

Stark avslutning på händelserikt år

Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2020)

Hysesintäkter på 3 310 Tkr (2 891 Tkr).

Driftnetto uppgick till 2 582 Tkr (1 735 Tkr) vilket ger en driftmarginal på 78 procent.

Kassaflödet var positivt + 73 153 Tkr, till följd av ytterligare obligationslån samt avyttring av vårdfastighet i Upplands Väsby.

Genomsnittlig kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt är 11 år (8 år). Kontrakt tecknade under fjärde kvartalet har längre löptid.

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgår till 63 975 kvm BTA (32 000 kvm BTA), en ökning med 10 procent under kvartalet.

Landbank på 1 820 621 kvm (833 563 kvm) i pågående markförädling.

Väsentliga händelser under kvartalet

Markanvisningstävlingen som Norrtälje kommun hållit avseende förskola i Vigelsjö vanns av Sehlhall tillsammans med Jensen Education. Byggstart bedöms ske under 2021.

Antagen detaljplan i Eskilstuna för 10 000 kvm vårdboende, bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Försäljning av vårdboende och förskola under produktion i Upplands Väsby. Slutlikvid erhålls när inflyttning skett.

Utgivande av obligationslån om 75 Mkr inom befintlig ram. Intresset hos långivare var stort och emissionen övertäckades.

Rekrytering av Erik Bragg som ansvarig för kompetensområde Skolfastigheter. Erik kommer närmast från rollen som affärsutvecklingschef för affärsområdet Skolor på Skanska.

Årets tillväxt i hyresintäkter

32 %

Årets tillväxt i kvm byggrätt

100 %

Likviditet

156 Mkr

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2020	Q4 2019	Heår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter, Tkr	3 310	2 891	12 378	9 342
Driftmarginal, %	78	60	83	76
Förvaltningsyta, kvm	6 785	5 866	6 785	5 866
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	8	11	8
Byggrätter, kvm BTA	63 975	32 000	63 975	32 000
Landbank, kvm	1 820 621	833 563	1 820 621	833 563
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	656 117	567 540	656 117	567 540
Soliditet, %	42	59	42	59



**SEHLHALL
FASTIGHETER**

Upphandlingsvinster som kvittens på kvalitet



Det gångna kvartalet summerar pandemins år. Corona har tvingat oss som arbetar inom social infrastruktur att agera snabbt och resolut. I ögonblicket har det handlat om att bistå vårdgivarna i vardagen, med allt från munskydd till kunskapsutbyte. I det längre perspektivet är fokus att intensifiera arbetet med att ytterligare förstärka smittskyddet i våra fastigheter.

Trots pandemin så har även årets avslutande kvartal präglats av hög aktivitet och fortsatt expansion. Samtliga kompetensområden förstärktes och utvecklades i positiv riktning. Under kvartalet ökade vår byggrättsportfölj med 10 procent. Vi tillträdde vår fastighet på Värmdö, avsedd för en förskola, byggstartade vårt nya gruppbolag i Nacka och tecknade hyresavtal med Kunskapsförskolan för vår förskola i Halmstad. Vidare förvärvade vi ännu en fastighet i Täby och erhöll sedermera bygglov för att på fastigheten uppföra ett vårdboende om 90 platser med Humana som hyresgäst. I Eskilstuna antog kommunen vår detaljplan om 10 000 kvadratmeter i centralt läge. I december vann vi Norrtälje kommuns markanvisningstävling för den nya förskolan i Vigelsjö. Enligt kommunens stadsarkitekt var bedömningsgruppen enig i att vårt bidrag var det bästa utifrån de avgörande kriterierna form, funktion och genomförbarhet.

Under kvartalet avyttrades vårdboendet i Upplands Väsby och samtidigt tecknades avtal om att även avyttra vårdboendet i Täby. Vår strategi är att vara långsiktig ägare av omsorgsfastigheter, men i selektiva fall kan vi avyttra för att frigöra kapital och på så sätt möjliggöra att vi kan bistå fler kommuner med social infrastruktur. Försäljningen gjordes till attraktiv värdering vilket stärker oss i vår strävan att fortsätta utveckla kvaliteten på våra fastigheter.

