

Förtroende, kvalitet och genomförandekraft

Q1

Kvartalet i korthet (januari - mars 2026)

Hysesintäkter uppgick till 13 079 Tkr (10 126), en ökning med 29 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 10 468 Tkr (8 846) vilket gav en driftmarginal på 80 (87) procent.

Värdoförändringar uppgick till - 5 815 Tkr (- 110), kvartalets förändring avser ändrade kostnadsbedömningar för projekt i pågående byggnation.

Kassaflödet uppgick till 25 691 Tkr (- 27 307), påverkat av gjorda investeringar samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärsavtal uppgick till 72 719 kvm BTA (72 699), där avtal för byggrätt avseende vårdboende i Botkyrka tillkommit under kvartalet.

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

Framtida hyresvärde

128 829 Tkr

Driftmarginal, långsiktigt förvaltningsbestånd (perioden)

83 %

Investeringar (perioden)

61 008 Tkr

Nyckeltal, koncernen*

* För definitioner av nyckeltal se sid 17

	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Hysesintäkter, Tkr	13 079	10 126	44 540
Driftöverskott, Tkr	10 468	8 846	37 994
Driftmarginal, %	80	87	85
Förvaltningsyta, kvm	16 845	12 218	16 829
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 549 871	1 675 016	1 495 377
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11
Uthyrningsgrad, %	100	100	100
Byggrätter, kvm BTA	72 719	72 699	67 573
Soliditet, %	30	39	29
Säkerställd belåning, %	65	60	65
Substansvärde (NAV), per aktie, Kr	206	157	205

Det här är Sehlhall

Sehlhall skapar och förvaltar social infrastruktur. Moderna, hållbara omsorgsfastigheter med människan i centrum.



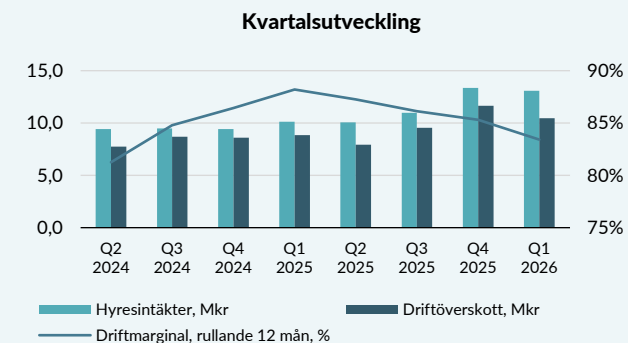
Sverige brottas med ett strukturellt underskott av samhällsfunktioner, exempelvis grupp- och vårdboenden. Ett underskott som förvärras i takt med demografins utveckling och kommunernas breda investeringsbehov. Dessa utmaningar vill Sehlhall med engagemang, kunskap och erfarenhet bidra till att lösa.

Genom en tydlig nisch och en beprövad process bygger vi en växande portfölj av långa, fullt indexerade hyresavtal med kommuner och etablerade omsorgsaktörer, en affärsmodell som skapar stabil intjäning och låg motpartsrisk.

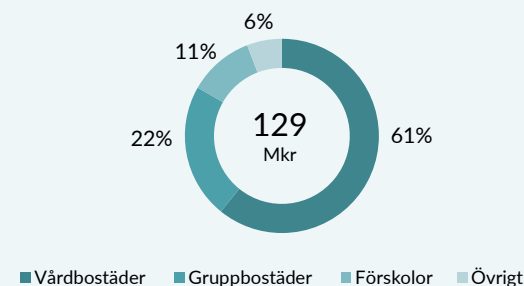
Sehlhall verkar utifrån en väl förankrad och finansiellt underbyggd femårsplan med tydligt fokus på lönsam tillväxt och kontrollerad risk. Vår samlade målsättning uppgår till cirka fyrtio nya omsorgsfastigheter fram till 2030, vilket positionerar Sehlhall som en av de mest aktiva och relevanta utvecklarna av social infrastruktur i Sverige.

Sehlhall är hållbart finansierade, bland annat via en obligation noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Vi certifierar samtliga nybyggnadsprojekt inom ramen för vårt hållbarhetsprogram Klimatneutral social infrastruktur.

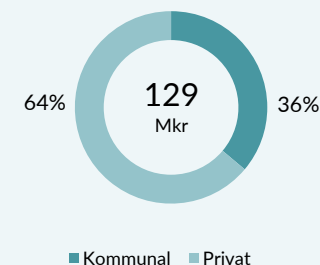
Vår plan framåt är tydlig: att med tempo, kvalitet och finansiell disciplin bygga ett ledande bolag inom social infrastruktur – och samtidigt bidra till ett mer hållbart och fungerande välfärdssamhälle.



Framtida hyresvärde Fördelning funktioner



Fördelning hyresgäster



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

VD har ordet

Skalbarhet, kvalitet och långsiktigt värdeskapande

Efter de milstolpar vi uppnådde under 2025 har året inletts med fullt fokus på att omsätta vår affärsplan i fortsatt tillväxt, nya affärer och långsiktigt värdeskapande. Vi ser allt tydligare kvitton på att den plattform vi byggt upp under många år fungerar i praktiken – operativt, finansiellt och kommersiellt. Det handlar ytterst om att kombinera erfarenhet, analysförmåga och genomförandekraft i en marknad där kraven på kvalitet och precision successivt ökar.

