DELÅRSRAPPORT FÖRSTA KVARTALET 2025

Nya strategiska mål och accelererad tillväxt

Q1

Kvartalet i korthet (januari – mars 2025)

Hyresintäkter uppgick till 10 484 Tkr (9 746), en ökning med 8 procent drivet av indexuppräkning samt färdigställanden.

Driftnetto uppgick till 8 725 Tkr (7 599) vilket gav en driftmarginal på 77 (77) procent.

Värdeförändringar uppgick till - 110 Tkr (-11 841), inga externa omvärderingar gjorda i kvartalet.

Kassaflödet uppgick till – 27 307 Tkr (+16 918), påverkat av fortsatta investeringar som delvis finansieras av byggnadskreditiv.

Genomsnittlig kontraktslängd uppgick till 11 år (12 år).

Byggrätter med bindande förvärvsavtal uppgick till 72 699 kvm BTA (78 428).

Landbank på 1 919 621 kvm (1 944 962) i pågående markförädling.

Hyresintäkter (jämfört med samma kvartal föregående år)

+8 %

Avtalade hyresintäkter i pågående byggnationer

22 Mkr

Soliditet

39 %

Nyckeltal, koncernen

	Q1 2025	Q1 2024	Helår 2024
Hyresintäkter, Tkr	10 484	9 746	39 175
Driftmarginal, %	77	77	81
Förvaltningsyta, kvm	12 218	11 332	11 332
Genomsnittlig kontraktslängd, år	11	12	11
Byggrätter, kvm BTA	72 699	78 428	73 585
Landbank, kvm	1 919 621	1 944 962	1 919 621
Redovisat fastighetsvärde, Tkr	1 675 016	1 477 928	1 616 395
Soliditet, %	39	47	40

SEHLHALL

VD HAR ORDET

Nya strategiska mål och accelererad tillväxt



Med Nrep som ny strategisk delägare är vår nya affärsplan fullt finansierad. Målet är att under de kommande fem åren utveckla 40 omsorgsfastigheter för egen förvaltning, med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8 miljarder kronor. Vi befäster nu vår position som Sveriges ledande byggmästare inom hållbar och framtidssäkrad social infrastruktur.

Under kvartalet ökade vårt driftnetto med 15 procent och vi investerade närmare 60 miljoner kronor i nya projekt. Vi har skickat in bygglov för vårt vårdboende i Upplands-Bro. I Täby växer vårt vårdboende inom seniorkvarteret med 50 procent – från 60 till 90 lägenheter – en trend vi ser även i andra projekt. Vi har påbörjat bygglovsprocessen för vårdboendet i Nacka, och byggstartat det kommunala vårdboendet i Järfälla. Efter kvartalets utgång har vi även fått beslut om bygglov för det kommunala vårdboendet i Falun, där vi inlett fas ett i entreprenaden. I Nynäshamn förbereder vi för slutbesiktning av vårdboende och gruppbostad, som nyligen certifierades enligt Miljöbyggnad Silver.

Inom gruppbostäder har vi lämnat in bygglov för kommande projekt i Gävle och upphandlar entreprenad för ett nytt boende i Nynäshamn. På förskoleområdet har vi haft inflyttning i byggnationen i Norrtälje. Hyresgästen beskrev den nybyggda förskolan som den finaste i deras bestånd – ett kvitto på vårt fokus på kvalitet. Under kvartalet har vi också följt upp vår senaste Nöjd Kund Index-undersökning. Resultaten visar att våra hyresgäster är mycket nöjda med såväl lokaler som drift och förvaltning – avgörande faktorer för omsorgsfastigheter och för vår fortsatta tillväxt.

En ny fas för Sehlhall

Sehlhall grundades i januari 2019. Sedan dess har vi växt med i snitt 33 procent per år och därigenom spelat en viktig roll i att möta Sveriges växande behov av social infrastruktur. Vår kombination av kvalitet, nytänkande och öga för detaljer har etablerat oss som en respekterad, ofta ledande aktör inom vårt segment. Samtidigt har omvärlden varit minst sagt utmanande – från pandemins påverkan på äldreomsorgen, till krig i Europa, inflation, räntehöjningar, handelstullar och växande geopolitisk oro. I Sverige har utbyggnaden av omsorgsfastigheter varit långsam, det äldre kommunala beståndet har ofta låg standard och personalbristen inom vården har fördjupats.

Omvärldsfaktorer har gjort att vi tvingats bromsa vissa projekt. Det är lätt att fastna i den operativa vardagen och bli frustrerad över omvärldens osäkerhet och påverkan. Men istället genomförde vi under hösten 2024 en genomgripande översyn av vår verksamhet. Det resulterade i en ny femårsplan – en konkret och detaljerad färdplan för hur vi stärker och skalar vår plattform, baserat på lärdomar från våra första sex verksamhetsår. Planen tar höjd för både vårt nuläge och våra unika förmågor. I arbetet har vi fört djupgående samtal med våra hyresgäster, boende, medarbetare, forskare, politiker och tjänstemän, samt våra aktieägare – många av dem med ett starkt fokus på att skapa reell samhällsnytta.