Ytterligare förstärkning av organisationen

Medarbetarna är Sehlhalls i särklass viktigaste resurs och därför blir varje tillskott en både känslig och viktig process. Under kvartalet anställde vi Erik Bragg som ansvarig för kompetensområde skolfastigheter. Erik var tidigare affärsutvecklingschef för skolfastigheter på Skanska. Vi påbörjade ytterligare två rekryteringar som slutfördes under första kvartalet 2021. I samtliga rekryteringsprocesser har intresset för att arbeta på Sehlhall varit väldigt stort, vilket jag tar som en kvittens på att vi är på rätt väg.

Enligt Finansdepartementet behöver Sverige tillföras 2 000 för och grundskolor samt 700 vårdboenden till och med 2026. Dessutom finns det enligt Socialstyrelsen 17 000 icke fullvärdiga lägenheter i befintligt bostadsbestånd för äldre. Över 1 000 lägenheter på svenska äldreboenden saknar eget badrum. Behovet av förnyelse är omfattande och i vissa delar akut, inte minst i ljuset av pandemin. En stor del av Sveriges sociala infrastruktur byggdes under 60- och 70-talet, vilket innebär rumsliga och tekniska brister vad gäller möjligheten att skapa ett acceptabelt skydd för smittspridning. I nybyggda fastigheter finns helt andra förutsättningar att skapa trygga och säkra miljöer. Det är därför viktigt att vi så snabbt som möjligt kan ersätta landets gamla bestånd.

Utöver vårt eget smittskyddsarbete så agerar vi också remissinstans för Safe Cert Groups internationella Corona certifiering, Covid Clean, som nu anpassas för äldreomsorg. Ytterligare ett bevis på vår gedigna kompetens inom detta viktiga och aktuella område. Vi har även fattat beslut om att utrusta våra vårdboenden med mobil syrgas, något som ökar möjligheten för vårdgivare att erbjuda en kvalitativ, värdig och trygg omsorg.

Efter kvartalets utgång har vi förvärvat ytterligare fastigheter i Täby, Kista och Västerås. Vi har också fått tilldelningsbeslut för Ekerö kommuns upphandling av nytt vårdboende. I vårt vinnande förslag har vi tillämpat våra kunskaper inom såväl smittskyddsarbete som hållbarhet. Fastigheten, med unikt läge vid Mälarens strand, är ett av flera projekt som jag ser fram emot att byggstarta under året.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Det här är Sehlhall Fastigheter



Välkommen till Sveriges nya samhällsutvecklare

Sehlhall Fastigheter är Sveriges nya samhällsutvecklare. Vår ambition är att bygga och förstärka landets sociala infrastruktur. Vi skapar och förvaltar moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum. Sverige står inför demografiska utmaningar och brottas med ett växande underskott av olika samhällsfunktioner, till exempel förskolor, skolor, grupp- och vårdboenden. Dessa utmaningar vill Sehlhall Fastigheter med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.

Social infrastruktur

Fastigheter anpassade för vård, skola och omsorg, som utgör en självklar del i ett välfärdssamhälle, och som fungerar som ett socialt skyddsnät. Social infrastruktur möjliggör och säkerställer samhällets trygghet, välmående och hälsa, genom att erbjuda olika former av anpassade och skattefinansierade stödfunktioner, tillgängliga för samtliga medborgare, företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Omsorgsfastigheter

Fastigheter som till övervägande del brukas av skattefinansierad verksamhet och som är specifikt anpassade för samhällsservice med betydande inslag av stöd, trygghet och omsorg.

Ytterligare information

Läs gärna vidare om vår historia, vårt erbjudande och hållbarhetsarbete på sehlhall.se.



Våra kompetensområden

Verksamheten bedrivs i fyra kompetensområden; Vårdbostäder, Gruppbofastäder och Skolfastigheter samt Stadbyggnadsbolaget som drivs under eget varumärke.



