

2025, ett år av uppnådda milstolpar

Q4

Kvartalet i korthet (oktober – december 2025)

Hysesintäkter uppgick till 13 373 Tkr (9 418), en ökning med 42 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 11 643 Tkr (8 608) vilket gav en driftmarginal på 87 (91) procent.

Värdeförändringar uppgick till 53 351 Tkr (6 240), kvartalets förändring avser primärt projekt som omvärderats i pågående byggnation.

Kassaflödet uppgick till – 20 273 Tkr (68 419), påverkat av gjorda investeringar, överföring av Markförädling till fristående bolag, lösen av lån samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (73 585).

Hysesvärde i pågående byggnation uppgick till 76 868 Tkr (22 645), och kommer att färdigställas successivt inom de kommande två åren.

Perioden i korthet (januari – december 2025)

Hysesintäkter uppgick till 44 540 Tkr (37 741), en ökning med 18 procent drivet av färdigställande under främst tredje kvartalet.

Driftöverskott uppgick till 37 994 Tkr (32 627) vilket gav en driftmarginal på 85 (86) procent.

Värdeförändringar uppgick till 91 055 Tkr (-14 896), nettobeloppet består av nedvärdering av fastigheter i förvaltning med – 59 193 Tkr och uppvärdering av projekt i byggnation och byggrätter med +150 248 Tkr. Nedvärderingen beror på höjda avkastningskrav i externa värderingar.

Kassaflödet uppgick till 68 419 Tkr (7 701), påverkat av investeringar i nybyggnation finansierade av byggnadskreditiv, refinansierad obligation samt genomförda nyemissioner.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (73 585).

Utdelning, styrelsen föreslår att 2025 års resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning för 2025 lämnas.

Likvida medel

123

 Mkr

Hysesvärde i pågående byggnationer

77

 Mkr

Soliditet

29

 %

Nyckeltal, koncernen

	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Hysesintäkter, Tkr	13 373	9 418	44 540	37 741
Driftmarginal, %	87	91	85	86
Förvaltningsyta, kvm	16 845	11 332	16 829	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	67 573	73 585	67 573	73 585
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 495 377	1 616 395	1 495 377	1 616 395
Soliditet, %	29	40	29	40


SEHLHALL

2025, ett år av uppnådda milstolpar



Det fjärde kvartalet summerar ett år där Sehlhall på allvar har gått från uppbyggnad till genomförande och expansion. Under 2025 har vi successivt stärkt både intjäning, projektportfölj och kapitalstruktur, och vi avslutar året med en genomgående hög aktivitet i organisationen, flera parallella byggnationer och en finansiell plattform som ger oss kraft att accelerera ytterligare.

Hyresintäkterna i kvartalet uppgick till 13,4 Mkr och för helåret till 44,5 Mkr, en tydlig ökning jämfört med föregående år och ett direkt resultat av färdigställda projekt och en växande förvaltningsportfölj. Driftsöverskottet uppgick till 11,6 Mkr i kvartalet med fortsatt goda marginaler, vilket bekräftar robustheten i vår modell med långa, indexerade avtal och effektiv förvaltning.

Samtidigt har vi under kvartalet sett ett betydande värdeskapande i projektverksamheten. I samband med byggstartar har våra fastigheter omvärderats positivt, med en värdeförändring om drygt 53 Mkr i kvartalet. Sammantaget bidrog detta till att vi redovisar ett positivt resultat om cirka 27 Mkr för kvartalet. För helåret redovisar vi en total positiv värdeförändring på 91 Mkr, men bakom denna siffra döljer sig uppvärdering från värdeskapande i projekt med 150 Mkr och nedvärdering av fastigheter i förvaltning med 59 Mkr. Nedvärderingen sker baserat på höjda avkastningskrav i externa värderingar. Intjäning och kassaflöde i dessa enheter har dock utvecklats väl och framåtblickande avkastningspotential från förvaltning har inte försämrats. Att våra projekt bidrar med högt värdeskapande är ett tydligt kvitto på att vår strategi – att utveckla rätt projekt, på rätt platser och med rätt hyresgäster – skapar betydande värden redan under genomförandefasen.

Ökad genomförandetakt och flertal byggstartar

Operativt har kvartalet präglats av hög genomförandetakt. Vi har nu fem vårdboenden i parallell produktion och ett sammanlagt hyresvärde om cirka 128 Mkr i förvaltning och pågående byggnationer. Flera viktiga milstolpar har passerats; genomförande- och totalentreprenadavtal har tecknats i Täby, bygglov har erhållits i Nacka och Linköping och vi har kommit till byggstart i Täby, Upplands-Bro och på Ekerö. Vi har gått vidare i två offentliga upphandlingar för vårdboenden och har under perioden ingått flera avsiktsförklaringar för utveckling av nya omsorgsfastigheter i expansiva kommuner. Vår projektportfölj är mycket stark.

Den ökade byggtakten ställer samtidigt högre krav på vår organisation. Under året har vi därför vidareutvecklat våra arbetssätt inom projektstyrning, inköp och uppföljning samt fördjupat samarbetet med entreprenörer och operatörer. En viktig styrka är att vårt team har arbetat tillsammans under lång tid och byggt upp både erfarenhet och gemensamma arbetssätt. Att organisationen är intrimmad märks nu tydligt i genomförandet. Att vi kan driva flera större projekt parallellt med bibehållen kvalitet, kostnadskontroll och tempo är en konkret kvittens på att plattformen är skalbar och att organisationen är redo för nästa tillväxtfas.

Renodling för tydlighet och fokusering

Bakom vår expansion ligger också en tydlig strukturell drivkraft. Antalet äldre i Sverige ökar snabbt samtidigt som många kommuner redan i dag rapporterar brist på särskilda boenden och gruppbostäder. Det handlar inte om ett konjunkturstyrt behov, utan om en långsiktig demografisk realitet. Samtidigt ställs högre krav på moderna, funktionella och energieffektiva fastigheter som stödjer en effektiv omsorgsdrift. Den kombinationen gör att efterfrågan på ny social infrastruktur fortsätter att växa – oavsett det kortsiktiga marknadsläget.

