DELÅRSRAPPORT — TREDJE KVARTALET 2021

Ökade investeringar för fortsatt tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2021)

Hyresintäkter på 3 916 Tkr (3 166 Tkr).

Driftnetto uppgick till 3 500 Tkr (2 673 Tkr) vilket ger en driftmarginal på 88 (82) procent.

Kassaflödet var -65 027 Tkr (- 28 006 Tkr), påverkat av fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

Genomsnittlig kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt är 11 år (11 år). Under kvartalet tecknades ett nytt avtal som löper på 15 år.

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 55 852 kvm BTA (58 175 kvm BTA).

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

Perioden i korthet (januari – september 2021)

Hyresintäkter på 10 955 Tkr (9 068 Tkr).

Driftnetto uppgick till 10 194 Tkr (7 964 Tkr) vilket ger en driftmarginal på 84 (85) procent.

Kassaflödet var 10 819 Tkr (64 656 Tkr), påverkat av genomförd nyemission samt fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

Genomsnittlig kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt är 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 55 582 kvm BTA (58 175 kvm BTA).

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

Totala tillgångar

1141 Mkr

Soliditet

49 %

Likviditet

166 Mkr

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2021	Q3 2020	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2020	Helår 2020
Hyresintäkter, Tkr	3 916	3 166	10 955	9 068	12 378
Driftmarginal, %	88	82	84	85	83
Förvaltningsyta, kvm	7 710	6 785	7 710	6 785	6 785
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	55 852	58 175	55 852	58 175	63 975
Landbank, kvm	1 820 621	1 820 621	1 820 621	1 820 621	1 820 621
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	836 577	709 542	836 577	709 542	690 435
Soliditet, %	49	48	49	48	44

SEHLHALL FASTIGHETER

VD HAR ORDET

Mer välfärd för pengarna



Alla är överens om att Sverige, utifrån den demografiska utvecklingen, behöver bygga ut sin sociala infrastruktur. Det som däremot ofta glöms bort är det tillkommande investeringsbehovet för befintliga vårdboenden som idag är undermåliga.

Enligt Socialstyrelsen saknar 1 000 lägenheter för äldre eget badrum och 17 000 bostäder för äldre är direkt undermåliga. De flesta av dessa boenden byggdes under 60-, 70- och 80-talet och har brister i brandsäkerhet, arbetsmiljö och smittskydd. Snittstorleken på ett vårdboende som byggdes under denna period är 48 lägenheter, vilket innebär att drygt 350 vårdboenden i Sverige borde stängas. Inkluderar man detta behov av avveckling i prognossiffrorna så bedömer Timbro att det behöver byggas 3 nya vårdboenden i veckan – i tio år. I dagsläget byggs det 69 nya vårdboenden om året i Sverige. Vi behöver alltså mer än dubblera takten och det under lång tid. Sehlhalls ambition är att utveckla 14 nya omsorgsfastigheter per år, varav fyra äldreboenden. Det utgör ungefär tre procent av nödvändig utbyggnad.

Under oktober lanserade Sehlhall initiativet **Mer välfärd för pengarna**, ett helhetsgrepp med syfte att optimera kommuners budget för omsorgsfastigheter. En övervägande del av vårt lands sociala infrastruktur finansieras, direkt eller indirekt, via skattemedel och det är viktigt för hela samhället att varje investerad krona används rätt. Resurseffektivitet såväl avseende fastigheten som den omsorg som bedrivs i den, blir extra viktigt med ett ökande behov och begränsade resurser. Det handlar om fastigheterna, om utformning, om uppförande, om funktioner och om förvaltning. Men det handlar också om hur fastigheterna interagerar med andra samhällsfunktioner och aktivt bidrar till att reducera en rad omkringliggande samhällskostnader, genom exempelvis förhindrande av fallskador, reducerad sjukhusvistelse, förbättrad psykisk hälsa, förhindrad smittspridning, lägre sjukfrånvaro hos medarbetare, färre arbetsskador och minskad personalomsättning.

Vi har arbetat med hundratals funktionsprogram och bistått flera av Sveriges kommuner med strategiska analyser. Till exempel hur ett nytt trygghetsboende på bästa sätt kan effektivisera hemtjänsten och minska trycket på befintliga vårdboenden. Eller hur en skola och ett vårdboende kan få synergier av varandra och huruvida man skall välja att renovera befintligt bestånd eller bygga nytt. Samt vid nybyggnation, vad den befintliga byggnaden i så fall bör ställas om till. Baserat på vår breda kunskap inom omsorgsfastigheter och genom detta holistiska perspektiv blir vi en värdefull strategisk partner till kommunen.

Ett annat för oss strategiskt område är hållbarhet. Knappast någon kan ha missat nyhetsrapporteringen från COP26 i Glasgow och det är glädjande att klimatutmaningen tar allt större plats i debatten, så även i fastighetsbranschen. Jag är övertygad om att ju mer vi samarbetar, diskuterar och lär av varandra, desto större kommer vårt bidrag till klimatomställningen att vara. På Sehlhall arbetar vi målmedvetet utifrån vår hållbarhetsansats **Klimatneutral social infrastruktur.** Vi är inte på något sätt färdiga men vi tar hela tiden steg i rätt riktning, provar, lär oss och utvecklas för att varje nytt projekt ska bli mer hållbart än det förra.