Sehlhall Vårdbostäder utvecklar, bygger och förvaltar vård- och omsorgsbostäder samt trygghetsbostäder.

- Förvärv har skett av markanvisning för uppförande av vårdboende med 90 platser i Täby med Humana som hyresgäst. Bygglov har erhållits under kvartalet och tillträde till fastighet har skett efter kvartalets utgång. Villkorat försäljningsavtal har även träffats och efter kvartalets utgång har tillträdesvillkor uppfyllts. Avyttring bedöms fullföljas under första kvartalet 2021.
- Kommunen har antagit ny detaljplan för vårt projekt på Väster i centrala Eskilstuna. Detaljplanen skapar en central byggrätt om 10 000 kvm för bland annat vårdboende.
- Avyttring har skett av fastigheten i Upplands Väsby där byggnation av förskola samt vårdboende är pågående. Slutlikvid från försäljning erhålls när inflyttning skett.
- Efter kvartalets utgång har vi erhållit tilldelningsbeslut från Ekerö kommun om markanvisning för uppförande av kommunalt vårdboende med 63 platser. Byggstart bedöms ske under 2021.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2020	Q4 2019
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	12
Byggrätter, kvm BTA	57 275	27 700
Bokfört fastighetsvärde, TKR	63 575	49 743



Sehlhall Gruppbofastäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppbofastäder.

- Startbesked har erhållits och byggstart skett för byggnation i Nacka med Tyresöbyggarna som entreprenör. Patia är hyresgäst och inflyttning bedöms ske under andra eller tredje kvartalet 2021.
- Byggnation är pågående för projekt Ersmark i Umeå. Nytida är hyresgäst och inflyttning bedöms ske under första kvartalet 2021.
- Fastighetsreglering har vunnit laga kraft och bygglov har sökts för byggnation av gruppbofastad i Huddinge. Även här är Tyresöbyggarna entreprenör och Patia hyresgäst.
- Bygglov har lämnats in för gruppbofastad inom ramen för projekt Öreslandet i Täby. Hyresgästdialog och entreprenadupphandling pågår. Byggstart bedöms ske under året och inflyttning under andra halvåret 2022.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2020	Q4 2019
Hyresintäkter, Tkr	2 709	2 024
Driftmarginal, %	75	48
Förvaltningsyta, kvm	3 695	2 776
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	10
Byggrätter, kvm BTA	2 000	2 500
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	208 073	170 544



Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor och grundskolor.

- Tillträde har skett till fastighet på Värmdö där förskola ska uppföras med Norlandia Förskolor som hyresgäst och Sidskogen som entreprenör. Byggstart bedöms ske under andra kvartalet med inflyttning till höstterminen 2022.
- Hyresavtal har tecknats med Kunskapsförskolan avseende planerad byggnation i Halmstad. Bygglovsprocess är pågående och byggstart bedöms ske under första halvåret med inflyttning till höstterminen 2022.
- Slutligen har bolaget vunnit en markanvisningstävling avseende förskola i Norrtälje tillsammans med Jensen Education. Byggstart kommer att ske under 2021 med bedömd inflyttning under tredje kvartalet 2022.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2020	Q4 2019
Resultatandel från intressebolag, Tkr	68	75
Byggrätter, kvm BTA	4700	1800
Genomsnittlig kontraktslängd, år	16	-
Bokfört fastighetsvärde, TKR	15 421	-



Stadsbyggnadsbolaget förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Bolaget bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till exploatörer som delar visionen om det aktuella området.

