

Bra utgångsläge i förbättrat marknadsklimat **Q2**

Kvartalet i korthet (april – juni 2025)

Hysesintäkter uppgick till 10 594 Tkr (9 840), en ökning med 8 procent drivet av färdigställanden samt indexuppräknig.

Driftnetto uppgick till 8 006 Tkr (7 946) vilket gav en driftmarginal på 76 (81) procent.

Värdeförändringar uppgick till 38 285 Tkr (-97), samtliga fastigheter inom social infrastruktur externvärderade i kvartalet.

Kassaflödet uppgick till 7 464 Tkr (-22 827), påverkat av fortsatta investeringar finansierade av byggnadskreditiv samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärsavtal uppgick till 72 199 kvm BTA (78 428).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående mark-förädling.

Perioden i korthet (januari – juni 2025)

Hysesintäkter uppgick till 21 078 Tkr (19 586), en ökning med 8 procent drivet av färdigställanden samt indexuppräknig.

Driftnetto uppgick till 16 731 Tkr (15 545) vilket gav en driftmarginal på 79 (80) procent.

Värdeförändringar uppgick till 38 174 Tkr (-11 938), utifrån genomförda externa omvärderingar i kvartalet.

Kassaflödet uppgick till - 19 843 Tkr (-5 909), påverkat av investeringar i nybyggnation finansierade av byggnadskreditiv samt nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärsavtal uppgick till 72 199 kvm BTA (78 428).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående mark-förädling.

Investeringar under perioden

113 Mkr

Avtalade hysesintäkter i pågående byggnationer

22 Mkr

Soliditet

40 %

Nyckeltal, koncernen

	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Hysesintäkter, Tkr	10 594	9 840	21 078	19 586	39 175
Driftmarginal, %	76	81	79	80	84
Förvaltningsyta, kvm	12 218	11 332	12 218	11 332	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11	12	11
Byggrätter, kvm BTA	72 199	78 428	72 199	78 428	73 585
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621	1 944 962	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 767 579	1 477 928	1 767 579	1 477 928	1 616 395
Soliditet, %	40	46	40	46	40

Bra utgångsläge i förbättrat marknadsklimat



Marknaden för omsorgsfastigheter präglas nu av konsolidering och tydligt ökade transaktionsvolymer. Tecken på yieldkompression i Norden, en gradvis starkare operatörssektor och ett mer förutsägbart finansieringsklimat driver utvecklingen, samtidigt som demografin fortsätter att skapa ett långsiktigt, icke-cykliskt behov. Sammantaget står social infrastruktur inför en expansionsfas – helt i linje med Sehlhalls ambitioner och planerade tillväxt.

Vi fortsätter att investera i utbyggnaden av Sveriges sociala infrastruktur. Under kvartalet uppgick våra investeringar till 55 miljoner kronor och hyresintäkterna steg med 8 procent. Resultatet belastas samtidigt av transaktionskostnader kopplade till vårt nya partnerskap med Nrep, dessa utgifter är dock av engångskaraktär. Resultatmässigt kompenseras detta av betydande ökning av våra redovisade fastighetsvärden. I samband med övergången till vår nya affärsplan har vi externvärderat samtliga fastigheter inom social infrastruktur, vilket resulterade i en nettovärdeökning om sammanlagt 38 miljoner kronor.

Partnerskapet med en av Europas mest kapitalstarka och erfarna fastighetsinvestorare är en strategisk milstolpe. Det bekräftar styrkan i vår plattform och tillför expansionskapital som ger oss en handlingsfrihet vi inte tidigare haft. Med en inledande investeringshorisont på fem år är vår målsättning att utveckla minst 40 nya omsorgsfastigheter för långsiktig, egen förvaltning. I full drift innebär det ett väsentligt högre driftnetto och ett underliggande fastighetsvärde om drygt 8 miljarder kronor. Det är en ambitiös ansats, men vi har projekten, kompetensen och kapitalet för att leverera. I den första deletappen uppför vi sex större äldreboenden – fem i Stockholmsregionen och ett i Falun – med såväl kommunala som privata hyresgäster.

Fortsatt kvalitativ projektförädling

Under första halvåret har vi drivit projektutvecklingen med flera viktiga bygglov, tecknade hyres- och entreprenadavtal, tagit inledande spadtag och påbörjat slutbesiktning. Nreps inträde som strategisk delägare har ökat inflödet av kvalitativa möjligheter, när fler marknadsaktörer aktivt söker samarbete med Sehlhall. Kombinationen av vår egen affärsutveckling och ett växande utbud av potentiella partnerdrivna initiativ ger många projektmöjligheter. Samtidigt är vi selektiva och prioriterar projekt där vårt kunnande och våra relationer ger störst utväxling – för kommuner och vårdgivare, för våra samarbetspartners och för våra aktieägare.

Tillsammans med hyresgästerna säkerställer vi redan från planeringsfasen att byggnaderna stödjer modern omsorgsverksamhet på bästa möjliga vis. Det handlar om funktionella planlösningar och intelligent välfärdsteknologi som underlättar vård och omsorg, energieffektiv teknik som sänker driftkostnader och minskar klimatavtryck, samt levande utemiljöer som främjar välbefinnande, aktivitet och social samvaro. Hållbarhetsarbetet fortskrider enligt plan. Under kvartalet har vi initierat Miljöbyggnad iDrift certifiering för ytterligare gruppboäder och en förskola – ett kvitto på att vi aktivt förvaltar och utvecklar våra fastigheter över tid.

Attraktivt marknadssegment med fortsatt demografisk medvind

Om vi höjer blicken präglas första halvåret av ett stegvis normaliserat ränteläge och större stabilitet i inflationsutvecklingen. Riksbankens beslut att sänka styrräntan till 2,0 procent markerar ett tydligt skifte. Inflationen tickade visserligen upp preliminärt till 3,0 procent i juli, men bedömningen är att nedgången återupptas under hösten. För oss och våra motparter innebär det att vi verkar i ett lägre och mer förutsägbart ränteläge, vilket gynnar långsiktiga investeringar och möjliggör bättre planeringshorisonter för kommuner, operatörer och kapitalgivare.

