Ökad investeringstakt för säkerställd tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2026)

Hyresintäkter uppgick till 13 079 Tkr (10 981), en ökning med 19 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 11 763 Tkr (9 562) vilket gav en driftmarginal på 90 (87) procent.

Värdeförändringar uppgick till 6 168 Tkr (-470) och kvartalets förändring beror på förbättrade kalkyler i pågående byggnationer.

Kassaflödet uppgick till – 11 219 Tkr (108 535), påverkat av gjorda investeringar (- 148 Mkr) samt genomförd nyemission (85 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (67 573), där tillträde under kvartalet skett till byggrätt avseende vårdboende i Upplands-Väsby.

Hyresvärde i pågående byggnation uppgick till 78 397 Tkr (11 788), där byggnation avseende gruppbostad i Nacka inletts under kvartalet.

Perioden i korthet (jan – september 2026)

Hyresintäkter uppgick till 39 238 Tkr (31 167), en ökning med 26 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 33 509 Tkr (26 351) vilket gav en driftmarginal på 85 (85) procent.

Värdeförändringar uppgick till 28 319 Tkr (37 704), främst påverkat av sänkta avkastningskrav i externa värderingar.

Kassaflödet uppgick till – 7 827 Tkr (88 692), påverkat av investeringar i pågående byggnationer (- 313 Mkr), genomförda nyemissioner (243 Mkr) samt upptagna lån (74 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (67 573), där avtal avseende byggrätter för vårdboenden tillkommit under perioden.

Hyresvärde i pågående byggnation uppgick till 78 397 Tkr (11 788).

Nyckeltal, koncernen*

	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Hyresintäkter, Tkr	13 079	10 981	39 238	31 167	44 540
Driftöverskott, Tkr	11 763	9 562	33 509	26 351	37 994
Driftmarginal, %	90	87	85	85	85
Förvaltningsyta, kvm	16 845	16 547	16 845	16 547	16 829
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 834 362	1 828 857	1 834 362	1 828 857	1 495 377
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11	10	11	11
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Byggrätter, kvm BTA	79 482	67 573	79 482	67 573	67 573
Soliditet, %	34	38	34	38	29
Säkerställd belåning, %	64	66	64	66	65
Substansvärde (NAV), per aktie, Kr	227	174	227	174	205

Framtida hyresvärde*

130 358 Tkr

Hyresvärde, långsiktigt förvaltningsbestånd*

51 961 Tkr

Driftmarginal, långsiktigt förvaltningsbestånd (perioden)*

87 %

* *För definitioner av nyckeltal se sid 17*

SEHLHALL

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 ökar 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.

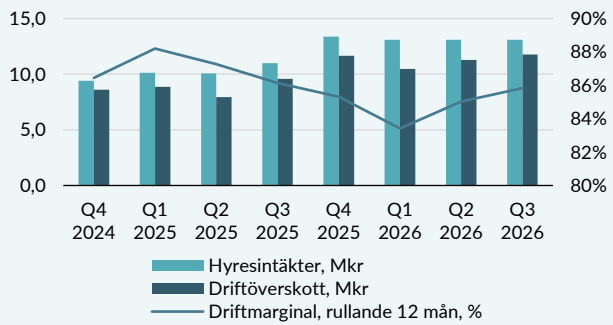
Sehlhall är hållbart finansierade, bland annat via en obligation noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Vi certifierar samtliga nybyggnadsprojekt inom ramen för vårt hållbarhetsprogram Klimatneutral social infrastruktur.

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.



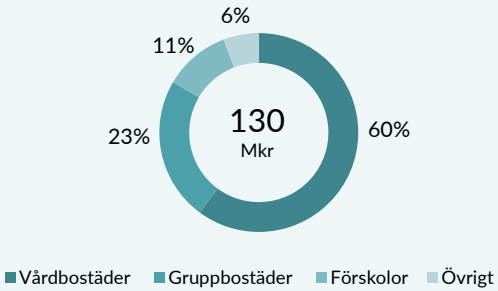


Kvartalsutveckling

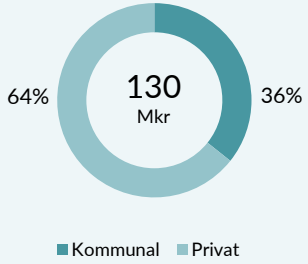


Framtida hyresvärde

Fördelning funktioner



Fördelning hyresgäster



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

VD har ordet

Växande produktion och starkare intjäning

Sehlhall fortsätter att utvecklas med hög aktivitet i projektportföljen och växande hyresintäkter. Vi har idag fem äldreboenden, tre LSS-boenden samt kompletterande trygghetsbostäder i byggnation. Det är en omfattande volym som successivt kommer att tillföra ny omsorgskapacitet och stärka vår löpande intjäning. Under kvartalet har vi också förstärkt organisationen, och efter periodens slut tecknat avtal om ytterligare ett betydande projekt i Stockholmsregionen.

