BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

Hög aktivitetsnivå för fortsatt tillväxt

Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2023)

Hyresintäkter uppgick till 9 148 Tkr (8 963), en ökning med 2 procent. I fjärde kvartalet 2022 ingick utflyttningshyra vid avyttring av gruppbostaden i Umeå.

Driftnetto uppgick till 7 810 Tkr (6 807) vilket gav en driftmarginal på 85 (76) procent.

Värdeförändringar uppgick till -13 639 Tkr (5 168), påverkat av högre avkastningskrav utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Kassaflödet uppgick till -65 218 Tkr (-1 341), primärt drivet av en hög investeringstakt samt tillträde av två fastigheter.

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

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 73 092 kvm BTA (65 426).

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

Perioden i korthet (januari – december 2023)

Hyresintäkter uppgick till 35 695 Tkr (25 804), en ökning med 38 procent.

Driftnetto uppgick till 29 995 Tkr (20 108) vilket gav en driftmarginal på 83 (78) procent.

Värdeförändringar uppgick till – 20 678 Tkr (37 271), främst påverkat av högre avkastningskrav på fastigheter i förvaltning.

Kassaflödet uppgick till 4 032 Tkr (-89 770), inkluderande nyemission på 192 Mkr genomförd under andra kvartalet.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgår till 12 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 73 092 kvm BTA (65 426).

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

Utdelning, styrelsen föreslår att 2023 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2023 lämnas.

Hyresintäkter (jämfört mot föregående helår)

+38 %

Investeringar under året

172 Mkr

Soliditet

43 %

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2023	Q4 2022	Helår 2023	Helår 2022
Hyresintäkter,Tkr	9 148	8 963	35 695	25 804
Driftmarginal,%	85	76	83	78
Förvaltningsyta,kvm	10 311	9 037	10 311	9 037
Genomsnittlig kontraktslängd,år	12	11	12	11
Byggrätter,kvm BTA	73 092	65 426	73 092	65 426
Landbank,kvm	1 944 962	1 919 621	1 944 962	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde,Tkr	1 451 969	1 304 130	1 451 969	1 304 130
Soliditet,%	43	38	43	38

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Hög aktivitetsnivå för fortsatt tillväxt



Trots att 2023 var utmanande utifrån inflation och ränteläge, så bibehöll vi en hög tillväxt. För helåret steg våra förvaltningsintäkter med 38 procent och vår förvaltningsmarginal landade på 83 procent. Vi investerade 172 Mkr i att skapa ett nettotillskott av modern social infrastruktur vilket också ger oss fortsatt goda tillväxtutsikter.

Under kvartalet erhöll vi startbesked för vårt nya vårdboende i Nynäshamn och den kommande förskolan i Norrtälje. I Västerås tillträdde hyresgästen den utbyggda förskola som färdigställdes före jul. Efter periodens utgång så har vi färdigställt ett nytt gruppboende på Gotland samt tecknat hyresavtal för det kommande vårdboendet om 80 lägenheter i Upplands-Bro. I det projektet inkluderar vi även ett gruppboende som vi också har tecknat hyresavtal för. Sammantaget bedömer jag att vår projektportfölj är stark och att projektmöjligheterna på en annars avvaktande marknad är goda. Vi fortsätter att prioritera genomförandekraft och agerar selektivt på de möjligheter som uppkommer.

Även i Stadsbyggnadsbolaget framskrider projekten väl. Bolaget kontrollerar idag cirka 2 miljoner kvadratmeter mark i Nacka, Täby, Eskilstuna, Järfälla och Mölndal. Flera av dessa projekt går framåt och jag räknar med planstart på minst tre av områden under 2024. Inom 2–3 år torde vi kunna börja att avyttra byggrätter vilket kommer att generera betydande vinster och goda resultat för koncernen över en lång tid framöver. Stadsbyggnadsbolaget förhandlar också om nya projekt i strategiska lägen. Vår bevisade affärsmodell och plattform uppskattas av markägare.

