DELÅRSRAPPORT TREDJE KVARTALET 2025

Ytterligare steg för accelererad tillväxt

Q3

Kvartalet i korthet (juli – september 2025)

Hyresintäkter uppgick till 11 860 Tkr (9 818), en ökning med 21 procent drivet av färdigställanden av vårdboende i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 10 008 Tkr (8 723) vilket gav en driftmarginal på 84 (89) procent.

Värdeförändringar uppgick till -470 Tkr (-10 068), kvartalets förändring avser uppdaterade kalkyler i pågående byggnation.

Kassaflödet uppgick till 108 535 Tkr (6 319), påverkat av refinansiering av obligationslån samt genomförd nyemission.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (78 428).

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

Perioden i korthet (januari – september 2025)

Hyresintäkter uppgick till 32 938 Tkr (29 404), en ökning med 12 procent drivet av färdigställanden under första och tredje kvartalet.

Driftöverskott uppgick till 26 739 Tkr (24 268) vilket gav en driftmarginal på 81 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till 37 704 Tkr (-22 006), utifrån genomförda externvärderingar i andra kvartalet.

Kassaflödet uppgick till 88 692 Tkr (410), påverkat av investeringar i nybyggnation finansierade av byggnadskreditiv, refinansierad obligation samt genomförda nyemissioner.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 67 573 kvm BTA (78 428).

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

Likvida medel

144 Mkr

Avtalade hyresintäkter i pågående byggnationer

41 Mkr

Soliditet

38 %

Nyckeltal, koncernen

	Q3 2025	Q3 2024	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2024	Helår 2024
Hyresintäkter, Tkr	11 860	9 818	32 938	29 404	39 175
Driftmarginal, %	84	89	81	83	84
Förvaltningsyta, kvm	16 547	11 332	16 547	11 332	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	11	11	11	11
Byggrätter, kvm BTA	67 573	78 428	67 573	78 428	73 585
Landbank, kvm	1 919 621	1 919 621	1 919 621	1 919 621	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 828 857	1 545 270	1 828 857	1 545 270	1 616 395
Soliditet, %	38	43	38	43	40

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Ytterligare steg för accelererad tillväxt



Det gågna kvartalet markerade en ny fas i Sehlhalls utveckling. Efter flera år av uppbyggnad och strategiska investeringar kan vi nu se hur vår modell levererar stabil tillväxt och långsiktigt värdeskapande. Våra hyresintäkter ökade med 21 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, främst drivet av färdigställda projekt. Samtidigt steg värdet på våra förvaltningsfastigheter med drygt 20 procent sedan september 2024. Det speglar både investeringar i nyproduktion och en försiktigt positiv värdeutveckling på marknaden.

Under kvartalet invigde kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn vårt senaste vårdboende. Vi började också bygga ytterligare ett gruppboende i Nynäshamn, denna gång inom ramen för vårt samarbete med Equmeniakyrkan. Vi har sökt bygglov för det kommande vårdboendet i Nacka och erhållit uppdaterat bygglov för det utökade vårdboendet i Täby, samt för ett gruppboende i Gävle. I Järfälla fortlöper produktionen av det kommunala vårdboendet och i Falu kommun har vi ingått hyresavtal med kommunen för det efterlängtade vårdboendet i Främby. Tillsammans med våra kommande vårdboenden i Upplands-Bro och Ekerö kommer dessa projekt, efter färdigställanden som sker succesivt under 2026 och 2027, att lyfta vår årshyra till drygt 100 Mkr.

Det ekonomiska marknadsläget har fortsatt att förändras i positiv riktning. Inflationen har fallit till cirka 3 procent och Riksbanken sänkte i oktober styrräntan till 1,75 procent – de tydligaste lättnaderna på flera år. Räntenedgången förbättrar finansieringsförutsättningarna och ökar investeringsviljan i kassaflödesstarka tillgångar som samhällsfastigheter. I Sverige ökade transaktionsvolymerna med drygt 30 procent under årets nio första månader, och samhällsfastigheter stod för en växande andel av marknaden. För Sehlhall innebär det att vår nisch blir alltmer attraktiv i en miljö där stabilitet och långsiktighet premieras.

Behovet växer snabbare än utbudet

De demografiska drivkrafterna är tydliga. Antalet personer över 80 år kommer att öka med drygt 200 000 under det kommande decenniet. Över 100 kommuner rapporterar redan idag brist på särskilda boenden. Samtidigt pressas äldreomsorgen av bemanningsutmaningar, vilket ökar behovet av moderna, välplanerade boendemiljöer som möjliggör effektiv drift med bibehållen hög livskvalitet. Här kan Sehlhall spela en allt viktigare roll.

Vårt strategiska partnerskap med Urban Partners (tidigare benämnt Nrep) har fortsatt att utvecklas positivt. Kapitaltillskotten ger oss möjlighet att accelerera vår tillväxt. Trots fortsatta betydande investeringar under kvartalet och i perioden, så har vi fortsatt en stark balansräkning på grund av nyemissioner och värdeökning i fastighetsbeståndet. Vårt fokus är att säkerställa uthållighet och flexibilitet i en marknad som gradvis normaliseras.