Hyresintäkterna ökade under perioden med 26 procent till 39 miljoner kronor. Driftöverskottet ökade samtidigt med 27 procent till 34 miljoner kronor. Under tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 13 miljoner kronor och driftöverskottet till 12 miljoner kronor, ökningar med 19 respektive 23 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kvartalets centrala administrationskostnader var lägre än under jämförelsekvartalet. Resultatet före värdeförändringar, finansiella poster och skatt förbättrades därmed till 7,5 miljoner kronor, från 4,8 miljoner kronor. Även lägre räntekostnader bidrog till att kvartalets resultat förbättrades väsentligt, till –5,0 miljoner kronor från –29,9 miljoner kronor. Vår prioritet är att fortsätta att stärka den löpande intjäningen genom en växande hyresgenererande portfölj, samtidigt som vi håller kontroll över våra kostnader och vår kapitalanvändning. Under årets första nio månader tillfördes bolaget 243 miljoner kronor genom nyemissioner. Vid periodens slut uppgick eget kapital till nästan 700 miljoner kronor. Kapitaltillskotten har stärkt kapitalbasen under en period med omfattande investeringar och fortsatt projektutveckling.

Social infrastruktur kräver långsiktig framförhållning

Vår utveckling sker i en omvärld där förutsättningarna fortsätter att förändras. Den svenska konjunkturen stärks, men geopolitiska spänningar, energipriser och inflation påverkar investeringsklimatet. Riksbankens beslut efter kvartalets slut att höja styrräntan till 2 procent understryker vikten av noggrant prövade projekt med väl avvägd finansiering. För Sehlhall innebär detta fortsatt fokus på lokal efterfrågan, långsiktiga hyresrelationer och en trygg ekonomi som håller även med förändrade marknadsförutsättningar.

Behovet av modern omsorgsinfrastruktur blir allt tydligare. Enligt Vårdföretagarna behövs mellan 33 000 - 41 000 nya äldreboendeplatser fram till 2034, vilket motsvarar investeringar på minst 200 miljarder kronor. Som jämförelse beräknas Ostlänken mellan Järna och Linköping kosta 103 miljarder kronor, Norrbotniabanan omkring 62 miljarder och Förbifart Stockholm cirka 50 miljarder. Behovet av äldreboenden är alltså i samma storleksordning som dessa tre projekt tillsammans. När Sverige planerar vägar, järnvägar och energiförsörjning är långsiktiga behov, finansiering och genomförandekapacitet självklara delar av diskussionen. Den sociala infrastrukturen behöver samma



Dan T Sehlberg, vd

framförhållning. Äldreboenden tar många år att planera och bygga, samtidigt som behoven måste mötas lokalt och vid rätt tidpunkt. Det kräver ett närmare samspel mellan kommuner, omsorgsaktörer och långsiktigt kapital. Vårdföretagarnas Äldreomsorgsbarometer visar dessutom att resurserna till äldreomsorgen, räknat i fasta priser per invånare över 80 år, har minskat med 19 procent mellan 2016 och 2025. Det ökar betydelsen av att de investeringar som genomförs fungerar väl under lång tid. Genomtänkta fastigheter ska ge goda förutsättningar för omsorg, arbetsmiljö och effektiv drift. Här har specialiserade utvecklare och långsiktiga fastighetsägare en viktig uppgift.

Produktion som bygger framtida hyresintäkter

För Sehlhall är dessa samhällsbehov grunden för konkreta investeringar. Under årets första nio månader investerade vi 287 miljoner kronor i nybyggnation, varav 125 miljoner kronor under tredje kvartalet. Investeringarna innebär att kapital successivt omsätts i byggnader som efter färdigställande lyfter våra hyresintäkter. Den pågående produktionen omfattar äldreboenden, LSS-boenden och trygghetsbostäder. Bredden ger oss möjlighet att möta olika behov, ibland inom samma projekt, och att utveckla miljöer där flera boendeformer kompletterar varandra. Det är viktigt att skilja mellan den intjäning vi redovisar i dag och den som projekten kommer att tillföra framöver. Under byggtiden binds kapital innan hyresintäkterna börjar löpa. Vårt arbete handlar därför lika mycket om att säkra genomförandet, följa kostnader och hålla tidplaner som om att identifiera nya affärer. Färdigställanden och hyresstarter blir avgörande för nästa steg i Sehlhalls utveckling. Fastigheterna som idag är under produktion motsvarar ökade årliga hyresintäkter om 78 miljoner kronor. En volym som succesivt realiseras.

Utvecklingen hos omsorgsoperatörerna är viktig för oss. De senaste rapporterna från flera ledande aktörer visar förbättrad lönsamhet, där högre beläggning bidrar till resultatutvecklingen hos både Ambea och Attendo. Ambeas förvärv av Humana efter kvartalets slut innebär ytterligare konsolidering av den nordiska omsorgsmarknaden. Ekonomiskt hållbara omsorgsverksamheter ger bättre förutsättningar för långsiktiga hyresrelationer och investeringar i ny kapacitet. För Sehlhall är den nära dialogen med operatörerna central, från tidig behovsanalys och utformning till färdigställande och förvaltning.