Under kvartalet har vi verkställt den tidigare kommunicerade renodlingen av verksamheten. Under kvartalet överfördes segmentet Markförädling till våra aktieägare, vilket gav en negativ engångseffekt på eget kapital om 432 Mkr. Renodlingen påverkar vår soliditet och jämförbarhet mot historiska siffror, men är nu genomförd och vi kan växa in i 2026 med denna förutsättning, som samtidigt tydliggör vårt fokus på nybyggd social infrastruktur. Genom att samla organisation, kapital och prioriteringar kring vår kärnaffär – att utveckla, äga och förvalta omsorgsfastigheter – stärker vi både transparens och genomförandekraft.

Höga ambitioner med bibehållen kvalitet

Under året beslutades att det riktade investeringsstödet för bostäder för äldre avvecklas i förtid. Stödet har under lång tid varit en viktig komponent för att stimulera nyproduktion inom social infrastruktur, särskilt i kommuner med begränsat investeringsutrymme. Ett borttaget stöd riskerar därför att dämpa utbyggnadstakten i en period då behoven växer snabbt. Vi har justerat våra projektkalkyler och absorberat kostnadseffekten i pågående projekt. Samtidigt understryker förändringen vikten av långsiktiga och förutsägbara spelregler för samhällsbyggandet, så att både offentliga och privata aktörer kan planera investeringar över tid.

Kapitalmässigt står vi starka. Under kvartalet genomfördes en emission om 113 Mkr, och tillsammans med ett fortsatt långsiktigt ägarstöd ger detta oss en stabil finansiering för den högre tillväxttakt vi nu inlett. I en marknad där kapital söker långsiktiga och kassaflödessäkra tillgångar upplever vi ett tydligt intresse för vår affär.

Marknadsläget har samtidigt blivit mer konstruktivt. Ränteläget är mer förutsägbart, transaktionsaktiviteten i samhällsfastigheter ökar och moderna, hållbara fastigheter prioriteras allt tydligare av både investerare och hyresgäster. Det har skett en tydlig värde diversifiering mellan branschsegment. Medan exempelvis skolfastigheter och vanliga bostäder möter utmaningar, möts fastigheter för äldreomsorg, rättsväsendet och försvar av stort intresse.

Kombinationen av hög strukturell efterfrågan och förbättrade finansieringsförutsättningar gör att vi ser goda och långsiktiga möjligheter för fortsatt tillväxt.

När vi nu stänger 2025 gör vi det med tillförsikt för de år som kommer. Vi har en växande intjäningsbas, flera stora projekt i pågående byggnation, en renodlad struktur och förutsägbar kapitalisering från våra ägare. Under 2026 är fokus fullt ut på genomförande – att hålla tempo i byggstarter, färdigställa enligt plan och successivt bygga upp en större och mer stabil förvaltningsportfölj med långsiktiga kassaflöden. Vår ambition är inte bara att växa, utan att göra det med disciplin, kvalitet och uthållighet.

Sehlhall ska vara den självklara partnern för kommuner och vårdgivare som vill utveckla modern och hållbar social infrastruktur. Byggstart för byggstart omsätter vi behov till värdiga omsorgsplatser som gör verklig skillnad i människors vardag

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Renodling av verksamheten har skett genom överföring av det tidigare segmentet Markförädling till ägarna. Överföringen har medfört en effekt på eget kapital med – 432 Mkr samt minskat Förvaltningsfastigheter med 424 Mkr. Mer information finns att läsa i kommentar till den finansiella utvecklingen, samt not 1.

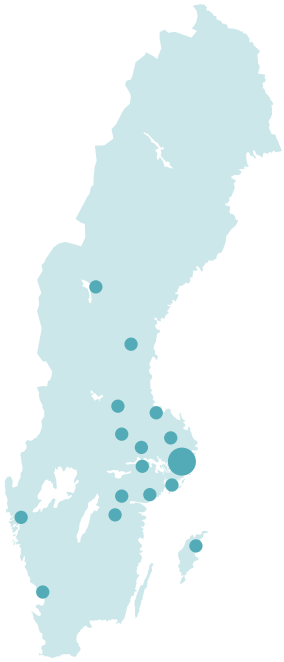
Invigning och inflyttning har skett i det kombinerade vård- och gruppböendet Telegrafan i Nynäshamn. Färdigställande skedde under tredje kvartalet då även Vardaga tillträdde vårdboendet. I oktober har formell invigning hållits och JATC tillträdde gruppboenden. Vårt första vårdboende i egen förvaltning är därmed invigt och inflyttat.

Byggstart har skett för vårdboenden i Upplands-Bro, Täby samt Ekerö. Därmed finns nu fem vårdboenden i pågående byggnation för långsiktig förvaltning. Samtliga fem byggnationer bedöms färdigställas under de kommande två åren.

Bygglov har erhållits för trygghetsbostäder i Linköping samt vårdboende i Nacka. För projektet i Linköping kommer byggstart att utvärderas utifrån finansiella förutsättningar med avskaffat investeringsstöd, och för vårdboendet i Nacka utifrån dialog med hyresgäst om önskad tidpunkt för uppstart av verksamhet.

Nyemission om 113 Mkr har genomförts under kvartalet. Emissionen sker enligt plan i den serie av emissioner där Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall.

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 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.

Ytterligare information

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



Våra kompetensområden

Verksamheten bedrivs, sedan avskiljandet av Markförädling, i tre kompetensområden; Vårdbostäder, Gruppboendestäder och Skolfastigheter.



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

- Invigning har skett av vårdboendet Telegrafan, Nynäshamn. Slutavräkning av entreprenad har skett och fastigheten är nu under förvaltning.
- Byggstart har skett för Öreslandet i Täby, Närlunda på Ekerö samt Tibble Upplands-Bro. Tillsammans med pågående byggnationer Främby i Falun samt Björkeby i Järfälla är nu fem vårdboenden i parallell byggnation.
- Bygglov har erhållits avseende vårdboende för projekt Gammeludden i Nacka. Projektplanering för byggstart under 2026 sker nu tillsammans med hyresgäst och tilltänkt entreprenör.
- Bygglov har erhållits för trygghetsbostadsprojektet Höjdhopparen i Linköping. Projektplanering sker nu utifrån förutsättningarna med avskaffat investeringsstöd och byggstart är inte fastställd.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2025	Q4 2024
Hyresintäkter, Tkr	3 497	770
Driftmarginal, %	85	25
Förvaltningsyta, kvm	5 196	864
Genomsnittlig kontraktslängd, år	17	15
Byggrätter, kvm BTA	63 973	68 599
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	883 137	531 700



Sehlhall Gruppboendestäder utvecklar, bygger och förvaltar gruppboendestäder.

