

Emission för fortsatt expansion Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2021)

Hysesintäkter på 3 697 Tkr (3 103 Tkr).

Driftnetto uppgick till 3 566 Tkr (2 709 Tkr) vilket ger en driftmarginal på 86 (86) procent.

Kassaflödet var 130 581 Tkr (- 44 051 Tkr), påverkat av genomförd nyemission samt fortsatta investeringar i såväl markförvärv som pågående byggnationer.

Genomsnittlig kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt är 11 år (11 år). Under andra kvartalet tecknades ett avtal på 15 år.

Byggrätter med bindande förvärsavtal uppgick till 56 372 kvm BTA (44 525 kvm BTA).

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

Väsentliga händelser under kvartalet

Tilldelningsbeslut i Finspångs kommun om att Sehlhall vann tävlingen för uppförande av två gruppboistäder. Hyresavtal har tecknats efter kvartalets utgång och byggstart bedöms ske under tredje kvartalet.

Rekrytering av Mikaela Malmgren som förvaltningsansvarig samt Kristoffer Lidbrandt som förvärsansvarig. Mikaela kommer närmast från Genova Property Group och Kristoffer från Serafim Fastigheter.

Laga kraft avseende Ekerö kommuns tilldelningsbeslut om markanvisning för uppförande av kommunalt vårdboende. Byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2021.

Tillträde till fastighet i Nyköping med syfte att uppföra vårdboende. Projektet genomförs i JV och konsolideras som intressebolag.

Genomförd nyemission som tillför bolaget drygt 150 Mkr för fortsatt tillväxt. I samband med emissionen tillkommer Stena Fastigheter som största externa ägare i bolaget.

Totala tillgångar

1 083 Mkr

Uthyrningsgrad

100 %

Likviditet

231 Mkr

Nyckeltal, koncernen

	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020	Helår 2019
Hysesintäkter, Tkr	3 697	3 103	7 039	5 902	12 378	9 342
Driftmarginal, %	86	86	82	87	83	76
Förvaltningsyta, kvm	7 240	6 330	7 240	6 330	6 785	5 866
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11	11	8
Byggrätter, kvm BTA	56 372	44 525	56 372	44 525	63 975	32 000
Landbank, kvm	1 820 621	1 820 621	1 820 621	1 820 621	1 820 621	833 563
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	723 333	638 006	723 333	638 006	656 117	567 540
Soliditet, %	48	45	48	45	42	59



Förstärkt medarbetarteam, ägarbas och likviditet



Under det senaste halvåret har vår personalstyrka vuxit med 50 procent. Det låter mycket, men i realiteten har fem nya medarbetare tillkommit. Vi är en liten och effektiv organisation, bestående av handplockade experter. Själv är jag övertygad om att storleken har betydelse, eller rättare sagt litenheten, för den gör oss snabba och agila. Den tvingar fram smartare arbetsprocesser, verktyg och metoder, samt möjliggör en entreprenöriell kultur. Samtidigt står Sehlhall på en solid grund. Vi har bred och djup kompetens, kapitalstarka och engagerade ägare, ett varumärke som representerar kvalitet och trygghet. Sammantaget möjliggör detta en snabbt växande portfölj av egenutvecklade omsorgsfastigheter.

Under perioden har våra nyckeltal utvecklats i linje med våra estimat. Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet fortsätter att öka och driftmarginalen är god. Vi har också fått en tydlig kvittens på att vårt erbjudande, social infrastruktur för livets alla faser, leder till en gynnsam korsbefruktnings mellan våra kompetensområden. En vunnit upphandling leder till en nära relation till en kommun. Ett lyckat samarbete kring ett vårdboende leder till ett gruppboende som leder till en skola. Genom konkreta projekt lär man känna varandra och vi kan visa på vår specialistkunskap och bygga förtroende samtidigt som viktiga insikter erhålls kring specifika behov och funktioner.

