DELÅRSRAPPORT – TREDJE KVARTALET 2022

Demografisk efterfrågan kvarstår, trots sämre konjunktur

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2022)

Hyresintäkter uppgick till 6 446 Tkr (3 916).

Driftnetto uppgick till 5 684 Tkr (3 500) vilket gav en driftmarginal på 87 (88) procent.

Värdeförändringar uppgick till 6 912 Tkr (10 598).

Kassaflödet uppgick till -43 227 Tkr (-65 027), påverkat av fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 65 708 kvm BTA (55 852).

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

Perioden i korthet (januari – september 2022)

Hyresintäkter på 16 841 Tkr (10 955).

Driftnetto uppgick till 13 300 Tkr (10 194) vilket ger en driftmarginal på 79 (84) procent.

Värdeförändringar uppgick till 32 103 Tkr (15 685).

Kassaflödet var –88 429 Tkr (10 819), 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 65 708 kvm BTA (55 852).

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

Tillväxt hyresintäkter (mot jämförande kvartal)

+65 %

Redovisat fastighetsvärde

1 283 Mkr

Soliditet

41 %

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2022	Q3 2021	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2021	Helår 2021
Hyresintäkter,Tkr	6446	3916	16841	10955	15081
Driftmarginal,%	87	88	79	84	83
Förvaltningsyta,kvm	9479	7710	9479	7710	7710
Genomsnittlig kontraktslängd,år	12	11	12	11	11
Byggrätter,kvm BTA	65708	55852	65708	55852	56430
Landbank,kvm	1919621	1820621	1919621	1820621	1919621
Redovisat fastighetsvärde,Tkr	1282597	836577	1282597	836577	960720
Soliditet,%	41	49	41	49	47

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Demografisk efterfrågan kvarstår, trots en sämre konjunktur



Under hösten har vi skapat nya relationer och affärer som sannolikt inte hade varit möjliga för ett år sedan. Vi har en fin projektportfölj och ett stabilt växande förvaltningsbestånd. Vi har goda bankrelationer och långsiktiga ägare. Vi har en nästintill obelånad landbank om 2 miljoner kvadratmeter mark i stadsnära lägen. Vi är ett sammansvetsat, engagerat team med kunskap att förvalta dessa förutsättningar. Sammantaget ger detta anledning till tillförsikt, trots att omvärlden medför utmaningar.

Sehlhall fortsätter sin stabila utveckling och omsättningen ökar enligt plan. Under kvartalet har Jensen Education flyttat in i vår nybyggda förskola Vigelsjö i Norrtälje, och på Värmdö har Norlandia flyttat in i den nya förskolan Insikten. Vi har även startat upp förvaltningen av vår nyförvärvade förskola i Västerås tillsammans med hyresgästen Barnens lilla Academia och successivt ska vi utveckla förskolan till att ta emot fler barn. I augusti tillträde vi Gammeludden i Nacka. En unik sjötomt om 42.000 kvadratmeter med en 30 årig historia av omsorgsverksamhet. Här planerar vi för äldreomsorg i en vacker och harmonisk miljö, utgående från vårt koncept Seniorkvarter. Under tiden för den pågående planprocessen nyttjas fastigheten av Nacka kommun. Vi har också slutfört renovering och restaureringen av Kista gårds flygel och första hyresgäst har flyttat in. Efter periodens utgång har Ekerö kommun fattat beslut om bygglov för vårt nya vårdboende på Tranholmen på Ekerö.

Osäkerhet präglar marknaden

Omvärlden fortsätter att vara turbulent. Det ekonomiska läget präglas av osäkerhet och de som inte måste agera tenderar att avvakta. Inledningsvis drevs den stigande inflationen av distributionsstörningar till följd av pandemin och utbudsbrist av energi till följd av det ryska anfallskriget i Ukraina, men den har nu spridit sig till samtliga ledande indikatorer och kostnadsslag. Resultatet har blivit globalt synkroniserade höjningar av styrräntor. Inflationen kommer att komma ner men risken finns att när marknaden kommer igen så driver tillgångsproblem åter upp nivån. Oavsett vilket så går vi igenom ett antal korrigeringar som, även om de i närtid skapar utmaningar och svårigheter för hushåll och näringsliv, på sikt bör leda till en mer normaliserad relation mellan räntor och inflation samt mellan risk och avkastning. Byggsektorn bromsar nu in kraftigt. Boverket bedömer att antalet påbörjade bostäder minskar med 40 procent jämfört med samma period föregående år. Den historiskt kraftiga inbromsningen av byggstarter kommer att orsaka en utbudsbrist som över tid lär bromsa prisfallet på bostäder, men enligt arbetgivarorganisationen Byggföretagen kommer så mycket som 22 000 jobb att försvinna i sektorn. Vi går mot lågkonjunktur och det ekonomiska läget är ytterst osäkert. Enligt Svenskt Näringsliv får Sverige i bästa fall nolltillväxt under 2023.

När de privata aktörerna saktar in tvingas i många fall offentlig sektor ta över stafettpinnen, men de brottas i sin tur med latenta investeringsbehov i eftersatta samhällskritiska funktioner så som vatten och avlopp, infrastruktur etc. Samtidigt ökar kommunernas pensionskostnader med 60 miljarder bara i år och de lär inte bli bättre kommande år. 2023 bedöms dessutom skatteintäkterna sjunka och enligt SKRs bedömning landar realminskningen på -2,7 %. Regeringen har föreslagit att de generella stadsbidragen till kommuner och landsting förstärks med 6 miljarder. Det är välkommet men lär inte kompensera fullt ut för de tuffare tiderna. En bedömning som delas av SKR. Risken är att en försämrad ekonomi i kommunerna leder till en skadlig återhållsamhet vad gäller utbyggnaden av livsviktig social infrastruktur.