Transaktionsmarknaden visar samtidigt en försiktig men tydlig återhämtning, där volymen i Sverige uppskattas till cirka 71 miljarder kronor under första halvåret. Motsvarande en ökning med omkring sju procent jämfört med samma period 2024. Särskilt positivt ur vårt perspektiv är att samhällsfastigheter har ökat sin andel markant – från cirka åtta procent under första halvåret i fjol till omkring 20 procent i år. Internationellt ser vi samma mönster: kapital söker sig till stabila, långa och ofta indexerade hyresströmmar med låg motpartsrisk, och prissättningen blir successivt mer offensiv i attraktiva lägen. De senaste månaderna har också bjudit på tydliga tecken på yieldkompression i segmentet, drivet av ett växande intresse för tillgångar som kombinerar samhällsnytta med förutsägbara kassaflöden.

Även i ett europeiskt perspektiv förstärks bilden av social infrastruktur som en prioriterad investeringskategori. Under våren och sommaren 2025 har flera affärer pekat ut riktningen: den planerade fusionen mellan Aedifica och Cofinimmo till Europas ledande vårdfastighets-REIT, CareTrusts inträde i Storbritannien via förvärvet av Care REIT plc, Omega Healthcare Investors förvärv av en större brittisk portfölj samt emeis strategiska samarbete med NLV för utveckling av 25 nya vårdboenden i Nederländerna. Tillsammans visar dessa transaktioner att kapitalflödena ökar, att internationella aktörer expanderar geografiskt och att avkastningskraven i attraktiva lägen sjunker. EU:s analyser – där InvestEU och EIB tydligt lyfter social infrastruktur – understryker samma slutsats.

Behovsbilden i Sverige är dessutom klar. Enligt SKR rapporterar 103 kommuner underskott på särskilda boenden redan i år, och Socialstyrelsens statistik pekar på en snabb ökning av antalet 85-plussare fram till 2033. Parallellt ser vi operatörer som fortsätter att stärka sina positioner. Attendo rapporterade i juli förbättrad lönsamhet och starkt kassaflöde, och Ambea visade redan i första kvartalet en positiv beläggningstrend i Vardaga och Nytida. Starkare operatörer minskar motpartsrisken i långa hyresavtal och skapar goda förutsättningar för nya etableringar. I vår utvecklingsportfölj finns både kommunala och privata hyresgäster, vilket ytterligare breddar basen och borgar för en robust intjänning.

Ett andra halvår med hög aktivitet och stor tillförsikt

Sammantaget råder det ingen tvekan om att marknaden för social infrastruktur befinner sig i ett strukturellt tillväxtskede. Demografin är obönhörlig och behovet av omsorgsfastigheter – såsom grupp- och äldreboenden – är både akut och långsiktigt. Kapitaltillgången förbättras, operatörerna är finansiellt starkare och avkastningskraven i segmentet rör sig nedåt. Samtidigt hårdnar konkurrensen om de bästa projekten. Det gör vår kombination av utvecklingskompetens, beprövade samarbeten, marknadsnärvaro och långsiktigt kapital särskilt värdefull. Här känner jag stor förvisning om att Sehlhall ligger i absolut framkant.

Vi går därmed in i årets andra halvår med hög aktivitet och en tydlig riktning. Vår vision är fortsatt att vara den ledande byggmästaren av Sveriges mest kvalitativa omsorgsfastigheter. Med den portfölj vi har, de projekt vi nu realiserar och styrkan hos våra ägare är vi bättre rustade än någonsin att göra verklig skillnad. Kvadratmeter för kvadratmeter bidrar vårt arbete till att Sverige kan erbjuda värdiga, trygga och inspirerande omsorgsmiljöer – i dag och under lång tid framöver.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Nytt strategiskt partnerskap med Nrep som genom nyemission inträtt som delägare och som över tid kommer bli huvudägare i Sehlhall genom successiva nyemissioner för att accelerera Sehlhalls fortsatta tillväxt.

Styrelseändring beslutades vid extra bolagsstämma under april månad med nyval av tre ledamöter samtidigt entledigande av fyra tidigare ledamöter.

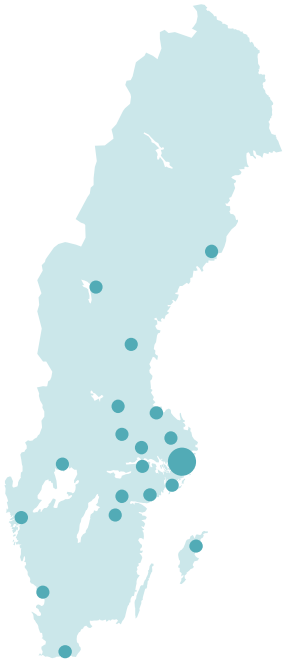
Nyemission om 50 Mkr har genomförts under kvartalet. Emissionen sker som den första i en serie av emissioner där Nrep kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall. Efter kvartalets utgång har ytterligare nyemission genomförts där bolaget tillförts 75 Mkr.

Tilläggsavtal har träffats med Vardaga avseende utökning av antalet vårdboende lägenheter i projekt Öreslandet 2, Täby, till 90 lägenheter. Befintligt bygglov ska kompletteras och därefter ska byggstart ske vilket bedöms ske under andra halvåret 2025.

Bygglov har i kvartalet erhållits för vårdboendet i Falun samt för vårdboendet i Upplands-Bro. Formell byggstart för bägge projekten bedöms ske under andra halvåret 2025.

Inflyttning avseende evakueringsförskola har skett av Järfälla kommun i den befintliga byggnaden på vår fastighet i Viksjö, där vi driver planarbete för markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år.

Det här är Sehlhall



Social infrastruktur för livets alla faser

Sehlhall 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, grupp- och vårdboenden. Dessa utmaningar vill Sehlhall 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. Omsorgsfastigheter möjliggör och säkerställer samhällets trygghet, välmående och hälsa genom att erbjuda olika former av anpassade och skattefinansierade stödfunktioner med betydande inslag av stöd, trygghet och omsorg, tillgängliga för samtliga medborgare. Företrädesvis placerade i stadens knutpunkter och flödesrum.

Markförädling

De flesta växande orter i Sverige har ett underskott av byggklar mark för bostadsbyggnation och omsorgsfastigheter. Inom markförädling förädlar vi, i partnerskap med ursprunglig fastighetsägare, mark till levande lokalsamhällen, som berikar människan, platsen och samhället i stort.

Ytterligare information

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



Våra kompetensområden

Verksamheten bedrivs i fyra kompetensområden; Vårdbostäder, Gruppboendestäder, Skolfastigheter och Markförädling.