Marknaden för samhällsfastigheter fortsatte att stabiliseras under kvartalet. Ränteläget är fortfarande högre än under åren före inflationskrisen, men marknaden präglas av betydligt större förutsägbarhet än tidigare. Den geopolitiska oron i Mellanöstern ska dock fortsatt ses som en reell riskfaktor, inte minst genom potentiellt stigande energipriser och därmed ett nytt inflationstryck. Framtida räntehöjningar kan därför inte uteslutas, även om grundscenariot i marknaden i dag är betydligt mer balanserat än för bara ett år sedan.

Investeringsviljan har samtidigt gradvis förbättrats och kapital söker sig åter mot kassaflödesstarka tillgångar med låg risk. Det har börjat talas om en selektiv optimism. Ökade satsningar på totalförsvaret, energisäkerhet, infrastruktur och offentliga verksamheter påverkar investeringsmönstren och styr kapital mot det som uppfattas som samhällsbärande funktioner. Nya geografiska orter blir intressanta baserat på politiska beslut, demografiska förändringar och offentliga investeringar. Det förändrar spelplanen för hela samhällsfastighetssektorn.

Välstånd hyresgäster

Ledande vårdoperatörer rapporterar dessutom stärkt beläggningsgrad och förbättrade marginaler under årets första kvartal, vilket tyder på en god operativ miljö trots tidigare års utmaningar. Nyproduktionen börjar successivt ta fart igen och investeringsmarknaden visar en tydligt positiv trend. Samhällsfastigheter utgör en ovanligt stor andel av de totala transaktionsvolymerna under årets första kvartal, samtidigt som äldre bestånd som inte uppfyller moderna miljö- och verksamhetskrav får allt svårare att attrahera kapital.

Fokus ligger nu på det som internationellt brukar benämnas som "modern quality stock"; attraktiva lägen i tillväxtkommuner, moderna och hållbara fastigheter, långa hyresavtal, starka motparter och projekt med hög genomförbarhet. Men ytterst handlar det om något större än fastigheter. Det handlar om kvalitet i varje del av värdekedjan – från analys och projektutveckling till byggnation, förvaltning och relationen till hyresgästen. Förtroende, erfarenhet och långsiktighet blir allt viktigare konkurrensfaktorer.

Förtroendeskapande marknadsposition

Allt detta gynnar Sehlhall eftersom det är precis på dessa fundament vi byggt vår verksamhet. Detta återspeglas också i våra



Dan T Sehlberg, vd

finansiella nyckeltal. Hyresintäkterna ökade under kvartalet med närmare 30 procent jämfört med motsvarande period föregående år, samtidigt som driftöverskottet fortsatte att stärkas. Resultatet före värdeförändringar förbättrades, vilket är ett tydligt kvitto på att vår växande förvaltningsportfölj successivt skapar en allt starkare och mer stabil underliggande intjänning.

Vår senaste NKI-mätning visade att vi hade Skandinavien nöjdaste hyresgäster. Det är resultatet av ett långsiktigt och ihärdigt arbete där kvalitet, lyhördhet och genomförandeförmåga alltid stått i centrum. Den positionen skapar också möjligheter som inte går att läsa sig till i marknadsrapporter eller transaktionsstatistik. Sehlhall får förfrågningar som andra inte får. Marknadsaktörer hör löpande av sig med idéer och affärsmöjligheter. Vårdgivare delar konfidentiella marknadsanalyser och litar på vår förmåga att snabbt omsätta identifierade behov till konkreta och genomförbara projekt. Det är ett förtroende vi värderar mycket högt.

Framgång i upphandlingar

En viktig del av vår verksamhet är offentlig upphandling. Till skillnad från våra egeninitierade projekt, där vi identifierar behov genom analys och dialog med hyresgäster, är offentlig upphandling en öppen och konkurrensutsatt process där marknadens aktörer ställs mot varandra utifrån tydligt definierade kriterier såsom kvalitet, funktion och ekonomi. Det är i praktiken en kraftmätning där den aktör som bäst kan kombinera omsorgskvalitet, hållbarhet, genomförandeförmåga och kostnadseffektivitet vinner.

Därför är det särskilt glädjande att vi under de senaste månaderna har vunnit två större offentliga upphandlingar; Botkyrka och Östersund. Tillsammans omfattar dessa projekt över 100 nya omsorgsplatser och utgör ett mycket starkt kvitto på konkurrenskraften i vår affärsmodell och vår förmåga att utveckla moderna, hållbara och kostnadseffektiva omsorgsfastigheter.

Social infrastruktur kommer att vara ett av fastighetsmarknadens viktigaste segment under lång tid framöver. Det är inte en konjunkturfråga utan en strukturell samhällsutmaning, driven av demografi, urbanisering och ett växande underskott av moderna omsorgsmiljöer. Samtidigt är det tydligt att många kommuner står inför betydande investeringsutmaningar. I det sammanhanget är det glädjande att vi kan bidra så konkret genom att skapa nya omsorgsplatser med hög kvalitet och långsiktigt hållbara lösningar.

