

FASTIGHETER

FÖRETAGSPRESENTATION

2025

SERAFIM

INNEHÅLL

- 01 Om oss
- 02 Kommersiell förvaltning
- 03 Bostadsutveckling
- 04 Organisation
- 05 Serafimgruppen
- 06 Finansiell information - Serafim Fastigheter
- 07 Kontakt

OM OSS



Serafim Fastigheter förvaltar fastigheter samt utvecklar bostäder i Stockholms län.

Vi har ett tydligt fokus på tillväxt, tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering.

Hos oss råder dessutom en stark entreprenörsanda.



OM OSS

01 KORT OM SERAFIM FASTIGHETER

Serafim Fastigheter ("Bolaget" eller "Serafim") är ett fastighetsbolag med fokus på förvaltning och utveckling av lager- och lättindustrifastigheter i Stockholmsområdet.

Serafim Fastigheter grundades 2009 men inledde sin verksamhet 2011 och var under de första åren främst inriktat på bostadsutveckling, både som extern investerare men även från 2013 genom egna nyproduktionsprojekt. Under 2018 togs ett strategiskt beslut att diversifiera portföljen att även innehålla förvaltningsfastigheter inom segmentet lager & lättindustri för att bidra med löpande kassaflöden vid sidan av bostadsutvecklingen. Sedan dess bedrivs verksamheten i två affärsben; fastighetsförvaltning och bostäder. Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Inom bostadsverksamheten förvärvar bolaget råmark och driver sedan detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter.

Mellan 2019 och 2025 har bolaget inom förvaltningssegmentet genomfört 25 förvärv till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om närmare 680 mkr. Utav dessa har 22 fastigheter avyttrats med en total värdeökning på närmare 300 mkr och en genomsnittlig värdeökning per fastighet på över 40% ink. capex. Idag har bolaget en portfölj bestående av 5 hel- och delägda fastigheter inom egen förvaltning med ett värde på 128,7 mkr och en pipeline med kommande förvärv om över 150 mkr med tillträde under H1 2026

Under 2018-2020 lanserade bolaget fem investerarstrukturer där fyra var inriktade mot lager & lättindustrifastigheter med utvecklingspotential i Stockholmsområdet. Utav dessa är tre avslutade efter utveckling, förädling samt försäljning av de underliggande fastigheterna och den fjärde förväntas avslutas under 2026.

Under våren har Felicia Poska Tilander tillträtt som ny VD och det har även tillsatts nya medarbetare på rollerna som förvaltare och affärsutvecklare för att göra bolaget redo för vidare tillväxt och utveckling. Bolaget avser nu att under 2026 lansera en ny investeringsstruktur med fortsatt fokus på förädling och utveckling av fastigheter inom lager- och lättindustrisegmentet.

Serafim kontrollerar hela värdekedjan från transaktion, finansiering och förvaltning till fastighetsutveckling, projektgenomförande och uthyrning. Detta genom att medarbetarna har den specialkunskap som krävs inom respektive verksamhetsområde. Inom Serafim Fastigheter råder en stark entreprenörsanda med ett opportunistiskt och affärsmässigt arbetssätt med tydligt fokus på tillväxt tillsammans med långsiktighet och sund riskhantering.

Bolaget är privatägt och ingår i Serafimgruppen som aktiva och långsiktiga ägare vilket bidrar med finansiell stabilitet över tid. VD/ägare/grundare och CFO från Serafimgruppen arbetar nära organisationen och är delaktiga i samtliga investeringsbeslut från ett tidigt skede.

2011

Verksam sedan

40%

Genomsnittlig värdeökning

680

Total transaktionsvolym 2018-2025

251,3 MKR

Förvalt kapital från investerare



OM OSS

02 VÅR HISTORIA

2009-
2013

Serafim Fastigheter bildas 2009 men verksamheten startar igång 2011 med investeringar i ett par bostadsprojekt. 2013 genomför bolaget sitt första egna bostadsprojekt, konvertering av en innerstadsfastighet från hyresrätter till bostadsrätter.

2014-
2018

Fastighetsportföljen utvecklas med förvärv av förvaltningsfastigheter och råmark med mål att driva detaljplan för byggrätter. Bolaget genomför även ett par egna nybyggnadsprojekt för bostäder i Stockholmsområdet.