Under kvartalet har vi också fortsatt vårt målmedvetna hållbarhetsarbete. För 2023 var vår definierade milstolpe i hållbarhetsprogrammet klimatneutral social infrastruktur, att alla våra hyresgäster skulle ha gröna hyresavtal alternativt gröna bilagor avseende verksamhetens elanvändning. Detta har vi nu uppnått. Efter periodens utgång har vi också gått i mål med miljöcertifiering av samtliga befintliga gruppbostäder äldre än tre år enligt Miljöbyggnad i Drift. Jag ser fram emot att fortsätta med, och utveckla, vårt hållbarhetsarbete. Nästa större milstolpe är att de byggstarter vi genomför från 2025 skall vara klimatneutrala ur ett livscykelperspektiv, ett högt ställt mål som vi successivt jobbar för att uppnå.

Stabiliserat men avvaktande omvärldsläge

Inflationsförväntningarna är nu väl förankrade vid inflationsmålets 2 procent. Vidare så har aktiviteten i svensk ekonomi dämpats och lönerna ökar i måttlig takt. Styrräntan kommer därför sannolikt att sänkas tidigare än vad som ursprungligen indikerades. 2023 omsattes fastigheter för 104 miljarder kronor, den lägsta nivån sedan 2013 och en halvering jämfört med 2022. Samhällsfastigheter utgjorde 12 procent av transaktionsvolymen. Nedgång i aktivitet skiljer sig dock från tidigare nedgångar då köparintresset varit fortsatt stort. Det har inte heller varit en brist på säljare. Utmaningen har snarare varit att få köpare och säljare att enas om en acceptabel prisnivå.

Även vi har valt att avstå från att sälja tillgångar i rådande marknadsklimat då vi anser att prisbilden speglar en hög allmän osäkerhet och omvärldsturbulens, snarare än det reella värdet på långsiktiga, indexsäkrade kassaflöden med låg motpartsrisk och en stor demografisk efterfrågan. Vi är övertygade om att dessa tillgångar, i det längre perspektivet, kommer att vara mycket värdeskapande för oss. För 2023 fick vi dock en viss negativ värdeutveckling baserad på extern värdering av fastighetsportföljen och utgående från nuvarande marknadsförutsättningar. Den demografiska realiteten är vad den är och ytterst avgör utbud och efterfrågan. Social infrastruktur är och förblir en central del av alla fungerande samhällen. Kraven ökar dessutom på omsorgens arbetsmiljö, de boendes trygghet samt social och ekologisk hållbarhet, vilket innebär att en betydande del av det befintliga beståndet av förskolor, grupp- och vårdbostäder behöver uppgraderas eller helt bytas ut.

Oroande är dock att många aktörer väljer att avstå från nödvändiga investeringar i social infrastruktur, och att kommuner skjuter på renovering och förnyelse av sina omsorgsfastigheter. Att detta sker i ett läge med snabbt växande underskott av omsorgsplatse, i kombination med en akut personalbrist, är alarmerande. Boverket uppskattar att antalet lägenheter på vårdboenden som förväntas bli klara under 2024 uppgår till cirka 3 000. Samtidigt bedömer Vårdföretagarna i sin senaste rapport att det att behövs närmare 6 000 nya lägenheter under samma period. Sverige kommer därmed inte att kunna tillgodose behoven för hälften av de som har rätt till en bostad på ett vårdboende. Vidare uppger 141 kommuner att de har underskott på gruppbostäder. Trots detta akuta underskott är personalförsörjning inom välfärden en ännu större utmaning. Sju av tio kommuner har brist på personal i äldreomsorgen redan idag och Sveriges kommuner och Regioner, SKR, konstaterar att antal anställda inom vård och omsorg skulle behöva öka med 200 000 personer till och med 2026. Dessutom kommer 336 000 av befintliga medarbetarna att gå i pension inom de närmaste åren. Vi måste alltså lösa en platsbrist och en personalbrist, samtidigt. Dessa två behov är dock i viss mån sammankopplade. Om vi kan ersätta äldre omsorgsfastigheter med nya, moderna och inspirerande miljöer blir det sannolikt också lättare att attrahera och behålla medarbetare.