Under kvartalet började Jens Forsberg Högberg och Sofia Plathán som seniora projektutvecklare på Sehlhall. Jens tillför lång erfarenhet av projektgenomförande och projektekonomi, medan Sofia kommer med omfattande erfarenhet av omsorgsetableringar. Tillsammans stärker de vår kapacitet i både affärsutveckling och genomförande.

Efter kvartalets utgång tecknade vi tillsammans med Klövern ett avtal om förvärv av en fastighet i Huvudsta i Solna. Den förvärvade fastigheten ska delas i varsin del och Sehlhalls del omfattar cirka 10 000 kvadratmeter bruttoarea där vi avser att bygga äldreboendet Villa Pampas, sex LSS-lägenheter och 44 hyresbostäder. För äldreboendets 80 lägenheter har vi tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Vardaga. Projektet förenar ett centralt läge och goda kommunikationer med omsorgsfullt utformade boendemiljöer. Gemensamma mötesplatser, grönskande utemiljöer och en takterrass ska bidra till aktivitet och gemenskap. Planerad byggstart är hösten 2027 med färdigställande hösten 2029.

Sehlhalls uppgift är tydlig. Vi ska omsätta långsiktiga samhällsbehov i genomförbara projekt och därigenom skapa och förvalta en växande portfölj av omsorgsfastigheter. Med omfattande pågående byggnationer, än mer betydande projektportfölj, en förstärkt organisation och i nära samarbete med ledande vårdoperatörer och kommuner, fortsätter vi att bygga värde för våra ägare genom att skapa och förvalta hållbara omsorgsmiljöer som gör verklig skillnad i människors vardag.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Pågående byggnationer

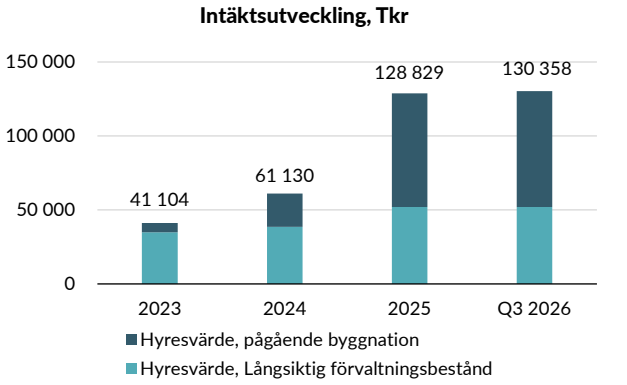
Ort	Antal lägenheter/bostäder	Färdigställt
Järfälla, Björkeby	54	2026
Upplands-Bro	86	2027
Täby, Öreslandet	122	2027
Falun, Främby	80	2028
Ekerö, Tranholmen	63	2028
Nacka, Neglinge	5	2027

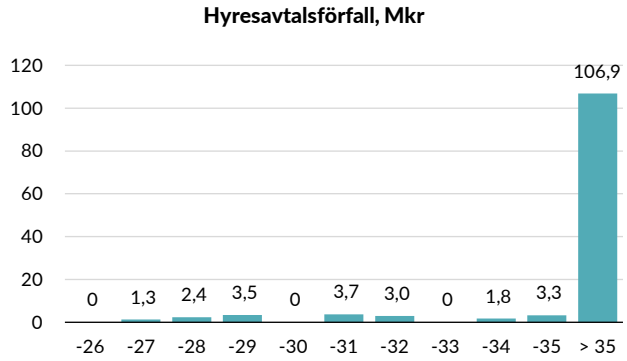
Sehlhall är en lyhörd och engagerad partner med mycket god förståelse för våra verksamheters behov. Det märks i genomtänkta boendemiljöer där detaljerna gör skillnad. Tillsammans skapar vi de bästa förutsättningarna för god omsorg, en välfungerande arbetsmiljö och framför allt en bra vardag för dem som bor här.

– Babak Sarhangpour, VD & grundare, Adela Omsorg

Perioden i översikt

Intäkter





Intäktsutveckling

Kvartalets intäkter utvecklas i linje med plan med en tillväxt på 19 procent. Underliggande tillväxt är högre då Hyresvärde i pågående byggnationer uppgår till 78 Mkr. Detta efter en ytterligare byggstart under kvartalet, en gruppbostad i Neglinge, Nacka. Av pågående byggnationer kommer ett projekt, med hyresintäkter på 12 Mkr, att färdigställas under fjärde kvartalet 2026. Hyresvärdet i Långsiktigt förvaltningsbestånd uppgår i nuläget till 52 Mkr, vilket innebär att hyresvärdet vid årets slut kommer uppgå till 64 Mkr. Dock med ytterligare betydande tillväxt i pågående byggnationer med ingångna hyresavtal.

