

Nya strategiska mål och accelererad tillväxt

Q1

Kvartalet i korthet (januari – mars 2025)

Hyresintäkter uppgick till 10 484 Tkr (9 746), en ökning med 8 procent drivet av indexuppräknning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 8 725 Tkr (7 599) vilket gav en driftmarginal på 77 (77) procent.

Värdeförändringar uppgick till - 110 Tkr (-11 841), inga externa omvärderingar gjorda i kvartalet.

Kassaflödet uppgick till - 27 307 Tkr (+16 918), påverkat av fortsatta investeringar som delvis finansieras av byggnadskreditiv.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärsavtal uppgick till 72 699 kvm BTA (78 428).

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

Hyresintäkter (jämfört med samma kvartal föregående år)

+8 %

Avtalade hyresintäkter i pågående byggnationer

22 Mkr

Soliditet

39 %

Nyckeltal, koncernen

| | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Hyresintäkter, Tkr | 10 484 | 9 746 | 39 175 |
| Driftmarginal, % | 77 | 77 | 81 |
| Förvaltningsyta, kvm | 12 218 | 11 332 | 11 332 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 11 | 12 | 11 |
| Byggrätter, kvm BTA | 72 699 | 78 428 | 73 585 |
| Landbank, kvm | 1 919 621 | 1 944 962 | 1 919 621 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 1 675 016 | 1 477 928 | 1 616 395 |
| Soliditet, % | 39 | 47 | 40 |

Nya strategiska mål och accelererad tillväxt



Med Nrep som ny strategisk delägare är vår nya affärsplan fullt finansierad. Målet är att under de kommande fem åren utveckla 40 omsorgsfastigheter för egen förvaltning, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8 miljarder kronor. Vi befäster nu vår position som Sveriges ledande byggmästare inom hållbar och framtidssäkrad social infrastruktur.

Under kvartalet ökade vårt driftnetto med 15 procent och vi investerade närmare 60 miljoner kronor i nya projekt. Vi har skickat in bygglov för vårt vårdboende i Upplands-Bro. I Täby växer vårt vårdboende inom seniorkvarteret med 50 procent – från 60 till 90 lägenheter – en trend vi ser även i andra projekt. Vi har påbörjat bygglovsprocessen för vårdboendet i Nacka, och byggstartat det kommunala vårdboendet i Järfälla. Efter kvartalets utgång har vi även fått beslut om bygglov för det kommunala vårdboendet i Falun, där vi inlett fas ett i entreprenaden. I Nynäshamn förbereder vi för slutbesiktning av vårdboende och gruppboende, som nyligen certifierades enligt Miljöbyggnad Silver.

Inom gruppboendestäder har vi lämnat in bygglov för kommande projekt i Gävle och upphandlar entreprenad för ett nytt boende i Nynäshamn. På förskoleområdet har vi haft inflyttning i byggnationen i Norrtälje. Hyresgästen beskrev den nybyggda förskolan som den finaste i deras bestånd – ett kvitto på vårt fokus på kvalitet. Under kvartalet har vi också följt upp vår senaste Nöjd Kund Index-undersökning. Resultaten visar att våra hyresgäster är mycket nöjda med såväl lokaler som drift och förvaltning – avgörande faktorer för omsorgsfastigheter och för vår fortsatta tillväxt.

En ny fas för Sehlhall

Sehlhall grundades i januari 2019. Sedan dess har vi växt med i snitt 33 procent per år och därigenom spelat en viktig roll i att möta Sveriges växande behov av social infrastruktur. Vår kombination av kvalitet, nytänkande och öga för detaljer har etablerat oss som en respekterad, ofta ledande aktör inom vårt segment. Samtidigt har omvärlden varit minst sagt utmanande – från pandemins påverkan på äldreomsorgen, till krig i Europa, inflation, räntehöjningar, handelstullar och växande geopolitisk oro. I Sverige har utbyggnaden av omsorgsfastigheter varit långsam, det äldre kommunala beståndet har ofta låg standard och personalbristen inom vården har fördjupats.

Omvärldsfaktorer har gjort att vi tvingats bromsa vissa projekt. Det är lätt att fastna i den operativa vardagen och bli frustrerad över omvärldens osäkerhet och påverkan. Men istället genomförde vi under hösten 2024 en genomgripande översyn av vår verksamhet. Det resulterade i en ny femårsplan – en konkret och detaljerad färdplan för hur vi stärker och skalar vår plattform, baserat på lärdomar från våra första sex verksamhetsår. Planen tar höjd för både vårt nuläge och våra unika förmågor. I arbetet har vi fört djupgående samtal med våra hyresgäster, boende, medarbetare, forskare, politiker och tjänstemän, samt våra aktieägare – många av dem med ett starkt fokus på att skapa reell samhällsnytta.