2018-
2020

Bolaget lanserar fem investerarstrukturer (SF Struktur 1 – 5). Totalt 177,6 mkr i rest kapital fördelat på 21 externa investerare och totalt fastighetsvärde på över 350 mkr.

2021-
2022

Två större portföljer med kommersiella fastigheter avyttras till Företagsparken och Urbanea. Vinsten återinvesteras till stor del i förvärv av nya fastigheter i egen bok. SF Struktur 3 avslutas med en IRR på 17% och EK-multipel på 1,29.

2023-
2024

Nya förvärv genomförs och tre fastigheter avyttras till Stendörren. SF Struktur 5 avslutas med en IRR på 7,5% och EK-multipel på 1,17.

2025

Nystart med ny organisation & VD. SF Struktur 2 avslutas med en IRR på 2,6% och EK-multipel på 1,1.

En portfölj av tre fastigheter avyttras till Stendörren. X nya förvärv genomförs.





03 GENOMFÖRDA AFFÄRER

Mellan 2019 och 2025 har bolaget inom förvaltningssegmentet genomfört 25 förvärv till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om närmare 680 tkr inom segmentet.

Utav dessa har 22 fastigheter avyttrats med en total värdeökning på närmare 300 mkr och en genomsnittlig värdeökning på 40% ink. capex.

Tillträde	Frånträde	Kommun	Fastighet	Förvärv	Försäljning	Hold-tid (år)	Värdeutveckling	
2019-07-14	2020-12-01	Huddinge	Opalen 40	14 000 000	18 000 000	1,4	29%	Struktur 3
2019-12-09	2021-04-06	Håbo	Bålsta 3:381	10 000 000	12 500 000	1,3	25%	Egen bok
2019-07-01	2021-12-01	Botkyrka	Mariedal 1:3	13 000 000	25 300 000	2,4	95%	Struktur 3
2019-03-01	2021-12-01	Sollentuna	Guldfisken 1	11 250 000	16 800 000	2,8	49%	Struktur 3
2019-12-09	2021-12-01	Sollentuna	Elfenbenet 2	21 000 000	25 900 000	2,0	23%	Struktur 4
2020-03-01	2021-12-01	Sigtuna	Rosersberg 9:11	20 460 000	32 800 000	1,8	60%	Struktur 4
2019-04-23	2021-12-01	Södertälje	Tillverkaren 3	40 000 000	51 000 000	2,6	28%	Struktur 2
2020-07-01	2021-12-01	Uppl Väsby	Vik 1:71, 1:73, 1:75	27 000 000	39 200 000	1,4	45%	Struktur 3
2021-08-16	2021-12-01	Uppl Väsby	Vik 1:72	16 000 000	18 100 000	0,3	13%	Egen bok
2021-03-31	2022-04-28	Täby	Bensinen 7	32 000 000	43 000 000	1,1	34%	Egen bok
2020-05-05	2022-04-28	Sollentuna	Elfenbenet 1	75 000 000	102 000 000	2,0	36%	Egen bok
2020-12-18	2022-04-28	Uppl Väsby	Hammarby- Smedby 1:433	21 000 000	40 000 000	1,4	90%	Egen bok
2021-04-28	2022-04-28	Södertälje	Gasellen 4	25 000 000	40 000 000	1,0	60%	Egen bok
2021-06-30	2022-04-28	Södertälje	Oxen 2 och 3	33 000 000	49 000 000	0,8	48%	Egen bok
2020-12-18	2022-04-28	Södertälje	Skornetten 3	23 000 000	31 000 000	1,4	35%	Egen bok
2020-06-30	2024-08-31	Södertälje	Lyftkranen 3	31 000 000	42 000 000	4,2	34%	Struktur 3
2019-06-30	2024-09-30	Stockholm	Mopsen 1	35 000 000	95 000 000	5,3	68%	Struktur 2
2022-04-15	2024-12-17	Södertälje	Åkerkullan 2	30 000 000	38 000 000	2,7	27%	Egen bok
2019-06-30	2025-04-10	Södertälje	Arbetsledaren 1	9 000 000	42 000 000	5,8	7%	Struktur 2
2021-12-17	2025-10-21	Uppl Väsby	Vik 1:70, 1:77	11 000 000	14 900 000	3,8	35%	Egen bok
2024-05-31	2025-12-01	Täby	Passaren 22	24 000 000	31 000 000	1,4	29%	Egen bok
2023-09-01	2025-12-01	Täby	Dragstiftet 3	40 524 208	51 000 000	2,1	26%	Egen bok
Summa/Average			22	562 234 208	858 500 000	2,2	40%	