- Samtliga projekt fortlöper enligt plan med programmering och aktiv kommundialog.
- Stadsbyggnadsbolaget driver under fastighetsförädlning viss förvaltning av befintliga fastigheter.
- Efter kvartalets utgång har en digital dialog om Nygård initierats med boende i Täby Kyrby. Syftet är att få de närboendes syn på vad de i framtiden vill se och göra i området.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2020	Q4 2019
Hyresintäkter, Tkr	601	867
Driftmarginal, %	95	82
Förvaltningsyta, kvm	3090	3090
Genomsnittlig kontraktslängd, år	3	3
Landbank, kvm	1820 621	833 563
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	357 659	344 618

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet fortsätter att öka enligt plan och uppgår i kvartalet till 3 310 Tkr. Gruppbestäder utgör merparten av våra hyresintäkter och resterande del kommer från Stadsbyggnadsbolaget där viss förvaltning sker av befintliga fastigheter under den tid markförädling pågår. Uthyrningsgraden i vårt förvaltade bestånd är 100 procent och den genomsnittliga kvarvarande kontraktslängden för hyreskontrakt under förvaltning är 9 år, det vill säga i inflyttade fastigheter. Kontraktslängden i avtalade hyreskontrakt där fastigheten ännu inte färdigställts för inflyttning är 15 år. Med andra ord förväntas genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd successivt att öka i takt med ytterligare färdigställanden och inflyttningar.

Hyresintäkter	Q4 2020	Q4 2019	Helår 2020	Helår 2019
Gruppbestäder	2 709	2 024	9 923	7 201
Stadsbyggnadsbolaget	601	867	2 455	2 141
	3 310	2 891	12 378	9 342

För förvaltningsverksamhetens del har Coronapandemin hittills haft en begränsad påverkan och under fjärde kvartalet är hyresintäkterna inte påverkade av Corona. Kvartalets resultat påverkas av försäljning av fastighet i Upplands Väsby vilken ingår i posten "Övriga rörelseintäkter". Slutlikvid erhålls efter färdigställd byggnation och inflyttning av hyresgäster vilket bedöms ske under fjärde kvartalet 2021. Bedömd slutlikvid redovisas inom posten "Övriga fordringar".

Fastighetskostnader

Driftmarginalen är fortsatt på en hög nivå om än lägre än trede kvartalet. Nuvarande förvaltad bestånd är relativt litet varför påverkan från enskilda fastigheter kan få stor påverkan på helheten. Hyresavtal är generellt skrivna så att merparten av löpande driftskostnader bekostas av hyresgästen ("kallhyresavtal") varför driftmarginalen kan variera mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden.

Fastighetsutveckling och investeringar

Periodens investeringar om 38 505 Tkr har skett inom samtliga kompetensområden genom förvärv och pågående byggnationer. Inom Gruppbestäder har investeringarna avsett byggnation i Umeå samt projektering avseende kommande produktioner. Inom Vårdbostäder har investeringarna primärt avsett pågående byggnation i Upplands Väsby samt förvärv i Täby. För övriga kompetensområden har investeringar huvudsakligen varit projektkostnader relaterade till befintliga projekt.

Likviditet och finansiering

Eget kapital samt likviditet från obligationslånet har använts för markförvärv samt projektinvesteringar i tidiga skeden och fram till byggstart. Från byggstart kompletteras finansiering med byggkreditiv i bank och vid inflyttning löses byggkreditiv genom slutfinansiering i bank. Vid kvartalets utgång uppgick likviditeten till 156 Mkr.

Under kvartalet har resterande del av ramen för vårt obligationslån nyttjats genom utgivande av ytterligare 75 Mkr. Intresset för att teckna de ytterligare obligationslånen var stort och erbjudandet övertäckades kraftigt. Engångskostnader kopplat till obligationslånet redovisas enligt effektivräntemetoden under obligationens löptid.

Framtidsutsikter

Sverige har stora demografiska behov inom social infrastruktur. En högkvalitativ, kostnadseffektiv lösning är nödvändig för att framtidssäkra Sveriges välfärd. Omsorgsfastigheter är mer komplexa än exempelvis vanliga bostäder eller kontor och vi tror att vår erfarenhet och vårt fokus på just detta segment, tillsammans med vår ambition att skapa omsorgsfastigheter med människan i centrum som passar användarnas såväl som de anhörigas behov, gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Sehlhall representerar en del av lösningen på landets demografiska utmaning.

