Delårsrapport april - juni 2026

Ökad investeringstakt för säkerställd tillväxt

Q2

Kvartalet i korthet (april – juni 2026)

Hyresintäkter uppgick till 13 080 Tkr (10 059), en ökning med 30 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 11 278 Tkr (7 942) vilket gav en driftmarginal på 86 (79) procent.

Värdeförändringar uppgick till 27 966 Tkr (38 284) och kvartalets förändring beror på sänkta avkastningskrav i externa värderingar.

Kassaflödet uppgick till – 22 299 Tkr (7 484), påverkat av gjorda investeringar (- 105 Mkr) samt genomförd nyemission (103 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (72 199), där avtal för byggrätt avseende vårdboende i Upplands-Väsby tillkommit under kvartalet.

Hyresvärde 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

Perioden i korthet (jan – juni 2026)

Hyresintäkter uppgick till 26 159 Tkr (20 185), en ökning med 30 procent drivet av färdigställandet av vårdboendet i Nynäshamn.

Driftöverskott uppgick till 21 746 Tkr (16 788) vilket gav en driftmarginal på 83 (83) procent.

Värdeförändringar uppgick till 22 151 Tkr (38 174), främst påverkat av investeringar i pågående byggnationer (163 Mkr) samt genomförda nyemissioner (158 Mkr).

Kassaflödet uppgick till 3 392 Tkr (- 19 843), påverkat av investeringar i pågående byggnationer (- 163 Mkr) samt genomförda nyemissioner (158 Mkr).

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 10 år (11 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 79 482 kvm BTA (72 199), där avtal avseende byggrätter för vårdboenden tillkommit under perioden.

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

Hyresvärde, långsiktigt förvaltningsbestånd*

51 961 Tkr

Nyckeltal, koncernen*

	Q2 2026	Q2 2025	H1 2026	H1 2025	Helår 2025
Hyresintäkter, Tkr	13 080	10 059	26 159	20 185	44 540
Driftöverskott, Tkr	11 278	7 942	21 746	16 788	37 994
Driftmarginal, %	86	79	83	83	85
Förvaltningsyta, kvm	16 845	12 218	16 845	12 218	16 829
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 680 365	1 767 579	1 680 365	1 767 579	1 495 377
Genomsnittlig kontraktslängd, år	10	11	10	11	11
Uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Byggrätter, kvm BTA	79 482	72 199	79 482	72 199	67 573
Soliditet, %	33	40	33	40	29
Säkerställd belåning, %	64	66	64	66	65
Substansvärde (NAV), per aktie, Kr	220	175	220	175	205

Driftmarginal, långsiktigt förvaltningsbestånd (perioden)*

86 %

* *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 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.

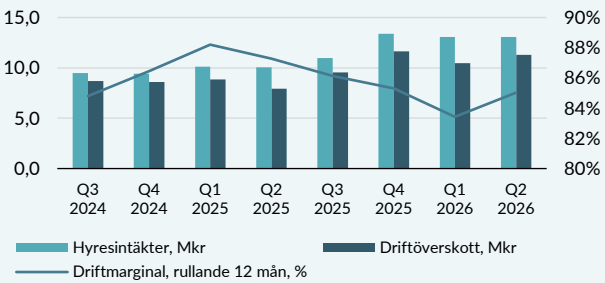
Sehlhall är hållbart finansierade, bland annat via en obligation noterad på Nasdaq Sustainable Bond Exchange. Vi certifierar samtliga nybyggnadsprojekt inom ramen för vårt hållbarhetsprogram Klimatneutral social infrastruktur.

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.