- Inflyttning har skett i det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafan, Nynäshamn. JATC har tillrätt gruppboendestaden i oktober månad.
- Pågående byggnation för gruppboendestaden Drabanten, Nynäshamn. Detta blir vårt första projekt som genomförs i enlighet med samarbetsavtalet med Ekumeniakyrkan. Färdigställande bedöms ske under andra halvåret 2026.
- Övriga projekt som är i skede av snar byggstart har status att vi antingen avvaktar överklagade bygglovsprocesser eller inväntar hyresgästers IVO beslut. Ett flertal byggstarter bedöms ske under 2026.
- Nedvärderingen av fastighetsvärde sker utifrån höjda avkastningskrav i externa värdering av gruppboendestäder. Nedvärdering fördelar sig på 26 Mkr avseende färdigställda fastigheter och 1 Mkr avseende byggrätter.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2025	Q4 2024
Hyresintäkter, Tkr	6 197	5 862
Driftmarginal, %	88	87
Förvaltningsyta, kvm	6 545	6 545
Genomsnittlig kontraktslängd, år	9	10
Byggrätter, kvm BTA	2 000	2 500
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	383 689	410 716



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 beror på indexuppräknning samt tillkommande hyresintäkter för den färdigställda förskolan i Älmsta.
- Nedvärderingen av fastighetsvärde sker utifrån höjda avkastningskrav i externa värdering av förskolor. Nedvärdering fördelar sig på 33 Mkr avseende färdigställda förskolor och 3 Mkr avseende byggrätter.

Kvartalets utveckling/resultat

	Q4 2025	Q4 2024
Hyresintäkter, Tkr	3 479	2 786
Driftmarginal, %	86	87
Förvaltningsyta, kvm	5 104	3 923
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11
Byggrätter, kvm BTA	1 600	2 486
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	216 326	252 633

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. Med undantag för nedan är redovisningsprinciper och beräkningsgrunder oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Koncernen tillämpar IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Denna standard behandlar klassificering, värdering och upplysningskrav i samband med avyttring av anläggningstillgångar och avvecklade verksamheter. Redovisning enligt IFRS 5 sker från den dag då kriterierna för att utgöra en anläggningstillgång eller avyttringsgrupp är uppfyllda, vilket bland annat innebär att avyttringsgruppen skall vara omedelbart tillgänglig för avyttring. I resultaträkningen är nettoresultatet (efter skatt) från den avyttrade verksamheten klassificerat på en separat rad benämnd "Periodens resultat avyttrad verksamhet".

Överföringen av Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB beslutades på en extra bolagsstämma där samtliga aktieägares samtycke krävdes för att genomföra överföringen. I och med detta har segmentet Markförädling inte utgjort en avyttringsgrupp under perioden från det att förslag om överföring av tillgångarna lades fram den 30 april 2025. Detta eftersom kriteriet att vara omedelbart tillgänglig för avyttring uppfylls först i och med stämmans beslut. Därmed har avskrivningar gjorts fram till och med den 4 november 2025. Markförädling har därmed heller inte värderats till det lägre av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Ett vederlag om 50 Tkr har erhållits för aktierna i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB och detta belopp redovisas som avdrag från det överförda värdet. Överföringen har baserats på den ekonomiska innebörden i transaktionen och redovisats som en ägartransaktion direkt mot eget kapital.

Ytterligare information avseende tillämpningen av IFRS 5 framgår av not 1.

Hyresintäkter och resultat

Hyresintäkterna i vår förvaltningsverksamhet uppgick i kvartalet till 13 373 Tkr, en tillväxt på 42 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Under slutet av tredje kvartalet färdigställdes vårt första vårdboende i egen förvaltning och årshyra i färdigställd förvaltning inom segmentet Social infrastruktur uppgår nu till 52 Mkr, i 2026 års hyresnivå. Framåtblickande tillväxt i långsiktigt förvaltningsbestånd är betydligt högre då hyresintäkter i pågående byggnationer uppgår till 77 Mkr och ett flertal ytterligare hyresavtal är tecknade där byggnation förväntas inledas under 2026. 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.

Resultatmässigt belastas helåret av högre centrala administrationskostnader än normalt. Detta är främst drivet av interna och externa kostnader kopplat till arbetet med det strategiska partnerskapet med Urban Partners (tidigare benämnt Nrep), som ingicks under andra kvartalet och den nya affärsplanen. Detta är engångskostnader och kostnadsnivån under det andra halvåret (12,6 Mkr) är mer i linje med en jämförbar kostnadsnivå för kommande perioder exklusive engångskostnader.

Samtliga fastigheter inom social infrastruktur har marknadsvärderats av extern värderare i anslutning till årsbokslutet. Värdeförändringen i kvartalet utgörs primärt av uppvärdering av projekt i pågående byggnation och netto uppgår värderingseffekt till +53 Mkr. För helåret ingår uppvärdering av pågående projekt och byggrätter med +150 Mkr, men samtidigt reduceras fastighetsvärdet med - 59 Mkr avseende fastigheter i förvaltning, detta på grund av högre avkastningskrav. Netto ger detta en värdeeffekt om 91 Mkr för helåret 2025.

128 Mkr

**i hyresvärde i
förvaltning samt
pågående byggnation**

211 Mkr

i investeringar under
helåret

Fastighetskostnader

Driftmarginalen för kvartalet och året är något lägre än föregående år. Detta beror främst på tillfälliga drift- och underhållsåtgärder i våra projektfastigheter. 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 driftskostnader bekostas av hyresgästen ("kallhyresavtal") varför driftmarginalen varierar mellan kvartal främst beroende på behov av reparationer och underhåll som åligger hyresvärden. I underhållskostnader ingår även kostnader där investeringar genomförs på hyresgästers begäran, då erhålls motsvarande intäkt inom Övriga intäkter

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 37 Mkr och har skett framförallt inom Vårdbostäder och pågående byggnationer. För helåret har investeringarna uppgått till 211 Mkr och även där avser merparten investeringar inom Vårdbostäder. Vi förväntar oss fortsatt stigande investeringar under kommande år. Kassaflödesmässigt så avtar investeringstakten successivt under pågående byggnationer, då externt byggkreditiv tar vid efter att eget kapital investerats.

Totalt fastighetsvärde minskar för helåret med 121 Mkr jämfört med 2024. I föregående års värde ingår dock värdet från Segment Markförädling med 417 Mkr. Justerat för detta ökar jämförbart fastighetsvärde med 327 Mkr under året. Detaljerad information på fastighetsbeståndet finns i not 5 samt avseende avvecklad verksamhet i not 1.