03 URVAL AV GENOMFÖRDA AFFÄRER



MOPSEN 1

Fastigheten förvärvades 2019 som en befintlig förvaltningsfastighet fullt uthyrd till två hyresgäster. Under 2022 visade Region Stockholm intresse för fastigheten som ny ambulanscentral och innan årsskiftet skrevs ett nytt 15-årigt hyresavtal för hela fastigheten, motsvarande en hyresutveckling på ca 90%. Den nya hyresgästen tillträdde den 30 juni 2023 efter större hyresgäst Anpassningar som även inkluderade att byggnaden certifierades enligt Miljöbyggnad Silver. Ett år senare avyttrades fastigheten till Intea med ett överenskommet fastighetsvärde om 95 mkr, motsvarande en värdeutveckling på över 100% ink. capex.

NYPRODUKTIONSCASE



ARBETSLEDAREN 1

Fastigheten förvärvades 2019 som uppställningsplats för lastbilar men med en färdig byggrätt för kontor/ industri upp till två plan. Under 2022 inleddes en dialog med Euromaster om att uppföra ny däckverkstad och i juli 2023 signerades ett nytt 10-årigt hyresavtal med tillträde efter färdigställt projekt. Den nya däckverkstaden lämnades över till hyresgästen innan sommaren 2025 och i samband med det frånträdde den även till Stendörren. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 42 mkr, motsvarande en avkastning om ca 10% ink. Capex trots oförutsedda händelser som påverkade både tidsplanen och projektkalkylen negativt.



UPPLANDS VÄSBY VIK 1:73, 1:75, 1:77

Fastigheterna förvärvades i mitten av 2020 i en sale-and-leasebacktransaktion där affärsplanen var att omförhandla hyresnivån till marknadsmässiga nivåer. Omförhandlingarna resulterade i en hyreshöjning om ca 50% vilket tillsammans med en yieldkompression skapade en värdeutveckling på 145%.

Serafim Fastigheter förvärvade fastigheterna belägna i Upplands Väsby på drygt 2 000 kvm i en sale leaseback affär där affärsplanen var att omförhandla hyresnivån till marknadsmässiga nivåer. Detta resulterade i en hyreshöjning på ~50% och tillsammans med yieldkompression skapades en värdeutveckling norr om 100%. Fastigheterna var färdigutvecklade vid tillträde men tidigare ägare realiserade aldrig potentialen.



OM OSS

01 VÅRA VÄRDERINGAR

RELATION

Vi vill bygga långsiktiga relationer med investerare, hyresgäster, medarbetare, kommuner och partners. Genom ömsesidigt förtroende och samarbete vill vi skapa starka relationer och vara en pålitlig och attraktiv aktör över tid.

AFFÄRSFOKUS

Allt vi gör genomsyras av ett tydligt affärsfokus. Våra medarbetare drivs av att genomföra sunda och långsiktiga affärer - med stor prestigelöshet och gediget engagemang orkar vi gå det extra steget för att hitta affären.

KVALITET

Vi strävar efter att alltid bibehålla hög kvalitet genom alla led i arbetsprocessen. Med hög personlig kompetens vill vi leverera stabil, hållbar och lönsam utveckling över tid till kunder, investerare och partners.

ENKELHET

Vi tror på att göra affären enkel, smidig och tydlig, oavsett motpart. Genom flexibilitet och transparens skapar vi effektiva processer som gör det enkelt att samarbeta med oss.





OM OSS

04 HÅLLBARHET

**Det vi förvaltar och utvecklar idag ska hålla länge. År ut och år in.
I flera generationer.**

För att lyckas skapa och bibehålla långsiktigt värde måste vi som fastighetsägare alltid ha med oss hållbarhetsperspektivet i allt vi gör. Genom att föra in hållbarhet på den dagliga agendan vill vi bidra till att ta vårt ansvar som fastighetsbolag och värna för människor och natur.