Under kvartalet har vi fortsatt att stärka vår projektportfölj. Ett viktigt exempel är Gammeludden i Nacka, där vi erhållit bygglov och samtidigt tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Attendo för ett nytt vård- och omsorgsboende med 70 lägenheter. Projektet är beläget på en unik och kulturhistoriskt känslig plats vid mötet

mellan Lännerstasundet och Baggensstaket, där boendet kommer att ligga direkt vid vattnet. Den nya byggnaden har utformats med stor hänsyn till platsens kultur- och miljövärden samtidigt som den fullt ut möter dagens krav på moderna och framtidssäkrade vårdboenden.

Ökad genomförandekraft

Vid utgången av kvartalet hade vi fem vårdboenden i parallell byggnation. Det innebär inte bara en kraftigt växande framtida intjäning, utan är också ett tydligt bevis på att vår organisation är skalbar. Vi hanterar en betydligt större projekt- och affärsvolym utan motsvarande ökning i centrala kostnader. Under lång tid har vi byggt upp ett team med djup specialistkompetens inom omsorgsfastigheter, projektutveckling, byggnation och långsiktig förvaltning. Att vi nu kan driva ett stort antal komplexa projekt parallellt, med bibehållen kvalitet, kostnadskontroll och tempo, är en konkret kvittens på styrkan i vår plattform och på värdet av ett erfaret team med väl intrimmade arbetssätt.

Finansiellt står vi starkt. Den kapitalisering och refinansiering som påbörjades under 2025 har fortsatt in i 2026 och skapar en robust bas för fortsatt expansion. Tillsammans med våra långsiktiga ägare och den femårsplan som nu implementeras har vi både kapacitet och handlingsfrihet att uthålligt investera i ny social infrastruktur över hela Sverige.

När jag blickar framåt är vårt fokus tydligt. Vi ska fortsätta att hålla högt tempo i projektutveckling och byggnation, vilket är vad Sverige behöver, samtidigt som vi successivt bygger upp en större och mer stabil förvaltningsportfölj med långsiktiga och indexerade kassaflöden. Vi ska fortsätta att värna kvalitet, disciplin och

långsiktighet och vara den självklara partnern för kommuner och vårdgivare som vill utveckla modern och hållbar social infrastruktur.

Projekt för projekt fortsätter vi att omsätta samhällsbehov till trygga, värdiga och framtidssäkrade omsorgsmiljöer – alltid med människan i centrum.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Pågående byggnationer

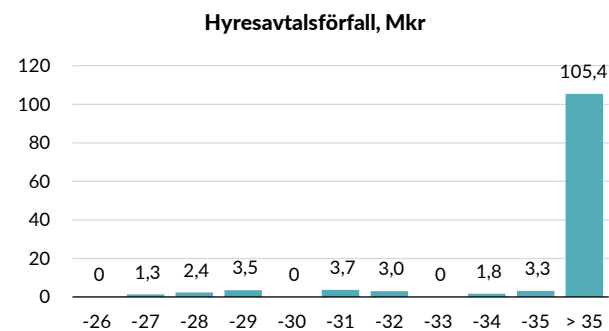
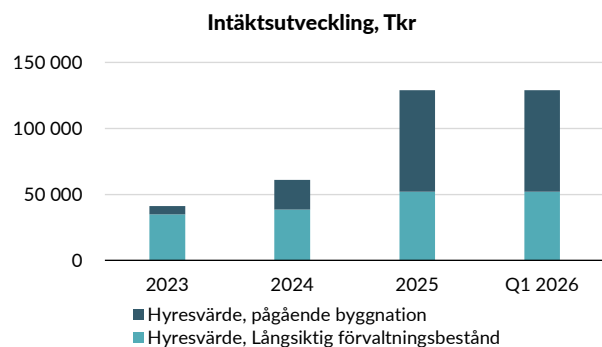
Ort	Antal lägenheter/bostäder	Färdigställt
Järfälla, Björkeby	54	2026
Upplands-Bro	86	2027
Falun, Främby	80	2027
Ekerö, Tranholmen	63	2027
Täby, Öreslandet	122	2027

Nacka kommun är otroligt glad över att Sehlhall väljer att satsa på ett nytt vårdboende på en så unik plats i kommunen. Omringat av Nackas första kulturresevat kommer det att bli ett fantastiskt boende med både natur och skärgård runt knuten.

- Johan Krogh (C), ordförande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Perioden i översikt

Intäkter



Intäktsutveckling

Kvartalets intäkter utvecklas i linje med plan med en tillväxt på 29 procent. Intjäningsförmågan i Långsiktigt förvaltningsbestånd uppgår i nuläget till 52 Mkr, vilket isolerat skulle innebära en tillväxt på 18 procent för helåret. Underliggande tillväxt är dock betydligt större då Hyresvärde i pågående byggnationer uppgår till 77 Mkr. Av detta kommer ett projekt, med hyresintäkter på 12 Mkr, att färdigställas under andra halvåret 2026, vilket innebär att intjäningsförmågan vid årets slut kommer uppgå till 64 Mkr.

I nuläget uppgår Framtida hyresvärdet till 129 Mkr. Det utgörs av Långsiktigt förvaltningsbestånd samt pågående byggnationer. Hyresvärdet fördelas sig på drygt 60 procent vårdboenden och resterande del primärt gruppboendestäder (LSS). Hyresgästerna är till en dryg tredjedel kommunala motparter, där resterande del är privata aktörer med tyngdpunkt i de större noterade omsorgsbolagen.

