DELÅRSRAPPORT – TREDJE KVARTALET 2023

Selektiva investeringar för fortsatt tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2023)

Hyresintäkter uppgick till 8 929 Tkr (6 446), en ökning med 39 procent.

Driftnetto uppgick till 7 528 Tkr (5 684) vilket gav en driftmarginal på 84 (88) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 4 605 Tkr (6 912), påverkat av omvärdering av byggrätter till rådande marknadsförutsättningar.

Kassaflödet uppgick till -81 035 Tkr (-43 227), främst påverkat av fortsatta investeringar samt lösen av vissa lån.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (12 år), två nya kontrakt signerade i kvartalet.

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 70 492 kvm BTA (65 708).

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

Perioden i korthet (januari – september 2023)

Hyresintäkter uppgick till 26 547 Tkr (16 841), en ökning med 58 procent.

Driftnetto uppgick till 22 185 Tkr (13 300) vilket gav en driftmarginal på 84 (79) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 7 039 Tkr (32 103), föregående år innehöll perioden flertal färdigställanden.

Kassaflödet uppgick till 69 250 Tkr (-88 429), inkluderande nyemission på 192 Mkr genomförd under andra kvartalet.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 70 492 kvm BTA (65 708).

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

Hyresintäkter (jämfört mot perioden föregående år)

+58 %

Likviditet

112 Mkr

Soliditet

45 %

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2023	Q3 2022	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022	Helår 2022
Hyresintäkter,Tkr	8 929	6 446	26 547	16 841	25 804
Driftmarginal,%	84	88	84	79	78
Förvaltningsyta,kvm	10 009	9 479	10 009	9 479	9 037
Genomsnittlig kontraktslängd,år	12	12	12	12	11
Byggrätter,kvm BTA	70 492	65 708	70 492	65 708	65 426
Landbank,kvm	1 944 962	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde,Tkr	1 382 872	1 282 597	1 382 872	1 282 597	1 304 130
Soliditet,%	45	41	45	41	38

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Selektiva investeringar för fortsatt tillväxt



Tre fjärdedelar av året har passerat i ett konstant men högt tempo och Sehlhall fortsätter att redovisa god tillväxt. Vi fortsätter att investera i nya projekt för social infrastruktur, om än i lägre takt då vi, som kommunicerats tidigare, är selektiva i vår prioritering.

Under kvartalet ökade våra intäkter med 39 procent och sett över nio månader med 58 procent. Vår driftmarginal ligger på 84 procent. Räntekostnaderna ökar, dels till följd av tillväxtens stigande lånevolym, dels på grund av ökande räntenivå. Merparten av koncernens räntor är rörliga vilket innebär att vi redan sett de största effekterna av dagens räntenivåer. För helåret räknar jag med att den indexrelaterade hyresökningen till stor del möter effekten av högre avkastningskrav. Indexeringen av hyresnivåer för 2024 (KPI oktober 2023, +6,5 procent) justerade våra kalkyler till det bättre jämfört med våra kalkylerade antaganden.

Givet en fortsatt god utveckling i pågående projekt så har vi använt överlikviditet till att lösa lån och effektivisera kapitalanvändningen. Den totala nettoskulden i relation till redovisat fastighetsvärde ligger på 52 procent. Utifrån rådande marknadsförutsättningar läggs fokus på likvid- och projektplanering för successivt genomförande av befintliga och nya projekt. De projekt som är under produktion kommer markant att öka vårt driftnetto när de färdigställts, vilket för vårdboenden beräknas ske under 2025.

Den operativa verksamheten utvecklas väl

Vi har erhållit bygglov på fastigheten Telegrafen 13 i Nynäshamn där vi skall uppföra ett vårdboende åt Ambea. Efter kvartalets utgång har vi tillträtt fastigheten och även tecknat entreprenadavtal. Även i Täby ska vi uppföra åt Ambea, detta i det kommande seniorkvarteret innehållande bland annat ett vårdboende och ett gruppboende. Under kvartalet tecknade vi hyresavtal avseende såväl vårdboende som gruppboende med Ambea avseende dessa lokaler. Projektet har rönt uppmärksamhet och blir Sveriges första i sitt slag som modernt seniorkvarter. I Järfälla har entreprenadavtal med Consto vunnit laga kraft och vi planerar nu för byggstart av kommunens nya vårdboende. På Ekerö är bygglovet för det kommunala vårdboendet överprövat och vi inväntar beslut i mark och miljööverdomstolen. Vidare så har vi förvärvat ännu en fastighet i Norrtälje, denna gång i Älmsta. Här skall vi uppföra en ny förskola åt Norlandia. I december ger vi hyresgästen Dibber tillträde till den utvecklade förskolan i Västerås, och i januari har Adela Omsorg inflyttning till vårt nya gruppboende på Slite, Gotland. Samarbetet med Equmeniakyrkan fortsätter att växa i omfattning och idag driver vi ett antal spännande utvecklingsprojekt tillsammans med kyrkan med målet att ställa om deras övertaliga fastigheter till moderna och hållbara omsorgsfastigheter. Sammantaget är befintlig projektportfölj högkvalitativ och utöver detta är projektmöjligheterna, på en i övrigt avvaktande marknad, stora. Vi fortsätter att prioritera genomförandekraft samt agerar selektivt på uppkomna möjligheter.

Inom vår förvaltning har vi utökat samarbetet med H2M och vi slutför arbetet med att miljöcertifiera våra befintliga gruppbostäder. När de pågående certifieringarna blir reviderade kommer samtliga av våra gruppbostäder äldre än tre år att vara certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.