156 Mkr

i likviditet

Koncernresultaträkning

(Tkr)	Q4 2020	Q4 2019	Helår 2020	Helår 2019
Rörelsens intäkter				
Hysesintäkter	3 310	2 891	12 378	9 342
Övriga rörelseintäkter	41 884	167	42 218	219
Summa rörelsens intäkter	45 194	3 058	54 596	9 561
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-733	-1 212	-2 141	-2 301
Övriga externa kostnader	-5 168	-3 821	-12 668	-7 170
Personalkostnader	-1 600	-1 779	-6 350	-4 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgång	-854	-2 034	-2 891	-2 034
Summa rörelsens kostnader	-8 355	-8 846	-24 050	-15 658
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 663	-2 192	-19 179	-3 389
Resultat efter finansiella poster	30 176	-7 980	11 367	-9 486
Skatt på årets resultat	-425	-156	-505	-156
Årets resultat	29 751	-8 136	10 862	-9 642
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 761	-7 837	10 920	-9 691
inflytande	-10	-299	-58	49

Koncernbalansräkning

(Tkr)	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	586 585	535 739
Pågående nyanläggningar	50 064	31 801
Inventarier	158	200
Summa materiella anläggningstillgångar	636 807	567 740
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag	2 698	2 777
Övriga tillgångar och fordringar	749	803
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 447	3 580
Summa anläggningstillgångar	640 254	571 320
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Projektfastigheter	19 468	0
Kundfordringar	3 899	2 448
Övriga fordringar	47 643	2 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 526	507
Summa kortfristiga fordringar	73 536	5 809
Likvida medel	155 529	17 720
Summa omsättningstillgångar	229 065	23 529
Summa tillgångar	869 319	594 849
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 026	79
Summa bundet eget kapital	1 026	79
Fritt eget kapital		
Övrigt tillskjutet kapital	232 854	233 801
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 211	-9 690
Summa fritt eget kapital	234 065	224 111
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	235 091	224 190
Innehav utan bestämmande inflytande	127 131	127 205
Summa eget kapital	362 222	351 395
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt	17 906	17 681
Summa avsättningar	17 906	17 681
Långfristiga skulder		
Obligationslån	245 288	0
Skulder till kreditinstitut	143 386	135 887
Övriga skulder	61 474	63 047
Summa långfristiga skulder	450 148	198 934
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 487	6 811
Leverantörsskulder	8 959	6 436
Skatteskulder	368	330
Övriga skulder	12 963	6 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 266	7 009
Summa kortfristiga skulder	39 043	26 839
Summa eget kapital, avsättning och skulder	869 319	594 849

Koncernens kassaflöde

(Tkr)	Q4 2020	Helår 2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	30 176	11 367
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	854	2 891
Resultatandel intressebolag	-69	-238
Övriga justeringar	-41 511	-41 308
	-40 726	-38 655
Betald skatt	-175	-467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-10 725	-27 755
Förändring i rörelsekapital:		
Förändring av fordringar	-29 536	-25 940
Förändring av skulder	13 853	12 166
	-15 683	-13 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 408	-41 529
Investeringsverksamheten:		
Kassaflöde från avyttring av dotterbolag	59 170	59 170
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-38 505	-131 179
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	62	133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 727	-71 876
Finansieringsverksamheten:		
Nettoförändring av långfristiga skulder	78 834	251 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 834	251 214
Kvartalets/periodens kassaflöde	73 153	137 809
Likvida medel vid kvartalets/periodens början	82 376	17 720
Likvida medel vid kvartalets/periodens slut	155 529	155 529

Koncernens förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	79	233 801	-9 690	127 205	351 395
Fondemission	947	-947			
Justering av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			-19	-16	-35
Periodens resultat			10 920	-58	10 862
Utgående balans 2020-12-31	1 026	232 854	1 211	127 131	362 222
Antalet A-aktier vid periodens början och slut	650 000				
Antalet B-aktier vid periodens början och slut	376 000				
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 026 000				