”För oss är det självklart att fortsätta att investera för att skapa ett nettotillskott av kvalitativa omsorgsfastigheter.”

Det är i dessa lägen som ansvar och ledarskap prövas och för oss är det självklart att fortsätta att investera för att skapa ett nettotillskott av kvalitativa omsorgsfastigheter som bidrar till uppbyggnaden av vårt lands välfärd. Även i perioder av högre finansierings- och produktionskostnader. Detta är en övertygelse som vi delar med våra ägare där många ser sitt engagemang i Sehlhall som en så kallad påverkansinvestering, *Impact Investment*. Det är en investering med avsikt att påverka den sociala och miljömässiga utvecklingen i en positiv riktning samtidigt som man erhåller en god ekonomisk avkastning. Det rör sig varken om filantropi eller traditionella investeringar, utan en sorts hybrid däremellan. *Doing good while doing well*. Jag är stolt över att Sehlhall kvalificerar sig för detta ändamål.

Agerar för fortsatt investeringskraft och god genomförandeförmåga

2020 upptog vi ett obligationslån om 250 miljoner kronor för att stärka vår genomförandekapacitet. Lånet löper till och med den sista oktober 2024 och tillsammans med våra banker har vi påbörjat arbetet med refinansiering. Min bedömning är att detta löses under Q1 2024 på ett sätt som ger oss en fortsatt god investeringskraft.

Jag ser med tillförsikt på 2024. Vår förvaltning fortsätter att växa i kombination med en stark projektportfölj där vi styr och kontrollerar tidpunkt för byggstart. Våra projekt kommer utifrån den rekordstora efterfrågan att skapa betydande värden när den idag avvaktande marknaden normaliseras. Vi fortsätter att skapa en stabil och god tillväxt samtidigt som vi bidrar till att Sverige kan möta behovet av hållbara omsorgsfastigheter och bostadsbyggrätter i strategiska lägen. Doing good while doing well.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Tillträde har under fjärde kvartalet skett till fastigheten Telegrafen 13 i Nynäshamn där vi nu bygger ett vårdboende utifrån den kommunala upphandling som gjordes under 2023 och där vi och Vardaga erhöll tilldelning. Byggstart har skett och färdigställande bedöms ske under tredje kvartalet 2025.

Byggstart har även skett avseende förskolan i Älmsta, Norrtälje kommun. Hyresgäst blir Norlandia och inflyttning bedöms ske till vårterminen 2025. Credentia är byggentreprenör och förskolan byggs huvudsakligen i trä och kommer att Svanen certifieras.

Domstolsavgörande i Mark och Miljööverdomstolen erhölls under kvartalet innebärande att detaljplanen för Gammeludden, Nacka kommun, fastställdes. Vår projektplanering kan nu fortgå utifrån den erhållna detaljplanen och den därmed utökade byggrätten. Dialog förs med kommunen om utformning och tidpunkt för genomförande.

Hyresavtal har efter kvartalets utgång tecknats för projekt Kungshöjden, Upplands-Bro. Med Attendo har vi tecknat hyresavtal för vårdboende om 80 platser samt gruppbostad om 6 lägenheter. Hyresavtal är villkorade av fastighetsförvärv och detta är under slutförhandling och bedöms avtalas under första kvartalet 2024.

Färdigställande och inflyttning har efter kvartalets utgång även skett i Slite på Gotland. Där har Adela i februari månad tillträtt den nybyggda gruppbostaden och räknar med att under våren välkomna de första boende.



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