Uthyrning och avtalsförfall

Före byggstart ingår vi alltid hyresavtal på minst 15 år. Det medför att vi har 100 procent uthyrningsgrad och begränsade löpande avtalsförfall. Kommande år så förfaller successivt hyresavtal för några av de gruppboendestäder som var de första vi byggde under åren 2011-2013. 2027 och 2028 har vi respektive år ett avtal som förfaller, 2029 har vi två avtal som löper ut. Våra moderna välfungerande fastigheter samt nära hyresgästdialog medför att vi i god tid kan hantera hyresgästförfall och hitta bra lösningar för oss, våra hyresgäster och deras boende.

Med andra ord bedömer vi att vi kommer att ha en positiv nettouthyrning över överskådlig framtid.

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Bygglov har under kvartalet vunnit laga kraft för det kommande vårdboendet Gammeludden i Lännersta, Nacka. Därmed har det med Attendo ingångna hyresavtalet för vårdboende med 70 lägenheter blivit bindande. Rivning av tidigare byggnation har inletts efter kvartalets utgång och byggstart bedöms ske under 2026 för färdigställande och inflyttning under 2028. Efter kvartalets utgång har avtal om förvärv av minoritetens andel skett och projektet är numer helägt av Sehlhall.

Tilldelning och förvärv har skett avseende framtida vårdboende om 60 lägenheter i Hallunda, Botkyrka. Vårdboendet kommer att drivas av Vardaga som erhöll tilldelning i den kommunala upphandlingen. Projektet kommer att genomföras på en fastighet som Sehlhall under kvartalet förvärvat från Titania, men där tillträde sker i anslutning till bygglov.

Tilldelning har även skett för vårdboende i Östersund om 54 lägenheter och med kommunen som hyresgäst enligt ett 20 årigt hyresavtal. Upphandlingens tilldelning har överklagats och har därmed inte vunnit laga kraft.

Nyemission om 55 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 och bidrar till genomförande av den fastlagda affärsplanen.

Fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter

Eftersom Sehlhall enbart arbetar med att skapa ett nettotillskott av social infrastruktur, och inte förvärvar befintliga byggnader för uthyrning, tar tillväxten längre tid då byggnationen ska färdigställas efter ingånget avtal. Uppsidan med detta är att koncernen får full kontroll över beståndet och en portfölj av högsta möjliga kvalitet.

Historiskt har koncernen haft betydande fastighetsvärde i skeden före byggstart och anpassat byggstarter utifrån finansiell kapacitet. Under 2025 utökade vi vår finansiella genomförandekraft och med detta som grund är tillväxttakten nu betydligt högre. Det innebär ett tydligt skifte till högre investeringstakt och högre relativ andel av fastigheter i förvaltning samt pågående byggnation.

Periodens- och pågående investeringar

Under kvartalet investerades cirka 60 mkr i pågående projekt. Främst avser detta pågående byggnationer, men vi investerar även löpande i projekt i tidigare skeden för att säkerställa framtida tillväxt genom kommande byggnationer.

I nuläget pågår fem väsentliga investeringar parallellt och dessa utgörs uteslutande av vårdboenden, men med inslag av kompletterande gruppbostad eller trygghetsbostäder.

Björkeby, Järfälla, kommer färdigställas under andra halvåret 2026, de övriga fyra ligger något senare i fas och bedöms färdigställas under fjärde kvartalet 2027. Beroende på genomförandet kan något projekt dröja med inflyttning in i första kvartalet 2028.

Utöver dessa projekt pågår ytterligare en byggnation, Drabantens gruppbostad, Nynäshamn. Denna genomförs i JV med Equmeniakyrkan varför den inte konsolideras utan ingår som intressebolag. Även denna byggnation bedöms färdigställas för inflyttning under 2026.

Periodens investeringar

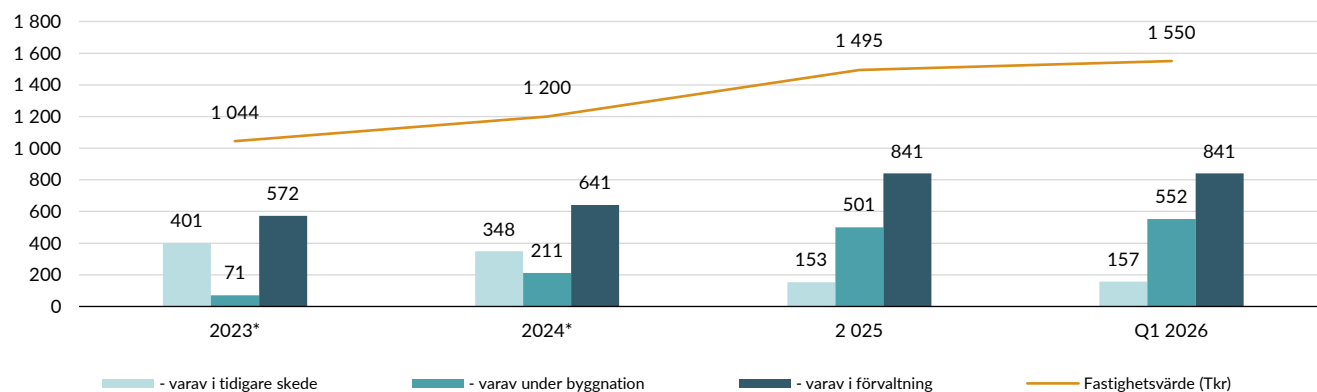
Specifikation periodens förändring	Q1 2026
Ingående balans	1 495 377
Ny-, till- och ombyggnation	60 309
Förvärv	0
Försäljning	0
Värdeförändring	-5 815
Utgående balans	1 549 871