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

- Tilläggsavtal har ingåtts med Vardaga avseende utökning av antalet vårdboende lägenheter i projekt Öreslandet 2, Täby, till 90 lägenheter. Befintligt bygglov är under komplettering och därefter ska byggstart ske vilket bedöms ske under andra halvåret 2025.
- Bygglov har erhållits för vårdboendet i Falun. Entreprenadavtal är under upphandling och byggstart bedöms ske under andra kvartalet 2025.
- Bygglov har beslutats för vårdboendet i Upplands-Bro och vunnit laga kraft efter kvartalets utgång. Tillträde till fastighet har skett efter kvartalets utgång och byggstart bedöms ske under andra halvåret 2025.
- Förbesiktningar har genomförts med godkänt utfall avseende vårdboendet Telegrafan i Nynäshamn. Färdigställande kommer ske under tredje kvartalet 2025 med inflyttning i vårdboendet under september månad.
- Den låga driftmarginalen beror främst på drift- och underhållskostnader i projektfastigheter.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2025	Q2 2024
Hysesintäkter, Tkr	820	791
Driftmarginal, %	8	3
Förvaltningsyta, kvm	864	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	15	15
Byggrätter, kvm BTA	68 599	73 942
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	735 964	462 229



Sehlhall Gruppboendestäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppboendestäder.

- Förbesiktningar har genomförts med godkänt utfall avseende det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan i Nynäshamn. Färdigställande kommer ske under tredje kvartalet 2025 med inflyttning i gruppboendestaden i oktober.
- Bygglov har beslutats för det kombinerade vård- och gruppboendet i Upplands-Bro och vunnit laga kraft efter kvartalets utgång. Tillträde till fastighet har skett efter kvartalets utgång och byggstart bedöms ske under andra halvåret 2025.
- Entreprenadupphandling är pågående för gruppboendestaden i Nynäshamn. Denna blir vårt första projekt som genomförs tillsammans med Ekumeniakyrkan och byggstart sker så snart fastighet tillträtts och entreprenadavtal ingåtts, vilket bedöms ske under tredje kvartalet 2025.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2025	Q2 2024
Hysesintäkter, Tkr	5 760	5 861
Driftmarginal, %	83	88
Förvaltningsyta, kvm	6 545	6 545
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11
Byggrätter, kvm BTA	2 000	2 000
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	375 503	403 743



Sehlhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor.

- Projektmöjligheter utreds löpande utifrån dialog med kommuner och privata hyresgäster. Förväntade byggstartar är dock färre inom kompetensområdet utifrån demografisk realitet.
- Tillväxten i hyresintäkter mot föregående år drivs av indexuppräknings samt tillkommande hyresintäkter för den färdigställda förskolan i Älmsta.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2025	Q2 2024
Hyresintäkter, Tkr	3 479	2 787
Driftmarginal, %	88	92
Förvaltningsyta, kvm	4 809	3 923
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12
Byggrätter, kvm BTA	1 600	2 486
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	223 726	235 047



Sehlhall Markförädling förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Vi bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till entreprenörer som delar visionen om det aktuella området. Vi driver under fastighetsförädling viss förvaltning av befintliga fastigheter.

- För projekt Skuru i Nacka har planavtal ingåtts med kommunen och planarbetet ska därmed inledas under året.
- Under kvartalet har hyresavtal tecknats med Järfälla kommun för evakueringsförskolan i befintlig byggnation på vår fastighet i Viksjö. Hyresavtalet är på minst ett år och uthyrningen sker parallellt med vårt fortsatta planarbete för utveckling av fastigheten.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q2 2025	Q2 2024
Hyresintäkter, Tkr	535	401
Driftmarginal, %	12	47
Genomsnittlig kontraktslängd, år	1	1
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	421 753	412 340

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Redovisnings- och värderingsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt för moderbolaget enligt årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Inga förändringar i redovisningsprinciper eller beräkningsgrunder har skett jämfört med årsredovisningen avseende föregående år.

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet uppgick i kvartalet till 10 594 Tkr, en tillväxt på 8 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Segmentet Social infrastruktur utgör merparten av våra hyresintäkter och resterande del kommer från Markförädling där viss förvaltning sker av befintliga fastigheter under den tid markförädling pågår. Framåtblickande tillväxt i långsiktigt förvaltningsbestånd är betydligt högre då hyresintäkter i pågående byggnationer uppgår till 22 Mkr och ett flertal ytterligare hyresavtal är tecknade där byggnation förväntas inledas under andra halvåret. Uthyrningsgraden i vårt långsiktigt förvaldade bestånd är 100 procent och den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 11 år. Kontraktslängden i nya hyreskontrakt är oftast 15 år vilket innebär att den genomsnittliga kvarvarande kontraktslängden, genom nytillkommande hyresavtal, kommer att bibehållas på en hög nivå trots att tiden går i befintliga avtal. Första hyresavtalet som löper ut i vårt långsiktiga bestånd sker under 2027.

Resultatmässigt belastas kvartalet och perioden av högre centrala administrationskostnader än normalt. Detta är främst drivet av interna och externa kostnader kopplat till arbetet med det strategiska partnerskapet med Nrep och den nya affärsplanen. Detta är engångskostnader och den högre kostnadsnivån bedöms inte kvarstå för kommande kvartal.

Samtliga fastigheter inom social infrastruktur har marknadsvärderats av ny extern värderare i anslutning till kvartalets utgång. Detta har inneburit betydande omvärdering med ett positivt netto på 38 Mkr. Marknadsförhållanden är fortsatt osäkra med lägre transaktionslikviditet än historiskt, men vår bedömning är att avkastningskraven nu bottnat ur och framtida uppvärdering kommer drivas av index samt stabiliserade eller sjunkande avkastningskrav.

Fastighetskostnader

Driftmarginalen för kvartalet är lägre än föregående år. Detta beror främst på drift- och underhållsåtgärder i våra projektfastigheter samt fastighetsskatt för byggrätter som ännu inte kan omtaxeras som specialenheter belastar driftmarginalen som helhet. Vårt långsiktiga bestånd har en driftmarginal i linje med vår målsättning om en driftmarginal kring 90 procent. I takt med att vårt förvaldade bestånd växer och den relativa projektandelen minskar, så kommer driftmarginalen att stabiliseras. 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 varierar mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden.