Utgående fastighetsvärde utgörs av 841 Mkr i förvaltning (641 Mkr) samt 501 Mkr i pågående byggnation (211 Mkr). Totalt fastighetsvärde i förvaltning eller byggnation ökar således till 1 342 Mkr från 852 Mkr föregående år. En talande siffra för de stora utvecklingssteg som tagits under året. Resterande fastighetsvärde, 153 Mkr (765 Mkr) utgörs av projekt i tidigare skeden, som ännu inte nått byggstart.

Likviditet och finansiering

Vid kvartalets utgång är koncernens nettobelåningsgrad 65 (51) procent. Nettobelåningsgrad beräknas som total upplåning minus likviditet, i relation till totalt redovisat fastighetsvärde. För fastigheter i förvaltning, det vill säga färdigställda projekt, är genomsnittlig direkt belåningsgrad 65 (60) procent. Den ökade belåningsgraden mot föregående år är driven av lägre fastighetsvärde utifrån höjda avkastningskrav. Den ekonomiska intjäningen i dessa fastigheter har snarast förbättrats utifrån indexuppräknings av intäkter samt lägre räntenivåer. Med vid årsskiftet gällande ränteläge och avtalade lånemarginaler så har dessa fastigheter en räntetäckningsgrad på 1,9 räknat framåtblickande för 2026.

Tillväxten enligt vår affärsplan kommer att möjliggöras av successiva nyemissioner till primärt vår delägare Urban Partners (tidigare benämnt Nrep). Kapitaliseringen från Urban Partners, 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.

Under året har vi genomfört en refinansiering av utestående obligation. Transaktionen med förtida återköp av den tidigare obligationen har medfört engångskostnader om 14 894 Tkr som redovisas som räntekostnad under året. Den nya obligationen på 350 Mkr, inom en ram på 500 Mkr, löper till september 2029 med en ränta om Stibor 3-månader plus 4,75 procentenheter. Även denna obligation 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 Investera.

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.

40
projekt planeras
inom 5 år

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. Förändrade avkastningskrav, på grund av ändrade marknadsförutsättningar, påverkar våra redovisade resultat utifrån värdeförändringar i fastigheter. Våra investeringsbeslut grundar sig dock primärt på kassaflödesanalyser vilket utifrån våra långa avtalslängder på hyreskontrakt ger en större finansiell stabilitet och långsiktighet än våra redovisade fastighetsvärden.

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 tre personer arbetade med bolaget via konsultavtal. Av dessa tio personer utgjorde sju 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	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Rörelsens intäkter	2				
Hysesintäkter		13 373	9 418	44 540	37 741
Övriga intäkter		1 864	1 137	4 466	1 460
Summa rörelsens intäkter	3	15 237	10 555	49 006	39 201
Fastighetskostnader					
Driftskostnader		-2 142	-1 457	-7 110	-5 206
Underhållskostnader	3	-1 355	-50	-3 513	-788
Fastighetsskatt		-97	-440	-389	-580
Summa fastighetskostnader		-3 594	-1 947	-11 012	-6 574
Driftsöverskott		11 643	8 608	37 994	32 627
Övriga kostnader					
Centrala administrationskostnader		-7 694	-5 380	-31 884	-24 777
Resultat från projektfastigheter		0	0	0	-6 141
Summa övriga kostnader		-7 694	-5 380	-31 884	-30 918
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		3 949	3 228	6 110	1 709
Resultat från andelar i intresseföretag		-307	-298	-420	-408
Ränteintäkter	4	609	610	622	765
Räntekostnader	4	-17 992	-17 243	-90 387	-63 713
Värdeförändring derivat	4	37	411	-374	411
Resultat före värdeförändringar och skatt		-13 703	-13 292	-84 448	-61 236
Värdeförändringar					
Fastigheter		53 351	6 240	91 055	-14 896
Periodens skatt		-12 315	-2 081	-21 816	1 477
Periodens resultat kvarvarande verksamhet		27 333	-9 133	-15 209	-74 655
Periodens resultat avyttrad verksamhet		0	-858	-1 738	-4 804
Periodens resultat		27 333	-9 991	-16 947	-79 459
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		27 435	-7 484	-33 666	-74 513
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-102	-2 507	16 719	-4 946
Periodens resultat		27 333	-9 991	-16 947	-79 459
Övrigt totalresultat:					
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Summa totalresultat		27 333	-9 991	-16 947	-79 459
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		27 435	-7 484	-33 666	-74 513
Innehav utan bestämmande inflytande		-102	-2 507	16 719	-4 946
Summa totalresultat		27 333	-9 991	-16 947	-79 459
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning, kvarvarande verksamhet		13,38	-5,23	-18,01	-47,13
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning, avvecklad verksamhet		0,00	0,45	-0,59	-1,35
Periodens resultat per aktie före och efter utspädning, all verksamhet		13,38	-4,77	-18,60	-48,48
Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning		2 050 668	1 567 450	1 809 967	1 536 843

Balansräkning för koncernen

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	1 495 377	1 585 100
Inventarier		236	332
Nyttjanderätter		7 858	8 901
Andelar i intressebolag		5 960	6 280
Fordringar hos intresseföretag		15 022	9 895
Derivat		37	411
Summa anläggningstillgångar		1 524 490	1 610 919
Varulager			
Projektfastigheter		0	31 295
Summa varulager		0	31 295
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 170	9 052
Övriga kortfristiga fordringar		6 671	14 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 672	1 467
Summa kortfristiga fordringar		21 513	24 672
Likvida medel		123 322	54 903
Summa omsättningstillgångar		144 835	110 870
Summa tillgångar		1 669 324	1 721 789
Eget kapital			
Aktiekapital		2 313	1 567
Övrigt tillskjutet kapital		908 799	670 964
Annat eget kapital inkl resultat		-437 205	-103 617
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		473 907	568 914
Innehav utan bestämmande inflytande		7 658	128 081
Summa eget kapital		481 565	696 995
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		49 586	28 728
Obligationslån	6	342 960	191 563
Skulder till kreditinstitut	6	622 561	507 207
Leasingskuld		6 835	7 900
Övriga långfristiga skulder	6	127 264	97 037
Summa långfristiga skulder		1 149 206	832 435
Kortfristiga skulder			
Leasingskuld		817	799
Skulder till kreditinstitut	6	6 324	14 429
Leverantörsskulder		6 584	17 825
Skatteskulder		867	1 712
Övriga kortfristiga skulder	6	1 885	139 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 076	17 877
Summa kortfristiga skulder		38 553	192 359
Summa skulder		1 187 759	1 024 794
Summa eget kapital och skulder		1 669 324	1 721 789

Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Not	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt		3 949	3 228	6 110	1 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	292	-518	1 169	6 400
Betalt räntenetto		-15 345	-15 695	-78 625	-62 635
Betald inkomstskatt		364	580	-772	-56
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-10 740	-12 405	-72 118	-54 582
Förändring av kundfordringar		-9 903	-4 588	-4 228	-2 196
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-1 043	-814	5 228	-2 046
Förändring av leverantörsskulder		-15 598	12 205	-10 548	5 454
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		5 133	36 318	-14 619	67 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten - kvarvarande verksamhet		-32 151	30 716	-96 285	14 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten - avvecklad verksamhet		0	-1 580	-3 429	-7 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten - all verksamhet		-32 151	29 136	-99 714	6 671
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	5	-36 879	-67 210	-204 906	-180 619
Förvärv av dotterbolag		0	0	-5 625	0
Överföring av aktier i dotterbolag		-24 215	0	-24 215	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5	0	26	335	26
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18	-15	-18	-150
Förändring långfristiga finansiella fordringar		-4 534	-28	-4 828	-590
Kassaflöde från investeringsverksamheten - kvarvarande verksamhet		-65 646	-67 227	-239 257	-181 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten - avvecklad verksamhet		0	-1 254	-7 063	-9 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten - all verksamhet		-65 646	-68 481	-246 320	-190 624
Nyemission		113 581	0	238 581	53 587
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		0	2 350	0	2 350
Upptagna lån		169 842	44 236	628 396	558 153
Amortering av lån		-205 899	-874	-452 499	-423 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - kvarvarande verksamhet		77 524	45 712	414 478	190 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - avvecklad verksamhet		0	924	-25	1 345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - all verksamhet		77 524	46 636	414 453	191 654
Periodens/årets kassaflöde		-20 273	7 291	68 419	7 701
Likvida medel ingående balans		143 595	47 612	54 903	47 202
Likvida medel utgående balans		123 322	54 903	123 322	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			-14	-15	-29
Periodens resultat			-67 029	-2 439	-69 468
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	138	103 891	-14	-15	104 000
Utgående balans 2024-09-30	1 567	670 964	-97 808	130 394	705 117
Transaktion med minoritet			1 675	194	1 869
Periodens resultat			-7 484	-2 507	-9 991
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare			1 675	194	1 869
Utgående balans 2024-12-31	1 567	670 964	-103 617	128 081	696 995
Nyemission	390	124 610			125 000
Transaktion med minoritet			6 506	-11 501	-4 995
Periodens resultat			-61 101	16 821	-44 280
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	390	124 610	6 506	-11 501	120 005
Utgående balans 2025-09-30	1 958	795 573	-158 212	133 402	772 721
Nyemission	355	113 226			113 581
Transaktion med minoritet			0	0	0
Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma*			-306 428	-125 641	-432 069
Periodens resultat			27 435	-102	27 333
Övrigt totalresultat					0
Summa transaktioner med aktieägare	355	113 226	-306 428	-125 641	-318 488
Utgående balans 2025-12-31	2 313	908 799	-437 205	7 658	481 565

*Avser överföring av samtliga aktier i dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma den 251104. Beloppet avser bokfört värde om 432 069 MSEK efter avdrag för erhållen likvid om 50 TSEK. Samtliga aktieägare har lämnat samtycke till värdeöverföringen.

	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 416 039	1 022 417	1 025 414	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 770 979	1 025 414	1 770 979	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	2 313 015	1 567 450	2 313 015	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	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter		0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0	0	0
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader		-3 977	-2 869	-20 429	-12 800
Summa rörelsens kostnader		-3 977	-2 869	-20 429	-12 800
Rörelseresultat		-3 977	-2 869	-20 429	-12 800
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 995	1 965	8 972	8 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 590	-6 486	-39 040	-21 917
Resultat efter finansiella poster		-8 572	-7 390	-50 497	-26 039
Bokslutsdispositioner		3 400	4 700	3 400	4 700
Skatt på årets resultat		0	0	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat		-5 172	-2 690	-47 097	-21 339

Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag		463 032	437 161
Summa anläggningstillgångar		805 825	779 954
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		416	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 415	8 795
Summa kortfristiga fordringar		9 831	9 150
Likvida medel		98 213	675
Summa omsättningstillgångar		108 044	9 825
Summa tillgångar		913 869	789 779
Eget kapital			
Aktiekapital		2 313	1 567
Summa bundet eget kapital		2 313	1 567
Balanserat resultat		562 619	614 873
Periodens resultat		-47 097	-21 339
Summa fritt eget kapital		515 522	593 534
Summa eget kapital		517 835	595 101
Långfristiga skulder			
Obligationslån		342 960	191 563
Övriga skulder		50 000	0
Summa långfristiga skulder		392 960	191 563
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		537	217
Skulder till koncernföretag		448	1 344
Övriga kortfristiga skulder		583	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 506	1 200
Summa kortfristiga skulder		3 074	3 115
Summa eget kapital och skulder		913 869	789 779

Kassaflödesanalys för moderbolaget

(Tkr)	Not	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Rörelseresultat		-3 977	-2 869	-20 429	-12 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0	0	0
Betalt/Erhållet räntenetto		-4 115	-3 583	-21 047	-10 426
Betald inkomstskatt		0	0	0	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		-8 092	-6 452	-41 476	-23 226
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 027	-6 374	-681	-1 894
Förändring av leverantörsskulder		471	-42	320	37
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		276	737	-361	1 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 372	-12 131	-42 198	-23 814
Förvärv av dotterbolag		-8 800	0	-8 800	0
Överföring av aktier i dotterbolag		-16 189	0	-16 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 989	0	-24 989	0
Nyemission		113 581	0	238 581	53 587
Upptagna lån		0	0	142 375	188 750
Lämnade aktieägartillskott		0	0	0	-201 535
Koncernlån, netto		-81 950	12 578	-216 231	-18 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 631	12 578	164 725	22 211
Periodens/årets kassaflöde		-2 730	447	97 538	-1 603
Likvida medel ingående balans		100 943	228	675	2 278
Likvida medel utgående balans		98 213	675	98 213	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
Disposition enligt beslut på årsstämma				0
Balanseras i ny räkning		2 021	-2 021	0
Nyemission	138	117 417		117 555
Kostnader nyemission		-13 526		-13 526
Periodens resultat			-18 649	-18 649
Utgående balans 2024-09-30	1 567	614 873	-18 649	597 791
Periodens resultat			-2 690	-2 690
Utgående balans 2024-12-31	1 567	614 873	-21 339	595 101
Disposition enligt beslut på årsstämma				0
Balanseras i ny räkning		-21 339	21 339	0
Nyemission	390	124 610		125 000
Periodens resultat			-41 925	-41 925
Utgående balans 2025-09-30	1 958	718 143	-41 925	678 176
Nyemission	355	113 226		113 581
Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma*		-268 750		-268 750
Periodens resultat			-5 172	-5 172
Utgående balans 2025-12-31	2 313	562 619	-47 097	517 835