Slutsatsen från detta strategiarbete är tydlig; Sehlhall har goda förutsättningar att accelerera från den marknadsposition vi byggt upp. Vi är ett sammansvetsat team av handplockade specialister – många med över 20 års erfarenhet. Vi har vår metodik, våra lösningar och ett nära samarbete med kommunala, privata och idéburna omsorgsaktörer. Vi vet vad som fungerar – och vad som inte gör det.

Kärnan i Sehlhall är inte bara vad vi gör, utan varför vi gör det. Vår kultur bygger på långsiktighet, förtroende och engagemang. Vi tror på ett Sverige där äldre får leva värdiga liv, där barn får vistas i trygga, hälsosamma miljöer, och där människor med funktionsvariationer ges förutsättningar att leva självständigt. Det är inte bara vår affär – det är vårt uppdrag.

Den främsta begränsningen för oss under de senaste åren har varit ett avvaktande transaktions- och finansieringsklimat. Under en av våra strategiska workshops ställde vi oss frågan: "Vad skulle Sehlhall kunna åstadkomma om vi hade önskad tillgång till kapital?" Svaret blev lika tydligt som inspirerande. Vi insåg att det var dags att hitta en kapitalstark, långsiktig partner som delar vår ambition.

Ökad genomförandekraft med ny delägare

I maj offentliggjordes partnerskapet med Nrep – Nordens största fastighetsinvestorare. Vi har sedan tidigare gjort flera affärer tillsammans och känner varandra väl. Nrep har lång erfarenhet av investeringar inom äldreomsorg och förvaltar idag över 60 moderna vårdboenden i Norden. Deras inträde i Sehlhall möjliggör en kraftig tillväxt och fortsatt uppbyggnad av ett långsiktigt förvaltningsbestånd. Vårt gemensamma mål är att under de kommande fem åren uppföra minst 40 nya omsorgsfastigheter – huvudsakligen vårdboenden – i växande kommuner med stora behov.

”Vi går in i Sehlhall som en långsiktig partner med ett gemensamt åtagande att skapa den sociala infrastruktur som är avgörande för att Sverige ska klara framtidens välfärdsutmaningar. Sehlhall har tagit positionen som den marknadsledande utvecklaren av hållbara omsorgsfastigheter. Tillsammans vill vi nu ta bolaget till nästa nivå och bygga upp ett stort och långsiktigt bestånd att förvalta inom bolaget.”

- Carl-Adam von Schéele, Sverigechef för Nrep

Tajningen är god. Under de två senaste kvartalen har vi sett ett ökat intresse för nyetableringar bland våra hyresgäster. Nya projekt initieras och befintliga satsningar utökas. Transaktionsmarknaden har också börjat vakna till liv. Med förbättrade finansieringsvillkor och ökad investeringsvilja växer förutsättningarna för en mer aktiv och dynamisk marknad. Inflationen är mer under kontroll, vilket även stabiliserat ränteläget. Mycket pekar mot en förbättrad konjunktur – med stärkt köpkraft, lägre räntor och expansiv finanspolitik. Men samtidigt råder fortsatt en geopolitisk osäkerhet.

Vår portfölj består av samhällsviktig infrastruktur, vilket ger en viss motståndskraft mot internationella störningar. Samtidigt påverkas alla aktörer av det övergripande marknadsklimatet. Segmentet samhällsfastigheter bromsade kraftigt under fjolåret, men enligt rådgivaren Colliers är det nu åter det mest omsatta segmentet på transaktionsmarknaden under årets första månader – särskilt äldreboenden och säkerhetsfastigheter.

Mot denna bakgrund – med växande efterfrågan, en mer aktiv transaktionsmarknad men fortsatt osäkra omvärldsförhållanden – blir partnerskapet med Nrep särskilt värdefullt. Det gör oss bättre rustade att möta våra hyresgästers ambitioner och investera med styrka, även i osäkra tider.

Vi går nu in i Sehlhall 2.0 – en ny fas av tillväxt, partnerskap och samhällsbyggande. Jag ser fram emot denna resa tillsammans med våra medarbetare, partners och aktieägare.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Inflyttning har skett av Norlandia i den färdigställda förskolan i Älmsta, Norrtälje.

Tillfälligt hyresavtal för evakueringsförskola har under kvartalet tecknats med Järfälla kommun avseende den befintliga byggnaden på vår fastighet i Viksjö, där vi driver planarbete för markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år och kommunen tillträder i juni 2025.

Nyemission har efter kvartalets utgång beslutats och genomförts. Emissionen sker som den första i en serie av emissioner där Nrep kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall. I samband med nyemissionen har extra bolagsstämma hållits och en ny styrelse utsetts.