Pågående väsentliga investeringar*

Fastighet	Kvarstående investering, Mkr*	Bedömt färdigställande
Björkeby Vårdboende, Järfälla	35	Q4 2026
Främby Vårdboende, Falun	213	Q4 2027
Öreslandet seniorkvarter, Täby	293	Q4 2027
Tibble Vårdboende, Upplands-Bro	231	Q4 2027
Tranholmens Vårdboende, Ekerö	252	Q4 2027

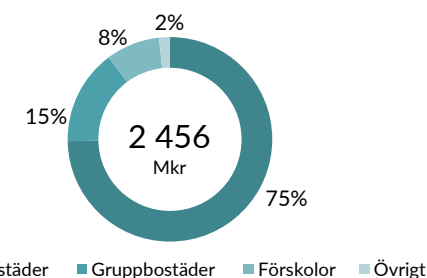
*Bedömd investering exklusive framtida finansieringskostnad.

Fastighetsvärden (Mkr)



* Jämförelsesiffror exklusive Markförädling

Framtida fastighetsvärde*



*Långsiktigt fastighetsbestånd när pågående byggnationer är färdigställda.

Finansiering

Räntebärande skulder

Kvartalets förändring av skulder är primärt drivet av byggkreditiv för pågående byggnationer, samt avtalad amortering avseende långfristig finansiering.

Säkerställd belåningsgrad uppgår till 65 procent av värdet i Långsiktigt fastighetsbestånd och denna belåning hade i första kvartalet en räntetäckningsgrad på 1,7.

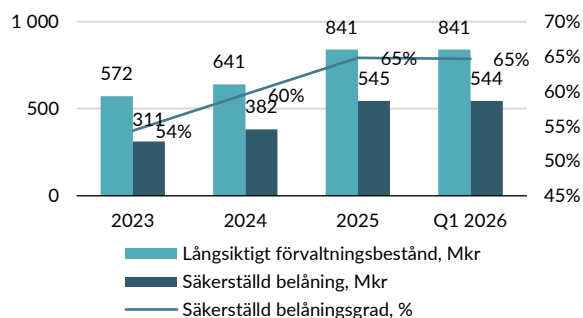
Räntesäkring

Vår finanspolicy anger att vi ska ha en kapitalbindning på minst 2 år samt räntebindning som över tid ska uppgå till minst 70 procent av utestående skuld. Utvecklingen mot denna nivå kommer att ske successivt då byggkreditiv samt obligationslån är regulatoriskt mer komplext att räntesäkra jämfört med långfristig finansiering. Under kvartalet har ny 4-årig ränteswap om 50 Mkr tecknats.

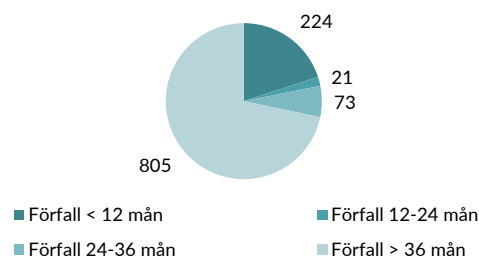
Byggkreditiv som förfaller är säkrade med ny långsiktig finansiering.

Räntebärande skulder, Tkr	2026-03-31
Ingående redovisat värde	1 099 109
Förvärvad upplåning	0
Lyft byggkreditiv	23 072
Refinansiering byggkreditiv	0
Periodens upplåning, inkl kapitaliserad ränta och kostnader	2 312
Periodens amortering	-1 580
Utgående redovisat värde	1 122 913

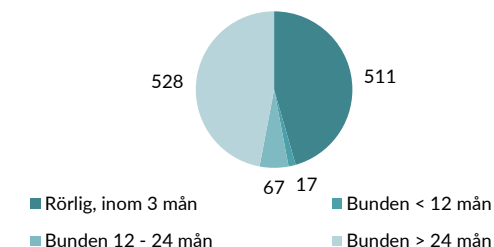
Säkerställd belåning



Kapitalbindning (Mkr), Q1 2026
Vägt genomsnitt 3,1



Räntebindning (Mkr), Q1 2026
Vägt genomsnitt 2,1



Räntebärande skulder, Tkr	Redovisat värde	Kortfristig del	Avtalsförfall <12 mån	Avtalsförfall 12-24 mån	Avtalsförfall 24-36 mån	Avtalsförfall >36 mån	Periodens räntekostnad	Andel räntebindning*
Skulder kreditinstitut, Långsiktigt förvaltningsbestånd	544 002	6 324	117 336	21 462	22 540	382 665	-6 437	89%
Byggkreditiv kreditinstitut	106 561	0	106 561	0	0	0	-2 247	0%
Obligationsfinansiering	343 440	0	0	0	0	343 440	-6 382	0%
Övriga reverslån (ägarlån samt JV-partsfinansiering)	128 910	16 700	0	0	50 000	78 910	-1 529	100%
	1 122 913	23 024	223 897	21 462	72 540	805 015	-16 596	54%