I nuläget uppgår Framtida hyresvärdet till 130 Mkr. Det utgörs av Långsiktigt förvaltningsbestånd samt pågående byggnationer. Framtida hyresvärde fördelar sig på 60 procent vårdboenden och resterande del primärt gruppbostäder (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 gruppbostäder som var de första vi byggde under åren 2011-2013. 2027 och 2028 har vi ett avtal som förfaller respektive år, 2029 har vi två avtal som löper ut. Våra moderna välfungerande fastigheter samt nära hyresgästdialog medför att vi i god tid kan hantera hyresavtalsförfall och hitta bra lösningar för oss, våra hyresgäster och deras boende.

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

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Byggstart har skett för den gruppbostad som planerats i Neglinge, Nacka. Ingånget hyresavtal är med Attendo och inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2027.

Tillträde har i kvartalet skett till fastighetsägande bolag som innehar en fastighet med byggrätt för planerat vårdboende om 80 lägenheter i Upplands-Väsby. Hyresavtal ingicks i andra kvartalet med Förenade Care. Hyresavtal är villkorat av beviljat bygglov och byggstart bedöms ske under 2027.

Nyemission om 85 Mkr har genomförts under kvartalet. Emissionen gjordes enligt plan i den serie av emissioner där Urban Partners kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall och bidrar till genomförande av den fastlagda affärsplanen.

Förvärvsavtal samt hyresavtal har efter kvartalets utgång ingåtts avseende fastighet för planerat vårdboende om 80 lägenheter, samt kompletterande gruppbostad och hyreslägenheter i Huvudsta, Solna. Hyresavtal har ingåtts med Vardaga för Vårdboende. Projektet är villkorat av bygglov och tillträde sker när sådant har beslutats, vilket bedöms ske under första halvåret 2027.

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 ingångna avtal. Uppsidan med detta är att koncernen får full kontroll över beståndet och en portfölj av mycket hög kvalitet.

Historiskt har koncernen haft betydande fastighetsvärden i skeden före byggstart och anpassat byggstarter utifrån finansiell kapacitet. Under 2025 utökade vi vår finansiella genomförandekraft, med tillkommande ägarbas, och med detta som grund är underliggande tillväxt 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 knappt 125 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 sker investeringar parallellt i sex byggnationer och dessa utgörs primärt av vårdboenden, men med inslag av kompletterande gruppbostad eller trygghetsbostäder. Under kvartalet byggstartades även en fristående gruppbostad i Neglinge, Nacka.

Av pågående byggnationer kommer vårdboendet Björkeby, Järfälla, att färdigställas under fjärde kvartalet 2026. Det innebär att vårt andra vårdboende i förvaltning kommer vara färdigställt till årsskiftet.

Utöver investeringar i pågående projekt har vi i kvartalet tillträtt en byggrätt för vårdboende i Upplands-Väsby. För projektet har hyresavtal ingåtts. Hyresavtal är villkorat av att bygglov för planerad byggnation erhålls och detta bedöms ske under 2027.

Ytterligare projekt drivs i bygglovs- och projekteringsfas där bedömning är att minst en byggstart kommer att tillkomma under sista kvartalet 2026 och första kvartalet 2027.

Periodens investeringar

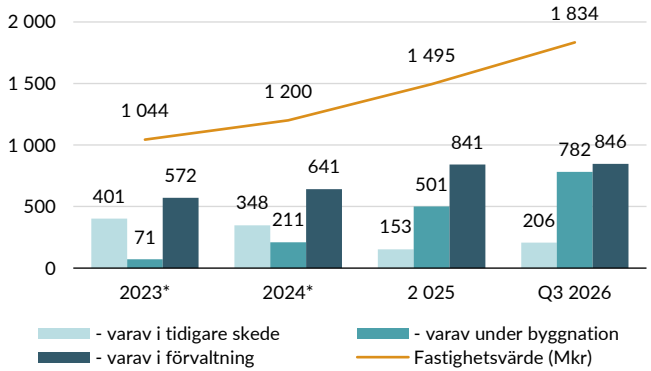
Specifikation periodens förändring	Q1-Q3 2026
Ingående balans	1 495 377
Ny-, till- och ombyggnation	287 666
Förvärv	23 000
Försäljning	0
Värdeförändring	28 319
Utgående balans	**1 834 362**

Pågående väsentliga investeringar*

Fastighet	Kvarstående investering, Mkr*	Bedömt färdig-ställande
Björkeby Vårdboende, Järfälla	4	Q4 2026
Öreslandet seniorkvarter, Täby	248	Q4 2027
Tibble Vårdboende, Upplands-Bro	194	Q4 2027
Främby Vårdboende, Falun	157	Q1 2028
Tranholmens Vårdboende, Ekerö	209	Q1 2028
Neglinge LSS, Nacka	18	Q3 2027