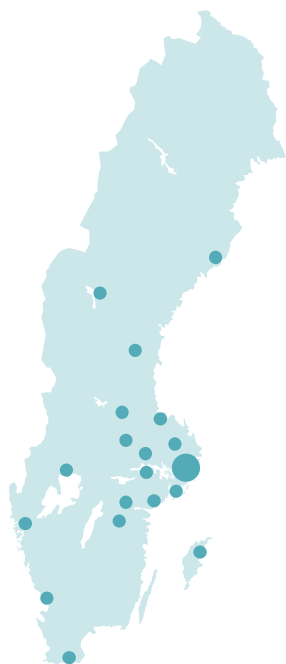
Styrelseändring beslutades under april månad med nyval av tre ledamöter samtidigt entledigande av fyra tidigare ledamöter.

Tilläggsavtal har i maj månad 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 efter kvartalets utgång beslutats för vårdboendet i Falun. Formell byggstart sker så snart bygglovet vunnit laga kraft vilket bedöms ske under andra kvartalet 2025.

Kallelse till årsstämma har efter kvartalets utgång publicerats och årsstämma kommer att hållas den 12 juni kl 10 i bolagets lokaler.

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 sehhall.se.



Våra kompetensområden

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



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

- Tilläggsavtal 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 efter kvartalets utgång beslutats för vårdboendet i Falun. Formell byggstart sker så snart bygglovet vunnit laga kraft vilket bedöms ske under andra kvartalet 2025.
- Kreditavtal avseende byggkreditiv för Järfällas vårdboende är tecknat och i och med detta är den pågående byggnationen fullt finansierad fram till färdigställande som bedöms ske under tredje kvartalet 2026.
- Nedgången i hyresintäkter och driftmarginal jämfört med motsvarande kvartal föregående år, beror främst på tidigare tillfällig uthyrning i projektfastigheter.

Kvartalets utveckling/resultat

| | Q1 2025 | Q1 2024 |
|----------------------------------|---------|---------|
| Hyresintäkter, Tkr | 790 | 1379 |
| Driftmarginal, % | 57 | 67 |
| Förvaltningsyta, kvm | 864 | 864 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 15 | 15 |
| Byggrätter, kvm BTA | 68 599 | 73 942 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 583 875 | 434 927 |



Sehllhall Gruppbofastigheter utvecklar, bygger och förvaltar gruppbofastigheter.

- Entreprenadupphandling är pågående för gruppbofastigheten i Nynäshamn. Denna blir vårt första projekt som genomförs tillsammans med Equemeniakyrkan och byggstart sker så snart fastighet tillträts och entreprenadavtal ingått.
- Tillväxten i hyresintäkter mot föregående år drivs av indexuppräknings samt de två enheter som färdigställdes under första kvartalet 2024 och nu löper med full hyresintäkt hela perioden.

Kvartalets utveckling/resultat

| | Q1 2025 | Q1 2024 |
|----------------------------------|---------|---------|
| Hyresintäkter, Tkr | 5 955 | 5 291 |
| Driftmarginal, % | 83 | 84 |
| Förvaltningsyta, kvm | 6 545 | 6 545 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 10 | 11 |
| Byggrätter, kvm BTA | 2 500 | 2 000 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 411 077 | 401 383 |



Sehllhall Skolfastigheter utvecklar, bygger och förvaltar förskolor.

- Inflyttning har skett avseende förskolan i Älmsta, Norrtälje. Norlandia har i kvartalet inlett verksamheten enligt ett 15-årigt hyresavtal.
- Tillväxten i hyresintäkter mot föregående år drivs av indexuppräknning samt tillkommande hyra för Älmsta.

Kvartalets utveckling/resultat

| | Q1 2025 | Q1 2024 |
|----------------------------------|---------|---------|
| Hyresintäkter, Tkr | 3381 | 2738 |
| Driftmarginal, % | 85 | 78 |
| Förvaltningsyta, kvm | 4809 | 3923 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 11 | 12 |
| Byggrätter, kvm BTA | 1600 | 2486 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 254829 | 225141 |



Sehllhall 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

| | Q1 2025 | Q1 2024 |
|----------------------------------|---------|---------|
| Hyresintäkter, Tkr | 358 | 338 |
| Driftmarginal, % | - | 14 |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år | 1 | 1 |
| Landbank, kvm | 1919621 | 1944962 |
| Redovisat fastighetsvärde, Tkr | 419565 | 410256 |

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 10 484 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. Underliggande tillväxt i långsiktigt förvaltningsbestånd är högre än kvartalets och årets totala tillväxt eftersom vissa vakanser uppstått i projektfastigheter som påverkar jämförelsetalen. Uthyrningsgraden i vårt långsiktigt förvaltade 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.

Samtliga fastigheter i förvaltning har marknadsvärderats av extern part i anslutning till årsbokslutet 2024, någon omvärdering i detta kvartal har inte skett. Genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 5,44 (5,33). 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. Vi redovisar projektfastigheter till anskaffningsvärde fram till den tidpunkt kvarstående risker i byggnation anses hänförliga till byggentreprenör. Generellt är denna tidpunkt vid färdigställd grundläggning då entreprenören därefter bär huvudsaklig risk för byggnationen.