Även i Stadsbyggnadsbolaget framskrider projekten väl. Här vill jag särskilt nämna vårt projekt i Sundbyholm omfattande 100 hektar. Tillsammans med Eskilstuna kommun, Kommunfastigheter samt Aros Eken planerar vi för ett helt nytt, hållbart samhälle om minst 1 200 bostäder. Projektet blir först i Sverige att granskas enligt nya CityLab 4.0. Här har vi har också ett spännande innovationspartnerskap med det statliga forskningsinstitutet Rise. Planstart bör ske under våren 2024.

Ett snabbt växande underskott av livsviktig social infrastruktur

Inflationen tycks äntligen ha bromsat in och ledande indikatorer pekar på en avmattande global konjunktur. De problem med materielleveranser som uppstod i samband med pandemin och krigsutbrottet i Ukraina resulterade i den snabbaste uppgången i byggkostnader sedan oljekrisen på 1970-talet. När prisuppgångarna sedan dämpades under hösten 2022 drevs byggkostnaderna upp av den snabba ränteökningen. Investeringarna i nya bostäder är idag nere på samma nivåer som vid millennieskiftet och bostadsunderskottet växer snabbt. Samtidigt räknar SKR med att Sveriges kommuner går med underskott för första gången sedan 2003 och att den kommunala låneskulden ökar i ett oroväckande tempo.

Vårdföretagarnas nya prognos indikerar att det kommer att behövas 28 000 nya platser på vårdboenden fram till år 2032. Det innebär att 460 nya boenden skulle behöva byggas under perioden – en byggtakt som vi inte är i närheten av idag. Till och med 2024 bedömer Vårdföretagarna att landet behöver omkring 6 000 nya platser. Samtidigt meddelar Boverket att endast 3 000 är planerade under samma period. Sverige står alltså inför ett snabbt växande underskott av livsviktig social infrastruktur. Jag förvånas över att inte samhällsdebatten fokuserar mer på detta akuta problem, snarare än på politisk polemik och ideologi kring ägar- och driftsform.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt låg. Börsbolagen agerar nettosäljare i ett marknadsläge där likviditet och finansiell ställning är prioritet. Rapporterade fastighetsvärden har dock varit motståndskraftiga, med måttliga värdenedgångar. Under de senaste 18 månaderna uppgår branschens genomsnittliga nedskrivningar till 3 procent. Värt att notera är att affärsmässiga grundbultar såsom hyresvärden och uthyrningsgrad förblivit stabila. De huvudsakliga utmaningarna inom fastighetssektorn handlar alltså om finansiering snarare än operativ prestation. Även Sehlhall märker av en mer restriktiv finansmarknad vilket ställer krav på att vi arbetar aktivt med vårt kassaflöde och optimerar vår likvid i varje projekt.

”Förmåga till innovation utifrån en lyhördhet för de boendes och anställdas vardagliga behov och önskemål.”

Den lägre transaktionsvolymen har gjort det än mer tydligt att mindre kvalitativa fastigheter, som tidigare kunde paketeras ihop och säljas i en portfölj med premie, nu har andra förutsättningar. Faktorer som hyresgäst, läge, skick och standard samt indexering påverkar värdet i betydligt högre grad. Detta gynnar Sehlhall då vårt egenutvecklade och relativt unga bestånd har finansiellt starka hyresgäster samt fullt indexerade hyresavtal med långa löptider. Vi förvaltar endast framtidssäkrade och högkvalitativa fastigheter. Vårt nya inredningsprogram för vårdboenden, Tid för Omtanke, har tagits emot långt över förväntan av våra hyresgäster och dess kunder. Återigen visar detta på vår förmåga till innovation utifrån en lyhördhet för de boendes och anställdas vardagliga behov och önskemål.

Avslutningsvis så ser vi att spridningen av Covid åter ökar i landet. Sehlhall är ledande i Sverige på att smittskyddssäkra omsorgsfastigheter och det är betryggande att vår kunskap aktivt bidrar till att skydda samhällets sköraste medborgare.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Tillträde har under kvartalet skett avseende fastighet i Östersund med byggrätt för upp till två gruppbostäder. Hyresavtalsdiskussion med kommunen är pågående och byggstart kommer att ske när sådant tecknats.

Seniorkvarteret Öreslandet i Täby utvecklas vidare och vi har under kvartalet tecknat hyresavtal med Vardaga avseende vårdboende samt Nytida avseende gruppbostad. Byggnationen kommer att färdigställas under de kommande åren utifrån dialog med hyresgästerna om önskad inflyttningstidpunkt och stå färdigt senast 2027.

Försäljning har skett av den fastighet som ligger bredvid vår gruppbostad i Huddinge. Avyttringen realiserade en vinst på cirka 2 Mkr och frånträde har skett i fjärde kvartalet.

Hyresavtal har tecknats efter kvartalets utgång för den planerade förskolan i Älmsta, Norrtälje kommun. Hyresgäst blir Norlandia och inflyttning bedöms ske till vårterminen 2025. Bygglov är erhållet och tillträde till fastighet sker under det fjärde kvartalet 2023.

Tillträde har under fjärde kvartalet även skett till fastigheten Telegrafen 13 i Nynäshamn där vi kommer att bygga ett vårdboende utifrån den kommunala upphandling som gjordes under 2023 och där vi och Vardaga erhöll tilldelning.

Domstolsavgörande i Mark och Miljööverdomstolen erhölls under november månad innebärande att detaljplanen för Gammeludden fastställdes. Vår projektplanering kan nu fortgå utifrån den erhållna detaljplanen och den därmed utökade byggrätten.



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