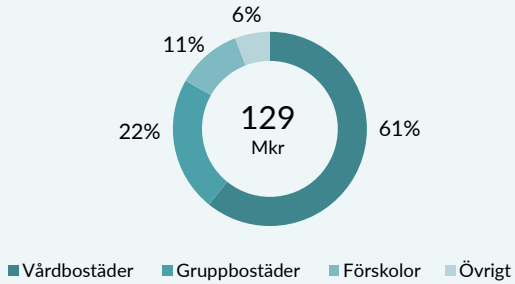


Kvartalsutveckling

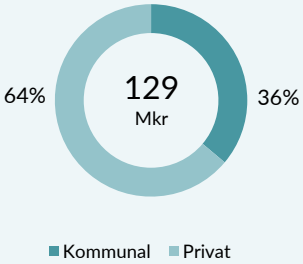


Framtida hyresvärde

Fördelning funktioner



Fördelning hyresgäster



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

VD har ordet

Genomförande-kraft som skapar långsiktigt värde

Under andra kvartalet har Sehlhall fortsatt att ta viktiga steg i genomförandet av vår affärsplan. Vi har tillfört nya projekt till portföljen, tecknat långa hyresavtal med ledande omsorgsoperatörer, ökat investeringstakten och fortsatt att utveckla organisationen. Kvartalets finansiella utveckling visar samtidigt att den plattform vi har byggt börjar ge en tydligare operativ effekt. Hyresintäkterna ökade med 30 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år och driftöverskottet ökade med 42 procent. Driftmarginalen stärktes från 79 till 86 procent.

Vi ser en tydlig kvittens på att vi kan driva en större projektvolym, genomföra nya affärer och öka driftöverskottet utan att den underliggande centrala kostnadsbasen växer i motsvarande takt. Det är en viktig förutsättning för att fortsatt expansion också ger önskad lönsamhet.

Under kvartalet offentliggjorde vi tre nya projekt som tillsammans omfattar 210 vårdboendelägenheter, utöver trygghetsbostäder och ett kompletterande gruppboende. Projekten har olika ursprung och befinner sig i olika faser, men bygger på samma grundläggande principer: ett tydligt samhällsbehov, attraktiva lägen, välrenommerade hyresgäster, långa avtal och hög kvalitet.

Tillkommande projekt

I Hallunda, Botkyrka, har Sehlhall tillsammans med Vardaga vunnit kommunens upphandling av ett nytt vårdboende. Projektet omfattar 60 vårdboendeplatser och sex LSS-lägenheter. Det 15-åriga hyresavtalet med Vardaga skapar långsiktighet och upphandlingsformen har gjort det möjligt att prioritera kvalitet, funktion och omsorgstagarnas livskvalitet i utformningen. Att återigen vinna en offentlig upphandling är ett viktigt kvitto på konkurrenskraften i vårt erbjudande.

På Gammeludden, Nacka, har vi erhållit bygglov och tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Attendo. Projektet omfattar 70 nya vårdlägenheter samt sex trygghetslägenheter i den befintliga grosshandlarvillan. Platsen är både kulturhistoriskt och miljömässigt unik. Utvecklingen har därför krävt ett nära och konstruktivt samarbete med kommunen, hyresgästen, arkitekter och antikvarisk expertis. Sådana projekt kräver uthållighet, erfarenhet och förmåga att förena många olika intressen kring en gemensam vision.

I Sätra, Stockholm, har vi avtalat om förvärv av fastigheten Sätra Gård 1. Här planerar vi att utveckla ett vårdboende med 80 lägenheter, för vilket Vardaga har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet visar att vi, vid sidan av egen projektutveckling och offentliga upphandlingar, också kan identifiera och förvärva attraktiva projektmöjligheter. Det ger oss fler vägar till tillväxt och stärker vår förmåga att agera när rätt möjligheter uppstår.



Dan T Sehlberg,vd

Investeringar i växande förvaltningsverksamhet

Värdet på våra förvaltningsfastigheter och pågående projekt uppgick vid kvartalets utgång till närmare 1,7 miljarder kronor. Under kvartalet investerade vi drygt 100 miljoner kronor i ny- och ombyggnation och under det första halvåret uppgick motsvarande investeringar till cirka 163 miljoner kronor. Det är en betydligt högre takt än under motsvarande period föregående år och helt i linje med vår affärsplan. I takt med att våra byggnationer färdigställs kommer en allt större del av den betydande framtida intjäning som redan är kontrakterad successivt att synliggöras i resultaträkningen.

Vår tillväxtambition innebär dock inte att varje identifierad möjlighet ska genomföras. Under kvartalet valde vi att avsluta fem projekt i tidigt skede, vilket medförde en kostnad om 1,3 miljoner kronor. Att tidigt prioritera bort projekt som inte fullt ut uppfyller våra krav på risk, avkastning och genomförbarhet är en naturlig och viktig del av vår investeringsdisciplin. Värde skapas inte genom



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