*Avser överföring av samtliga aktier i dotterbolaget Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma den 251104. Beloppet avser bokfört värde om 268 750 MSEK efter avdrag för erhållen likvid om 50 TSEK. Samtliga aktieägare har lämnat samtycke till värdeöverföringen.

	Q4 2025	Q4 2024	Helår 2025	Helår 2024
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	545 033	542 036	554 536
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 416 039	1 022 417	1 025 414	874 614
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 770 979	1 025 414	1 770 979	1 025 414
Totalt antal aktier vid periodens slut	2 313 015	1 567 450	2 313 015	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 17 februari 2026

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.

Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 februari, kl. 14.30 (CET).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2026-04-22	Årsredovisning 2025
2026-05-21	Delårsrapport januari – mars 2026 samt Årsstämma
2026-08-25	Delårsrapport mars – juni 2026
2026-11-25	Delårsrapport juli – september 2026

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 Avvecklad verksamhet

Avvecklad verksamhet definieras som det tidigare segmentet Markförädling, såsom det redovisades i Sehlhall-koncernen. Segmentet har redovisats enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Rapportering för segment skiljer sig från redovisning som fristående bolag genom att:

- Segmentsrapportering är begränsad till resultat före skatt.
- Som en konsekvens av detta exkluderar segmentsrapporteringen skatt
- De justeringar som gjorts av de konsoliderade finansiella rapporterna för Sehlhall-koncernen är baserade på historiska data för segmentet och som redan publicerats samt justering för skatt hänförligt till segmentet.
- Total försäljning har justerats för koncernintern försäljning till och från segmentet Markförädling. Denna justering påverkar såväl koncernintern försäljning som tidigare redovisades av segmentet Markförädling, såväl som i de kvarvarande verksamheterna samt eliminering av koncernintern försäljning.

Sammanfattningsvis har justeringar i enlighet med IFRS 5 tillämpats enligt följande:

- Resultaträkningen för Sehlhall-koncernen inkluderar nettoresultat från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025.
- Nettoresultat från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025 ingår på raden Periodens resultat avyttrad verksamhet i koncernens resultaträkning. Detta innebär att det till segmentet Markförädling hänförliga resultatet post för post har justerats och redovisats som ett netto på raden Periodens resultat avyttrad verksamhet. En specifikation till Nettoresultat från avvecklad verksamhet återfinns nedan.
- Justeringen enligt ovan har gjorts för alla jämförelsetal i koncernens resultaträkning.
- Kassaflödesanalysen har anpassats. Detta innebär att kassaflödespåverkan från segmentet Markförädling till och med den 4 november 2025 redovisas på egna rader inom den löpande verksamheten, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten. I kassaflödesanalysen benämns dessa rader som Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital - avvecklad verksamhet, Kassaflöde investeringsverksamheten - avvecklad verksamhet och Kassaflöde finansieringsverksamheten - avvecklad verksamhet.
- Justeringen enligt ovan har gjorts för alla jämförelsetal i koncernens kassaflödesanalys.
- Balansräkningen per den 31 december 2025 exkluderar alla poster hänförliga till segmentet Markförädling.
- Jämförelsetalen för balansräkningen har, i enlighet med IFRS 5, inte justerats.
- Nyckeltal har räknats om där så varit tillämpligt.
- Information om balansposter hänförliga till avvecklade verksamheter per den 4 november 2025 framgår nedan. Motsvarande effekt på eget kapital i Sehlhall-koncernen framgår på raden Överföring av aktier i Stadsbyggnadsbolaget i Sverige Holding AB till aktieägarna enligt beslut på extra bolagsstämma i Koncernens rapport över förändring i eget kapital.

I tabellerna nedan framgår följande information:

- Resultaträkning i sammandrag för avvecklade verksamheter för 1 januari - 4 november 2025.
- Kassaflöde i sammandrag för avvecklade verksamheter för 1 januari - 4 november 2025.
- Tillgångar och skulder hänförliga till avvecklade verksamheter per den 4 november 2025.

Resultat (Tkr)	jan - 4 nov 2025	okt-dec 2024	helår 2024
Totala intäkter	1 785	353	1 434
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	-695	-516	-2 443
Finansiella intäkter och kostnader	-986	-329	-1 421
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1 681	-845	-3 864
Värdeförändringar	0	0	-870
Skatt	-57	-13	-70
Periodens resultat	-1 738	-858	-4 804

Kassaflöde (Tkr)	jan - 4 nov 2025	okt-dec 2024	helår 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 429	-1 580	-7 482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 063	-1 254	-9 291
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25	924	1 345
Periodens kassaflöde	-10 517	-1 910	-15 428

Tillgångar och skulder (Tkr)	2025-11-04
Förvaltningsfastigheter	423 708
Kortfristiga fordringar	67 240
Likvida medel	8 035
Summa tillgångar	498 983
Uppskjuten skatteskuld	993
Kortfristiga räntebärande skulder	63 783
Långfristiga räntebärande skulder	415
Skatteskulder	174
Övriga kortfristiga skulder	1 499
Summa skulder	66 864
Nettotillgångar i avvecklade verksamheter	432 119
Erhållen likvid	50
Redovisat mot eget kapital	432 069

Not 2 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 ett rörelsesegment, nämligen social infrastruktur.

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.

Segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning.

