DELÅRSRAPPORT – ANDRA KVARTALET 2023

Slutförd emission och fortsatta investeringar

Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2023)

Hyresintäkter uppgick till 9 054 Tkr (5 396), en ökning med 68 procent.

Driftnetto uppgick till 7 647 Tkr (4 055) vilket gav en driftmarginal på 84 (75) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 933 Tkr (5 839), inga färdigställanden har skett under kvartalet.

Kassaflödet uppgick till 147 378 Tkr (-13 425), inkluderande genomförd nyemission på 192 Mkr.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 69 492 kvm BTA (58 830).

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

Perioden i korthet (januari – juni 2023)

Hyresintäkter uppgick till 17 618 Tkr (10 395), en ökning med 69 procent.

Driftnetto uppgick till 14 657 Tkr (7 616) vilket gav en driftmarginal på 83 (73) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 2 434 Tkr (25 191), föregående år innehöll flertal färdigställanden.

Kassaflödet uppgick till 150 285 Tkr (-45 202), inkluderande genomförd nyemission på 192 Mkr.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 69 492 kvm BTA (58 830).

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

Hyresintäkter (jämfört mot perioden föregående år)

+69 %

Likviditet

193 Mkr

Soliditet

44 %

Nyckeltal, koncernen

	Q2 2023	Q2 2022	H1 2023	H1 2022	Helår 2022
Hyresintäkter, Tkr	9 054	5 396	17 618	10 395	25 804
Driftmarginal, %	84	75	83	73	78
Förvaltningsyta, kvm	10 009	9 479	10 009	9 479	9 037
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11	12	11
Byggrätter, kvm BTA	69 492	58 830	69 492	58 830	65 426
Landbank, kvm	1 944 962	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 352 071	1 245 857	1 352 071	1 245 857	1 304 130
Soliditet, %	44	41	44	41	38

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Bibehållet fokus och förstärkt likviditet



För oss har årets andra kvartal varit intensivt, trots den relativt avvaktande marknaden. Våra hyresintäkter ökade med nästan sjuttio procent och vi fortsätter att investera i viktiga och lönsamma projekt. Under kvartalet erhöll vi tilldelningsbeslut för entreprenaden för vårt vårdboende i Järfälla och ansökte om bygglov. Vidare har vi per idag erhållit bygglov för vårdboendet i Nynäshamn och för vår förskola i Älmsta, Norrtälje.

Inom kort räknar vi även med att få bygglov för vårdboendet på Ekerö. Byggnation av gruppbostäder på Gotland och i Enskede, samt utbyggnaden av förskolan i Västerås, går enligt plan liksom projekteringen av den kommande förskolan i Halmstad. Samarbetet med Equmeniakyrkan utvecklas också väl med flera intressanta projekt. Inom ramen för vårt hållbarhetsprogram, klimatneutral social infrastruktur, har vi genomfört våra första miljöcertifieringar av gruppbostäder som varit i drift i minst 3 år. Certifieringssystemet som tillämpades var Miljöbyggnad iDrift och fastigheterna uppnådde betyget silver. Certifieringsarbetet gav oss en kvittens på vikten av att göra rätt från början. Våra initiala val av energieffektiva byggkomponenter gav tydliga resultat. Vi fortsätter nu med att certifiera övriga bostäder, som varit i drift i över tre år, genom samma system.

Den globala inflationsuppgången har varit den kraftigaste och snabbaste på flera decennier och penningpolitiken har snabbt stramats åt. Samtidigt har priserna på reala och finansiella tillgångar fallit och volatiliteten stigit. Ett flertal kommuner möter den ökade inflationen och en sämre ekonomi, med att minska tillgången på sina välfärdstjänster. Färre personer beviljas bistånd för äldreboende och kötiderna ökar. Jag upprepar därför vikten av att vi upprätthåller utbyggnaden av vårt lands sociala infrastruktur. Detta förutsätter en probleminsikt och ett gediget stöd på nationell nivå såväl som modiga lokalpolitiker som förstår vad som skall prioriteras, men också ett nära samarbete mellan kommun och näringsliv. Enligt SKR har bostadsbyggandet halverats, trots att det råder bostadsbrist i de flesta svenska kommuner. Transaktionsmarknaden är fortsatt svag, men det görs affärer, bland annat inom segmentet samhällsfastigheter, och en väsentlig differentiering i pris synliggör värdet av kvalitet och hållbarhet, något som gynnar Sehlhall.

Världsledande social infrastruktur

Vi lägger mycket tid och kraft på att fördjupa vår förståelse för vardagen i våra fastigheter, så som den upplevs av våra hyresgäster, elever och boende. Det handlar om att se detaljer och tänka ett steg längre. Kan vinkeln på en dörr justeras för att underlätta omsorgen av en sängliggande? Kan en alternativ placering av en avdelning ge bättre siktlinjer som i sig leder till ökad trygghet genom bättre översyn? Kan en inslussningslägenhet minska risken för smittspridning? Hur påverkar en alternativ färgpalett välmåendet hos en person med en demensdiagnos? Vi testar falldämpande golv, AI-styrda rörelsesensorer, biocentriskt ljus och portabla syrgassystem. Vårt kontor på Tegnérgatan är bokstavligen ett testcenter för nya idéer och system. Allt för att säkerställa att vi fortsätter att skapa världsledande social infrastruktur.