*Beräknad inklusive knutna swapavtal

Totalresultat för koncernen

(Tkr)	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	13 079	10 126	44 540
Övriga intäkter	1 699	863	4 466
Summa rörelsens intäkter	14 778	10 989	49 006
Fastighetskostnader	-4 310	-2 143	-11 012
Driftsöverskott	10 468	8 846	37 994
Övriga kostnader			
Centrala administrationskostnader	-7 490	-7 581	-31 884
Summa övriga kostnader	-7 490	-7 581	-31 884
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	2 978	1 265	6 110
Resultat från andelar i intresseföretag	-59	-44	-420
Ränteintäkter	2	5	622
Räntekostnader	-16 596	-17 232	-90 387
Värdeförändring derivat	1 232	55	-374
Resultat före värdeförändringar och skatt	-12 442	-15 951	-84 448
Värdeförändringar			
Fastigheter	-5 815	-110	91 055
Periodens skatt	176	-521	-21 816
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-18 081	-16 582	-15 209
Periodens resultat avyttrad verksamhet	0	-1 330	-1 738
Periodens resultat*	-18 081	-17 912	-16 947
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17 988	-17 263	-33 666
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-93	-649	16 719

*Periodens resultat överensstämmer med totalresultat för koncernen.

Kommentarer till resultatet:

Hysesintäkter växte med 29 procent drivet främst av färdigställande i Telegrafan, Nynäshamn, under slutet av 2025. Indexuppräknning bidrar med viss tillväxt och uppgår till 0,9 procent för samtliga fastigheter.

Övriga intäkter avser primärt vidarefakturering av fastighetskostnader för drift eller hyresgästanpassningar som beställts av hyresgäst. Storleken kan därmed variera över tid beroende av genomförda projekt.

Driftmarginalen påverkas negativt av högre kostnader för snöröjning jämfört med föregående år men hålls ändå på en rimlig nivå för ett snörikt kvartal. Driftmarginalen i Långsiktigt förvaltningsbestånd är något högre med 83 procent. Orsaken är vissa driftkostnader i projektfastigheter utan intäkter.

Centrala administrationskostnader är i nivå med föregående år. Första kvartalet innehåller ett lite högre kostnadsmässigt läge på grund av högre externa kostnader främst drivet av revision, fastighetsvärdering och liknande externa tjänster.

Räntekostnader varierar också med genomförande av projekt då vi kostnadsför all ränta även avseende kreditiv. Helårssiffran 2025 innehåller även extraordinära kostnader kopplat till refinansiering av tidigare obligationslån. Mer detaljer kring finansiering finns på sidan 7.

Värdeförändringar är uteslutande orsakat av reviderad bedömning av totala kostnader för pågående byggnationer. De betydande effekterna är justering av bedömt momsavdrag för garage, samt ökade bedömda finansieringskostnader utifrån reviderade lyftplaner. Extern värdering av samtliga fastigheter sker i årsbokslutet och halvårsbokslut.

Balansräkning för koncernen

(Tkr)	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 549 871	1 643 720	1 495 377
Nyttjanderätter	7 592	8 637	7 858
Inventarier	260	303	236
Andelar i intressebolag	5 901	6 236	5 960
Fordringar hos intresseföretag	15 668	10 498	15 022
Derivat	1 269	466	37
Summa anläggningstillgångar	1 580 561	1 669 860	1 524 490
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2 149	4 072	13 170
Projektfastigheter	0	31 296	0
Övriga kortfristiga fordringar	17 486	15 131	8 343
Likvida medel	149 013	27 596	123 322
Summa omsättningstillgångar	168 648	78 095	144 835
Summa tillgångar	1 749 209	1 747 955	1 669 324

Kommentarer till tillgångarna:

Om jämförelse kvartalet 2025 justeras för att exkludera markförädling uppgår fastighetsvärdet till 1 255 451 Tkr vilket visar på investering och värdeförändring på 294 420 Tkr under det senaste året. Mer detaljer på fastighetsbeståndet finns på sidan 6.

Kundfordringar har i kvartalet återgått till mer normaliserad nivå. Fjärde kvartalet 2025 hade fåtal bankdagar kring jul-nyår vilket påverkade kunders betalningstidpunkt av avisering avseende första kvartalet 2026.

Likviditeten var vid kvartalets utgång mycket god och denna anpassas löpande genom successiva emissioner för att balanseras mot investering i främst pågående projekt och byggrättsförvärv.

Eget kapital	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	510 918	551 756	473 907
Innehav utan bestämmande inflytande	7 565	127 559	7 658
Summa eget kapital	518 483	679 315	481 565
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	49 410	29 247	49 586
Räntebärande skulder	1 099 889	833 727	1 076 085
Leasingskuld	6 578	7 634	6 835
Summa långfristiga skulder	1 155 877	870 608	1 132 506
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23 024	15 091	23 024
Leasingskuld	805	809	817
Skatteskulder	19	465	867
Övriga kortfristiga skulder	51 001	181 667	30 545
Summa kortfristiga skulder	74 849	198 032	55 253
Summa eget kapital och skulder	1 749 209	1 747 955	1 669 324

Kommentarer till eget kapital och skulder:

Eget kapital jämfört med föregående år har påverkats av överföringen av det tidigare segmentet Markförädling. Denna jämförelseeffekt kommer att finnas med i balansräkningen under året då formell överföring och utbrytning skedde per november 2025.