Merparten av våra hyresavtal är kallhyresavtal, men vi har även avtal där vi som hyresvärd ansvarar för exempelvis uppvärmning. Vi hanterar denna risk genom att i grunden bygga energieffektiva byggnader med god uppvärmning, företrädesvis bergvärme i kombination med solceller. Vidare så innehåller samtliga långsiktiga hyresavtal klausuler för 100 procent årlig indexuppräknings. Detta innebär att vi erhåller kompensation för stigande driftkostnader genom ökande hyresintäkter.

Fastighetsutveckling och investeringar

Kvartalets investeringar uppgick till 55 Mkr och har skett inom samtliga kompetensområden i pågående projekt, men framförallt inom Vårdbostäder. För perioden som helhet har investeringarna uppgått till 113 Mkr och vi förväntar oss fortsatt stora investeringar under andra halvåret. Kassaflödesmässigt så avtar investeringstakten successivt under pågående byggnationer, då externt byggkreditiv tar vid efter att eget kapital investerats.

Likviditet och finansiering

Vid kvartalets utgång är koncernens totala belåningsgrad 57 (52) procent i relation till totalt redovisat fastighetsvärde. Detta är brutto, dvs inte avräknat likviditet, och utan justering för att stor del av fastighetsvärdet avser projekt vilka redovisas till anskaffningsvärde, även om stor potential för framtida värdeskapande finns.

Under perioden har en femårig affärsplan antagits. Denna innebär att vi successivt kommer att öka investeringstempot i vårt projektgenomförande. Primärt är det inom Vårdbostäder som vi har som målsättning att öka tempot i färdigställanden för ökad tillväxt och värdeskapande.

113Mkr

i investeringar under
perioden

40

projekt planeras
inom 5 år

Denna tillväxt kommer att möjliggöras av successiva nyemissioner till primärt vår nya delägare Nrep. Kapitaliseringen från Nrep, tillsammans med goda bankrelationer gör att vi stärker vår finansiella genomförandekraft för de kommande åren. Tillväxten bedöms underlätta fortsatt finansiering på konkurrenskraftiga villkor för nya projekt såväl som refinansiering av befintliga krediter. I nuvarande marknadsklimat är finansieringsfrågan en viktig pusselbit och vi ser löpande över vår projektportfölj och prioriterar de projekt där vi kan skapa en bra helhet på ett kapitalmässigt effektivt sätt.

Vid rapportens avlämnande är Stibor 3-månader cirka 2,3 procent. Av vår skuldportfölj har vi fastränteavtal eller derivatavtal avseende totalt 293 Mkr i skuld och med basräntan bunden på cirka 2,05 procent i mellan 3-5 år. Övrig finansiering löper med rörlig ränta och kommer under 2025 ge effekt av den av Riksbanken sänkta räntan under 2024. Vi kostnadsför alla ränteutgifter, såväl under projektskede som avseende slutfinansiering. Eftersom en betydande del av våra skulder avser projekt för nybyggnation som inte genererar intäkter före färdigställande, blir nyckeltal som räntetäckningsgrad utifrån nuvarande förvaltningsintäkter delvis missvisande i jämförelse med förvaltande fastighetsbolag, utan eller med begränsad projektutveckling.

Vår obligation om 200 Mkr löper till 2027 med en ränta om Stibor 3 månader plus 8 procentenheter. Obligationen är hållbar, såväl social som grön, och följer Sehlhalls Sustainability Framework som finns publicerat på vår hemsida. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Fullständiga villkor (Terms and Conditions) avseende obligationslånet finns på sehlhall.se under rubriken Investerares.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Leveransstörningar, och material- och komponentbrist kombinerat med hög inflation utgör en risk och osäkerhetsfaktor för Sehlhalls verksamhet och finansiella ställning genom projekt- eller produktionsförseningar, minskad efterfrågan och investeringsvilja samt allmän konjunkturnedgång. Vi bygger dock alltid för en specifik hyresgäst och vi har inga vakanser i vårt långsiktiga bestånd. Vidare är våra hyresavtal inflationssäkrade, det vill säga indexerade mot KPI till hundra procent och med långa hyresperioder. Risken för stigande byggkostnader, material- och komponentbrist ligger primärt på våra anlitade entreprenörer, men som byggherre är vi medvetna om osäkerheten och följer utvecklingen och agerar för att i samarbetet med våra entreprenörer och hyresgäster hitta effektiva lösningar. Stigande avkastningskrav i takt med stigande räntor medför, allt annat lika, lägre marginal i våra projekt, men vi har de senaste åren varit försiktiga i våra antaganden om avkastningsnivåer. Vår konservativa redovisning av projekt till anskaffningsvärde medför en viss försiktighet vilket innebär att vi fortsätter att skapa värde för långsiktig förvaltning även i nuvarande marknadsläge.

Fullständiga risker och osäkerhetsfaktorer finns beskrivna i årsredovisningen som finns tillgänglig på sehlhall.se under rubriken Investerares.

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt sju personer anställda i koncernen och ytterligare fyra personer arbetade med bolaget via konsultavtal. Av dessa elva personer utgjorde åtta män och tre kvinnor.

Transaktioner med närstående

Som närstående definieras företagsledningen i moderbolaget och styrelsen i moderbolaget samt dotterbolagen. Det finns, utöver personalkostnader och ersättning till ledande befattningshavare, inga väsentliga transaktioner med närstående under perioden. Transaktioner som skett har gjorts till marknadsmässiga villkor.

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 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. Med finansieringsåtaganden från kapitalstarka ägare som bidrar till starkt långsiktighet och ökad genomförandekraft så representerar Sehlhall en del av lösningen på Sveriges demografiska utmaning.