Det talas mycket om det strukturella underskottet av skolor och äldreboenden i Sverige. Ett behov som vi försöker svara upp emot genom att skapa fler hållbara och trygga omsorgsfastigheter runt om i landet. En fråga som dock inte diskuteras lika ofta, är det akuta behovet av gruppboenden. Enligt Boverkets senaste undersökning så klarar 40 procent av Sveriges kommuner inte av att få fram en plats på ett gruppboende, trots att det är en lagstadgad rättighet. Därför satsar vi mycket resurser på att skapa fler gruppboenden. På kort tid har Sehlhall färdigställt ett gruppboende i Nacka samt påbörjat produktion av nya gruppboenden i Huddinge och Täby. Byggnationerna i Nacka och Huddinge uppförs åt Patia Omsorg och i Täby åt Stockholms Stadsmission. Dessutom har vi skrivit hyresavtal med Finspångs kommun om två gruppboenden samtidigt som vi erhållit en direktanvisning av Stockholms stad för uppförande av en gruppboende. Parallellt med detta har vi förvärvat en fastighet i Norrtälje avsedd för gruppboende och även tecknat hyresavtal med vårdgivaren Utvecklingspedagogik i Sverige. Dessa projekt kan innebära en livsavgörande skillnad för de som behöver ett tryggt och anpassat hem.

Under kvartalet har vi investerat inom samtliga kompetensområden, och våra pågående projekt utvecklas väl. Detta höga marknadstempo förutsätter tillgång till likviditet, så för att ytterligare tillvarata de möjligheter som vi möter genomfördes under perioden en nyemission. Emissionen blev kraftigt övertecknad och tillförde bolaget 150 Mkr. I samband med emissionen fick vi en ny storägare i Stena Fastigheter, något som gör mig både glad och stolt. Stena är, liksom vi, långsiktiga, kundorienterade, ansvarsfulla och har en entreprenöriell kultur. Stena själva säger att ett huvudargument för investeringen är att vi delar värdegrund. Just detta tror jag är den enskilt viktigaste komponenten för ett långsiktigt och gynnsamt partnerskap. Jag är därför övertygad om att vi kommer att skapa en rad spännande samarbeten, inte minst då våra respektive affärer kompletterar och förstärker varandra.

”Vi investerar i Sehlhall då våra företag delar värdegrund och är tydligt entreprenörsdrivna.”

- Cecilia Fasth, vd i Stena Fastigheter.

Med ett förstärkt medarbetarteam, en förstärkt ägarbas och starkt likviditet står vi väl rustade inför årets andra halvlek. En period som jag redan nu ser kommer att innehålla en rad intressanta och viktiga utvecklingssteg för bolaget.

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 skydds nät. 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, Gruppboendestäder och Skolfastigheter samt Stadbyggnadsbolaget som drivs under eget varumärke.



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

- Tilldelningsbeslut från Ekerö kommun om markanvisning för uppförande av kommunalt vårdboende med 63 platser har vunnit laga kraft. Fastighetsförvärv och signering av hyresavtal bedöms ske under tredje kvartalet med byggstart under fjärde kvartalet.
- Detaljplan för projekt Björkeby, i Järfälla kommun, har vunnit laga kraft. Tillträde till fastighet har därmed skett efter kvartalets utgång. På fastigheten planeras för seniorbostäder alternativt vård- och omsorgsboende.
- Oppositionen i Ystads kommunstyrelse har fattat beslut om att ändra tidigare inriktningsbeslut om att uppföra kommunalt vård- och omsorgsboende med Sehllhall och i stället uppföra i kommunal regi. Det kommunala alternativet har ett flertal begränsningar och vi arbetar tillsammans med kommunstyrelsen för att få ett nytt beslut på plats.
- Tillträde till fastighet i Nyköping för projekt Hälsovården. Projektet bedrivs i Joint Venture och konsolideras som intressebolag.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2021	Q2 2020
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	12
Byggrätter, kvm BTA	49 112	38 625
Bokfört fastighetsvärde, TKR	88 912	72 965



Sehllhall Gruppboendestäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppboendestäder.