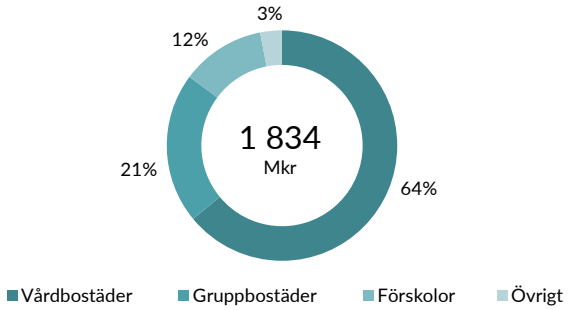
**Bedömd investering exklusive framtida finansieringskostnad.*

Fastighetsvärden (Mkr)

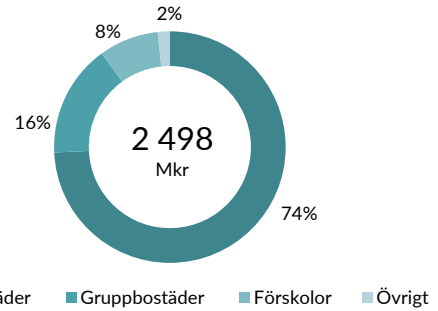


** Jämförelsesiffror exklusive Markförädling*

Fastighetsvärde Q3 2026



Framtida fastighetsvärde*



**Långsiktigt fastighetsbestånd när pågående byggnationer är färdigställda.*

Finansiering

Räntebärande skulder

Kvartalets förändring av skulder är upplåning i byggkreditiv för pågående byggnationer samt sedvanlig amortering på finansiering av Långsiktigt förvaltningsbestånd. I perioden har även viss amortering skett av skulder till JV part i samband med utköp av minoritetsägande.

Säkerställd belåningsgrad uppgick till 64 procent av värdet i Långsiktigt fastighetsbestånd och denna belåning hade en räntetäckningsgrad på 1,7 under kvartalet såväl som för perioden januari - september.

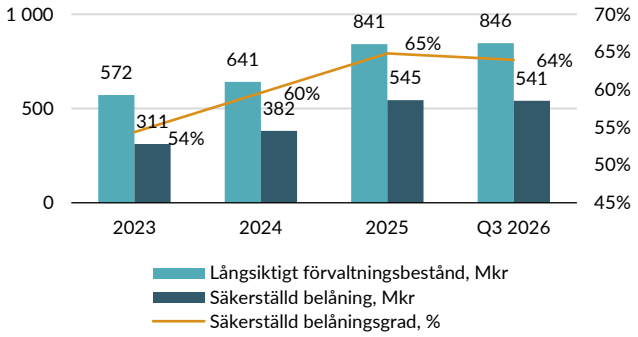
Räntesäkring

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. Per balansdagen är 52 procent av räntebärande skuld räntesäkrad.

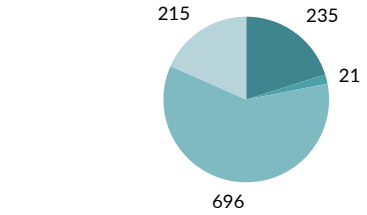
Byggkreditiv som förfaller är säkrade med ny långsiktig finansiering.

Räntebärande skulder, Tkr	2026-09-30
Ingående redovisat värde (perioden)	1 099 109
Förvärvad upplåning	0
Lyft byggkreditiv	73 855
Refinansiering byggkreditiv	0
Periodens upplåning, inkl kapitaliserad ränta och kostnader	6 494
Periodens amortering	-12 742
Utgående redovisat värde	**1 166 716**

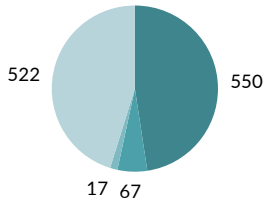
Säkerställd belåning



Kapitalbindning (Mkr), Q3 2026
Vägt genomsnitt 2,6



Räntebindning (Mkr), Q3 2026
Vägt genomsnitt 1,8



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	541 215	6 324	88 634	21 212	290 514	140 855	-19 425	89%
Byggkreditiv kreditinstitut	157 344	0	146 011	0	11 333	0	-8 136	0%
Obligationsfinansiering	344 400	0	0	0	344 400	0	-19 439	0%
Övriga reverslån (ägarlån samt JV-partsfinansiering)	123 757	16 700	0	0	50 000	73 757	-4 625	100%
	1 166 716	**23 024**	**234 645**	**21 212**	**696 248**	**214 612**	**-51 626**	**52%**