Under perioden har vi framgångsrikt köpt tillbaka vår utestående obligation och givit ut en ny senior, icke-säkerställd, hållbar obligation. Med en nästan halverad räntemarginal och högre volym jämfört med tidigare obligation, är detta ett tydligt tecken på marknadens förtroende för Sehlhall. Glädjande var också att vi fick en skuldbok med huvudsakligen institutionella investerare, också en struktur att växa med. Kapitalisering från vår nya ägare, i kombination med obligationen, utgör en stark finansiell plattform för accelererad tillväxt. Den nya obligationen möjliggör också utbrytning av vårt segment Markförädling, vilket görs för att ytterligare renodla Sehlhalls fokus på social infrastruktur. Markförädlingen bedöms under fjärde kvartalet separeras till ett fristående bolag, med huvudsakligen samma slutliga ägande som tidigare.

Finansieringsmarknaden präglas fortfarande av viss försiktighet. Bankerna är selektiva och riskpremierna varierar, men för aktörer med tydligt fokus, långsiktiga avtal och starka motparter finns fortsatt god tillgång till kapital. Sehlhalls strategi att bygga långsiktiga relationer med kommuner, regioner och välrenommerade omsorgsoperatörer är därför central för att minimera risk och maximera stabilitet.

Skandinaviens nöjdaste hyresgäster

Under kvartalet har vi fortsatt vårt arbete med att certifiera befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift, och vi inför nu standardiserade energilösningar i våra nya projekt. Det bidrar till lägre driftskostnader och minskad klimatpåverkan, samtidigt som boendemiljön förbättras. Vi ser också ett ökande intresse från både kommuner och operatörer för fastigheter som möjliggör digitalt omsorgsstöd och smarta tekniska lösningar. Sehlhall ligger långt fram i den utvecklingen.

Hållbarhet handlar för oss inte bara om miljö, utan också om socialt ansvar. Våra fastigheter är platser där människor bor, vårdas och arbetar. Därför bygger vi med långsiktighet, kvalitet och omtanke som ledord. Det är kärnan i vår identitet – och en förutsättning för att skapa bestående värde, både för samhället och för våra ägare.

För att säkerställa att våra kunder är nöjda med den service och den kvalitet vi levererar, genomför vi kontinuerligt en kundundersökning. I dagarna tog jag emot resultatet av vår senaste Nöjd Kund Index mätning, som är en del av NEEMET Kundindex, Skandinaviens största undersökning av kundnöjdhet inom kommersiella fastigheter. I konkurrens med över 40 andra fastighetsbolag tog Sehlhall hem segern.

”Sehlhall uppnår ett av de högsta resultaten vi någonsin har uppmätt. Detta har också gett dem den högsta lojaliteten av alla hyresvärdar.”

– Amanda Lantz, vd NEMEET Sverige.

Äldreboenden och gruppboenden utgör en samhällskritisk funktion som måste fungera perfekt, dygnet runt, året om. Detta ställer tuffa krav på vår löpande fastighetsförvaltning, som alltid bedrivs i nära dialog med våra hyresgäster, privata såväl som kommunala vårdgivare. NKI resultatet är en tydlig kvittens på att detta målmedvetna arbete ger resultat.

En tydlig struktur för tillväxt

Med en växande projekt- och fastighetsportfölj, stark efterfrågan och förbättrad makromiljö ser vi fram emot avslutningen på 2025 med tillförsikt. Vi har skapat en tydlig struktur för tillväxt och fortsätter att realisera vår affärsplan. Strategin ligger fast: att utveckla, äga och förvalta Sveriges bästa omsorgs-fastigheter.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Färdigställande och inflyttning har skett i det kombinerade vård- och gruppboendet Telegrafen i Nynäshamn. Vardaga har tillträtt vårdboendet under september och JATC tillträdde gruppbostaden i oktober. Vårt första vårdboende i egen förvaltning är därmed färdigställt och inflyttat.

Bygglov har i kvartalet erhållits för den uppdaterade utformningen av Öreslandet 2, Täby, inkluderande 90 lägenheter vårdboende. Bygglov har även erhållits för den tänkta gruppbostaden Åsbyggeby, Gävle. Detta har dock överklagats och vi inväntar överprövning och laga kraft för en möjlig byggstart.

Byggstart har skett för gruppbostad i projekt Drabanten, Nynäshamn. Projektet drivs i samägt bolag som en del i samarbetet med Equmeniakyrkan och beräknas färdigställas under andra halvåret 2026. Beslut om byggstart har även tagits för vårdboendet Öreslandet 2, Täby, samt vårdboendet Främby, Falun.

Refinansiering av tidigare obligationslån har skett genom återköp samt parallellt utgivande av nytt obligationslån om 350 Mkr inom en ram på 500 Mkr. Den nya obligationen löper till september 2029 med en räntemarginal om 4,75% över Stibor 3-månader. Återköpet av tidigare obligationslån har medfört engångskostnader i kvartalet på – 14 894 Tkr som redovisas inom räntekostnader.

Nyemission om 75 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.



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