- Tilldelningsbeslut avseende markanvisning för uppförande av gruppboendestad (12 lägenheter) åt Finspångs kommun med kommunen som hyresgäst. 15 årigt hyresavtal har tecknats efter kvartalets utgång och fastighetsförvärv samt byggstart bedöms ske under andra halvåret med bedömd inflyttning under tredje kvartalet 2022.
- 15 årigt hyresavtal har tecknats med Utvecklingspedagogik avseende gruppboendestad i Norrtälje. Efter kvartalets utgång har avtal om fastighetsförvärv och entreprenadavtal tecknats med Roslagens byggnadsentreprenad. Tillträde samt byggstart bedöms ske under fjärde kvartalet 2021 eller första kvartalet 2022.
- Efter kvartalets utgång har byggnation av gruppboendestad i Nacka färdigställt och hyresgästen Patia flyttat in.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2021	Q2 2020
Hyresintäkter, Tkr	3060	2409
Driftmarginal, %	86	89
Förvaltningsyta, kvm	4 150	3 240
Genomsnittlig kontraktslängd, år	12	12
Byggrätter, kvm BTA	2 560	2 500
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	227 469	191 078



Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor och grundskolor.

- I samband med byggstart har ett första spadtag tagits för byggnation avseende förskola i Vigelsjö, Norrtälje. Deltagare från kommun, hyresgäst samt entreprenör var på plats. Se filmen från spadtaget på vår hemsida under Sehlhall Play.
- Byggstart har även skett för projekt Torsby i Värmdö kommun. Efter kvartalets utgång har beslut om fastighetsreglering avseende avstyckningen av fastigheten också erhållits.
- För projekt i Halmstad har dialog gällande bygglov fördröjts då kommunen under processens ändrat sin tillämpning av principer kring utemiljö. Förskolan kommer därmed inte stå klar för inflyttning till höstterminen 2022.
- För projekt Österhagen i Huddinge kommun har exploatören och kommunen gjort överenskommelse om exploateringsavtal och förutsättningar för detaljplanens laga kraft vinnande och vårt tillträde till fastighet avseende förskola närmar sig.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2021	Q2 2020
Resultatandel från intressebolag, Tkr	63	57
Genomsnittlig kontraktslängd, år	16	-
Byggrätter, kvm BTA	4 700	3 400
Bokfört fastighetsvärde, TKR	34 650	7 654



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 med programmering och aktiv kommundialog.
- Stadsbyggnadsbolaget driver under fastighetsförädling viss förvaltning av befintliga fastigheter.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2021	Q2 2020
Hyresintäkter, Tkr	637	694
Driftmarginal, %	92	77
Förvaltningsyta, kvm	3 090	3 090
Genomsnittlig kontraktslängd, år	2	3
Landbank, kvm	1 820 621	1 820 621
Bokfört fastighetsvärde, Tkr	359 795	357 390

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet fortsätter att öka enligt plan och uppgår i kvartalet till 3 697 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 kontraktslängden är 11 år. Kontraktslängden i nya hyreskontrakt är oftast 15 år och med andra ord förväntas genomsnittlig kvarvarande kontraktslängd successivt att öka i takt med ytterligare färdigställanden och inflyttningar.

Hyresintäkter	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020	Helår 2019
Gruppbestäder	3060	2409	5787	4666	9923	7201
Stadsbyggnadsbolaget	637	694	1252	1236	2455	2141
	3 697	3 103	7 039	5 902	12 378	9 342

För förvaltningsverksamhetens del har Coronapandemin hittills haft en begränsad påverkan och under kvartalet är hyresintäkterna inte påverkade av Corona. Kvartalets resultat påverkas av beviljat investeringsstöd avseende projekt inom vård- och omsorgsboende som ingår i posten "Övriga rörelseintäkter". Slutlikvider från sålda fastigheter under produktion erhålls efter färdigställd byggnation och inflyttning av hyresgäster, vilket bedöms ske under fjärde kvartalet 2021 respektive fjärde kvartalet 2022. Bedömd slutlikvid redovisas inom posten "Övriga tillgångar och fordringar" respektive "Övriga fordringar".