Totalresultat för koncernen

(Tkr)	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	13 079	10 981	39 238	31 167	44 540
Övriga intäkter	588	177	3 077	2 602	4 466
Summa rörelsens intäkter	**13 667**	**11 158**	**42 315**	**33 769**	**49 006**
Fastighetskostnader	**-1 904**	**-1 596**	**-8 806**	**-7 418**	**-11 012**
Driftsöverskott	**11 763**	**9 562**	**33 509**	**26 351**	**37 994**
Övriga kostnader					
Centrala administrationskostnader	-4 250	-4 805	-31 571	-24 190	-31 884
Summa övriga kostnader	**-4 250**	**-4 805**	**-31 571**	**-24 190**	**-31 884**
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	**7 513**	**4 757**	**1 938**	**2 161**	**6 110**
Resultat från andelar i intresseföretag	-35	-36	-131	-113	-420
Ränteintäkter	22	5	30	13	622
Räntekostnader	-17 745	-33 535	-51 626	-72 395	-90 387
Värdeförändring derivat	1 392	-193	1 558	-411	-374
Resultat före värdeförändringar och skatt	**-8 853**	**-29 002**	**-48 230**	**-70 745**	**-84 448**
Värdeförändringar					
Fastigheter	6 168	-470	28 319	37 704	91 055
Periodens skatt	-2 323	-450	-8 456	-9 501	-21 816
Periodens resultat kvarvarande verksamhet	-5 008	-29 922	-28 367	-42 542	-15 209
Periodens resultat avyttrad verksamhet	0	15	0	-1 738	-1 738
Periodens resultat*	**-5 008**	**-29 907**	**-28 367**	**-44 280**	**-16 947**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-5 004	-30 353	-28 267	-61 101	-33 666
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4	446	-100	16 821	16 719

*Periodens resultat överensstämmer med totalresultat för koncernen.

Kommentarer till resultatet:

Hyresintäkter växte med 19 procent drivet främst av färdigställande i Telegrafen, Nynäshamn, vilket skedde i slutet av 2025. Indexuppräkning 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 är bättre än föregående år främst drivet av högre volym vilket ger mindre effekt från kostnader i projektfastigheter som även var högre föregående år. Driftmarginalen i Långsiktigt förvaltningsbestånd är på en högre nivå, 87 procent, och i takt med att beståndet växer bör denna kunna stärkas något ytterligare.

Centrala administrationskostnader är på förväntad nivå i kvartalet. För perioden är de väsentligt högre orsakat av engångskostnader kopplat till implementerat incitamentsprogram (12,5 Mkr) samt kostnadsförda projekt i tidiga skeden (1,3 Mkr). Exklusive dessa engångsposter är kostnadsnivå i linje med normaliserad nivå.

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 på fastigheter i kvartalet är orsakat av reviderade kalkyler för kvarstående kostnader i pågående byggnationer. I perioden är sänkta avkastningskrav i externa värderingar huvudsaklig orsak. Extern värdering av samtliga fastigheter sker i årsbokslutet och halvårsbokslut och reviderad värdering har därmed inte skett i detta kvartal.

Balansräkning för koncernen

(Tkr)	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 834 362	1 828 857	1 495 377
Nyttjanderätter	7 061	8 110	7 858
Inventarier	260	246	236
Andelar i intressebolag	5 830	6 168	5 960
Fordringar hos intresseföretag	15 738	10 588	15 022
Derivat	1 595	0	37
Summa anläggningstillgångar	**1 864 846**	**1 853 969**	**1 524 490**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5 249	3 496	13 170
Övriga kortfristiga fordringar	41 061	8 072	8 343
Likvida medel	115 495	143 595	123 322
Summa omsättningstillgångar	**161 805**	**155 163**	**144 835**
Summa tillgångar	**2 026 651**	**2 009 132**	**1 669 324**

Eget kapital	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	**695 740**	**639 319**	**473 907**
Innehav utan bestämmande inflytande	3 174	133 402	7 658
Summa eget kapital	**698 914**	**772 721**	**481 565**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	58 046	38 214	49 586
Räntebärande skulder	1 143 693	1 056 166	1 076 085
Leasingskuld	6 492	7 091	6 835
Summa långfristiga skulder	**1 208 231**	**1 101 471**	**1 132 506**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23 024	90 878	23 024
Leasingskuld	343	830	817
Skatteskulder	327	670	867
Övriga kortfristiga skulder	95 812	42 562	30 545
Summa kortfristiga skulder	**119 506**	**134 940**	**55 253**
Summa eget kapital och skulder	**2 026 651**	**2 009 132**	**1 669 324**

Kommentarer till tillgångarna:

Om jämförelsekvartalet 2025 justeras för att exkludera markförädling uppgår fastighetsvärdet till 1 405 149 Tkr vilket visar på investering och värdeförändring på 429 213 Tkr under det senaste tolv månaderna. Mer detaljer om fastighetsbeståndet finns på sidan 6.

Ökningen av övriga kortfristiga fordringar avser huvudsakligen handpenning och andra förskott avseende villkorade fastighetsförvärv. Förvärven inkluderas som Förvaltningsfastigheter när bindande avtal föreligger och väsentliga risker kopplat till respektive fastighet övergått till oss som köpare.

Likviditeten var vid kvartalets utgång god efter genomförd emission i slutet på kvartalet och likviditet anpassas löpande genom successiva emissioner för att balanseras mot investering i främst pågående projekt och byggrättsförvärv.

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 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 fjärde kvartalet 2026 och resterande del avser primärt leverantörsskulder avseende pågående byggnationer.