För att lyckas med våra mål arbetar vi proaktivt med hållbarhet i vårt vardagliga arbete. I nuläget är vårt centrala fokus på energikällor, elanvändning, avfallshantering och återbruk. Genom att arbeta med dessa frågor möjliggör det för oss att ha ett brett fokus på vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt som det tillåter oss och våra kunder att arbeta med realistiska mål som är givande och bidrar med en faktisk förändring.



OM OSS

01 VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN



KOMMERSIELL UTVECKLING OCH FÖRVALTNING

Inom fastighetsförvaltningen förvärvas och förvaltas fastigheter där långsiktigt värde skapas genom aktivt ägande. Förvaltningsportföljen är inriktad på fastigheter inom segmentet lager & lättindustri med ett geografiskt fokus på Stockholm och Mälardalen.



BOSTADSUTVECKLING

Inom bostadsverksamheten förvärvar bolaget råmark och driver sedan detaljplan för tillskapande av bostadsbyggrätter. Utvecklingsprojekten avser olika ägande- och bostadsformer från högre flerbostadshus med hyresrätter till småhus i äganderättsform eller bostadsrätter. Det geografiska fokuset är Stockholm, Mälardalen och Uppsala.



01 PORTFÖLJ & AFFÄRSMODELL

Industrifastigheter är ett historiskt högavkastande tillgångsslag som ger möjlighet till god diversifiering och värdeutveckling. Det är även ett tillgångsslag som historiskt väl klarat av konjunktursvängningar och är för investeraren en inflationsskyddad investering som överpresterat marknaden.

Serafim Fastigheters affärsmodell bygger på att genom aktiv bearbetning av marknaden hitta affärsmöjligheter innan de når den öppna marknaden och därmed konkurrensen från andra aktörer. Målet är att med en för säljaren enkel och smidig affär genomföra förvärven på nivåer under marknadsvärdet vilket ger en förväntad vinst dag 1. Ytterligare uppsida och värdepotential finns sedan i omförhandling av hyresnivåer och/eller nyuthyrning utöver sedvanlig indexering av hyror.

Merparten av Serafims genomförda affärer historiskt, och vad vi letar efter framöver, är s.k. sale-leaseback affärer där fastighetsförvärven görs direkt från egenbrukaren samtidigt som ett nytt flerårigt hyresavtal för fortsatt disponering av ytorna skrivs med säljaren. Säljarna är i dessa fall sällan professionella fastighetsägare vilket ställer större krav på oss som köpare att guida och leda transaktionsprocessen framåt. Efter förvärvet ser vi till att fastigheten och det fastighetsägande bolaget uppnår de krav som en professionell motpart ställer och därmed gör bolaget säljredo när vi uppnått förväntad avkastning.

Under de senaste åren har konkurrensen inom segmentet ökat, både på köp och säljsidan, med fler aktörer som visar intresse för denna typ av fastigheter samt en tydlig konsolideringstrend där större aktörer går in och förvärvar portföljer till lägre avkastningsnivåer. Trots detta hittar vi genom ett väl strukturerat och fokuserat prospekteringsarbete, där varje kommun respektive mikroläge bearbetas och bedöms individuellt, fortsatt intressanta affärer i linje med vår affärsmodell. Vidare, då även närvaron av mäklare och rådgivare ökat håller vi nära dialog med dem för att alltid vara top-of-mind och ta del av off-market prospekt.