De som väntar på en förskoleplats, eller på att äntligen få flytta hemifrån till sin första lägenhet på ett gruppboende eller de som behöver ett tryggt och värdigt hem på ett vårdboende, men som idag lever isolerade i hemmet med omfattande hemtjänst, måste kunna få sina högst legitima behov uppfyllda, oavsett rådande omvärldsläge. Vi ser också att de som, av oro för smittspridning, avstod från att söka sig till ett grupp- eller vårdboende under pandemin nu återvänder. Detta leder till att många kommuner, som såg behov och efterfrågan nästintill försvinna under 2020 och 2021, nu åter rapporterar om akut brist på boenden. Den demografiska utmaning som redan tidigare stått tydlig, riskerar därmed att förstärkas av minskade investeringar.

Marknadens utmaningar innebär möjligheter

Lösningen stavas samarbete. Stat, kommun, idéburna organisationer och näringsliv måste arbeta tillsammans för att under ansträngda tider upprätthålla den sociala välfärden. Även för Sehlhall innebär det rådande marknadsläget utmaningar och en större osäkerhet. Vi är dock i den del av marknaden som drivs och styrs av demografisk realitet, vilket innebär att behov och efterfrågan kvarstår även i en sämre konjunktur. Vi har alltid varit försiktiga i våra kalkyler och prognoser. Med stigande finansierings-kostnader, högre avkastningskrav och i viss mån även högre produktionskostnader klarar inte alla projekt att mätas mot våra högt uppställda krav. Utifrån detta kommer vi att genomföra färre projekt än vi tidigare planerat. Jag vill dock understryka att vi inte stannar upp. Vi växlar ner, så som erfarna förare gör när vägen blir kurvigare och sikten sämre. Samtidigt är det i utmanande tider som det snabbfotade entreprenöriella beslutsfattandet kommer som mest till sin rätt och sammantaget ser vi att marknadens utmaningar också innebär möjligheter.

”Vi bygger aldrig på spekulation och vår samarbetsmodell ger oss möjlighet att teckna entreprenadavtal och hyresavtal i nära anslutning till byggstart.”

Avgörande för att säkerställa våra projekts framgång och framdrift, oavsett marknadsklimat, är relationen mellan oss, hyresgäst och byggentreprenör. Vi har alltid arbetat enligt en trilateral modell som involverar tongivande parter tidigt i projekten och tillsammans arbetar vi fram en väl avvägd struktur, plan och budget. Vi bygger aldrig på spekulation och vår samarbetsmodell ger oss möjlighet att teckna entreprenadavtal och hyresavtal i nära anslutning till byggstart. Involvering och delaktighet från tidigt skede ökar engagemang och kan reducera osäkerhet. Detta har alltid varit en fördel, men i dessa tider har det blivit en direkt förutsättning för att kunna genomföra projekt. Genom detta arbetssätt kan vi bättre möta, parera och hantera förändringar. Våra långa hyresavtal, oftast 15-20 år, är dessutom fullt indexerade vilket fungerar som ett effektivt inflationsskydd, och våra starka hyresgäster minimerar motpartsrisken. Utifrån vårt flexibla arbetssätt tror vi att vi kommer att kunna nyttja de möjligheter som uppstår bättre än många aktörer som i nuläget pausar allt, och på så sätt bidra till att upprätthålla utbyggnaden av social infrastruktur.

Fortsatta investeringar kräver fortsatt finansiering och efter periodens utgång har vi annonserat att vi ber våra obligationsinnehavare om en förlängning av löptiden till och med den sista oktober 2024. Erbjudandet har lämnats mot bakgrund av att den osäkerhet som råder på obligationsmarknaden försvårar prissättningen. 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. Vid erbjudandets publicering hade vi på förhand erhållit accept från ca 45 procent av obligationsinnehavarna. Röstningsförfarandet är pågående, men utifrån denna förankring gör vi bedömningen att erbjudandet kommer att godkännas, vilket är ett tydligt tecken på att kapitalmarknaden uppskattar och tror på vår affärsmodell.

Fastighetsbranschen befinner sig i en utmanande och svårtolkad tid. Vårt erfarna team arbetar dagligen med ett hundraprocentigt fokus på att serva våra nuvarande och framtida hyresgäster. Vi är ödmjuka inför de utmaningar och möjligheter som kommer att uppstå, trygga i vår övertygelse att kvalitet och långsiktighet lönar sig, idag och imorgon.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under kvartalet och efter kvartalets utgång

Inflyttning har skett i våra färdigställda förskolor i Norrtälje och på Värmdö där Jensen Education respektive Norlandia nu börjat driva verksamheten.

Förvärv har genomförts 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 har skett under det fjärde kvartalet.

Erbjudande om förlängning av utestående obligationslån med förfall den 4 mars 2023 har lämnats efter kvartalets utgång. Vid publicering av erbjudandet hade 45 procent av obligationsinnehavarna på förhand accepterat erbjudandet. Röstningsförfarandet löper ut under december månad.

Lansering av ett nytt designprogram för moderna och hållbara äldreboenden som tagits fram tillsammans med några av Sveriges främsta inredningsarkitekter, forskare, vårdgivare och boende. Designprogrammet kommer inledningsvis att implementeras på våra vårdboenden i Järfälla och på Ekerö. Gå gärna in på sehlhall.se för att se välfärdens nya hem.



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