Totalresultat för koncernen

(Tkr)	Not	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Rörelsens intäkter	1					
Hysesintäkter		10 594	9 840	21 078	19 586	39 175
Övriga intäkter		1 567	159	2 430	262	1 460
Summa rörelsens intäkter	2	12 161	9 999	23 508	19 848	40 635
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-1 984	-1 551	-4 019	-3 550	-6 245
Underhållskostnader	2	-2 057	-442	-2 532	-682	-824
Fastighetsskatt		-114	-60	-226	-71	-624
Summa fastighetskostnader		-4 155	-2 053	-6 777	-4 303	-7 693
Driftsöverskott		8 006	7 946	16 731	15 545	32 942
Övriga kostnader						
Centrala administrationskostnader		-11 933	-8 803	-20 362	-15 609	-27 535
Resultat från projektfastigheter		0	0	0	0	-6 141
Summa övriga kostnader		-11 933	-8 803	-20 362	-15 609	-33 676
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		-3 927	-857	-3 631	-64	-734
Resultat från andelar i intresseföretag		-33	-31	-77	-71	-408
Ränteintäkter	3	3	137	9	146	772
Räntekostnader	3	-21 966	-14 790	-39 541	-30 486	-65 141
Värdeförändring derivat	3	-273	0	-218	0	411
Resultat före värdeförändringar och skatt		-26 196	-15 541	-43 458	-30 475	-65 100
Värdeförändringar						
Fastigheter		38 285	-97	38 174	-11 938	-15 766
Periodens skatt		-8 550	-731	-9 089	904	1 407
Periodens resultat		3 539	-16 369	-14 373	-41 509	-79 459
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		-13 485	-15 574	-30 748	-39 904	-74 513
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		17 024	-795	16 375	-1 604	-4 946
Periodens resultat		3 539	-16 369	-14 373	-41 509	-79 459
Övrigt totalresultat:						
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Summa totalresultat		3 539	-16 369	-14 373	-41 509	-79 459
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-13 485	-15 574	-30 748	-39 904	-74 513
Innehav utan bestämmande inflytande		17 024	-795	16 375	-1 604	-4 946
Summa totalresultat		3 539	-16 369	-14 373	-41 508	-79 459
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning		-8,06	-9,94	-18,98	-26,50	-48,48
Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning		1 672 189	1 567 450	1 620 109	1 505 899	1 536 843

Balansräkning för koncernen

(Tkr)	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	4	1 767 579	1 480 305	1 585 100
Inventarier		275	383	332
Nyttjanderätter		8 374	8 990	8 901
Andelar i intressebolag		6 203	6 617	6 280
Fordringar hos intresseföretag		10 538	9 837	9 895
Derivat		193	0	411
Summa anläggningstillgångar		1 793 162	1 506 132	1 610 919
Varulager				
Projektfastigheter		0	37 436	31 295
Summa varulager		0	37 436	31 295
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		3 653	11 573	9 052
Övriga kortfristiga fordringar		10 852	10 319	14 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 895	2 920	1 467
Summa kortfristiga fordringar		16 400	24 812	24 672
Likvida medel		35 060	41 293	54 903
Summa omsättningstillgångar		51 460	103 541	110 870
Summa tillgångar		1 844 622	1 609 673	1 721 789
Eget kapital				
Aktiekapital		1 724	1 567	1 567
Övrigt tillskjutet kapital		720 807	670 964	670 964
Annat eget kapital inkl resultat		-134 260	-70 681	-103 617
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		588 271	601 850	568 914
Innehav utan bestämmande inflytande		144 584	131 229	128 081
Summa eget kapital		732 855	733 079	696 995
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		37 769	29 040	28 728
Obligationslån	5	193 438	189 688	191 563
Skulder till kreditinstitut	5	598 378	390 438	507 207
Leasingskuld		7 202	7 924	7 900
Övriga långfristiga skulder	5	150 740	97 087	97 037
Summa långfristiga skulder		987 527	714 177	832 435
Kortfristiga skulder				
Övriga avsättningar		0	244	0
Leasingskuld		1 059	865	799
Skulder till kreditinstitut	5	3 878	20 162	14 429
Leverantörsskulder		19 244	17 310	17 825
Skatteskulder		515	852	1 712
Övriga kortfristiga skulder	5	81 027	102 465	139 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 517	20 519	17 877
Summa kortfristiga skulder		124 240	162 417	192 359
Summa skulder		1 111 767	876 594	1 024 794
Summa eget kapital och skulder		1 844 622	1 609 673	1 721 789

Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Not	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		-3 927	-857	-3 631	-64	-734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	291	259	584	517	6 400
Betalt räntenetto		-20 838	-14 312	-37 282	-31 687	-64 056
Betald inkomstskatt		23	-114	-1 244	-1 141	-90
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-24 451	-15 024	-41 573	-32 375	-58 480
Förändring av kundfordringar		419	-1 141	5 399	-4 127	-1 606
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		2 384	-3 065	2 873	-2 974	-2 275
Förändring av leverantörsskulder		-3 104	-3 029	1 420	3 953	4 468
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-9 771	33 750	-7 822	30 211	64 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-34 523	11 491	-39 703	-5 312	6 671
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	4	-54 616	-39 910	-113 345	-77 710	-189 910
Förvärv av dotterbolag		0	0	0	0	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4	335	0	335	0	26
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-31	0	-135	-150
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0	0	0	0
Förändring långfristiga finansiella fordringar		0	0	0	0	-590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 281	-39 941	-113 010	-77 845	-190 624
Nyemission		50 000	0	50 000	53 587	53 587
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0	0	3 350
Förändringar fordringar intresseföretag		-40	0	-643	-532	0
Upptagna lån		47 433	11 124	88 113	233 898	558 649
Amortering av lån		-1 125	-5 501	-4 600	-209 705	-423 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 268	5 623	132 870	77 248	191 654
Periodens/årets kassaflöde		7 464	-22 827	-19 843	-5 909	7 701
Likvida medel ingående balans		27 596	64 120	54 903	47 202	47 202
Likvida medel utgående balans		35 060	41 293	35 060	41 293	54 903

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	1 429	567 073	-30 765	132 848	670 585
Nyemission	138	117 417			117 555
Kostnader nyemission		-13 526			-13 526
Transaktion med minoritet			-12	-15	-27
Periodens resultat			-39 904	-1 604	-41 508
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	138	103 891	-12	-15	104 002
Utgående balans 2024-06-30	1 567	670 964	-70 681	131 229	733 079
Transaktion med minoritet			1 673	194	1 867
Periodens resultat			-34 609	-3 342	-37 951
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare			1 673	194	1 867
Utgående balans 2024-12-31	1 567	670 964	-103 617	128 081	696 995
Nyemission	156	49 844			50 000
Transaktion med minoritet			105	127	232
Periodens resultat			-30 748	16 375	-14 373
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare			105	127	232
Utgående balans 2025-06-30	1 724	720 807	-134 260	144 584	732 855
	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	545 033	542 036	545 033	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 025 414	1 022 417	1 025 414	874 614	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 181 664	1 022 417	1 181 664	1 022 417	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 723 700	1 567 450	1 723 700	1 567 450	1 567 450

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 10 röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 1 röst per aktie.

