DELÅRSRAPPORT – ANDRA KVARTALET 2024

Bra utgångsläge vid marknadsåterhämtning Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2024)

Hyresintäkter uppgick till 9 840 Tkr (9 054), en ökning med 9 procent drivet av indexuppräkning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 7 946 Tkr (7 647) vilket gav en driftmarginal på 81 (84) procent.

Värdeförändringar uppgick till -97 Tkr (-933).

Kassaflödet uppgick till -22 827 Tkr (147 378), jämförelseperioden påverkades av genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år), ett nytt kontrakt signerat i kvartalet.

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 78 428 kvm BTA (69 492).

Landbank på 1 944 962 kvm (1 944 962) i pågående markförädling.

Perioden i korthet (januari – juni 2024)

Hyresintäkter uppgick till 19 586 Tkr (17 618), en ökning med 11 procent.

Driftnetto uppgick till 15 545 Tkr (14 657) vilket gav en driftmarginal på 80 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till -11 938 Tkr (-2 434), påverkat av högre avkastningskrav i färdigställda fastigheter.

Kassaflödet uppgick till -5 909 Tkr (150 285), i jämförelseperioden inkluderas genomförd nyemission på 192 Mkr.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 78 428 kvm BTA (69 492).

Landbank på 1 944 962 kvm (1 919 621) i pågående markförädling.

Hyresintäkter (jämfört med samma kvartal föregående år)

+9 %

Investeringar under kvartalet

40 Mkr

Soliditet

46 %

Nyckeltal, koncernen

	Q2 2024	Q2 2023	H1 2024	H1 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, Tkr	9 840	9 054	9 746	17 618	35 695
Driftmarginal, %	81	84	80	83	83
Förvaltningsyta, kvm	11 332	10 009	11 332	10 009	10 311
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	11	12	11	12
Byggrätter, kvm BTA	78 428	69 492	78 428	69 492	73 092
Landbank, kvm	1 944 962	1 944 962	1 944 962	1 944 962	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 477 928	1 352 071	1 477 928	1 352 071	1 451 969
Soliditet, %	46	44	46	44	43

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Kontinuerliga investeringar skapar bra utgångsläge vid marknadens återhämtning



För årets andra kvartal uppgick våra hyresintäkter till 9 846 Tkr, vilket motsvarar en tillväxt om nio procent. Vårt förvaltningsbestånd ökade under samma period med tretton procent och driftmarginalen bibehölls på dryga åttio procent.

Under kvartalet erhöll vi slutbesked för vårt nya gruppboende i Enskede och bygglov för vårt kommande seniorkvarter i Täby, den nya förskolan i Halmstad samt för gruppbostaden i Nynäshamn som vi utvecklar tillsammans med Equmeniakyrkan. Tillsammans med Equmenia har vi även lämnat in en planansökan för ett nytt vårdboende i Gustavsberg. Det är roligt att vårt samarbete nu går in i en mer operativ fas.

Uppförandet av det nya vårdboendet i Nynäshamn löper på enligt plan. Behovet av ytterligare vårdlägenheter i kommunen är stort och vi jobbar intensivt för att våra femtio lägenheter färdigställs. Under perioden har vi dessutom tecknat ett femtonårigt hyresavtal för ett nytt gruppboende på samma fastighet, även det något som kommunen har stort behov av. Efter flera år präglade av en avvaktande hållning från många kommuner, sannolikt beroende på hög inflation samt andra eftersatta investeringsbehov såsom VA-system och infrastruktur, ser vi nu allt fler upphandlingar av nya omsorgsfastigheter.

För Sehlhall är det mycket viktigt hur upphandlingen utformas vad gäller nivå på kvalitet och hållbarhet och vi väljer noga vilka vi deltar i utifrån tillgängliga resurser. Det är viktigt att vi har en samsyn med kommunen kring den kommande fastigheten, inte minst då vi skall vara långsiktiga ägare och samverka i decennier framöver. Att kunna erbjuda en konkurrenskraftig hyra är givetvis viktigt, men det bör inte vara det enda avgörande kriteriet för att vinna en upphandling. Att skapa en trygg och inspirerande levnads- och arbetsmiljö för boende, besökande och medarbetare, bör vara minst lika prioriterat. Sehlhall har tagit fram två omfattande program för just detta, dels Mer Välfärd För Pengarna som tar ett analytiskt grepp om en kommuns behov för att på alla tillgängliga vis optimera deras värde, dels vårt nya inrednings och designprogram Tid För Omtanke som utan att öka investeringskostnaden skapar helt nya kvaliteter såväl inomhus som utomhus.

Uppmärksammad upphandlingsframgång

I slutet av juni gick årets upplaga av Almedalen av stapeln och som vanligt fanns Sehlhall på plats.
På ett av våra seminarium presenterade vi vårt kommande vårdboende i Nynäshamn med fokus på den upphandlingsform som kommunen valde för projektet. I korthet innebar den att kommunen upphandlade en privat hyresgäst som fick erbjuda plats, volym och funktion. Det vinnande förslaget erhöll sedan en garanterad beläggning över avtalsperioden. Sehlhall, tillsammans med Ambea/Vardaga, skapade det bästa förslaget utifrån en fastighet belägen mitt i centrala Nynäshamn. Femtio fantastiska vårdplatser med stor takterrass och sjöutsikt. Denna form av upphandling kombinerar på ett effektivt sätt det bästa av privat innovation med trygga kommunala garantier. På det välbesökta seminariet presenterade vi upplägget tillsammans med ledande representanter från Nynäshamns kommun, Vardaga och Vårdföretagarna. Vår förhoppning är att fler kommuner inspireras av denna framgångsrika upphandlingsmodell.