Kassaflödesanalys för koncernen

(Tkr)	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	7 513	4 757	1 938	2 161	6 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	290	4 775	874	1 169
Betalt räntenetto	-15 590	-26 675	-45 102	-63 278	-78 625
Betald inkomstskatt	14	-13	-536	-1 136	-772
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	**-8 045**	**-21 641**	**-38 925**	**-61 379**	**-72 118**
Förändring av kortfristiga fordringar	7 082	5 017	-24 797	11 946	1 000
Förändring av kortfristiga rörelseskulder	27 802	-10 769	65 267	-14 699	-25 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten - kvarvarande verksamhet	**26 839**	**-27 393**	**1 545**	**-64 132**	**-96 285**
Kassaflöde från den löpande verksamheten - avvecklad verksamhet	0	-462	0	-3 429	-3 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten - all verksamhet	**26 839**	**-27 854**	**1 545**	**-67 560**	**-99 714**
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-124 829	-59 801	-287 661	-168 030	-204 906
Förvärv av dotterbolag	-23 000	-5 625	-25 000	-5 625	-5 625
Överföring av aktier i dotterbolag	0	0	0	0	-24 215
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	0	0	335	335
Övriga investeringar i materiella anläggningstillgångar	-36	348	-108	0	-18
Förändring långfristiga finansiella fordringar	-20	0	-716	-294	-4 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten - kvarvarande verksamhet	**-147 885**	**-65 078**	**-313 485**	**-173 614**	**-239 257**
Kassaflöde från investeringsverksamheten - avvecklad verksamhet	0	-1 946	0	-7 063	-7 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten - all verksamhet	**-147 885**	**-67 024**	**-313 485**	**-180 677**	**-246 320**

(Tkr)	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Nyemission	85 000	75 000	243 000	125 000	238 581
Upptagna räntebärande skulder	26 408	370 851	73 855	458 554	628 396
Amortering av räntebärande skulder	-1 581	-242 354	-12 742	-246 600	-452 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - kvarvarande verksamhet	**109 827**	**203 497**	**304 113**	**336 954**	**414 478**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - avvecklad verksamhet	0	-84	0	-25	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten - all verksamhet	**109 827**	**203 413**	**304 113**	**336 929**	**414 453**
Periodens/årets kassaflöde	**-11 219**	**108 535**	**-7 827**	**88 692**	**68 419**
Likvida medel ingående balans	126 714	35 060	123 322	54 903	54 903
Likvida medel utgående balans	**115 495**	**143 595**	**115 495**	**143 595**	**123 322**

Kommentarer till kassaflöde:

Kassaflödet från rörelsen varierar mellan kvartal främst beroende på förändring i rörelsekapital som påverkas av faktureringen kopplat till pågående byggnationer.

Investeringar i kvartalet avser främst pågående byggnationer och kommer fortsätta ligga på en hög nivå under året. Förvärv av dotterbolag i kvartalet avser tillträde till byggrätt för vårdboende som förvärvats via bolagspaketering.

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

8 Mkr avseende amortering av räntebärande skulder avser utköp av minoritetsandelar i vårdboendeprojekt i Nacka. Resterande del är sedvanlig amortering av långfristig finansiering.

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 bestämman-de 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	750	242 250		243 000		**243 000**
Aktierelaterat incitamentsprogram		4 718		4 718		**4 718**
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			2 383	2 383	-4 384	**-2 001**
Summa transaktioner med aktieägare	**750**	**246 968**	**2 383**	**250 101**	**-4 384**	**245 717**
Periodens resultat			-28 267	-28 267	-100	**-28 367**
Utgående balans 2026-09-30	**3 063**	**1 155 767**	**-463 089**	**695 740**	**3 174**	**698 914**

	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Antalet A-aktier vid periodens början	542 036	542 036	542 036	542 036	542 036
Antalet A-aktier vid periodens slut	542 036	542 036	542 036	542 036	542 036
Antalet B-aktier vid periodens början	2 255 354	1 181 664	1 770 979	1 025 414	1 025 414
Antalet B-aktier vid periodens slut	2 520 979	1 416 039	2 520 979	1 416 039	1 770 979
Antalet C-aktier vid periodens början	300	0	0	0	0
Antalet C-aktier vid periodens slut	300	0	300	0	0
Totalt antal aktier vid periodens slut	**3 063 315**	**1 958 075**	**3 063 315**	**1 958 075**	**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.
C-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.

I andra kvartalet har även nyemission av C-aktier inom ramen för implementerat incitamentsprogram genomförts. Mer om detta finns att läsa under redovisningsprinciper på sidan 14.