Fastighetskostnader

Driftmarginalen för kvartalet är i nivå med föregående år. Driftkostnaderna är relativt lägre, men underhållsåtgärder av engångskaraktär 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 förvaltade 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 driftkostnader 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. För 2025 har denna uppräknings fastställts till +1,57 procent.

Fastighetsutveckling och investeringar

Kvartalets investeringar uppgick till 59 Mkr och har skett inom samtliga kompetensområden i pågående projekt, men framförallt inom Vårdbostäder. 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 55 (51) 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 kvartalet 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.

5,44%

i genomsnittligt avkastningskrav i värderat bestånd

Denna tillväxt kommer att möjliggöras av successiva emissioner 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 marginaler i rimlig nivå jämfört med tidigare. I nuvarande marknadsklimat är finansieringsfrågan en viktig pusselbit och vi ser löpande över vår projektportfölj och prioriterar de projekt där vi som helhet ser bäst affärer 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 anlitate 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.

40
projekt planeras
inom 5 år

Totalresultat för koncernen

| (Tkr) | Not | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
| Rörelsens intäkter | 1 | | | |
| Hysesintäkter | | 10 484 | 9 746 | 39 175 |
| Övriga intäkter | | 863 | 103 | 1 460 |
| Summa rörelsens intäkter | 2 | 11 347 | 9 849 | 40 635 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | | -2 035 | -1 999 | -6 245 |
| Underhållskostnader | | -475 | -240 | -824 |
| Fastighetsskatt | | -112 | -11 | -624 |
| Summa fastighetskostnader | | -2 622 | -2 250 | -7 693 |
| Driftsöverskott | | 8 725 | 7 599 | 32 942 |
| Övriga kostnader | | | | |
| Centrala administrationskostnader | | -8 429 | -6 807 | -27 535 |
| Resultat från projektfastigheter | | 0 | 0 | -6 141 |
| Summa övriga kostnader | | -8 429 | -6 807 | -33 676 |
| Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt | | 296 | 792 | -734 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | -44 | -40 | -408 |
| Ränteintäkter | 3 | 6 | 9 | 772 |
| Räntekostnader | 3 | -17 575 | -15 695 | -65 141 |
| Värdeförändring derivat | 3 | 55 | 0 | 0 |
| Resultat före värdeförändringar och skatt | | -17 262 | -14 934 | -65 511 |
| Värdeförändringar | | | | |
| Fastigheter | | -110 | -11 841 | -15 766 |
| Periodensskatt | | -540 | 1 636 | 1 407 |
| Periodens resultat | | -17 912 | -25 139 | -79 870 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | -17 263 | -24 330 | -74 513 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | -649 | -809 | -4 946 |
| Periodens resultat | | -17 912 | -25 139 | -79 870 |
| Övrigt totalresultat: | | | | |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 | 0 |
| Summa totalresultat | | -17 912 | -25 139 | -79 870 |
| Hänförligt till: | | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -17 263 | -24 330 | -74 513 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -649 | -809 | -4 946 |
| Summa totalresultat | | -17 912 | -25 139 | -79 459 |
| Periodens resultat per aktie före och efter utspädning | | -11,01 | -16,84 | -48,48 |
| Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning | | 1 567 450 | 1 444 348 | 1 536 843 |

Balansräkning för koncernen

| (Tkr) | Not | 2025-03-31 | 2024-03-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 4 | 1 643 720 | 1 440 569 | 1 585 100 |
| Inventarier | | 303 | 386 | 332 |
| Nyttjanderätter | | 8 637 | 9 215 | 8 901 |
| Andelar i intressebolag | | 6 236 | 6 648 | 6 280 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 10 498 | 9 837 | 9 895 |
| Derivat | | 466 | 0 | 411 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 669 860 | 1 466 655 | 1 610 919 |
| Varulager | | | | |
| Projektfastigheter | | 31 296 | 37 359 | 31 295 |
| Summa varulager | | 31 296 | 37 359 | 31 295 |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kundfordringar | | 4 072 | 10 432 | 9 052 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 12 748 | 8 028 | 14 153 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 383 | 2 146 | 1 467 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 203 | 20 606 | 24 672 |
| Likvida medel | | 27 596 | 64 120 | 54 903 |
| Summa omsättningstillgångar | | 78 095 | 122 085 | 110 870 |
| Summa tillgångar | | 1 747 955 | 1 588 740 | 1 721 789 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 567 | 1 567 | 1 567 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 670 964 | 670 964 | 670 964 |
| Annat eget kapital inkl resultat | | -120 775 | -55 102 | -103 617 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 551 756 | 617 429 | 568 914 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 127 559 | 132 031 | 128 081 |
| Summa eget kapital | | 679 315 | 749 460 | 696 995 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 29 247 | 28 535 | 28 728 |
| Obligationslån | 5 | 192 500 | 188 750 | 191 563 |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 543 170 | 380 709 | 507 207 |
| Leasingskuld | | 7 634 | 8 349 | 7 900 |
| Övriga långfristiga skulder | 5 | 98 057 | 97 077 | 97 037 |
| Summa långfristiga skulder | | 870 608 | 703 420 | 832 435 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Övriga avsättningar | | 0 | 841 | 0 |
| Leasingskuld | | 809 | 649 | 799 |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 15 091 | 22 318 | 14 429 |
| Leverantörsskulder | | 22 349 | 20 339 | 17 825 |
| Skatteskulder | | 465 | 740 | 1 712 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 | 138 743 | 70 421 | 139 717 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 20 575 | 20 552 | 17 877 |
| Summa kortfristiga skulder | | 198 032 | 135 860 | 192 359 |
| Summa skulder | | 1 068 640 | 839 280 | 1 024 794 |
| Summa eget kapital och skulder | | 1 747 955 | 1 588 740 | 1 721 789 |