Räntebärande skulder har ökat genom refinansiering och utökning av obligationslån under 2025, samt lyft av byggkreditiv i pågående byggnationer. Byggkreditiv kommer successivt att öka under 2026 i takt med genomförda byggnationer. Mer detaljer kring finansiering finns på sidan 7.

Av övriga kortfristiga skulder så utgör 13 160 Tkr förutbetalda hyror avseende andra kvartalet 2026 och resterande del avser primärt leverantörsskulder avseende pågående byggnationer.

Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	2 978	1 265	6 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	293	1 169
Betalt räntenetto	-14 281	-16 102	-78 625
Betald inkomstskatt	-848	-1 220	-772
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	-12 127	-15 764	-72 118
Förändring av kortfristiga fordringar	1 878	4 041	1 000
Förändring av kortfristiga rörelseskulder	20 456	9 667	-25 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten - kvarvarande verksamhet	10 207	-2 056	-96 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten - avvecklad verksamhet	0	-3 124	-3 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten - all verksamhet	10 207	-5 180	-99 714
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-60 307	-55 809	-204 906
Förvärv av dotterbolag	0	0	-5 625
Överföring av aktier i dotterbolag	0	0	-24 215
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0	335
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55	0	-18
Förändring långfristiga finansiella fordringar	-646	-603	-4 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten - kvarvarande verksamhet	-61 008	-56 412	-239 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten - avvecklad verksamhet	0	-2 920	-7 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten - all verksamhet	-61 008	-59 332	-246 320

(Tkr)	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Nyemission	55 000	0	238 581
Upptagna räntebärande skulder	23 072	40 268	628 396
Amortering av räntebärande skulder	-1 580	-3 197	-452 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - kvarvarande verksamhet	76 492	37 071	414 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - avvecklad verksamhet	0	134	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - all verksamhet	76 492	37 205	414 453
Periodens/årets kassaflöde	25 691	-27 307	68 419
Likvida medel ingående balans	123 322	54 903	54 903
Likvida medel utgående balans	149 013	27 596	123 322

Kommentarer till kassaflöde:

Kassaflödet från rörelsen är starkt i kvartalet delvis påverkat av normalisering av rörelsekapital efter ett årsbokslut med få bankdagar över jul-nyår som påverkade kundfordringar och leverantörsskulder.

Investeringar i kvartalet avser främst pågående byggnationer och kommer successivt att öka under året.

Investeringstakten finansieras under kvartalet primärt av emissioner men kommer successivt under året allt mer att kompletteras med ökad skuld genom kompletterande byggkreditiv.

Utgående likviditet anpassas löpande till investeringsplaner i pågående projekt och förvärv av byggrätter.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(Tkr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	1 567	670 964	-103 617	568 914	128 081	696 995
Nyemission	746	237 835		238 581		238 581
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			6 506	6 506	-11 501	-4 995
Överföring av aktier enligt beslut på extra bolagsstämma			-306 428	-306 428	-125 641	-432 069
Summa transaktioner med aktieägare	746	237 835	-299 922	-61 341	-137 142	-198 483
Periodens resultat			-33 666	-33 666	16 719	-16 947
Utgående balans 2025-12-31	2 313	908 799	-437 205	473 907	7 658	481 565
Nyemission	172	54 828		55 000		55 000
Kostnader nyemission				0		0
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			0	0	0	0
Summa transaktioner med aktieägare	172	54 828	0	55 000	0	55 000
Periodens resultat			-17 988	-17 988	-93	-18 081
Utgående balans 2026-12-31	2 485	963 627	-455 193	510 918	7 565	518 483

	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	542 036	542 036
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	1 770 979	1 025 414	1 025 414
Antalet B-aktier vid periodens slut	1 942 854	1 025 414	1 770 979
Totalt antal aktier vid periodens slut	2 484 890	1 567 450	2 313 015

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.

Kommentarer till eget kapital:

Föregående års mest betydande händelse var överföringen av tidigare segment Markförädling till aktieägarna. Detta påverkade eget kapital med 432 Mkr.

I övrigt utgör transaktioner i eget kapital primärt successiva emissioner i takt med bolagets löpande investeringar utifrån den fastlagda affärsplanen.

Totalresultat för moderbolaget

(Tkr)	Q1 2026	Q1 2025	Helår 2025
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 726	-1 767	-14 165
Personalkostnader	-1 735	-2 631	-6 264
Summa rörelsens kostnader	-3 461	-4 398	-20 429
Rörelseresultat	-3 461	-4 398	-20 429
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 691	2 179	8 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 382	-6 147	-39 040
Resultat efter finansiella poster	-7 152	-8 366	-50 497
Bokslutsdispositioner	0	0	3 400
Skatt på årets resultat	0	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat	-7 152	-8 366	-47 097

Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	342 793	342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag	613 343	434 407	472 000
Summa anläggningstillgångar	956 136	777 200	814 793
Kortfristiga fordringar	4 529	4 091	863
Likvida medel	768	632	98 213
Summa omsättningstillgångar	5 297	4 723	99 076
Summa tillgångar	961 433	781 923	913 869
Bundet eget kapital	2 485	1 567	2 313
Fritt eget kapital	563 199	585 168	515 522
Summa eget kapital	565 684	586 735	517 835
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	376 740	192 500	376 260
Summa långfristiga skulder	376 740	192 500	376 260
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	19 009	2 688	19 774
Summa kortfristiga skulder	19 009	2 688	19 774
Summa eget kapital och skulder	961 433	781 923	913 869

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 21 maj 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 21 maj, kl. 10.00 (CEST).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2026-08-20	Delårsrapport mars – juni 2026
2026-11-18	Delårsrapport juli – september 2026
2027-02-24	Bokslutskommuniké 2026
2027-04-27	Årsredovisning 2026

För ytterligare information kring delårsrapporten, vänligen kontakta

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

Redovisningsprinciper, noter och övrig information

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.