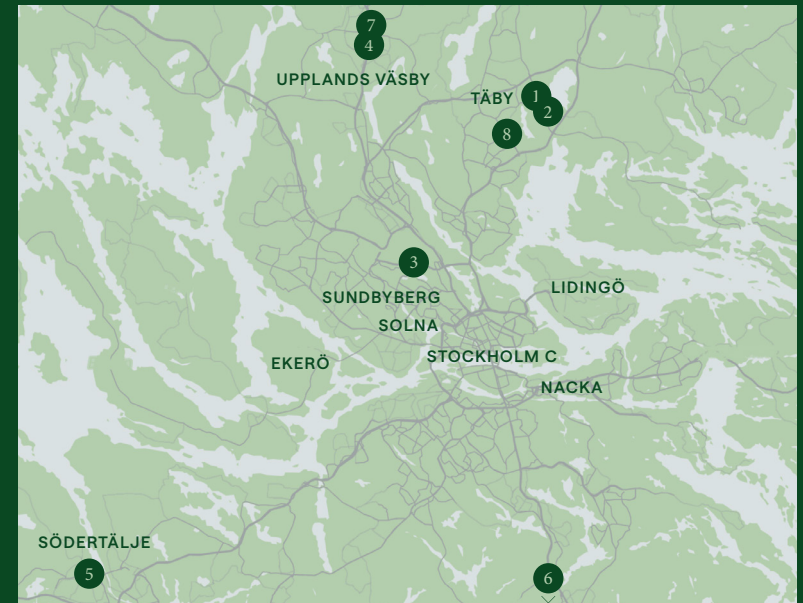




03 FASTIGHETSÖVERSIKT

Nr	Fastighet	Ort	Adress	Yta	Uthyrningsgrad
1*	Passaren 2	Täby	Ritarslingan 4	4 015 kvm	100%
2*	Dragstiftet 3	Täby	Ritarslingan 5	3 217 kvm	100%
3	Måbäret 6	Sundbyberg	Gamla Enköpingsvägen 106	2 250 kvm	100%
4	Skälby 2: 3	Upplands Väsby	Truckvägen 4	2 900 kvm	100%
5	Råteglät 3 & 5	Södertälje	Brännarevägen 7-9	5 050 kvm	100%
6	Jordbromalm 7: 3	Jordbro	Dryckesvägen 1	13 262 kvm	100%
7*	Vik 1:70 & 1:77	Upplands Väsby	Mellangården 6	2 334 kvm	100%
8	Lansen 11	Täby	Gribbbylundsvägen 9	2 739 kvm	100%

*Frånträds under december 2025



35 767 m ²	14,9 MKR	6,4%	100%	8 st	234 MKR	5 ST	9 968 m ²
Mark	NOI	Yield	Uthyrningsgrad	Antal förvaltningsfastigheter	Fastighetsvärde	Kommuner	Uthyrningsbar area



01 PORTFÖLJ & AFFÄRSMODELL

Bostäder är ett långsiktigt tryggt tillgångsslag. Byggrätter för bostäder i Stockholmsområdet är ett attraktivt och eftertraktat tillgångsslag med potentiell hög avkastning. I Stockholmsregionen finns fortsatt en stark befolkningstillväxt, strukturell bostadsbrist och begränsad tillgång till mark, vilket skapar en gynnsam marknadsdynamik. Investeringar i byggrätter erbjuder inte bara potential till betydande värdeutveckling utan fungerar även som en portföljdiversifiering med motståndskraft mot konjunktutsvängningar.

Vi letar efter mark där det finns en uttalad vilja från kommunen att utveckla nya bostäder men där nuvarande fastighetsägare inte har kapacitet, möjlighet eller intresse att driva en sådan process. Detta innebär att vi måste vara redo att kliva in i ett tidigt skede för att sedan tillsammans med kommunen och/eller andra parter utforma visionen och planen för området. Den verkliga värdepotentialen frigörs därefter i detaljplaneprocesser, optimering av byggrätter samt framtagande av attraktiva bostadsprojekt anpassade till lokala behov.





03 PROJEKTÖVERSIKT

Nr	Projektnamn	Fastighet	Ort	Bostadsform	Bostadstyp	Total BOA	Status
1	Alléplan	Kumla 69: 3	Tyresö	Bostadsrätter	Lägenheter		Detaljplaneskede
2	Alunda	Klev 3: 32	Östhammar	Blandbebyggelse	Småhus, skola, vård	7 496 m ²	Detaljplaneskede - Granskning Q1 26
3	Ljugarn	Andre Botvalde 2:1	Ljugarn, Gotland	Äganderätter	Småhus	2 200 m ²	Råmark
4	Lindholmen	Lindholmen 5:3	Vallentuna	Bostadsrätter	Radhus	2 930 m ²	Detaljplaneskede - Granskning Q4 26
5	Hemmestatorp	Hemmestatorp 1:1	Värmdö	Äganderätter	Villatomter		Avstyckning pågår
6	Floretten	Floretten 1	Södertälje	Bostadsrätter	Lägenheter	7 696 m ²	Detaljplaneskede - Antagande Q1 26



>20 000 m²

Total BOA

8 ST

Antal genomförda projekt

6

Antal kommuner



ORGANISATION

01 VI ÄR SERAFIM FASTIGHETER

Organisationen består idag av fyra medarbetare med erfarenhet från olika delar av fastighetsbranschen. Bolaget har en ung och driven organisation och är ett av få fastighetsbolag utanför börsen som har en kvinnlig VD samt där hälften av organisationen utgörs av kvinnor.