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Q4 2020	Q4 2019	Helår 2020	Helår 2019
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	38	0	38
Summa rörelsens intäkter	0	38	0	38
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-3 024	-4 903	-9 276	-6 265
Personalkostnader	0	0	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-3 024	-4 903	-9 276	-6 265
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 660	0	1 660	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-312	-654	-1 741	-654
Resultat efter finansiella poster	-1 676	-5 519	-9 357	-6 881
Bokslutsdispositioner	790	175	790	175
Skat på årets resultat	0	0	0	0
Årets resultat	-886	-5 344	-8 567	-6 706

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	30 816	54 190
Fordringar på koncernföretag	166 792	176 096
Summa finansiella anläggningstillgångar	197 608	230 286
Summa anläggningstillgångar	197 608	230 286
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar på koncernföretag	1 661	38
Övriga fordringar	279	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	0
Summa kortfristiga fordringar	2 003	88
Likvida medel	40	774
Summa omsättningstillgångar	2 043	862
Summa tillgångar	199 651	231 148
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 026	79
Summa bundet eget kapital	1 026	79
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	180 319	187 972
Årets resultat	-8 567	-6 706
Summa fritt eget kapital	171 752	181 266
Summa eget kapital	172 778	181 345
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	18 750
Övriga skulder	17 500	21 500
Summa långfristiga skulder	17 500	40 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	5 000
Leverantörsskulder	294	181
Skulder till koncernföretag	894	3 579
Övriga skulder	7 317	336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	868	457
Summa kortfristiga skulder	9 373	9 553
Summa eget kapital och skulder	199 651	231 148

Moderbolagets kassaflöde

(Tkr)	Q4 2020	Helår 2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-1 676	-9 357
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	0	0
Resultatandel intressebolag	0	0
Övriga justeringar	0	0
	0	0
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-1 676	-9 357
Förändring i rörelsekapital:		
Förändring av fordringar	-1 029	-1 125
Förändring av skulder	1 210	-180
	181	-1 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 495	-10 662
Investeringsverksamheten:		
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	0	0
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	1 360	32 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 360	32 678
Finansieringsverksamheten:		
Nettoförändring av långfristiga skulder	0	-22 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-22 750
Kvartalets/periodens kassaflöde	-135	-734
Likvida medel vid kvartalets/periodens början	175	774
Likvida medel vid kvartalets/periodens slut	40	40

Moderbolagets förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2018-08-01	50	646	-11	685
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Balanseras i ny räkning		-11	11	0
Utdelning		-634		-634
Nyemission	29	187 971		188 000
Periodens resultat			-6 706	-6 706
Utgående balans 2019-12-31	79	187 972	-6 706	181 345
Ingående balans 2020-01-01	79	187 972	-6 706	181 345
Balanseras i ny räkning		-6 706	6 706	0
Fondemission	947	-947		
Periodens resultat			-8 567	-8 567
Utgående balans 2020-12-31	1 026	180 319	-8 567	172 778
Antalet A-aktier vid periodens början	650 000			
Antalet A-aktier vid periodens slut	650 000			
Antalet B-aktier vid periodens början	376 000			
Antalet B-aktier vid periodens slut	376 000			
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 026 000			

Övrig information

Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernens och moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Mer utförlig information kring redovisningsprinciper återges i den senaste årsredovisningen.

Fastigheter och fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark. I bolagets årsredovisning upplyses om bedömt verkligt värde för bolagets förvaltningsfastigheter. Fastigheter där avtal tecknats om försäljning, men tillträde ännu inte skett, redovisas som omsättningstillgång under posten "Projektfastigheter".

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker där affärs- och konkurrentrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt finansierings- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande rikshanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat. Dessa risker beskrivs i koncernens årsredovisning för 2019 som finns tillgänglig på sehlhall.se.

