BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

# Ett år med tillväxt och värdeskapande

# Q4

## Kvartalet i korthet (oktober – december 2021)

**Hyresintäkter** uppgick till 4 126 Tkr (3 310).

**Driftnetto** uppgick till 3 294 Tkr (2 674) vilket gav en driftmarginal på 79 (78) procent.

**Värdeförändringar** uppgick till 52 655 Tkr (23 918), påverkat av att projekt i byggnation nått tidpunkt för omvärdering samt värdeökning på befintliga fastigheter i förvaltning.

**Kassaflödet** uppgick till -33 408 Tkr (73 153), 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 (63 975).

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

**Utdelning,** styrelsen föreslår att 2021 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2021 lämnas.

## Perioden i korthet (januari – december 2021)

**Hyresintäkter** uppgick till 15 081 Tkr (12 378).

**Driftnetto** uppgick till 13 488 Tkr (10 668) vilket gav en driftmarginal på 83 (83) procent. I driftnettot för perioden exkluderas vinst från avyttring av projektfastigheter.

**Värdeförändringar** uppgick till 68 340 Tkr (65 057), ett fortsatt högt värdeskapande genom såväl förädling som förvaltning.

**Kassaflödet** var -22 589 Tkr (137 809), påverkat av genomförd nyemission samt fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

**Genomsnittlig kontraktslängd** på avtalade hyreskontrakt är 11 år (11 år).

**Byggrätter** med bindande förvärvsavtal uppgick till 56 430 kvm BTA (63 975).

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

**Totala tillgångar**

**1 233 Mkr**

**Soliditet**

**47 %**

**Likviditet**

**133 Mkr**

## Nyckeltal, koncernen

| | Q4 2021 | Q4 2020 | Helår 2021 | Helår 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, Tkr | 4 126 | 3 310 | 15 081 | 12 378 |
| Driftmarginal, % | 79 | 78 | 83 | 83 |
| Förvaltningsyta, kvm | 7 710 | 6 785 | 7 710 | 6 785 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Byggrätter, kvm BTA | 56 430 | 63 975 | 56 430 | 63 975 |
| Landbank, kvm | 1 919 621 | 1 820 621 | 1 919 621 | 1 820 621 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 960 720 | 690 435 | 960 720 | 690 435 |
| Soliditet, % | 47 | 44 | 47 | 44 |

SEHLHALL

VD HAR ORDET

# Fortsatt god och stabil värdetillväxt



**För Sehlhall präglades årets fjärde kvartal av hög aktivitet inom samtliga kompetensområden och vi fortsätter leverera god och stabil värdetillväxt, trots en turbulent omvärld. Nu skymtar dock slutet på pandemin. 84 procent av Sveriges befolkning har erhållit minst två vaccinationsdoser. Den globala ekonomin har visat på en mycket god återhämtningsförmåga. Fjärde kvartalet har likt hela 2021 präglats av en hög marknadsaktivitet. Sveriges BNP steg med 4,9 procent. Reporäntan ligger kvar på 0 procent trots att inflationstakten i december var 4,1 procent, dock påverkat av skenande energipriser. 2021 redovisar den svenska fastighetsbranschen nya rekordsiffror. Transaktionsvolymen landade på svindlande 406 miljarder, nästan dubbelt upp mot det tidigare rekordåret 2019.**

Samhällsfastigheter stod för 14 procent av transaktionsvolymen, och de flesta affärer gjordes mellan privata aktörer. Kommunala försäljningar utgjorde endast 10 procent av volymen och drygt 80 procent av Sveriges samhällsfastigheter är fortsatt i offentlig ägo. Efterfrågan på samhällsfastigheter är betydligt större än utbudet, och konkurrensen om objekt har aldrig varit högre. Vi noterar också ett stort intresse från utländska aktörer som vill investera i svensk social infrastruktur. Sammantaget är detta faktorer som driver upp fastighetsvärden och ökar investeringsviljan hos fler aktörer. För samhället är denna utveckling positiv då det finns ett stort demografiskt behov av social infrastruktur.

Under kvartalet har Sehlhall bland annat ingått en avsiktsförklaring med hyresgäst för ytterligare ett vårdboende i Täby och i Järfälla vill kommunen hyra vårt kommande vårdboende. På Ekerö närmar vi oss entreprenadupphandling för vårdboendet som vi vann genom kommunens markanvisningstävling förra året och vi har tecknat förvärvsavtal för en central fastighet i Ystad, lämplig för exempelvis trygghetsbostäder. Den fastigheten ligger i det gamla plantskoleområdet Trädgårdsstaden mitt i Ystad. Här uppförs en helt grön stadsdel med mellan 400 och 450 bostäder i varierande upplåtelseformer, omgiven av Dammhejdeparken och Abrahamsfältsparken. För att få bygglov i Trädgårdsstaden måste ett flertal gröna åtgärder uppfyllas och våra högt ställda hållbarhetsambitioner rimmar väl med detta. Vi ska bland annat anlägga p-platser genomsläppliga för dagvatten och vi kommer att inkludera orangeri, häckar och fasadgrönska. Dessutom planeras för solpaneler och laddstolpar samt en rad innovativa lösningar för klimatmässig och social hållbarhet.

Hållbarhet integreras alltmer i alla våra processer. Vi har implementerat ett automatiserat energiuppföljningssystem för inläsning och uppsamling av energidata. Systemet ger oss möjlighet att följa våra fastigheters miljöpåverkan mätt i CO2-utsläpp vilket innebär att vi tar nästa steg i våra ambitioner med energiförbrukningen. Informationen är kopplad till direkta kostnader vilket gör det enkelt att se vilka besparingar som kan genomföras. Systemet är i drift i våra befintliga fastigheter och kommer även att implementeras i tillkommande byggnationer. Vi har också övergått till 100 procent förnybar el i våra fastigheter, ytterligare ett steg för att minimera vår och våra hyresgästers klimatpåverkan. Under kvartalet har vi även fattat beslut om att Svanen certifiera samtliga gruppbostäder och förskolor med byggstart från och med 2022.