Not 1 Segment

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 primärt inom tillgångarna vårdboenden, gruppboenden och förskolor.

Segmentet för social infrastruktur bygger för långsiktig förvaltning.

Segmentinformationen baseras på samma redovisningsprinciper som för koncernen som helhet.

Not 2 Ställda säkerheter

Som säkerhet för Räntebärande skulder har koncernen ställda säkerheter i form av Fastighetsinteckningar. Per 2026-03-31 uppgående till totalt 723 608 Tkr (828 283).

Not 3 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har till förmån för dotterbolag ingått borgen för dotterbolags åtaganden avseende Räntebärande skulder. Total utestående moderbolagsborgen uppgår per 2026-03-31 till 388 692 Tkr (511 131).

Vidare har moderbolaget ingått fullgörandegaranti för dotterbolags åtaganden som beställare enligt entreprenadavtal. Total utestående fullgörandegaranti uppgår per 2026-03-31 till 176 800 Tkr (0).

Not 4 Finansiella instrument

För redovisningsprinciper och upplysningar om metoder och antaganden hänvisas till not 2, 3 och 4 i årsredovisningen för 2025. Det har inte skett några överföringar mellan någon av värderingsnivåerna under perioden.

Innehaven avser för perioden och jämförelseperioden räntederivat. Förändring av verkligt värde redovisas på egen rad i resultaträkningen. Redovisat värde på de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Verkligt värde hierarki

TSEK	Nivå 1*	Nivå 2**	Nivå 3***	Summa
Tillgångar per 2026-03-31				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde	-	1 269	-	1269
Skulder per 2026-03-31				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via	-	-	-	0
Tillgångar per 2025-03-31				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde	-	466	-	466
Skulder per 2025-03-31				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via	-	-	-	0
Tillgångar per 2025-12-31				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde	-	37	-	37
Skulder per 2025-12-31				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde	-	-	-	0

*Noterade marknadspriser.

**Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata.

***Värderingstekniker som använder icke observerbar marknadsdata.

Not 5 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 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-mar 2025	Jan - 4 nov 2025
Totala intäkter	358	1 785
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	-969	-695
Finansiella intäkter och kostnader	-342	-986
Resultat före värdeförändringar och skatt	-1 311	-1 681
Värdeförändringar	0	0
Skatt	-19	-57
Periodens resultat	-1 330	-1 738

Kassaflöde (Tkr)	Jan-mar 2025	Jan - 4 nov 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 124	-3 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 920	-7 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	134	-25
Periodens kassaflöde	-5 910	-10 517

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

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 8 personer anställda i koncernen och ytterligare 2 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.

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 konjunkturedgång. 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 anlidade 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.

Definitioner av nyckeltal

Driftöverskott (Tkr)

Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus fastighetskostnader.

Driftmarginal (%)

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.

Förvaltningsyta (kvm)

Yta i Långsiktigt förvaltningsbestånd (normalt motsvarande BRA/LOA för respektive fastighet i förvaltning).

Genomsnittlig kontraktslängd (år)

Volymviktad återstående kontraktslängd på hyreskontrakt i Långsiktigt förvaltningsbestånd.

Byggrätter (BTA)

Antal kvadratmeter byggrätt där bindande förvävsavtal ingåtts.

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.

Säkerställd belåningsgrad, %

Säkerställd belåning avseende Långsiktigt förvaltningsbestånd, i relation till Verkligt värde för Långsiktigt förvaltningsbestånd.

Uthyrningsgrad, %

Andel av Förvaltningsyta som är uthyrd, i relation till total Förvaltningsyta.

Substansvärde, Tkr

Nettoandelsvärde för totalt eget kapital, (Net Asset Value).

Framtida hyresvärde

Kontrakterat hyresvärde i Långsiktigt förvaltningsbestånd och pågående byggnationer.

SEHLHALL FASTIGHETER AB

Tegnérgatan 8

SE-113 58 Stockholm

Vill du komma i kontakt med Sehlhall Fastigheter?

Kontakta oss via e-mail info@sehlhall.se

eller ring på 08-677 76 10.

För pressfrågor, kontakta:

Natasha Bromberg Rydbeck, kommunikatör

Tel. +46 761 00 91 35, press@sehlhall.se



Entreprenörskap handlar om att våga finna nya vägar, tänka annorlunda och premiera kreativitet. I kombination med ett modigt och tryggt ledarskap skapas en kraftfull plattform för en långsiktigt hållbar expansion. I vår logotyp symboliseras detta genom enhörningen, som för oss står för nytänkande och unicitet, och lejonet som står för styrka, mod och ledarskap.