Fastighetskostnader

Driftmarginalen är fortsatt på en hög nivå om än att första halvåret har en lägre nivå än föregående år, 82 respektive 87 procent. 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 39 409 Tkr har skett inom samtliga kompetensområden genom förvärv och pågående byggnationer. Inom Gruppbestäder har investeringarna avsett byggnation i Nacka och Huddinge samt projektering avseende kommande produktioner. Inom Vårdbostäder har investeringarna primärt avsett tillträde till fastighet i Nyköping. För Skolfastigheter avser investeringar pågående byggnationer i Norrtälje samt Värmdö. För Stadsbyggnadsbolaget 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. Under kvartalet genomfördes en nyemission vilken tillförde 150 450 Tkr i eget kapital för ca 15 procents utspädning. Vid kvartalets utgång uppgick likviditeten till 231 Mkr och bolaget står därmed väl rustat för fortsatt tillväxt.

Framtidsutsikter

Sverige har stora demografiska behov av 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 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.

150 Mkr

tillfört genom nyemission

Koncernresultaträkning

(Tkr)	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020	Helår 2019
Rörelsens intäkter						
Hysesintäkter	3 697	3 103	7 039	5 902	12 378	9 342
Övriga rörelseintäkter	4 654	37	21 852	231	42 218	219
Summa rörelsens intäkter	8 351	3 140	28 891	6 133	54 596	9 561
Rörelsens kostnader						
Fastighetskostnader	-585	-431	-13 98	-812	-2 141	-2 301
Övriga externa kostnader	-1 682	-4 037	-3 278	-5 886	-12 668	-7 170
Personalkostnader	-2 362	-1 549	-4 247	-3 173	-6 350	-4 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-897	-670	-1 656	-1 338	-2 891	-2 034
Summa rörelsens kostnader	-5 526	-6 687	-10 579	-11 209	-24 050	-15 658
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 390	-5 113	-14 161	-7 501	-19 179	-3 389
Resultat efter finansiella poster	-4 565	-8 660	4 151	-12 577	11 367	-9 486
Skatt på periodens/årets resultat	-49	30	-94	0	-505	-156
Periodens/årets resultat	-4 614	-8 630	4 057	-12 577	10 862	-9 642
Hänförligt till moderbolagets aktieägare inflytande	-4 631 17	-8 627 -3	4 077 -20	-12 454 -123	10 920 -58	-9 691 49

Koncernbalansräkning

(Tkr)	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	638 849	582 501	586 585	535 739
Pågående nyanläggningar	84 484	55 505	50 064	31 801
Inventarier	265	215	158	200
Summa materiella anläggningstillgångar	723 598	638 221	636 807	567 740
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	8 677	2 873	2 698	2 827
Övriga tillgångar och fordringar	68 056	749	749	753
Summa finansiella anläggningstillgångar	76 733	3 622	3 447	3 580
Summa anläggningstillgångar	800 331	641 843	640 254	571 320
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Projektfastigheter	0	0	19 468	0
Kundfordringar	1 795	789	3 899	2 448
Övriga fordringar	48 815	1 501	47 643	2 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	902	474	2 526	507
Summa kortfristiga fordringar	51 512	2 764	73 536	5 809
Likvida medel	231 375	110 382	155 529	17 720
Summa omsättningstillgångar	282 887	113 146	229 065	23 529
Summa tillgångar	1 083 218	754 989	869 319	594 849
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	1 203	1 026	1 026	79
Summa bundet eget kapital	1 203	1 026	1 026	79
Fritt eget kapital				
Övrigt tillskjutet kapital	383 127	232 854	232 854	233 801
Annat eget kapital inkl periodens/årets resultat	5 338	-22 128	1 211	-9 690
Summa fritt eget kapital	388 465	210 726	234 065	224 111
Eget kapital hänförligt till moderföretagets				
aktieägare	389 668	211 752	235 091	224 190
Innehav utan bestämmande inflytande	126 834	127 146	127 131	127 205
Summa eget kapital	516 502	338 898	362 222	351 395
Avsättningar				
Avsättning för uppskjuten skatt	17 906	17 792	17 906	17 681
Summa avsättningar	17 906	17 792	17 906	17 681
Långfristiga skulder				
Obligationslån	246 375	172 200	245 288	0
Skulder till kreditinstitut	167 182	132 507	143 386	135 887
Övriga skulder	91 015	67 991	61 474	63 047
Summa långfristiga skulder	504 572	372 698	450 148	198 934
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	6 852	2 219	6 487	6 811
Leverantörsskulder	9 310	11 011	8 959	6 436
Skatteskulder	380	96	368	330
Övriga skulder	17 178	4 415	12 963	6 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 518	7 860	10 266	7 009
Summa kortfristiga skulder	44 238	25 601	39 043	26 839
Summa eget kapital, avsättning och skulder	1 083 218	754 989	869 319	594 849

