DELÅRSRAPPORT – FÖRSTA KVARTALET 2022

En trygg, stabil och växande verksamhet Q1

Kvartalet i korthet (januari – mars 2022)

Hyresintäkter uppgick till 4 999 Tkr (3 342).

Driftnetto uppgick till 3 561 Tkr (2 674) vilket gav en driftmarginal på 71 (79) procent.

Värdeförändringar uppgick till 19 352 Tkr (2 785), påverkat av att projekt i byggnation nått tidpunkt för omvärdering.

Kassaflödet uppgick till -31 777 Tkr (54 735), påverkat av fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer. Föregående år avyttrades ett dotterbolag under kvartalet.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 56 430 kvm BTA (63 475).

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

Tillväxt Hyresintäkter (mot föregående år)

+50 %

Soliditet

46 %

Likviditet

101 Mkr

Nyckeltal, koncernen

	Q1 2022	Q1 2021	Helår 2021
Hyresintäkter, Tkr	4 999	3 342	15 081
Driftmarginal, %	71	79	83
Förvaltningsyta, kvm	9 079	7 240	7 710
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	56 430	63 475	56 430
Landbank, kvm	1 919 621	1 820 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 067 373	731 330	960 720
Soliditet, %	46	44	47

SEHLHALL

VD HAR ORDET

En trygg, stabil och växande verksamhet



Årets första kvartal fortsätter i högt tempo och samtliga kompetensområden utvecklas väl. Jag konstaterar att vi successivt rör oss mot vårt strategiska mål om att byggstarta fjorton omsorgsfastigheter per år, något som gör oss till en av Sveriges drivande aktörer vad gäller utbyggnaden av hållbar, social infrastruktur.

Vårt förvaltningsbestånd av egenutvecklade omsorgsfastigheter fortsätter att öka och under perioden har vi köpt ut en av våra joint-venture partners ur förskolan i Gustavsberg och konsoliderar därmed fastigheten från och med första kvartalet. Hyresgästen Patia har flyttat in i vårt gruppboende i Huddinge och efter kvartalets utgång har Eskilstuna kommunfastigheter tillträtt Energicentrum. I kvartalet har vi förvärvat en fastighet i Gävle för uppförande av ett gruppboende och efter kvartalets utgång har vi vunnit Karlstad kommuns upphandling för uppförande av ett nytt centralt gruppboende i Karlstad samt förvärvat fastigheter i Linköping för gruppbostad och trygghetsbostäder. Med andra ord summerar jag inledningen på året som en bra kombination av färdigställanden och inflöde av nya projekt.

Den ränteoro som för tillfället råder bland börsens investerare har än så länge inte fått ett negativt avtryck i direktmarknaden. Den totala transaktionsvolymen under årets första kvartal landade på strax under femtio miljarder kronor, vilket är en ökning med fyrtiofem procent jämfört med samma kvartal förra året. Något som är anmärkningsvärt med tanke på att 2021 var ett exceptionellt starkt år. Det råder fortsatt en hård konkurrens mellan investerare vilket sätter press på avkastningskraven. Samhällsfastigheter, tillsammans med logistik och bostäder, utgjorde de största och mest eftertraktade delarna av marknaden under kvartalet.

Rysslands fruktansvärda anfallskrig mot Ukraina har nu pågått i över två månader och vi på Sehlhall gör vad vi kan för att bistå Ukrainas folk. Utöver donationer till UNHCR har vi etablerat ett nära samarbete med Stadsmissionen och därigenom iordningställt och tillgängliggjort bostäder i vårt bestånd för ukrainska flyktingar. Vi fördömer Rysslands agerande och hoppas att kriget får ett snabbt slut.

Den nuvarande händelseutvecklingen, med hög inflation och stigande räntor, leder till att stabila bolag synliggörs och att en trygg, stabil och växande verksamhet premieras. Våra hyresavtal är fullt inflationssäkrade, det vill säga indexerade mot KPI till hundra procent, med hyresperioder om femton till tjugofem år med starka och solida hyresgäster, ofta med någon form av direkt eller indirekt kommunal garanti. Osäkra tider gör generellt att motpartrisker blir mer belyst och där står vår nisch sig stark. Leveransstörningar på material eller komponentbrist är andra effekter av rådande geopolitiska situation. I våra befintliga entreprenader arbetar vi med totalentreprenader och köper en definierad funktion till ett överenskommet pris. Hittills har vi kunnat hantera pågående byggnationer på ett bra sätt. Den osäkerhet som för tillfället råder försvårar möjligheten att för kommande projekt avtala om fast pris till rimliga villkor och om inflationen i byggsektorn biter sig fast kan det under en period bli aktuellt med ökade inslag av partnering eller riskdelning för att minimera prispåslag för osäkerhet. Min bedömning är dock att inflationen i byggsektorn kommer att börja falla tillbaka under hösten, när alternativa produktions- och distributionskanaler etablerats. Vi tar inte upp belåning innan ett projekt är fullt uthyrt och vi har inga vakanser och är inte beroende av spekulativa försäljningsinslag. Kort sagt, ett bra utgångsläge även i turbulenta tider.