Slutsatsen från detta strategiarbete är tydlig; Sehlhall har goda förutsättningar att accelerera från den marknadsposition vi byggt upp. Vi är ett sammansvetsat team av handplockade specialister – många med över 20 års erfarenhet. Vi har vår metodik, våra lösningar och ett nära samarbete med kommunala, privata och idéburna omsorgsaktörer. Vi vet vad som fungerar – och vad som inte gör det.

Kärnan i Sehlhall är inte bara vad vi gör, utan varför vi gör det. Vår kultur bygger på långsiktighet, förtroende och engagemang. Vi tror på ett Sverige där äldre får leva värdiga liv, där barn får vistas i trygga, hälsosamma miljöer, och där människor med funktionsvariationer ges förutsättningar att leva självständigt. Det är inte bara vår affär – det är vårt uppdrag.

Den främsta begränsningen för oss under de senaste åren har varit ett avvaktande transaktions- och finansieringsklimat. Under en av våra strategiska workshops ställde vi oss frågan: "Vad skulle Sehlhall kunna åstadkomma om vi hade önskad tillgång till kapital?" Svaret blev lika tydligt som inspirerande. Vi insåg att det var dags att hitta en kapitalstark, långsiktig partner som delar vår ambition.

Ökad genomförandekraft med ny delägare

I maj offentliggjordes partnerskapet med Nrep – Nordens största fastighetsinvesterare. Vi har sedan tidigare gjort flera affärer tillsammans och känner varandra väl. Nrep har lång erfarenhet av investeringar inom äldreomsorg och förvaltar idag över 60 moderna vårdboenden i Norden. Deras inträde i Sehlhall möjliggör en kraftig tillväxt och fortsatt uppbyggnad av ett långsiktigt förvaltningsbestånd. Vårt gemensamma mål är att under de kommande fem åren uppföra minst 40 nya omsorgsfastigheter – huvudsakligen vårdboenden – i växande kommuner med stora behov.

”Vi går in i Sehlhall som en långsiktig partner med ett gemensamt åtagande att skapa den sociala infrastruktur som är avgörande för att Sverige ska klara framtidens välfärdsutmaningar. Sehlhall har tagit positionen som den marknadsledande utvecklaren av hållbara omsorgsfastigheter. Tillsammans vill vi nu ta bolaget till nästa nivå och bygga upp ett stort och långsiktigt bestånd att förvalta inom bolaget.”

- Carl-Adam von Schéele, Sverigechef för Nrep

Tajmingen är god. Under de två senaste kvartalen har vi sett ett ökat intresse för nyetableringar bland våra hyresgäster. Nya projekt initieras och befintliga satsningar utökas. Transaktionsmarknaden har också börjat vakna till liv. Med förbättrade finansieringsvillkor och ökad investeringsvilja växer förutsättningarna för en mer aktiv och dynamisk marknad. Inflationen är mer under kontroll, vilket även stabiliserat ränteläget. Mycket pekar mot en förbättrad konjunktur – med stärkt köpkraft, lägre räntor och expansiv finanspolitik. Men samtidigt råder fortsatt en geopolitisk osäkerhet.

Vår portfölj består av samhällsviktig infrastruktur, vilket ger en viss motståndskraft mot internationella störningar. Samtidigt påverkas alla aktörer av det övergripande marknadsklimatet. Segmentet samhällsfastigheter bromsade kraftigt under fjolåret, men enligt rådgivaren Colliers är det nu åter det mest omsatta segmentet på transaktionsmarknaden under årets första månader – särskilt äldreboenden och säkerhetsfastigheter.

Mot denna bakgrund – med växande efterfrågan, en mer aktiv transaktionsmarknad men fortsatt osäkra omvärldsförhållanden – blir partnerskapet med Nrep särskilt värdefullt. Det gör oss bättre rustade att möta våra hyresgästers ambitioner och investera med styrka, även i osäkra tider.

Vi går nu in i Sehlhall 2.0 – en ny fas av tillväxt, partnerskap och samhällsbyggande. Jag ser fram emot denna resa tillsammans med våra medarbetare, partners och aktieägare.

Dan T. Sehlberg
Vd och koncernchef

Väsentliga händelser under och efter kvartalets utgång

Inflyttning har skett av Norlandia i den färdigställda förskolan i Älmsta, Norrtälje.

Tillfälligt hyresavtal för evakueringsförskola har under kvartalet tecknats med Järfälla kommun avseende den befintliga byggnaden på vår fastighet i Viksjö, där vi driver planarbete för markförädling. Hyresavtalet är på minst ett år och kommunen tillträder i juni 2025.

Nyemission har efter kvartalets utgång beslutats och genomförts. Emissionen sker som den första i en serie av emissioner där Nrep kliver in som långsiktig delägare i Sehlhall. I samband med nyemissionen har extra bolagsstämma hållits och en ny styrelse utsetts.

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

Tilläggsavtal har i maj månad 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 efter kvartalets utgång beslutas för vårdboendet i Falun. Formell byggstart sker så snart bygglovet vunnit laga kraft vilket bedöms ske under andra kvartalet 2025.

Kallelse till årsstämma har efter kvartalets utgång publicerats och årsstämma kommer att hållas den 12 juni kl 10 i bolagets lokaler.



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