Något som vi är särskilt engagerade i är S:et inom ESG, det vill säga den sociala hållbarheten. Genom vårt fokus på omsorgsfastigheter är denna dimension dagligen aktuell i våra projekt. Hur skapar vi synergier mellan äldre och yngre? Hur bryter vi känslan av ensamhet och isolering? I flertalet av våra projekt strävar vi efter att kombinera olika former av omsorgsfastigheter, vilket ger förutsättningar för social utvecklig. Här jobbar vi tillsammans med arkitekter, etnologer, omsorgsutövare, forskare och akademiker för att hela tiden utmana och förbättra.

Under kvartalet har vi initierat ett arbete för att än mer synliggöra och mäta ansatsen klimatneutral social infrastruktur, samt vårt arbete med social hållbarhet.

Under det gångna kvartalet har vi genomfört en övergång till redovisningsprincipen IFRS, vilket gör vår redovisning mer jämförbar med noterade branschaktörer, samt ger en utökad access till den svenska finansmarknaden. I övrigt fortsätter vår verksamhet att växa och vi har idag tillgångar på en dryg miljard och en soliditet på 49 %. Under kvartalet har vi tredubblat vår investeringstakt jämfört med föregående år, vilket lägger grund för fortsatt hög tillväxt. Utifrån tidigare erhållet tilldelningsbeslut, så har vi nu tillträtt fastigheten ämnad för två gruppbostäder i Finspångs kommun. Vidare har detaljplanen för vårt kommande vårdboende i Järfälla vunnit laga kraft och avtal om fastighetsförvärv har tecknats för en gruppbostad i Norrtälje. Dessutom har Patia Omsorg flyttat in i den nybyggda gruppbostaden i Nacka. Glädjande är också att Eskilstuna kommun har antagit den nya översiktsplanen där Sundbyholm, inklusive vår fastighet på cirka 100 hektar, pekas ut som framtida utbyggnadsnod. Efter kvartalets utgång har vi tillträtt ytterligare en fastighet i Sundbyholm som än mer stärker vår möjlighet att utveckla området och dess framtida bebyggelse.

”Sehlhalls genomförandekraft är en avgörande del av vårt erbjudande för att stärka Sveriges sociala infrastruktur.” - Dan T. Sehlberg

Vi driver idag ett stort antal planprocesser och under nästkommande kvartal inväntas flera viktiga kommunala beslut. Vårt produktionsteam håller ett högt tempo med ett flertal parallella uppföranden runt om i Mälardalen, bland annat vårdboende, gruppbostad och hyresbostäder i Täby samt vårdboende och förskola i Upplands Väsby. Jag är nöjd med kvaliteten i arbetet och med vår förmåga att genomföra stora, komplexa projekt väl inom uppsatt budget och tidsram. Denna genomförandekraft är en avgörande del av vårt erbjudande för att stärka Sveriges sociala infrastruktur och ett bevis på att välfärdsfabriken är intrimmad.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under kvartalet och perioden

Ökade investeringar i förvärv och nybyggnation. Totala investeringar tredubblades mot föregående år och uppgår i kvartalet till 65 129 Tkr (20 880 Tkr) och för perioden till 215 010 Tkr (73 460 Tkr).

Byte av redovisningsprinciper och därmed redovisning i enlighet med IFRS från och med denna rapport. Formellt övergångsdatum i redovisningen är 1 januari 2020 och denna rapport innehåller övergångsinformation och är därmed mer omfattande än en normal kvartalsrapport. Övergångseffekter avser i huvudsak värderingsprincip avseende förvaltningsfastigheter samt klassificeringsfrågor. Fullständig beskrivning av övergångseffekter framgår av not 31.

Tilldelningsbeslut av Ekerö kommun att Sehlhall vunnit tävlingen för uppförande av Tranholmens vårdboende. Tilldelningsbeslutet vann laga kraft under andra kvartalet och byggstart bedöms ske under första kvartalet 2022.

Tilldelningsbeslut av Finspångs kommun om uppförande av två gruppbostäder. Hyresavtal har tecknats under tredje kvartalet och byggstart har skett efter kvartalets utgång.

Avtalat om förvärv av fastighet i Norrtälje för uppförande av gruppbostad. Tillträde sker vid beviljat bygglov och byggstart bedöms ske under första kvartalet 2022.

Tillträde till fastighet i Björkeby, Järfälla, med laga kraft vunnen detaljplan avseende vårdboende. Vissa hyresintäkter erhålls från befintlig byggnad parallellt med projektutveckling för nyproduktion.

Genomförd nyemission som tillför bolaget drygt 150 Mkr för fortsatt tillväxt. I samband med emissionen tillkommer Stena Fastigheter som största externa ägare i bolaget med 10 procent av kapitalet.

Inflyttning av Nytida i gruppbostad i Umeå samt Patia i gruppbostad i Nacka.

ISO certifiering avseende såväl kvalitet som miljö, ISO 9001 samt ISO 14001.

Försäljning av vårdboende och gruppbostad under produktion i Täby. Slutlikvid erhålls när inflyttning skett, preliminärt under andra halvåret 2022.



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