Totalresultat för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0	0	0	0
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-9 027	-4 667	-13 425	-7 662	-12 800
Summa rörelsens kostnader		-9 027	-4 667	-13 425	-7 662	-12 800
Rörelseresultat		-9 027	-4 667	-13 425	-7 662	-12 800
Resultat från finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 240	2 350	4 419	4 467	8 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 225	-7 088	-12 372	-8 489	-21 917
Resultat efter finansiella poster		-13 012	-9 405	-21 378	-11 685	-26 039
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0	4 700
Skatt på årets resultat		0	0	0	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat		-13 012	-9 405	-21 378	-11 685	-21 339

Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	Not	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		342 793	342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag		471 199	453 634	437 161
Summa anläggningstillgångar		813 992	796 427	779 954
Kortfristiga fordringar				
Övriga kortfristiga fordringar		672	325	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 607	3 439	8 795
Summa kortfristiga fordringar		6 279	3 764	9 150
Likvida medel		3 623	502	675
Summa omsättningstillgångar		9 902	4 266	9 825
Summa tillgångar		823 894	800 693	789 779
Eget kapital				
Aktiekapital		1 724	1 567	1 567
Summa bundet eget kapital		1 724	1 567	1 567
Balanserat resultat		643 378	614 873	614 873
Periodens resultat		-21 378	-11 685	-21 339
Summa fritt eget kapital		622 000	603 188	593 534
Summa eget kapital		623 724	604 755	595 101
Långfristiga skulder				
Obligationslån		193 438	189 688	191 563
Summa långfristiga skulder		193 438	189 688	191 563
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		451	300	217
Skulder till koncernföretag		3 778	2 661	1 344
Övriga kortfristiga skulder		747	339	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 756	2 950	1 200
Summa kortfristiga skulder		6 732	6 250	3 115
Summa eget kapital och skulder		823 894	800 693	789 779

Kassaflödesanalys för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Rörelseresultat		-9 027	-4 667	-13 425	-7 662	-12 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0	0	0	0
Betalt/Erhållet räntenetto		-3 047	-3 800	-6 078	-3 085	-10 426
Betald inkomstskatt		0	0	0	0	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-12 074	-8 467	-19 503	-10 747	-23 226
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 188	-292	2 871	3 492	-1 894
Förändring av leverantörsskulder		265	-498	234	120	37
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		3 780	1 475	3 384	4 321	1 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 217	-7 782	-13 014	-2 814	-23 814
Nyemission		50 000	0	50 000	53 587	53 587
Upptagna lån		0	0	0	188 750	188 750
Lämnade aktieägartillskott		0	0	0	-201 535	-201 535
Koncernlån, netto		-36 792	-30 021	-34 038	-39 764	-18 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 208	-30 021	15 962	1 038	22 211
Periodens/årets kassaflöde		2 991	-37 803	2 948	-1 776	-1 603
Likvida medel ingående balans		632	38 305	675	2 278	2 278
Likvida medel utgående balans		3 623	502	3 623	502	675

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans 2024-01-01	1 429	508 961	2 021	512 411	
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>				0	
Balanseras i ny räkning		2 021	-2 021	0	
Nyemission	138	117 417		117 555	
Kostnader nyemission		-13 526		-13 526	
Periodens resultat			-11 685	-11 685	
Utgående balans 2024-06-30	1 567	614 873	-11 685	604 755	
Periodens resultat			-9 654	-9 654	
Utgående balans 2024-12-31	1 567	614 873	-21 339	595 101	
<i>Disposition enligt beslut på årsstämma</i>					
Balanseras i ny räkning		-21 339	21 339	0	
Nyemission	156	49 844		50 000	
Periodens resultat			-21 378	-21 378	
Utgående balans 2025-06-30	1 724	643 378	-21 378	623 724	
	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	545 033	542 036	545 033	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 025 414	1 022 417	1 025 414	874 614	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 181 664	1 022 417	1 181 664	1 022 417	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	1 723 700	1 567 450	1 723 700	1 567 450	1 567 450

A-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 10 röster per aktie. B-aktierna har ett kvotvärde på 1 kr och 1 röst per aktie.

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 18 augusti 2025

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Carl-Adam von Schéele
Styrelseledamot

Patrick Lilius
Styrelseledamot

Markus Rönnerberg
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 samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 augusti, kl. 07.30 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2025-11-26	Delårsrapport juli – september 2025
2026-02-27	Bokslutskommuniké 2025

För ytterligare information kring delårsrapporten, vänligen kontakta

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

Tilläggsupplysningar och finansiella noter

Not 1 Rörelsesegment

Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Inom Sehlhall-koncernen har koncernledningen identifierats som den högsta verkställande beslutsfattaren. Sehlhall-koncernen har under rapportperioden haft två rörelsesegment, nämligen social infrastruktur och markförädling.

Nedan beskrivs verksamheten i varje rapporterade segment;

- Social infrastruktur - Äger, förvaltar och förädlar omsorgsfastigheter i Sverige. Verksamheten bedrivs inom tre kompetensområden Vårdbostäder, Gruppbofastigheter och Skolfastigheter.
- Markförädling - Äger och förädlar mark till fungerande lokalsamhällen som berikar människan, platsen och samhället i stort. Koncernen bygger inte husen, men förädlar byggrätter och säljer dessa till exploatörer som delar visionen om det aktuella området.

Skillnaden mellan segmenten är främst kopplad till att segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning, medan segmentet för markförädling utvecklar byggrätter för försäljning.

Segmentinformationen baseras på samma redovisningsprinciper som för koncernen som helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor. Vidare redovisas koncerngemensamma kostnader under kategorin Koncernfunktioner.