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- 2025-12-31	Koncern- funktioner 2025-01-01- 2025-12-31	Summa segment 2025-01-01- 2025-12-31
Rörelsesegment			
Hysesintäkter	44 340	200	44 540
Övriga intäkter	4 466	0	4 466
Summa rörelsens intäkter	48 806	200	49 006
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-7 110	0	-7 110
Underhållskostnader	-3 513	0	-3 513
Fastighetsskatt	-389	0	-389
Summa fastighetskostnader	-11 012	0	-11 012
Driftsöverskott	37 794	200	37 994
<i>Övriga kostnader</i>			
Centrala administrationskostnader	-12 646	-19 238	-31 884
Resultat från projektfastigheter	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0
Summa övriga kostnader	-12 646	-19 238	-31 884
Rörelseresultat	25 148	-19 038	6 110
Resultat från andelar i intresseföretag	-420	0	-420
Ränteintäkter	554	68	622
Räntekostnader	-51 101	-39 286	-90 387
Värdeförändring derivat	-374	0	-374
Resultat efter finansiella poster	-26 192	-58 256	-84 448
Värdeförändringar fastigheter	91 055	0	91 055
Periodens resultat före skatt	64 863	-58 256	6 607

	Social infrastruktur 2025-10-01- 2025-12-31	Koncern- funktioner 2025-10-01- 2025-12-31	Summa segment 2025-10-01- 2025-12-31
Rörelsesegment			
Hysesintäkter	13 173	200	13 373
Övriga intäkter	1 864	0	1 864
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	15 037	200	15 237
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-2 142	0	-2 142
Underhållskostnader	-1 355	0	-1 355
Fastighetsskatt	-97	0	-97
Summa fastighetskostnader	-3 594	0	-3 594
Driftsöverskott	11 443	200	11 643
<i>Övriga kostnader</i>			
Centrala administrationskostnader	-3 484	-4 210	-7 694
Resultat från projektfastigheter	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0
Summa övriga kostnader	-3 484	-4 210	-7 694
Rörelseresultat	7 959	-4 010	3 949
Resultat från andelar i intresseföretag	-307	0	-307
Ränteintäkter	549	60	609
Räntekostnader	-11 332	-6 660	-17 992
Värdeförändring derivat	37	0	37
Resultat efter finansiella poster	-3 094	-10 610	-13 704
Värdeförändringar fastigheter	53 351	0	53 351
Periodens resultat före skatt	50 257	-10 610	39 648

	Social infrastruktur 2024-01-01- 2024-12-31	Koncern- funktioner 2024-01-01- 2024-12-31	Summa segment 2024-01-01- 2024-12-31
Rörelsessegment			
Hysesintäkter	37 741	0	37 741
Övriga intäkter	1 460	0	1 460
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	39 201	0	39 201
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-5 206	0	-5 206
Underhållskostnader	-788	0	-788
Fastighetsskatt	-580	0	-580
Summa fastighetskostnader	-6 574	0	-6 574
Driftsöverskott	32 627	0	32 627
<i>Övriga kostnader</i>			
Centrala administrationskostnader	-13 408	-11 369	-24 777
Resultat från projektfastigheter	-6 141	0	-6 141
Resultat från koncernföretag	0	0	0
Summa övriga kostnader	-19 549	-11 369	-30 918
Rörelseresultat	13 078	-11 369	1 709
Resultat från andelar i intresseföretag	-408	0	-408
Ränteintäkter	529	236	765
Räntekostnader	-35 258	-28 455	-63 713
Värdeförändring derivat	411	0	411
Resultat efter finansiella poster	-21 648	-39 588	-61 236
Värdeförändringar fastigheter	-14 896	0	-14 896
Periodens resultat före skatt	-36 544	-39 588	-76 132

	Social infrastruktur 2024-10-01- 2024-12-31	Koncern- funktioner 2024-10-01- 2024-12-31	Summa segment 2024-10-01- 2024-12-31
Rörelsesegment			
Hysesintäkter	9 418	0	9 418
Övriga intäkter	1 137	0	1 137
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	10 555	0	10 555
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-1 457	0	-1 457
Underhållskostnader	-50	0	-50
Fastighetsskatt	-440	0	-440
Summa fastighetskostnader	-1 947	0	-1 947
Driftsöverskott	8 608	0	8 608
Övriga kostnader			
Centrala administrationskostnader	-3 006	-2 374	-5 380
Resultat från projektfastigheter	0	0	0
Resultat från koncernföretag	0	0	0
Summa övriga kostnader	-3 006	-2 374	-5 380
Rörelseresultat	5 602	-2 374	3 228
Resultat från andelar i intresseföretag	-298	0	-298
Ränteintäkter	526	84	610
Räntekostnader	-10 680	-6 563	-17 243
Värdeförändring derivat	411	0	411
Resultat efter finansiella poster	-4 439	-8 853	-13 292
Värdeförändringar fastigheter	6 240	0	6 240
Periodens resultat före skatt	1 801	-8 853	-7 052

Samtliga anläggningstillgångar har fysisk placering i Sverige.

Not 3 Rörelsens intäkter och fastighetskostnader

2025-01-01 - 2025-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Koncern- funktioner	Summa koncernen
Hysesintäkter	6 654	23 867	13 819	200	44 540
Övriga intäkter	3 079	746	641	0	4 466
Summa hyresintäkter	9 733	24 613	14 460	200	49 006
2024-01-01 - 2024-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Koncern- funktioner	Summa koncernen
Hysesintäkter	3 814	22 830	11 097	0	37 741
Övriga intäkter	1 288	19	153	0	1 460
Summa hyresintäkter	5 102	22 849	11 250	0	39 201
2025-10-01 - 2025-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Koncern- funktioner	Summa koncernen
Hysesintäkter	3 497	6 197	3 479	200	13 373
Övriga intäkter	1 122	335	407	0	1 864
Summa hyresintäkter	4 619	6 532	3 886	200	15 237
2024-10-01 - 2024-12-31	Vård- bostäder	Grupp- bostäder	Skol- fastigheter	Koncern- funktioner	Summa koncernen
Hysesintäkter	770	5 862	2 786	0	9 418
Övriga intäkter	1 072	0	65	0	1 137
Summa hyresintäkter	1 842	5 862	2 851	0	10 555

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

Ersättning för hyresgäst Anpassningar

Under 2025 har vissa hyresgäst Anpassningar utförts och direktdebiterats hyresgäst. Intäkterna uppgår till 957 Tkr (0 Tkr) under kvartalet och 2 757 Tkr (0 Tkr) för perioden och ingår i posten Övriga intäkter. Motsvarande kostnader ingår i posten Underhållskostnader och uppgår till 984 Tkr (0 Tkr) i kvartalet samt 2 620 Tkr (0 Tkr) i perioden.

