DELÅRSRAPPORT ANDRA KVARTALET 2025

Bra utgångsläge i förbättrat marknadsklimat Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2025)

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

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

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

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

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

Perioden i korthet (januari – juni 2025)

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

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

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

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

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

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

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

Investeringar under perioden

113 Mkr

Avtalade hyresintäkter i pågående byggnationer

22 Mkr

Soliditet

40 %

Nyckeltal, koncernen

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

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Bra utgångsläge i förbättrat marknadsklimat



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

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

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

Fortsatt kvalitativ projektförädling

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

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

Attraktivt marknadssegment med fortsatt demografisk medvind

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

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

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

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

Ett andra halvår med hög aktivitet och stor tillförsikt

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

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

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

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

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

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

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

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

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



Les hele rapporten på Eqvor

Dette var de første 3 sidene. Opprett en gratis konto for å lese resten av rapporten og se kursen, ordreboken og eierstrukturen.

Opprett gratis konto

app.eqvor.com