	Social infrastruktur 2025-01-01- 2025-06-30	Mark- förädling 2025-01-01- 2025-06-30	Koncern- funktioner 2025-01-01- 2025-06-30	Summa segment 2025-01-01- 2025-06-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	20 185	893	0	21 078
Övriga intäkter	2 425	5	0	2 430
Summa rörelsens intäkter	22 610	898	0	23 508
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-3 507	-512	0	-4 019
Underhållskostnader	-2 111	-421	0	-2 532
Fastighetsskatt	-204	-22	0	-226
Summa fastighetskostnader	-5 822	-955	0	-6 777
Driftsöverskott	16 788	-57	0	16 731
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-6 655	-977	-12 730	-20 362
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-6 655	-977	-12 730	-20 362
Rörelseresultat	10 133	-1 034	-12 730	-3 631
Resultat från andelar i intresseföretag	-77	0	0	-77
Ränteintäkter	3	2	4	9
Räntekostnader	-26 383	-682	-12 476	-39 541
Värdeförändring derivat	-218	0	0	-218
Resultat efter finansiella poster	-16 542	-1 714	-25 202	-43 458
Värdeförändringar fastigheter	38 174	0	0	38 174
Periodens resultat före skatt	21 632	-1 714	-25 202	-5 284

	Social infrastruktur 2025-04-01- 2025-06-30	Mark- förädling 2025-04-01- 2025-06-30	Koncern- funktioner 2025-04-01- 2025-06-30	Summa segment 2025-04-01- 2025-06-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	10 059	535	0	10 594
Övriga intäkter	1 562	5	0	1 567
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	11 621	540	0	12 161
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-1 758	-226	0	-1 984
Underhållskostnader	-1 817	-240	0	-2 057
Fastighetsskatt	-103	-11	0	-114
Summa fastighetskostnader	-3 678	-477	0	-4 155
Driftsöverskott	7 943	63	0	8 006
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-3 496	-129	-8 308	-11 933
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-3 496	-129	-8 308	-11 933
Rörelseresultat	4 447	-66	-8 308	-3 927
Resultat från andelar i intresseföretag	-33	0	0	-33
Ränteintäkter	1	1	1	3
Räntekostnader	-15 377	-339	-6 250	-21 966
Värdeförändring derivat	-273	0	0	-273
Resultat efter finansiella poster	-11 235	-404	-14 557	-26 196
Värdeförändringar fastigheter	38 285	0	0	38 285
Periodens resultat före skatt	27 050	-404	-14 557	12 089

	Social infrastruktur 2024-01-01- 2024-06-30	Mark- förädling 2024-01-01- 2024-06-30	Koncern- funktioner 2024-01-01- 2024-06-30	Summa segment 2024-01-01- 2024-06-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	18 848	739	0	19 586
Övriga intäkter	262	0	0	262
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	19 110	739	0	19 848
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-3 082	-468	0	-3 550
Underhållskostnader	-667	-15	0	-682
Fastighetsskatt	-49	-22	0	-71
Summa fastighetskostnader	-3 798	-505	0	-4 303
Driftsöverskott	15 312	233	0	15 545
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-7 186	-1 708	-6 715	-15 609
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-7 186	-1 708	-6 715	-15 609
Rörelseresultat	8 126	-1 475	-6 715	-64
Resultat från andelar i intresseföretag	-71	0	0	-71
Ränteintäkter	2	1	143	146
Räntekostnader	-14 878	-737	-14 870	-30 486
Värdeförändring derivat	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-6 822	-2 211	-21 442	-30 474
Värdeförändringar fastigheter	-11 938	0	0	-11 938
Periodens resultat före skatt	-18 760	-2 211	-21 442	-42 412

	Social infrastruktur 2024-04-01- 2024-06-30	Mark- förädling 2024-04-01- 2024-06-30	Koncern- funktioner 2024-04-01- 2024-06-30	Summa segment 2024-04-01- 2024-06-30
Rörelsesegment				
Hysesintäkter	9 439	401	0	9 840
Övriga intäkter	159	0	0	159
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	9 599	401	0	9 999
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-1 349	-202	0	-1 551
Underhållskostnader	-442	0	0	-442
Fastighetsskatt	-49	-11	0	-60
Summa fastighetskostnader	-1 840	-213	0	-2 053
Driftsöverskott	7 759	187	0	7 946
Övriga kostnader				
Centrala administrationskostnader	-3 970	-874	-3 959	-8 803
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	-3 970	-874	-3 959	-8 803
Rörelseresultat	3 788	-686	-3 959	-857
Resultat från andelar i intresseföretag	-31	0	0	-31
Ränteintäkter	0	0	137	137
Räntekostnader	-7 254	-365	-7 171	-14 790
Värdeförändring derivat	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 498	-1 051	-10 992	-15 541
Värdeförändringar fastigheter	-97	0	0	-97
Periodens resultat före skatt	-3 595	-1 051	-10 992	-15 638

Segmentens tillgångar

Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

Not 2 Rörelsens intäkter och fastighetskostnader

	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Summa koncernen
2025-01-01 - 2025-06-30					
Hysesintäkter	1 610	11 715	6 860	893	21 078
Övriga intäkter	1 918	309	198	5	2 430
Summa hyresintäkter	3 528	12 024	7 058	898	23 508
2024-01-01 - 2024-06-30					
Hysesintäkter	2 170	11 152	5 525	739	19 586
Övriga intäkter	155	19	88	0	262
Summa hyresintäkter	2 325	11 171	5 613	739	19 848
2025-04-01 - 2025-06-30					
Hysesintäkter	820	5 760	3 479	535	10 594
Övriga intäkter	1 398	132	32	5	1 567
Summa hyresintäkter	2 218	5 892	3 511	540	12 161
2024-04-01 - 2024-06-30					
Hysesintäkter	791	5 861	2 787	401	9 840
Övriga intäkter	62	9	88	0	159
Summa hyresintäkter	853	5 870	2 875	401	9 999

Samtliga bolagets hyresintäkter är hänförliga till den svenska marknaden. Detta gäller innevarande period samt alla jämförelseperioder.

Ersättning för hyresgästpassningar

Under 2025 har vissa hyresgästpassningar utförts och direktdebiterats hyresgäst. Intäkterna uppgår till 1 360 Tkr (0 Tkr) under kvartalet och 1 800 Tkr (0 Tkr) för perioden. Motsvarande kostnader ingår i posten Underhållskostnader och uppgår till 1 236 Tkr (0 Tkr) i kvartalet samt 1 636 Tkr (0 Tkr) i perioden.

Not 3 Finansiella poster

(Tkr)	Koncernen			
	2025-01-01- 2025-06-30	2024-01-01- 2024-06-30	2025-04-01- 2025-06-30	2024-04-01- 2024-06-30
Ränteintäkter	9	146	3	137
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-19 118	-12 309	-10 527	-6 024
Räntekostnader, obligationslån	-12 372	-14 702	-6 225	-7 088
Räntekostnader, leasingskuld	-104	-168	-25	-83
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-7 947	-3 307	-5 189	-1 595
Värdeförändring derivat	-218	0	-273	0
Summa finansiella poster	-39 750	-30 340	-22 236	-14 653

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Specifikation årets förändring	2025-06-30	2024-06-30
Ingående balans	1 585 100	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	113 344	77 633
Förvärv	0	0
Försäljningar	-335	0
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0
Värdeförändring	38 174	-11 938
Utgående balans	1 767 579	1 480 305
<i>Specifikation taxeringsvärde*</i>		
Byggnader	18 259	20 681
Mark	164 111	77 329
Summa taxeringsvärde	182 370	98 010

* Merparten av koncernens fastigheter är specialenheter och saknar därmed taxeringsvärde.