I styrelsen sitter även vd/ägare/grundare samt CFO från ägarbolaget Serafimgruppen vilka arbetar nära organisationen och är delaktiga i samtliga investeringsbeslut från ett tidigt skede.

Med den nuvarande organisationen är bolaget flexibelt och kan fatta snabba och välgrundade beslut och samtidigt hantera tillväxt utan att tappa tempo och effektivitet. Vi tror även på aktiv förvaltning in-house där vi arbetar nära hyresgästerna för att öka kundnöjdhet och minska vakansrisken. Detta visar sig genom långa avtal och låg omflyttning i fastigheterna.





01 ORGANISATION & STYRELSE



FELICIA POSKA TILANDER
CEO
Serafim Fastigheter

VD för Serafim Fastigheter sedan april 2025. Kommer senast från fyra år på Serafim Finans och deras Real Estate Finance, både som analytiker och kundansvarig, och innan dess tjänster inom redovisning. Kandidatexamen i Företagsekonomi samt Statsvetenskap på Stockholms Universitet, samt CEFA från Handelshögskolan i Stockholm.



ANGELICA HERMANSSON
Business Developer
Serafim Fastigheter

Affärsutvecklare på Serafim Fastigheter sedan april 2025 med ansvar för att identifiera och utveckla affärsmöjligheter som skapar långsiktigt värde för alla parter. Angelica har över 13 års erfarenhet inom fastighetsbranschen, varav 10 år i ledande befattningar. Utbildad vid Högskolan i Gävle samt Berkeley College i New York.



JOHAN POSKA TILANDER
CEO & Founder/Owner,
Serafimgruppen

Grundare samt huvudägare av Serafimgruppen och sedan 2023 åter CEO för koncernen. Grundade Office Management 1993 som framgångsrikt byggdes upp till ett miljardbolag och 2016 såldes till Nalka. Har utöver det lång erfarenhet av bolagsbyggande och styrelsearbete, däribland styrelseledamot i Serafim Finans.



JESPER HOLMSTRÖM
Asset Manager
Serafim Fastigheter

Asset Manager på Serafim Fastigheter sedan februari 2025. Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2017, med erfarenhet av roller främst inom projektledning och asset managementet från bl.a. Citycon och Nordic PM.



MÅRTEN STRANDMARK
CFO
Serafim Fastigheter

CFO för Serafim Fastigheter sedan 2022. Varit verksam i fastighetsbranschen sedan 2013 med bred erfarenhet från olika befattningar men främst inom ekonomi och analys. Civilingenjörsexamen från KTH.



JENNY CLARBERG ÅKESSON
CFO,
Serafimgruppen

Group CFO för Serafimgruppen koncernen sedan 2018. Har innan dess tidigare erfarenhet från finans och ekonomiroller inom flera olika branscher, bl.a. Svensk Hypotekspension och Shell. Sedan 2025 även styrelseordförande för Serafim Finans. Masterexamen i revision från Stockholms Universitet.