Corona

Det finns risk att Sehlhall Fastigheters verksamhet och finansiella ställning påverkas av coronavirusets spridning i samhället genom projekt eller produktionsförseningar, minskad efterfrågan och investeringsvilja samt allmän konjunkturnedgång. Vi är medvetna om att osäkerheten kring pandemins utveckling är stor och följer myndigheternas rekommendationer. Samtliga projekt drivs vidare enligt plan men vi har samtidigt en hög beredskap och ödmjukhet inför att vi kan behöva göra omprioriteringar med kort varsel på grund av förändringar som sker och situationer som uppstår.

Finansiering

Våra finansiella mål innebär att soliditeten för koncernen aldrig ska understiga 40 procent. Sett till varje enskild fastighet så eftersträvas en rimlig belåning utifrån kassaflöde, hyreskontrakts löptid samt omständigheterna i övrigt. Vi belånar aldrig en enskild fastighet mer än 75 procent av bedömt marknadsvärde eller mer än vad kassaflödet kan bära. Vad gäller projektfastigheter så finansierar vi i huvudsak dessa med egna medel fram till dess att hyresavtal är skrivet och byggstart kan ske. Det är i skede av byggstart som värdet kan konkretiseras och vi bedömer att det då är rätt skede att öka risk genom att söka bankfinansiering genom byggkreditiv under produktion respektive slutfinansiering vid inflyttning.

Under kvartalet har Sehlhall Fastigheter, via det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding AB (publ), emitterat ett obligationslån om 75 mkr inom befintligt rambelopp på 250 mkr. Obligationslånet har en löptid till första kvartalet 2023, en fast ränta på 8 procent och är upptaget till handel på Frankfurt Open Market (Freiverkehr). Engångskostnader för emitteringen av obligationslånet redovisas enligt effektivräntemetoden som räntekostnad under obligationens löptid.

Syftet med obligationslånet och den därigenom förstärkta likviditeten är att ytterligare kunna tillgodose marknadens höga efterfrågan på kvalitativa fastigheter inom social infrastruktur.

Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på vår www.sehlhall.se under rubriken Investera.

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt sex personer anställda i koncernen och ytterligare fyra personer arbetade heltid med bolaget via konsultavtal. Av dessa tio personer utgjorde åtta män och två kvinnor.

Transaktioner med närstående

Bolaget eller koncernen har inte haft några väsentliga transaktioner med närstående under perioden.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 februari 2021

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Ulrika Livijn
Styrelseledamot

Ivar Verner
Styrelseledamot

Carl Hirsch
Styrelseledamot

Ulf Adelson
Styrelseledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är sådan som Sehlhall Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021, kl 07.30 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2021-04-20	Årsredovisning 2020
2021-05-20	Första kvartalet
2021-08-27	Andra kvartalet
2021-11-18	Tredje kvartalet

För ytterligare information kring delårsrapporten, vänligen kontakta

Erik Uhlén, CFO
Tel +46 70 834 71 34
ir@sehlhall.se

Definitioner av nyckeltal

Driftnetto (Tkr)	Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.
Driftmarginal (%)	Driftnetto i procent av hyresintäkter.
Förvaltningsyta (kvm)	Yta i fastighetsbeståndet som är under fastighetsförvaltning (normalt -motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).
Uthyrningsgrad (%)	Uthyrd yta i förhållande till Förvaltningsyta.
Genomsnittlig kontraktslängd (år)	Återstående kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt.
Byggrätter (kvm BTA)	Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.
Landbank (kvm)	Antal kvadratmeter fastighetsägende i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.
Soliditet (%)	Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

SEHLHALL FASTIGHETER AB

Tegnérsgatan 8
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Sehlhall Fastigheter?

Kontakta oss via e-mail info@sehlhall.se
eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:

Natasha Bromberg, kommunikatör
Tel. +46 76 100 91 35, natasha@sehlhall.se

STADSBYGGNADSBOLAGET

Tegnérsgatan 8
SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Stadsbyggnadsbolaget?

Kontakta oss via e-mail info@stadsbyggnadsbolaget.se
eller ring på 08-677 76 10.