Koncernens kassaflöde

(Tkr)	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto	-4 565	-8 660	4 151	-12 577	11 367
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Avskrivningar	897	670	1 656	1 338	2 891
Resultatandel intressebolag	-62	-57	-125	-113	-238
Övriga justeringar	-4 262	165	-21 474	191	-41 308
	-3 427	778	-19 943	1 416	-38 655
Betald skatt	-266	-1 085	-82	-234	-467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-8 258	-8 967	-15 874	-11 395	-27 755
Förändring i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar	2 196	156	4 089	3 045	-25 940
Förändring av skulder	9 764	11 221	-8 817	3 588	12 166
	11 960	11 377	-4 728	6 633	-13 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 702	2 410	-20 602	-4 762	-41 529
Investeringsverksamheten:					
Kassaflöde från avyttring av dotterbolag	0	0	81 571	0	59 170
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-26 983	-59 134	-160 504	-71 819	-131 179
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	-12 426	1	-12 426	71	133
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 409	-59 133	-91 359	-71 748	-71 876
Finansieringsverksamheten:					
Nyemission	150 450	0	150 450	0	0
Nettoförändring av långfristiga skulder	15 838	12 672	37 357	169 172	251 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	166 288	12 672	187 807	169 172	251 214
Kvartalets/periodens kassaflöde	130 581	-44 051	75 846	92 662	137 809
Likvida medel vid kvartalets/periodens början	100 794	154 433	155 529	17 720	17 720
Likvida medel vid kvartalets/periodens slut	231 375	110 382	231 375	110 382	155 529

Koncernens förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	1 026	232 854	1 211	127 131	362 222
Nyemission	177	150 273			150 450
Justering av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande			50	-27	23
Utdelning till minoritet				-250	-250
Periodens resultat			4 077	-20	4 057
Utgående balans 2021-06-30	1 203	383 127	5 338	126 834	516 502
Antalet A-aktier vid periodens början	650 000				
Antalet A-aktier vid periodens slut	555 536				
Antalet B-aktier vid periodens början	376 000				
Antalet B-aktier vid periodens slut	647 464				
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 203 000				

Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020	Helår 2019
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	0	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	130	0	130	0	0	38
Summa rörelsens intäkter	130	0	130	0	0	38
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader	-2090	-3452	-2830	-4890	-9276	-6265
Personalkostnader	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Summa rörelsens kostnader	-2 090	-3 452	-2 830	-4 890	-9 276	-6 265
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernbolag	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	1660	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-280	-456	-614	-979	-1741	-654
Resultat efter finansiella poster	-2 240	-3 908	-3 314	-5 869	-9 357	-6 881
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	790	175
Skat på årets resultat	0	0	0	0	0	0
Periodens/årets resultat	-2 240	-3 908	-3 314	-5 869	-8 567	-6 706

Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	30816	30816	30816	54190
Fordringar på koncernföretag	156453	169942	166792	176096
Summa finansiella anläggningstillgångar	187 269	200 758	197 608	230 286
Summa anläggningstillgångar	187 269	200 758	197 608	230 286
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag	130	0	1661	38
Övriga fordringar	279	326	279	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304	186	63	0
Summa kortfristiga fordringar	713	512	2 003	88
Likvida medel	151 025	577	40	774
Summa omsättningstillgångar	151 738	1 089	2 043	862
Summa tillgångar	339 007	201 847	199 651	231 148
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	1203	1026	1026	79
Summa bundet eget kapital	1 203	1 026	1 026	79
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	322025	180319	180319	187972
Periodens/årets resultat	-3314	-5869	-8567	-6706
Summa fritt eget kapital	318 711	174 450	171 752	181 266
Summa eget kapital	319 914	175 476	172 778	181 345
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	18750
Övriga skulder	3500	24540	17500	21500
Summa långfristiga skulder	3 500	24 540	17 500	40 250
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	5000
Leverantörsskulder	289	342	294	181
Skulder till koncernföretag	573	990	894	3579
Övriga skulder	14603	429	7317	336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128	70	868	457
Summa kortfristiga skulder	15 593	1 831	9 373	9 553
Summa eget kapital och skulder	339 007	201 847	199 651	231 148

Moderbolagets kassaflöde

(Tkr)	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Helår 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto	-2 240	-3 908	-3 314	-5 869	-9 357
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:					
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultatandel intressebolag	0	0	0	0	0
Övriga justeringar	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Betaldskatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-2 240	-3 908	-3 314	-5 869	-9 357
Förändring i rörelsekapital:					
Förändring av fordringar	-417	-335	1 290	-424	-1 125
Förändring av skulder	1 262	697	-7 780	-2 722	-1 800
	845	362	-6 490	-3 146	-1 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 395	-3 546	-9 804	-9 015	-10 662
Investeringsverksamheten:					
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	1 500	-734	10 339	29 528	32 678
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 500	-734	10 339	29 528	32 678
Finansieringsverksamheten:					
Nyemission	150 450	0	150 450	0	0
Nettoförändring av långfristiga skulder	0	3 040	0	-20 710	-22 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	150 450	3 040	150 450	-20 710	-22 750
Kvartalets/periodens kassaflöde	150 555	-1 240	150 985	-197	-734
Likvida medel vid kvartalets/periodens början	470	1 817	40	774	774
Likvida medel vid kvartalets/periodens slut	151 025	577	151 025	577	40

Moderbolagets förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	79	187 972	-6 706	181 345
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Balanseras i ny räkning		-6 706	6 706	0
Fondemission	947	-947		0
Periodens resultat			-8 567	-8 567
Utgående balans 2020-12-31	1 026	180 319	-8 567	172 778
Ingående balans 2021-01-01	1 026	180 319	-8 567	172 778
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Balanseras i ny räkning		-8 567	8 567	
Nyemission	177	150 273		
Periodens resultat			-3 314	-3 314
Utgående balans 2021-06-30	1 203	322 025	-3 314	319 914
Antalet A-aktier vid periodens början	650 000			
Antalet A-aktier vid periodens slut	555 536			
Antalet B-aktier vid periodens början	376 000			
Antalet B-aktier vid periodens slut	647 464			
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 203 000			

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 2021 som finns tillgänglig på www.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 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 2020 har Sehlhall Fastigheter, via det helägda dotterbolaget Sehlhall Holding AB (publ), emitterat ett obligationslån om 250 mkr. Obligationslånet har en löptid till 4 mars 2023, en fast ränta på 8 procent och är upptaget till handel på Frankfurt Open Market (Freiverkehr). Engångskostnader för emittringen 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 www.sehlhall.se under rubriken Investerares.

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt nio personer anställda i koncernen och ytterligare fem personer arbetade heltid med bolaget via konsultavtal. Av dessa fjorton personer utgjorde tio män och fyra 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 27 augusti 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 27 augusti 2021, kl 13.00 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2021-11-24	Tredje kvartalet
2022-02-25	Fjärde kvartalet (bokslutskommuniké)
2022-04-29	Årsredovisning

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 fastighetsägande i Stadsbyggnadsbolaget som driver markförädling.
Soliditet (%)	Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

SEHLHALL FASTIGHETER AB

Tegnérgatan 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

Tegnérgatan 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.