Intäkter från förvaltningsfastigheter	21 078	19 586
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	6 777	4 303

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2025-01-01- 2025-06-30 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	500 405	410 716	252 633	416 644	4 702	1 585 100
Ny-, till- och ombyggr	99 116	370	2 818	5 109	5 931	113 344
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Försäljningar	0	-335	0	0	0	-335
Omklassificering från	31 296	0	0	0	0	31 296
Värdeförändring	105 147	-35 248	-31 725	0	0	38 174
Utgående balans	735 964	375 503	223 726	421 753	10 633	1 767 579

Under andra kvartalet har en bedömning gjorts att projektfastigheterna ska behållas varpå de har omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

*Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2024-01-01- 2024-06-30 (tkr)	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Stadsbygg- nadsbolaget	Ofördelade poster*	Summa koncernen
Ingående balans	376 583	409 081	215 498	408 223	5 225	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	49 102	4 647	20 610	4 117	-843	77 633
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Försäljningar	0	0	0	0	0	0
Värdeförändring	-892	-9 985	-1 061	0	0	-11 938
Utgående balans	424 793	403 743	235 047	412 340	4 382	1 480 305

*Ofördelade poster avser Sehlhall Produktion AB. Dessa poster kommer med tiden att fördelas ut på övriga kategorier.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Periodens investeringar

Sehlhall har under andra kvartalet 2025 investerat för totalt 54 613 tkr (39 833 tkr för kvartal 2, 2024) varav 0 tkr (0 tkr) avser förvärv och 54 613 tkr (39 833 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 439 mkr (627 mkr 2024-06-30) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar per 30 juni 2025

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	225 000	122 210	2026
Vårdboende Telegrafan	220 000	3 794	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	313 373	2027

Påbörjade större investeringar per 30 juni 2024

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Älmsta förskola	38 000	12 899	2024
Vårdboende Järfälla	225 000	175 335	2026
Vårdboende Telegrafan	220 000	119 273	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	319 000	2027

Not 5 Upplåning

(Tkr)	Koncernen	
	2025-06-30	2024-06-30
Ingående redovisat värde	875 234	794 784
Förvärvad upplåning	0	0
Årets upplåning	140 362	234 837
Årets amortering	-4 162	-267 246
Utgående redovisat värde	1 011 434	762 375

Upplåning per 30 juni 2025	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	10,22%	2027	200 000	193 437
Reverslån	2,00%	*	13 315	13 315
Reverslån	2,00%	*	9 909	9 909
Reverslån	0,00%	*	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	*	21 037	21 037
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	30 367	30 367
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	568	568
Reverslån	0,00%	*	8 950	8 950
Reverslån	8,50%	2025	40 000	40 000
Reverslån	11,00%	2025	10 000	10 000
Reverslån	9,00%	2025	15 000	15 000
Reverslån	10,00%	*	52 683	52 683
Byggekreditiv kreditinstitut	8,8-11%	**	157 000	157 000
Skuld kreditmarknadsbolag	8,95%	2025	22 000	22 000
Skuld kreditinstitut	4,11-5,25%	2025-2029	426 438	423 256
			1 021 179	1 011 434

* Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

** Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Upplåning per 30 juni 2024	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	11,75%	2027	200 000	189 688
Reverslån	2,00%	*	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	*	8 247	8 247
Reverslån	0,00%	*	13 912	13 912
Reverslån	0,00%	*	20 990	20 990
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	29 813	29 813
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	557	557
Reverslån	0,00%	*	10 500	10 500
Reverslån	8,50%	2024	40 000	40 000
Reverslån	11,00%	2024	10 000	10 000
Reverslån	9,00%	2024	15 000	15 000
Byggekreditiv kreditinstitut	7,0-7,5%	**	12 500	12 500
Skuld kreditmarknadsbolag	9,7-10,7%	2024	23 050	23 050
Skuld kreditinstitut	5,5-6,6%	2024-2025	375 050	375 050
			772 687	762 375

* Reverslånet löper ut i samband med att detaljplan vinner laga kraft

** Läggas om till slutfinansiering vid färdigställande

Not 6 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

(Tkr)	Koncernen				
	2025-04-01 2025-06-30	2024-04-01 2024-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar, inventarier	28	34	57	67	137
nyttjanderättstillgångar	263	225	527	450	913
Transaktion med minoritet	0	0	0	0	0
Realisationsresultat försäljning fastigh	0	0	0	0	-791
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	0	6141
Summa	291	259	584	517	6 400

Not 7 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar (tkr)		
Värdbostäder	402 000	241 000
Gruppbofastigheter	243 000	232 400
Skolfastigheter	142 608	142 608
Stadsbyggnadsbolaget	40 675	40 675

Övriga ställda säkerheter

Koncernmässigt värde aktier i dotterbolag (tkr)	451 925	471 117
Summa ställda säkerheter	1 280 208	1 127 800

	Moderbolaget	
	2025-06-30	2024-06-30
Aktier i dotterbolag	342 793	342 793
Koncernfordringar	400 000	400 000
Summa ställda säkerheter	742 793	742 793

Not 8 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2025-06-30	2024-06-30
Moderbolagsborgen	555 875	410 600
Summa eventualförpliktelser	555 875	410 600

Definitioner av nyckeltal

Driftnetto (Tkr)	Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus fastighetskostnader.
Driftmarginal (%)	Driftöverskott i procent av hyresintäkter.
Förvaltningsyta (kvm)	Yta i fastighetsbeståndet som är under fastighetsförvaltning (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).
Genomsnittlig kontraktslängd (år)	Återstående kontraktslängd på avtalade hyreskontrakt.
Byggrätter (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.
Långsiktigt förvaltningsbestånd	Fastigheter som är utvecklade, bebyggda och med innehåll anpassat för långsiktig förvaltning. I detta ingår inte projektfastigheter under pågående utveckling eller omställning, även om de på dessa kan finnas befintliga byggnader som förvaltas under projektiden.

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:

Linus Dunér Axelsson, kommunikatör
Tel. +46 73 848 56 79, linus@sehlhall.se