Totalresultat för moderbolaget

(Tkr)	Q3 2026	Q3 2025	Q1-Q3 2026	Q1-Q3 2025	Helår 2025
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Summa rörelsens intäkter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-1 625	-1 874	-7 322	-11 353	-14 165
Personalkostnader	-1 227	-1 153	-16 596	-5 099	-6 264
Summa rörelsens kostnader	**-2 852**	**-3 027**	**-23 918**	**-16 452**	**-20 429**
Rörelseresultat	**-2 852**	**-3 027**	**-23 918**	**-16 452**	**-20 429**
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 556	2 558	9 394	6 977	8 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 593	-20 078	-19 434	-32 450	-39 040
Resultat efter finansiella poster	**-5 889**	**-20 547**	**-33 958**	**-41 925**	**-50 497**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	3 400
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
Periodens resultat tillika totalresultat	**-5 889**	**-20 547**	**-33 958**	**-41 925**	**-47 097**

Balansräkning för moderbolaget

(Tkr)	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	342 793	342 793	342 793
Fordringar på koncernföretag	783 943	571 443	472 000
Summa anläggningstillgångar	**1 126 736**	**914 236**	**814 793**
Kortfristiga fordringar	1 245	7 804	863
Likvida medel	326	100 943	98 213
Summa omsättningstillgångar	**1 571**	**108 747**	**99 076**
Summa tillgångar	**1 128 307**	**1 022 983**	**913 869**
Bundet eget kapital	3 063	1 958	2 313
Fritt eget kapital	728 533	676 218	515 522
Summa eget kapital	**731 596**	**678 176**	**517 835**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	394 400	342 480	376 260
Summa långfristiga skulder	**394 400**	**342 480**	**376 260**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder	2 311	2 327	19 774
Summa kortfristiga skulder	**2 311**	**2 327**	**19 774**
Summa eget kapital och skulder	**1 128 307**	**1 022 983**	**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 17 november 2026

Anders Borg
Styrelseordförande

Dan T. Sehlberg
Vd och styrelseledamot

Carl-Adam von Schéele
Styrelseledamot

Patrick Lilius
Styrelseledamot

Markus Rönnberg
Styrelseledamot

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 november, kl. 07.30 (CET).

Kommande rapporter (preliminära datum)

2027-02-24	Bokslutskommuniké 2026
2027-04-27	Årsredovisning 2026
2027-05-27	Delårsrapport januari – mars 2027

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, med undantag av att ett aktierelaterat incitamentsprogram införts under 2026.

Aktierelaterat incitamentsprogram

Koncernen har efter beslut av årsstämman infört ett aktierelaterat incitamentsprogram som riktar sig till ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Dessa har erbjudits och tecknat aktier av serie C där vederlag erlagts för del av verkligt värde (3 000 Tkr). Totalt sett har 300 aktier av serie C emitterats inom ramen för programmet med en total värdering om 7 718 Tkr. Villkoren innebär att det redovisas som ett egetkapital reglerat program. Aktierelaterad ersättning tjänas in över sju år med en sjundedel vid slutet av respektive år ett till sju. Koncernens kostnad för programmet beskrivs på sidan 8 och har under andra kvartalet tagits som direkt kostnadsföring i sin helhet av förenklingsskäl.

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 rapporterande 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 och 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 2026-09-30 uppgående till totalt 1 011 814 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 2026-09-30 till 457 805 Tkr (378 808). Vidare har moderbolaget ingått fullgörandegaranti för dotterbolags åtaganden som beställare enligt entreprenadavtal. Total utestående fullgörandegaranti uppgår per 2026-09-30 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 2026-09-30				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	1 595	-	**1595**
Skulder per 2026-09-30				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	**0**
Tillgångar per 2025-09-30				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	**0**
Skulder per 2025-09-30				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	**0**
Tillgångar per 2025-12-31				
Finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	37	-	**37**
Skulder per 2025-12-31				
Finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	**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)	**jul-sep 2025**	**jan-sep 2025**	**jan-4 nov 2025**
Totala intäkter	**887**	**1 785**	**1 785**
Resultat före värdeförändringar, finansiella poster och skatt	**340**	**-695**	**-695**
Finansiella intäkter och kostnader	-306	-986	-986
Resultat före värdeförändringar och skatt	**34**	**-1 681**	**-1 681**
Värdeförändringar	0	0	0
Skatt	-19	-57	-57
Periodens resultat	**15**	**-1 738**	**-1 738**

Kassaflöde (Tkr)	**jul-sep 2025**	**jan-sep 2025**	**jan-4 nov 2025**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-462	-3 429	-3 429
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 946	-7 063	-7 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160	-25	-25
Periodens kassaflöde	**-2 568**	**-10 517**	**-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 elva personer anställda i koncernen och ytterligare en person arbetade med bolaget via konsultavtal. Av dessa tolv personer utgjorde åtta män och fyra 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

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker där affärsrisk, marknadsrisk, omvärldsrisk, varumärkesrisk samt finansierings- och likviditetsrisk bedöms vara de mest centrala. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy eftersträvar att medvetandegöra risker och hantera dem på ett sådant sätt som minimerar dess negativa påverkan på koncernens finansiella resultat.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Koncernen har en finanspolicy som anger riktlinjer och ramar för koncernens finansverksamhet. Ansvaret för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

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

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 förvärvsavtal 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 projekttiden.

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.