samarbetar med Sveriges kommuner och skapar ett nettotillskott av ny, hållbar social infrastruktur. Det handlar alltså inte om att köpa befintliga fastigheter med kommunal verksamhet för att hyra tillbaka dessa till kommunen. Vi utvecklar från grunden. Vi bygger inte heller på spekulation och vår affärsmodell ger oss möjlighet att teckna entreprenadavtal och hyresavtal i nära anslutning till byggstart. Därmed får vi en god visibilitet kring rådande marknadsförutsättningar vid varje givet avtalstillfälle. Vi arbetar med funktionsupphandling vilket ger oss flexibilitet att förändra val av material och produkter om leveransförseningar uppstår. De långa hyresavtalen, ofta 15-25 år, är fullt indexerade vilket ger oss ett effektivt inflationsskydd. Vår strategi, att endast arbeta med egenutvecklade fastigheter som är specifikt utvecklade för varje enskild hyresgäst, innebär en rad fördelar, inte minst för vårt långsiktiga ägande och vår förvaltning. Men organisk expansion innebär samtidigt en långsammare tillväxttakt vis-a-vis de som förvärvar befintliga verksamheter och kassaflöden. Vi får dock en lägre verksamhetsrisk och en högre grad av förutsägbarhet. Vi vet vad vi skall göra idag, imorgon och i övermorgon, och vi bygger verksamheten stegvis, trygga i vetskapen om att vi skapar just de fastigheter landet behöver som mest, med minsta möjliga klimatavtryck.

Under hösten har vi en rad viktiga byggstarter framför oss. Jag ser fram emot att vi fortsätter att utvecklas, inte minst genom vårt tvärvetenskapliga samarbete med Seniorvärlden. Där utkommer vi för övrigt med antologin ”Världens bästa boende för seniorer”. Ett ämne som vi på Sehlhall gärna pratar mycket och länge om.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under kvartalet och efter kvartalets utgång

Inflyttning av Eskilstuna kommunfastigheter i våra färdigställda lokaler för Energicentrum i Eskilstuna. Byggnaden är granne med vårt projekt Väduren och lokalerna nyttjas av bland annat Eskilstuna kommun och Energimyndigheten med syfte att vara ett centrum för samarbete kring innovativa lösning inom energieffektivisering och energiomställning.

Hyresavtal har tecknats med Järfälla kommun avseende vårdboende i Skälby, Järfälla. Upphandling i samverkan avseende byggentreprenad ska nu ske och byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2022 eller första kvartalet 2023.

Tillkommande gruppbostäder genom förvärv av fastigheter i Stockholm, i Karlstad samt på Gotland. För samtliga av dessa projekt har hyresavtal tecknats efter periodens utgång. För fastigheten i Stockholm har tillträde skett, övriga två fastigheter tillträds vid bygglov vilket bedöms ske under fjärde kvartalet 2022 eller första kvartalet 2023.

Förvärv av minoritetsägarens tredjedel av ägandet i Lotshem Gustavsberg, dotterbolaget som äger och förvaltar den förskola i Gustavsberg som vi färdigställde under 2017 och där Thorengruppen driver verksamhet.

Etablering i Västerås genom förvärv av fastighet med dels en befintlig förskola, dels byggrätt för utbyggnad av verksamheten. Hyresavtal för såväl befintlig byggnad som kommande utbyggnad har tecknats med Barnens Lilla Academia.

Slutreglering har skett avseende Smedbyhof, det kombinerade vårdboende och förskola som avyttrades under 2020. Slutlikvid om 47 Mkr har erhållits under kvartalet.

Hållbart ramverk har upprättats i samarbete med Swedbank och tredjepartsgranskats av ISS. Ramverket är en del i vårt arbete med klimatneutral social infrastruktur och möjliggör utgivandet av hållbara, gröna eller sociala obligationer.

Ytterligare förvärv har efter kvartalets utgång skett där vi avtalat om förvärv av Gammeluddshemmet, en unik fastighet i naturskönt läge i Nacka kommun. På fastigheten ska vi i samarbete med säljaren och Nacka kommun driva ett utvecklingsprojekt för bevarande av ursprunglig byggnation samt nybyggnation. Tillträde sker under fjärde kvartalet.



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