Kassaflödesanalys för koncernen

| (Tkr) | Not | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|---|-----|----------------|----------------|-----------------|
| Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt | | 296 | 792 | -734 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 6 | 293 | 258 | 6 400 |
| Betalt räntenetto | | -16 444 | -17 375 | -64 056 |
| Betald inkomstskatt | | -1 267 | -1 026 | -90 |
| Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital | | -17 122 | -17 351 | -58 480 |
| Förändring av kundfordringar | | 4 980 | -2 986 | -1 606 |
| Förändring av övriga kortfristiga fordringar | | 489 | 91 | -2 275 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 4 524 | 6 982 | 4 468 |
| Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder | | 1 955 | -3 539 | 64 564 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -5 174 | -16 803 | 6 671 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 4 | -58 732 | -37 800 | -189 910 |
| Förvärv av dotterbolag | | 0 | 0 | 0 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | 4 | 0 | 0 | 26 |
| Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -104 | -150 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 | 0 |
| Förändring långfristiga finansiella fordringar | | 0 | 0 | -590 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -58 732 | -37 904 | -190 624 |
| Nyemission | | 0 | 53 587 | 53 587 |
| Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande | | -603 | 0 | 3 350 |
| Förändringar fordringar intresseföretag | | 0 | -532 | 0 |
| Upptagna lån | | 40 677 | 222 774 | 558 649 |
| Amortering av lån | | -3 475 | -204 204 | -423 932 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 36 599 | 71 625 | 191 654 |
| Periodens/årets kassaflöde | | -27 307 | 16 918 | 7 701 |
| Likvida medel ingående balans | | 54 903 | 47 202 | 47 202 |
| Likvida medel utgående balans | | 27 596 | 64 120 | 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 | | | -7 | -8 | -15 |
| Periodens resultat | | | -24 330 | -809 | -25 139 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 138 | 103 891 | -7 | -8 | 104 014 |
| Utgående balans 2024-03-31 | 1 567 | 670 964 | -55 102 | 132 031 | 749 460 |
| Transaktion med minoritet | | | 1 668 | 187 | 1 855 |
| Periodens resultat | | | -50 183 | -4 137 | -54 320 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | 1 668 | 187 | 1 855 |
| Utgående balans 2024-12-31 | 1 567 | 670 964 | -103 617 | 128 081 | 696 995 |
| Transaktion med minoritet | | | 105 | 127 | 232 |
| Periodens resultat | | | -17 263 | -649 | -17 912 |
| Övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | 105 | 127 | 232 |
| Utgående balans 2025-03-31 | 1 567 | 670 964 | -120 775 | 127 559 | 679 315 |

| | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Antalet A-aktier vid periodens början | 542 036 | 554 536 | 554 536 |
| Antalet A-aktier vid periodens slut | 542 036 | 545 033 | 542 036 |
| Antalet B-aktier vid periodens början | 1 025 414 | 874 614 | 874 614 |
| Antalet B-aktier vid periodens slut | 1 025 414 | 1 022 417 | 1 025 414 |
| Totalt antal aktier vid periodens slut | 1 567 450 | 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 | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|---|-----|---------------|---------------|----------------|
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 0 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter | | 0 | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | | -4 398 | -2 995 | -12 800 |
| Summa rörelsens kostnader | | -4 398 | -2 995 | -12 800 |
| Rörelseresultat | | -4 398 | -2 995 | -12 800 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 179 | 2 116 | 8 678 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -6 147 | -1 401 | -21 917 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 366 | -2 280 | -26 039 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 0 | 4 700 |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat tillika totalresultat | | -8 366 | -2 280 | -21 339 |