Mot bakgrund av detta är jag stolt över att få välkomna Johanna Adami som ny styrelseledamot. Johanna är professor i klinisk epidemiologi med en lång och djup expertis inom vård och omsorg, något som borgar för att kunskapen och intresset för omsorgen i våra fastigheter når hela vägen till vår styrelse. Johanna Adami är rektor för Sophiahemmets Högskola samt ordförande för Myndigheten för vård- och omsorgsanalys och St. Görans ögonsjukhus. Vidare har hon drivit en rad uppdrag åt regeringen, WHO, EU och OECD.

Inför årets bolagsstämma avböjde Ulf Adelsohn omval och jag vill därför passa på att tacka honom för allt han gjort för bolaget och mig under de fjorton år som vi arbetat tillsammans. Det har varit en förmån att få arbeta tillsammans med Ulf och därför är jag glad över att Ulf tackat ja till rollen som senior rådgivare, utöver sin roll som aktiv ägare i bolaget.

Smart arkitektur och teknologi frigör värdefulla resurser

Sehlhall bedriver ett kontinuerligt informationsarbete och påvisar enträget fördelarna med – och värdet av – moderna och genomtänkta fastigheter inom omsorgen. För boende kan rätt formgivna miljöer förbättra hälsa, bidra till trygghet och lugn samt inspirera till rörelse och gemenskap. Ingenting är dock viktigare än de människor som varje dag sörjer för deras välbefinnande. Dessvärre är just personalförsörjningsfrågan inom välfärden en av omsorgens största utmaning. Behovet av anställda inom vård- och omsorg i Sverige förväntas på grund av demografiska förändringar och pensionsavgångar att öka med cirka 16 000 personer per år fram till 2029, motsvarande tjugo procent av total sysselsättning, enligt SKR. För att komma till rätta med detta krävs en rad arbetsmarknadsinsatser, inte minst så måste vi höja statusen för de som arbetar inom vården, men fastigheterna utgör också en del av lösningen. Smart arkitektur och teknologi frigör värdefulla resurser som i stället kan fokusera på mellanmänskliga möten. För att skapa tid för omsorg krävs därför en djup förståelse för hur arkitektur och teknologi samspelar. Utifrån Sehlhalls Novus undersökning, som riktades till enhetschefer inom äldreomsorgen, vet vi att arbetsmiljön är avgörande för att attrahera och behålla medarbetare.

”Vi erhöll ett stort intresse för emissionen, hos befintliga ägare såväl som hos nya investerare. Det är ett tydligt bevis på att marknaden förstår och uppskattar vår affärsmodell.”

Vårt mål är att skapa ett nettotillskott av fjorton nya omsorgsfastigheter per år. Det motsvarar en kvadratmeter ny social infrastruktur varje kvart, året runt. Det är en rimlig utmaning för oss, men en mycket blygsam del av landets totala behov. Sverige behöver minst 700 nya vårdboenden inom de närmaste åren och hälften av landets kommuner har akut brist på grupp- och trygghetsbostäder.

För att än bättre möta behovet, och tillvarata marknadens möjligheter, genomförde vi under kvartalet en nyemission om 192 miljoner kronor. Vi erhöll ett stort intresse för emissionen, hos befintliga ägare såväl som hos nya investerare. Det är ett tydligt bevis på att marknaden förstår och uppskattar vår affärsmodell. Den erhållna emissionslikviden stärker likviditeten och vi bibehåller vår genomförandekraft där vi både kan slutföra byggnationer för egen långsiktig förvaltning, samt kan agera på nya projektmöjligheter som uppkommer i rådande marknad.

För fortsatt gynnsam tillväxt gäller samma ledord som tidigare; fokus. Genom att vara helt dedicerade på att skapa och förvalta social infrastruktur vidmakthåller vi en djup förståelse för våra brukares och hyresgästers vardag. Vi vet vad och hur man ska bygga, vad det ska kosta och hur det skall förvaltas. Och för varje kvadratmeter vi skapar blir vi ännu bättre. Varje kvart, året runt.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Nyemissionen, har slutförts under kvartalet och tillfört bolaget 192 Mkr.

Miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Silver har erhållits för våra två första fastigheter som genomgått denna certifiering. Ytterligare sex certifieringar är pågående och bedöms slutföras under 2023.

Årsstämma har hållits och vid denna valdes Johanna Adami till ny styrelseledamot som ersättare till Ulf Adelsohn som avböjt omval. Johanna är bland annat rektor vid Sophiahemmet Högskola och professor i klinisk epidemiologi.

Bygglov har efter kvartalets utgång erhållits för det vårdboende om 50 lägenheter som ska byggas i Nynäshamn. Tillträde till fastighet och byggstart bedöms ske under andra halvåret 2023.

De pågående byggnationerna av gruppbostäderna i Slite (Gotland) och Enskede (Stockholm) samt förskolan Trädkronan (Västerås) fortlöper. Efter kvartalets utgång har alla färdigställt grundläggningen och därmed kommer dessa projekt att omvärderas till verkligt värde under det tredje kvartalet.



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