Not 4 Finansiella poster

(Tkr)	Koncernen			
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2025-10-01- 2025-12-31	2024-10-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	622	765	609	610
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	-38 935	-25 658	-11 333	-7 768
Räntekostnader, obligationslån	-39 040	-28 130	-6 590	-6 486
Räntekostnader, leasingskulld	-245	-326	-69	-78
Övriga ränte- och andra finansiella kostnader	-12 167	-9 599	0	-2 911
Värdeförändring derivat	-374	411	37	411
Summa finansiella poster	-90 139	-62 537	-17 346	-16 222

Under året har tidigare utgiven obligation återköpts i förtid. Återköpet har medfört engångskostnader som redovisas som räntekostnad för helåret och uppgår till 14 894 Tkr (0 Tkr). Av dessa engångskostnader har 8 331 Tkr varit likvidpåverkande. Med nuvarande ränteläge är årskostnad för den nya obligationen 25 160 Tkr inklusive redovisningsmässig effekt av transaktionskostnader hänförliga till nya obligationens utgivande.

Not 5 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 585 100	1 414 610
Ny-, till- och ombyggnation	179 569	189 829
Förvärv	32 400	0
Försäljningar	-335	-3 573
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0
Värdeförändring	91 055	-15 766
Avvecklad verksamhet	-423 708	0
Utgående balans	1 495 377	1 585 100

Specifikation taxeringsvärde*

Byggnader	18 259	18 259
Mark	137 689	164 111
Summa taxeringsvärde	155 948	182 370

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

Intäkter från förvaltningsfastigheter, kvarvarande verksamhet	44 540	37 741
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter, kvarvarande verksamhet	11 012	6 574

Periodens förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2025-01-01- 2025-12-31 (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 ombyggnation	161 606	558	2 818	7 064	7 523	179 569
Förvärv	32 400	0	0	0	0	32 400
Försäljningar	0	-335	0	0	0	-335
Omklassificering från projektfastigheter	31 296	0	0	0	0	31 296
Värdeförändring	157 430	-27 250	-39 125	0	0	91 055
Avvecklad verksamhet	0	0	0	-423 708	0	-423 708
Utgående balans	883 137	383 689	216 326	0	12 225	1 495 377

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 förändring per kategori framgår av tabellen nedan:

Förändring 2024-01-01- 2024-12-31 (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	135 120	8 753	37 188	9 291	-523	189 829
Förvärv	0	0	0	0	0	0
Försäljningar	-3 573	0	0	0	0	-3 573
Värdeförändring	-7 725	-7 118	-53	-870	0	-15 766
Utgående balans	500 405	410 716	252 633	416 644	4 702	1 585 100

*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 2025 investerat för totalt 36 874 tkr (68 455 tkr för kvartal 4, 2024) varav 0 tkr (0 tkr) avser förvärv och 36 874 tkr (68 455 tkr) avser ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Sehlhall åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till 1 114 mkr (536 mkr 2024-12-31) utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar per 31 december 2025

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	218 639	74 898	2026
Vårdboende Falun	249 818	229 874	2027
Öreslandet seniorkvarter	439 566	316 386	2027
Vårdboende Tibble	278 970	233 966	2027
Vårdboende Närlunda	265 457	258 717	2027

Påbörjade större investeringar per 31 december 2024

Fastighet	Investering, tkr	Varav kvar, tkr	Färdigställd
Vårdboende Järfälla	225 000	167 238	2026
Vårdboende Telegrafan	220 000	49 402	2025
Öreslandet seniorkvarter	404 000	319 000	2027

Not 6 Upplåning

(Tkr)	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	875 234	794 784
Förvärvad upplåning	0	0
Årets upplåning	674 870	563 139
Årets amortering	-450 995	-482 689
Utgående redovisat värde	1 099 109	875 234

Upplåning per 31 december 2025	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	6,64%	2029	350 000	342 960
Reverslån	2,00%	*	13 315	13 315
Reverslån	2,00%	Tillsvidare	577	577
Reverslån	0,00%	*	8 000	8 000
Reverslån	0,00%	2026-2028	50 000	50 000
Reverslån	10,00%	*	55 372	55 372
Byggekreditiv kreditinstitut	4,96-8,35%	**	83 489	83 489
Skuld kreditinstitut	3,69-5,25%	2026-2030	548 204	545 396
			1 108 957	1 099 109

* Reverslånet löper ut i samband med framtida händelse, såsom att detaljplan vinner laga kraft

** Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Upplåning per 31 december 2024	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	11,08%	2027	200 000	191 563
Reverslån	2,00%	*	13 068	13 068
Reverslån	2,00%	*	9 747	9 747
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%	*	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%	**	97 985	97 985
Skuld kreditmarknadsbolag	8,95%	2025	22 000	22 000
Skuld kreditinstitut	4,5-5,5%	2025-2029	405 206	401 649
			887 228	875 234

* Reverslånet löper ut i samband med framtida händelse, såsom att detaljplan vinner laga kraft

** Läggs om till slutfinansiering vid färdigställande

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

(Tkr)	Koncernen			
	2025-10-01	2024-10-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar, inventarier	28	35	114	137
nyttjanderättstillgångar	264	238	1 055	913
Transaktion med minoritet	0	0	0	0
Realisationsresultat försäljning fastighet	0	-791	0	-791
Resultat från projektfastigheter	0	0	0	6141
Summa	292	-518	1 169	6 400

Not 8 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar (tkr)		
Vårdbostäder	338 000	237 000
Gruppbosträder	243 000	243 000
Skolfastigheter	142 608	142 608
Markförädling	0	40 675
Övriga ställda säkerheter		
Koncernmässigt värde aktier i dotterbolag (tkr)	0	444 686
Summa ställda säkerheter	723 608	1 107 969
	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	0	342 793
Koncernfordringar	0	400 000
Summa ställda säkerheter	0	742 793

Not 9 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolagsborgen	388 692	473 755
Fullgörandegaranti	176 800	0
Summa eventualförpliktelser	565 492	473 755

Definitioner av nyckeltal

Driftöverskott (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)	Volymviktad återstående kontraktslängd på hyreskontrakt i förvaltning.
Byggrätter (BTA)	Antal kvadratmeter byggrätt där åtminstone positivt planbesked erhållits.
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