Vid ett annat seminarium under Almedalveckan presenterade vi hur vi som utvecklare och ägare av omsorgsfastigheter kan stödja och underlätta personalförsörjning till omsorgsbranschen. Ämnet var högaktuellt och rönte både uppmärksamhet och uppskattning. Med en attraktiv, trygg och genomtänkt arbetsmiljö blir det lättare att rekrytera och behålla personal. Just bemanningsfrågan är svensk omsorgs största utmaning. Därför känns det extra roligt att berätta att Sehhall under perioden inlett ett samarbete med Queen Silvia Nursing Award som med stöd från H.M. Drottning Silvia skapats för att främja en positiv utveckling, tillväxt, innovation och skicklighet inom sjuksköterske- och undersköterskeyrket, speciellt avseende äldrevården. Syftet för oss är att fortsätta ligga i framkant gällande kunskapen om att skapa de bästa arbetsplatserna för att våra hyresgäster ska kunna attrahera och behålla personal. Jag tar också plats i juryn för Queen Silvia Nursing Award.

Förbättrade makrodata och ökad transaktionsaktivitet

Transaktionsvolymen för fastigheter i Norden var under det första halvåret 2024 på strax under tretton miljarder euro, vilket är tjugofyra procent högre än samma period föregående år. Näst störst ökning noterades i Sverige där transaktionsvolymen, exklusive börs- och strukturaffärer, summerade till sextiofyra miljarder kronor. Av denna volym stod segmentet samhällsfastigheter för cirka fem procent vilket relativt sett är en mindre andel än tidigare år. Den börsnoterade sektorn nådde troligtvis botten under hösten 2023 och därefter har finansieringsmarknaderna stärkts, med ökad aktivitet och förbättrade villkor som följd. Vi ser nu samma utveckling på transaktionsmarknaden med ett större antal intressenter, samt köpare och säljare som kommit varandra närmare. Den direkta fastighetsmarknaden ligger oftast två till tre kvartal efter aktiemarknaden vilket innebär att den nuvarande räntesänkningscykeln torde fortsätta att driva på transaktionsmarknaden. Min bedömning är att vi kommer att se fler transaktioner under nästkommande halvår, inte minst inom samhällsfastigheter. Intresset för dessa trygga tillgångar är högt, och flera internationella fonder har en uttalad intention att investera i just nordisk social infrastruktur.

Effekterna på fastighetssektorn vid finansiell turbulens blir ofta stora, breda och utan större inbördes särskiljning. Som tidigare nämnts är vår bedömning att de senaste årens ekonomiska och geopolitiska oro resulterat i en generell och för oss tillfällig skevhet i marknadens syn på prissättning av de tillgångar vi skapar och förvaltar. Fastighetssektorn är inte en homogen marknad, utan en mängd olika segment med bred spännvidd och vitt skilda förutsättningar. Samhällsfastigheter i allmänhet, och omsorgsfastigheter i synnerhet, har visat sig motståndskraftiga vid marknadsstörningar tack vare långa avtal, indexerade kassaflöden och låg motpartsrisk. Dessutom skapar demografisk realitet en stabil efterfrågan som är oberoende av konjunktur, inflation och ränteläge.

En del av Sehlhalls affärsmodell är att löpande genomföra selektiva avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital som kan användas till att skapa än mer social infrastruktur. Utifrån vår syn på marknaden har vi valt att avvakta med avyttringar till dess vi ser att marknadsläget normaliseras. Samtidigt har vi oförtröttligt investerat i nya omsorgsfastigheter. Därmed äger vi nu ett stort antal attraktiva tillgångar som vi kan välja att avyttra. Min bedömning är att vi under hösten 2024 och våren 2025 kommer att fullfölja ett antal sådana försäljningar vilket kommer realisera värdeskapande och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt.

Fackförbundet Kommunal har utifrån en enkät till Sveriges kommuner bedömt att nuvarande byggtakt är alldeles för låg för att uppnå finansdepartementets mål om 560 äldreboenden till år 2026. Vi delar bedömningen och fortsätter att göra vad vi kan för att bidra med nya och hållbara omsorgsfastigheter runt om i landet.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Notering på Nasdaq Sustainable Bond Exchange av det i första kvartalet utgivna Obligationslånet om 200 Mkr.

Hyresavtal har tecknats för gruppbostaden i den pågående byggnationen projekt Telegrafen, Nynäshamn. Avtalet är på 15 år och avser flytt av en befintlig verksamhet till nya moderna lokaler. Inflyttning sker preliminärt under hösten 2025.

Bygglov har under kvartalet vunnit laga kraft avseende seniorkvarteret Öreslandet 2, Täby, för gruppbostaden Drabanten, Nynäshamn samt för förskolan Tegelbruket i Halmstad. Byggstart kan nu planeras utifrån optimering av de finansiella förutsättningarna för respektive projekt.

Negativ återkoppling har oväntat erhållits för sökt planbesked avseende projekt Mölndal inom segmentet Markförädling. Dialog pågår med kommunen avseende möjliga revideringar och framdrift i projektet men uppdateringar från Trafikverket avseende framtida spårdragningar skapar sannolikt hinder för en framgångsrik utveckling. Utvärdering pågår, men om anpassningar inte är möjliga så kommer vi avsluta projektet och välja att inte tillträda fastigheten.



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