Balansräkning för moderbolaget

| (Tkr) | Not | 2025-03-31 | 2024-03-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 342 793 | 342 793 | 342 793 |
| Fordringar på koncernföretag | | 434 407 | 423 613 | 437 161 |
| Summa anläggningstillgångar | | 777 200 | 766 406 | 779 954 |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 204 | 3 | 355 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 887 | 3 469 | 8 795 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 091 | 3 472 | 9 150 |
| Likvida medel | | 632 | 38 305 | 675 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 723 | 41 777 | 9 825 |
| Summa tillgångar | | 781 923 | 808 183 | 789 779 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 567 | 1 567 | 1 567 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 567 | 1 567 | 1 567 |
| Balanserat resultat | | 593 534 | 614 873 | 614 873 |
| Periodens resultat | | -8 366 | -2 280 | -21 339 |
| Summa fritt eget kapital | | 585 168 | 612 593 | 593 534 |
| Summa eget kapital | | 586 735 | 614 160 | 595 101 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 192 500 | 188 750 | 191 563 |
| Summa långfristiga skulder | | 192 500 | 188 750 | 191 563 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | 186 | 798 | 217 |
| Skulder till koncernföretag | | 627 | 1 511 | 1 344 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 203 | 14 | 354 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 672 | 2 950 | 1 200 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 688 | 5 273 | 3 115 |
| Summa eget kapital och skulder | | 781 923 | 808 183 | 789 779 |

Kassaflödesanalys för moderbolaget

| (Tkr) | Not | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
|---|-----|---------------|---------------|----------------|
| Rörelseresultat | | -4 398 | -2 995 | -12 800 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 0 | 0 | 0 |
| Betalt/Erhållet räntenetto | | -3 031 | 715 | -10 426 |
| Betald inkomstskatt | | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital | | -7 429 | -2 280 | -23 226 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 5 059 | 3 784 | -1 894 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -31 | 618 | 37 |
| Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder | | -396 | 2 846 | 1 269 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -2 797 | 4 968 | -23 814 |
| Nyemission | | 0 | 53 587 | 53 587 |
| Upptagna lån | | 0 | 188 750 | 188 750 |
| Lämnade aktieägartillskott | | 0 | -201 535 | -201 535 |
| Koncernlån, netto | | 2 754 | -9 743 | -18 591 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 2 754 | 31 059 | 22 211 |
| Periodens/årets kassaflöde | | -43 | 36 027 | -1 603 |
| Likvida medel ingående balans | | 675 | 2 278 | 2 278 |
| Likvida medel utgående balans | | 632 | 38 305 | 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 | | | -2 280 | -2 280 |
| Utgående balans 2024-03-31 | 1 567 | 614 873 | -2 280 | 614 160 |
| Periodens resultat | | | -19 059 | -19 059 |
| 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 |
| Periodens resultat | | | -8 366 | -8 366 |
| Utgående balans 2025-03-31 | 1 567 | 593 534 | -8 366 | 586 735 |
| | | Q1 2025 | Q1 2024 | Helår 2024 |
| Antalet A-aktier vid periodens början | | 542 036 | 554 536 | 554 536 |
| Antalet A-aktier vid periodens slut | | 542 036 | 545 033 | 542 036 |
| Antalet B-aktier vid periodens början | | 1 025 414 | 874 614 | 874 614 |
| Antalet B-aktier vid periodens slut | | 1 025 414 | 1 022 417 | 1 025 414 |
| Totalt antal aktier vid periodens slut | | 1 567 450 | 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 22 maj 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 23 maj, kl. 07.30 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

| | |
|------------|-------------------------------------|
| 2025-06-12 | Årsstämma |
| 2025-08-27 | Delårsrapport april – juni 2025 |
| 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 exploitörer 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- 2025-03-31 | Mark- förädling 2025-01-01- 2025-03-31 | Koncern- funktioner 2025-01-01- 2025-03-31 | Summa segment 2025-01-01- 2025-03-31 |
|--|---|---|---|---|
| Rörelsesegment | | | | |
| Hysesintäkter | 10 126 | 358 | 0 | 10 484 |
| Övriga intäkter | 863 | 0 | 0 | 863 |
| Summa rörelsens intäkter | 10 989 | 358 | 0 | 11 347 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -1 748 | -287 | 0 | -2 035 |
| Underhållskostnader | -294 | -181 | 0 | -475 |
| Fastighetsskatt | -101 | -11 | 0 | -112 |
| Summa fastighetskostnader | -2 143 | -479 | 0 | -2 622 |
| Driftsöverskott | 8 846 | -121 | 0 | 8 725 |
| Övriga kostnader | | | | |
| Centrala administrationskostnader | -3 159 | -848 | -4 422 | -8 429 |
| Resultat från projektfastigheter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat från koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa övriga kostnader | -3 159 | -848 | -4 422 | -8 429 |
| Rörelseresultat | 5 687 | -969 | -4 422 | 296 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -44 | 0 | 0 | -44 |
| Ränteintäkter | 2 | 1 | 3 | 6 |
| Räntekostnader | -11 006 | -343 | -6 226 | -17 575 |
| Värdeförändring derivat | 55 | 0 | 0 | 55 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 306 | -1 311 | -10 645 | -17 262 |
| Värdeförändringar fastigheter | -111 | 0 | 0 | -111 |
| Periodens resultat före skatt | -5 417 | -1 311 | -10 645 | -17 373 |