”Genom detta uppdrag får vi möjlighet att samverka än tätare med experter och forskare för att tillsammans finna lösningar som förbättrar vardagen för Sveriges äldre.”

Under perioden har vi fortsatt att bedriva ett målmedvetet och omfattande hållbarhetsarbete inom ramen för vårt program Klimatneutral social infrastruktur och våra visioner, mål och aktiviteter beskrivs utförligt i vår årsredovisning. Vi har även genomfört en detaljerad kartläggning över vilka av de Globala målen (SDG) som vi påverkar och hur vi positivt kan bidra än mer inom världens viktigaste utmaningar. Hela kartläggningen finns presenterad på vår hemsida. I ljuset av de höga energipriserna blir hållbarhetsarbetet än viktigare. Våra tidiga satsningar på täta hus, bergvärme och solpaneler har aldrig varit så välbehövliga och detta är ett arbete vi kommer fortsätta att prioritera.

Det är viktigt att vi fortsätter att tydligt påvisa de holistiska fördelarna med högkvalitativa omsorgsfastigheter, något som vi gör genom helhetsgreppet Mer Välfärd för Pengarna. Sehlhall tar då en strategisk, rådgivande roll för att synliggöra fördelarna med en initierad och väl genomtänkt utbyggnad av välfärden. En bristfällig social infrastruktur kostar på alla möjliga vis. Ökande psykisk ohälsa, smittspridning, fall- och liggskador, arbetsplatsskador med mera. Moderna omsorgsfastigheter skyddar såväl de boende som medarbetare. Dessutom kan en initierad arkitektur och genomtänkt välfärdsteknologi minska personalbehovet vilket både sänker kostnader och frigör tid för mellanmänsklig kontakt.

I mars månad valdes jag in som ledamot i Seniorvärldens advisory board. Seniorvärlden är ett branschnätverk för främjandet av äldres välbefinnande och det rådgivande organet består av personer med stor kunskap om villkoren för Sveriges äldre och deras förutsättningar för att leva ett gott liv. Det är så klart en stor ära att få detta förtroende. Samtidigt är det ett kvitto på att Sehlhall är en betrodd samhällsutvecklare. Genom detta uppdrag får vi möjlighet att samverka än tätare med experter och forskare för att tillsammans fortsätta att finna lösningar som förbättrar vardagen för Sveriges äldre.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under kvartalet och efter kvartalets utgång

Inflyttning av Patia i vår färdigställda gruppbostad i Huddinge.

Förvärv av ytterligare en tredjedel av ägandet i Lotshem Gustavsberg. Det tidigare intressebolaget som äger och förvaltar den förskola i Gustavsberg som vi färdigställde under 2017 och där Thorengruppen driver verksamhet.

Tillträde till fastighet i Gävle för uppförande av gruppbostad. Bygglovsprocess och hyresgästdialog är pågående och byggstart bedöms ske under andra halvåret 2022.

Tilldelningsbeslut av Karlstads kommun har erhållits efter kvartalets utgång. Beslutet rör uppförande av gruppbostad där Nytida kommer att driva verksamheten. Tillträde till fastighet samt byggstart bedöms ske under andra halvåret 2022.

Slutreglering har efter kvartalets utgång även skett avseende Smedbyhof, ett kombinerat vårdboende och förskola. Fastigheten avyttrades under 2020 och slutlikvid har erhållits under inledningen av andra kvartalet 2022.

Ytterligare förvärv har efter kvartalets utgång genomförts där två byggklara fastigheter i centrala Linköping samt en fastighet i Enskede (Stockholm) förvärvats. I Linköping planeras gruppbostad samt trygghetsbostäder och i Enskede avses att uppföra ett gruppboende. Byggstart i Linköping bedöms ske under andra halvåret 2023 och i Enskede 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