**”Alla dessa åtgärder ingår i vårt hållbarhetsprogram, klimatneutral social infrastruktur. Det är ett ständigt pågående arbete och fler uppdateringar kommer under året.”**

Även vår produktion har hållit ett högt tempo under sista delen av året. Vi har fått startbesked för renovering av Kista gård och ansökt om bygglov för fastigheten i centrala Ystad. Vi har rest stommen för vår nya förskola på Värmdö och överlämnat vårdboendet i Upplands Väsby till hyresgästerna Kavat Vård och Tellusbarn. Att få höra hur nöjda våra inflyttande hyresgäster är över det vi har skapat är alltid en fantastisk känsla. Vi har under kvartalet också påbörjat byggnation av två gruppbostäder i Finspång och uppnått så kallat ”tätt hus” i Täby, där vi uppför ett vårdboende, och i Norrtälje, där vi uppför en förskola. För vårdboendet i Täby har vi dessutom lämnat in ett bygglov för solceller, vilket kommer att generera 120 000 kWh egenproducerad energi.

Vårt dotterbolag Stadsbyggnadsbolaget har fått besked om planstart för markområdet i Skuru, Nacka. I december anordnade också Stadsbyggnadsbolaget en julmarknad i Sundbyholm i Eskilstuna inom ramen för arbetet med Sundbyholm Platsutveckling. Där utvecklar vi över 100 hektar mark som definierats som framtida bebyggelsenod i kommunens nya översiktsplan. På fastigheten planerar vi för blandad bostadsbebyggelse, handel samt en rad olika omsorgsfastigheter så som förskolor, grundskolor, gruppbostäder, trygghetsbostäder och vårdboende. Det blev en strålande familjefest där julglögg, knäck och tomte rundade av ännu ett annorlunda men givande år.

Sammantaget fortsätter Sehlhall att leverera god och stabil värdetillväxt. Vi gör det genom att förädla och uppföra kvalitativa omsorgsfastigheter skräddarsydda för en specifik hyresgäst. Vi har god visibilitet över vår långsiktiga tillväxt i hyresintäkter genom pågående byggnationer med långsiktiga hyresavtal. Under året redovisar vi betydande värdeförändringar i portföljen, detta tack vare en kombination av vårt dedikerade förädlingsarbete och marknadens allt högre värdering av våra förvaltningsobjekt. Inklusive avyttringar uppgår värdeförändringarna till 86 miljoner kronor under året och vårt fastighetsvärde uppgår till 961 miljoner kronor, vilket skall jämföras med 690 miljoner kronor föregående år.

Trots den höga investeringsaktiviteten i bolaget vidhåller vi en betryggande soliditet om 47 procent vilket ger oss kraft att fortsätta vår tillväxtresa. Vi nådde inte riktigt en miljard i fastighetsvärde under 2021, men riktningen är tydlig och jag och våra fantastiska medarbetare har ett stort engagemang för att under 2022 ta ytterligare viktiga steg för att fortsätta skapa moderna omsorgsfastigheter runt om i Sverige. Slutligen så vill jag poängtera att vi följer den allvarliga situationen i Ukraina och de effekter som det får för omvärld och kapitalmarknad.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

## Väsentliga händelser under kvartalet och perioden

**Inflyttning** av Kavat Vård och Tellusbarn i Smedbyhof, ett kombinerat vårdboende och förskola. Fastigheten avyttrades under 2020 och slutavräkning förväntas ske under första kvartalet 2022.

**Ökade investeringar** i förvärv och nybyggnation. Totala investeringar ökade mot föregående år och uppgår i kvartalet till 71 688 Tkr (43 888 Tkr) och för helåret till 286 501 Tkr (117 347 Tkr).

**Byggstart** har under fjärde kvartalet skett i Finspångs kommun för uppförande av två gruppbostäder. Markanvisning erhölls genom tilldelningsbeslut och hyresavtal har tecknats med kommunen.

**Tillträde** till fastigheten Väduren 20 i Eskilstuna har skett under fjärde kvartalet. På fastigheten kommer hyresrätter att uppföras och beslut har tagits om avyttring i samband med byggstart som bedöms ske under första halvåret 2022.

**Tilldelningsbeslut** av Ekerö kommun att Sehlhall vunnit tävlingen för uppförande av Tranholmens vårdboende. Tilldelningsbeslutet vann laga kraft under andra kvartalet och hyresavtal samt avtal om markförvärv bedöms tecknas under första halvåret 2022.

**Genomförd nyemission** tillförde bolaget drygt 150 Mkr för fortsatt tillväxt. I samband med emissionen tillkom Stena Fastigheter som största externa ägare i bolaget med 10 procent av kapitalet.

**ISO certifiering** avseende såväl kvalitet som miljö, ISO 9001 samt ISO 14001, har genomförts under året.

**Försäljning** av vårdboende och gruppbostad under produktion i Täby. Slutlikvid erhålls när inflyttning skett, preliminärt i fjärde kvartalet 2022.

**Byte av redovisningsprinciper** och därmed redovisning i enlighet med IFRS från och rapporten för det tredje kvartalet. Formellt övergångsdatum i redovisningen är 1 januari 2020 och rapporten för tredje kvartalet innehåller övergångsinformation. Övergångseffekter avser i huvudsak värderingsprincip avseende förvaltningsfastigheter samt klassificeringsfrågor.



# 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