| | Social infrastruktur 2024-01-01- 2024-03-31 | Mark- förädling 2024-01-01- 2024-03-31 | Koncern- funktioner 2024-01-01- 2024-03-31 | Summa segment 2024-01-01- 2024-03-31 |
|--|--|---|---|---|
| Rörelsesegment | | | | |
| Hysesintäkter | 9 408 | 338 | 0 | 9 746 |
| Övriga intäkter | 103 | 0 | 0 | 103 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter | 9 511 | 338 | 0 | 9 849 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -1 733 | -266 | 0 | -1 999 |
| Underhållskostnader | -225 | -15 | 0 | -240 |
| Fastighetsskatt | 0 | -11 | 0 | -11 |
| Summa fastighetskostnader | -1 958 | -292 | 0 | -2 250 |
| Driftsöverskott | 7 553 | 46 | 0 | 7 599 |
| Övriga kostnader | | | | |
| Centrala administrationskostnader | -3 217 | -834 | -2 756 | -6 807 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -40 | 0 | 0 | -40 |
| Resultat från projektfastigheter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat från koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa övriga kostnader | -3 257 | -834 | -2 756 | -6 847 |
| Rörelseresultat | 4 296 | -788 | -2 756 | 752 |
| Ränteintäkter | 3 | 1 | 5 | 9 |
| Räntekostnader | -7 624 | -372 | -7 699 | -15 695 |
| Värdeförändring derivat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 325 | -1 159 | -10 450 | -14 934 |
| Värdeförändringar fastigheter | -11 841 | 0 | 0 | -11 841 |
| Periodens resultat före skatt | -15 165 | -1 159 | -10 450 | -26 774 |

Not 2 Nettoomsättning

| | Vård- bostäder | Grupp- bostäder | Skol- fastigheter | Stadsbygg- nadsbolaget | Summa koncernen |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| 2025-01-01 - 2025-03-31 | | | | | |
| Hysesintäkter | 790 | 5 955 | 3 381 | 358 | 10 484 |
| Övriga intäkter | 520 | 177 | 166 | 0 | 863 |
| Summa hyresintäkter | 1 310 | 6 132 | 3 547 | 358 | 11 347 |
| 2024-01-01 - 2024-03-31 | | | | | |
| Hysesintäkter | 1 379 | 5 291 | 2 738 | 338 | 9 746 |
| Övriga intäkter | 93 | 10 | 0 | 0 | 103 |
| Summa hyresintäkter | 1 472 | 5 301 | 2 738 | 338 | 9 849 |

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

Not 3 Finansiella poster

| | Koncernen | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| (Tkr) | 2025-01-01- 2025-03-31 | 2024-01-01- 2024-03-31 |
| Ränteintäkter | 6 | 9 |
| Räntekostnader, skulder till kreditinstitut | -8 591 | -6 285 |
| Räntekostnader, obligationslån | -6 147 | -7 614 |
| Räntekostnader, leasingskuld | -79 | -85 |
| Övriga ränte- och andra finansiella kostnader | -2 758 | -1 711 |
| Värdeförändring derivat | 55 | 0 |
| Summa finansiella poster | -17 514 | -15 686 |

Not 4 Förvaltningsfastigheter

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

| Specifikation årets förändring | 2025-03-31 | 2024-03-31 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående balans | 1 585 100 | 1 414 610 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 58 731 | 37 800 |
| Förvärv | 0 | 0 |
| Försäljningar | 0 | 0 |
| Värdeförändring | -111 | -11 841 |
| Utgående balans | 1 643 720 | 1 440 569 |
| <i>Specifikation taxeringsvärde*</i> | | |
| Byggnader | 18 259 | 11 537 |
| Mark | 164 111 | 17 571 |
| Summa taxeringsvärde | 182 370 | 29 108 |

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

| | | |
|---|--------|-------|
| <i>Intäkter från förvaltningsfastigheter</i> | 10 484 | 9 746 |
| <i>Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter</i> | 2 622 | 2 250 |

Periodens förändringar per kategori framgår av tabellen nedan:

| Förändring 2025-01-01- 2025-03-31 (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 | 52 283 | 364 | 2 195 | 2 921 | 968 | 58 731 |
| Förvärv | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Värdeförändring | -109 | -3 | 1 | 0 | 0 | -111 |
| Utgående balans | 552 579 | 411 077 | 254 829 | 419 565 | 5 670 | 1 643 720 |

*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- 2024-03-31 (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 | 21 280 | 3 055 | 10 436 | 2 033 | 996 | 37 800 |
| Förvärv | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Värdeförändring | -295 | -10 753 | -793 | 0 | 0 | -11 841 |
| Utgående balans | 397 568 | 401 383 | 225 141 | 410 256 | 6 221 | 1 440 569 |

*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 fjärde kvartalet 2024 investerat för totalt 68 455 tkr (83 348 tkr för kvartal 4, 2023) varav 0 tkr (39 tkr) avser förvärv och 58 731 tkr (37 800 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 485 mkr (662 mkr 2024-03-31) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar per 31 mars 2025

| Fastighet | Investering, tkr | Varav kvar, tkr | Färdigställd |
|--------------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Vårdboende Järfälla | 225 000 | 152 908 | 2026 |
| Vårdboende Telegrafan | 220 000 | 18 872 | 2025 |
| Öreslandet seniorkvarter | 404 000 | 313 373 | 2027 |

Påbörjade större investeringar per 31 mars 2024

| Fastighet | Investering, tkr | Varav kvar, tkr | Färdigställd |
|--------------------------|------------------|-----------------|--------------|
| Älmsta förskola | 38 000 | 22 480 | 2024 |
| Vårdboende Järfälla | 225 000 | 174 765 | 2026 |
| Vårdboende Telegrafan | 220 000 | 145 535 | 2025 |
| Öreslandet seniorkvarter | 404 000 | 319 000 | 2027 |

Not 5 Upplåning

| (Tkr) | Koncernen | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2025-03-31 | 2024-03-31 |
| Ingående redovisat värde | 875 234 | 794 784 |
| Förvärvat upplåning | 0 | 0 |
| Årets upplåning | 41 803 | 221 025 |
| Årets amortering | -3 219 | -261 954 |
| Utgående redovisat värde | 913 818 | 753 855 |

| Upplåning per 31 mars 2025 | Räntesats | Förfalloår | Nominellt värde | Redovisat värde |
|------------------------------|-----------|-------------|-----------------|-----------------|
| Obligationslån | 11,08% | 2027 | 200 000 | 192 500 |
| 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 |
| Byggekreditiv kreditinstitut | 7,0-11% | ** | 112 250 | 112 250 |
| Skuld kreditmarknadsbolag | 8,95% | 2025 | 22 000 | 22 000 |
| Skuld kreditinstitut | 4,5-5,5% | 2025-2029 | 427 381 | 424 010 |
| | | | 924 689 | 913 818 |

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

** Läggas om till slutfinansiering vid färdigställande

| Upplåning per 31 mars 2024 | Räntesats | Förfalloår | Nominellt värde | Redovisat värde |
|------------------------------|------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Obligationslån | 12,00% | 2027 | 200 000 | 188 750 |
| 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 | 548 | 548 |
| 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% | ** | 40 315 | 40 315 |
| Skuld kreditmarknadsbolag | 10,0-11,0% | 2024 | 24 099 | 24 099 |
| Skuld kreditinstitut | 5,5-6,6% | 2023-2025 | 338 613 | 338 613 |
| | | | 765 105 | 753 855 |

* 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 | | |
|--|------------|------------|-------------|
| | 2025-01-01 | 2024-01-01 | 2024-01-01 |
| | 2025-03-31 | 2024-03-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivningar, inventarier | 29 | 33 | 137 |
| nyttjanderättstillgångar | 264 | 225 | 913 |
| Transaktion med minoritet | 0 | 0 | 0 |
| Realisationsresultat försäljning fastighet | 0 | 0 | -791 |
| Resultat från projektfastigheter | 0 | 0 | 6141 |
| Summa | 0 | 293 | 6400 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | Koncernen | |
|---|------------------|----------------|
| | 2025-03-31 | 2024-03-31 |
| Fastighetsinteckningar (tkr) | | |
| Vårdbostäder | 402 000 | 111 000 |
| Gruppbofastäder | 243 000 | 232 400 |
| Skolfastigheter | 142 608 | 105 808 |
| Stadsbyggnadsbolaget | 40 675 | 40 675 |
| Övriga ställda säkerheter | | |
| Koncernmässigt värde aktier i dotterbolag (tkr) | 435 372 | 478 093 |
| Summa ställda säkerheter | 1 263 655 | 967 976 |

| | Moderbolaget | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2025-03-31 | 2024-03-31 |
| Aktier i dotterbolag | 342 793 | 342 793 |
| Koncernfordringar | 400 000 | 400 000 |
| Summa ställda säkerheter | 742 793 | 742 793 |

Not 8 Eventualförpliktelser

| | Moderbolaget | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2025-03-31 | 2024-03-31 |
| Moderbolagsborgen | 511 131 | 403 027 |
| Summa eventualförpliktelser | 511 131 | 403 027 |

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 projekttiden. |

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