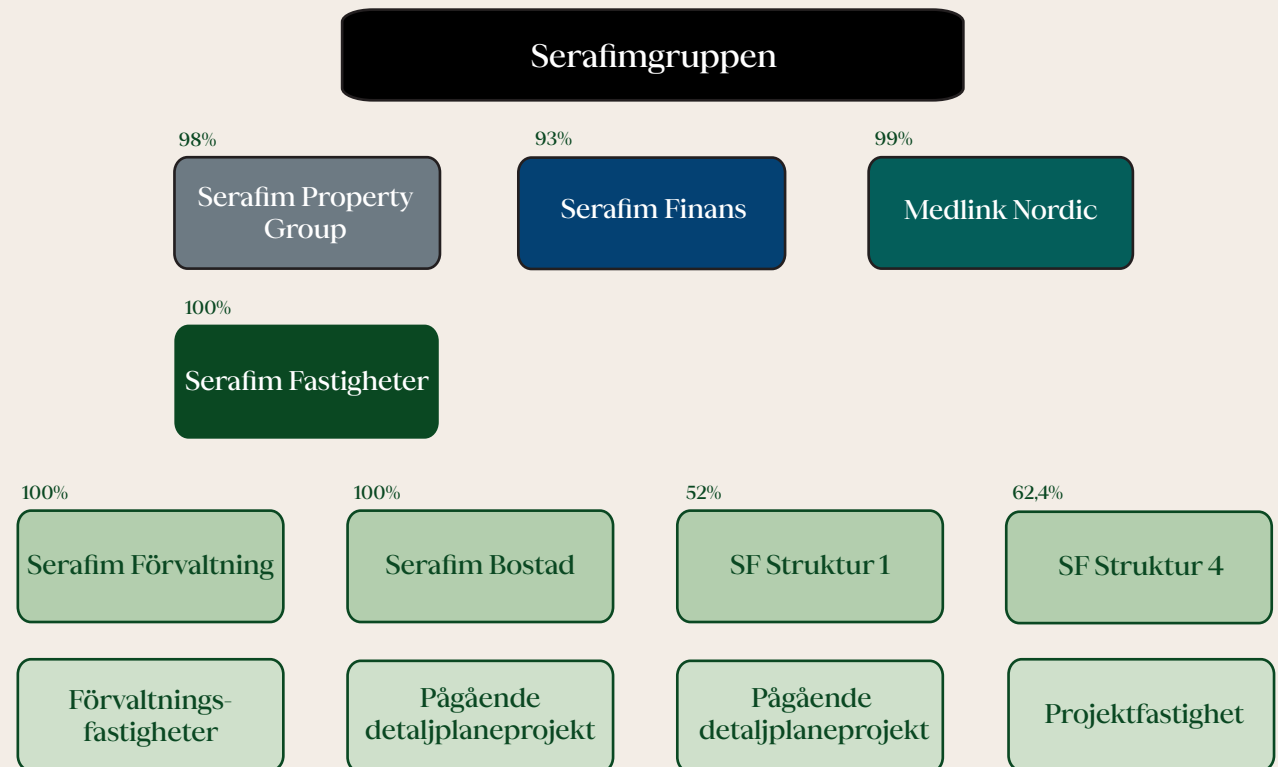


ORGANISATION

01 KONCERN- & ÄGARSTRUKTUR

Serafim Fastigheter AB är moderbolag i fastighetskoncernen i vilken det per idag ingår 44 fastighetsägande bolag och holdingbolag. Serafimgruppen är moderbolag i den större koncernen där även dotterbolagen Serafim Finans och Medlink Nordic ingår.

Serafim Fastigheter AB ägs till 100% av Serafim Property Group AB som i sin tur ägs till 98% av Serafimgruppen AB (direkt och indirekt). Resterande 2% ägs av nyckelpersoner inom organisationen. Serafimgruppen grundades 2005 av Johan Poska Tilander som fortsatt är ensam ägare och aktiv VD för koncernen.



FÖRENKLAD KONCERNSTRUKTUR



01 KORT OM SERAFIMGRUPPEN

Serafimgruppen som bolag och som koncern präglas av en familjär och stark laganda med ett tydligt fokus på god lönsamhet.

Inom gruppen råder stor entreprenörsanda och som majoritetsägare är de aktiva och engagerade i samtliga innehavsbolag. Ägarperspektivet är långsiktigt med målet att driva en trygg och lönsam tillväxt med de bästa och mest engagerade medansvariga samt affärspartners.

Serafimgruppen grundades 2005 i samband med att Office Management (OM) utvidgade sin verksamhet och Serafimgruppen blev moderbolaget i den nya koncernen. Office Management, Serafimruppens första investering, grundades 1993 och började inom försäljning och uthyrning av kopiatorer men utökade snart sin verksamhet till att erbjuda samtliga kontorstjänster.

År 2012 såldes majoriteten av OM till Priveq och Serafimgruppes ägarandel minskade från över 90% till 20%. 2016 såldes bolaget som helhet till Nalka (del av IKEA koncernen), då värderat till över en miljard SEK. Vinsterna från försäljningen av OM återinvesterades till stor del i innehavsbolagen Serafim Finans och Serafim Fastigheter samt i förvärvet av Medlink Nordic.

	2022	2023	2024
Omsättning	463 126	649 162	661 716
Resultat efter finansiella poster	1 809	53 028	47 257
Resultat före skatt	61 233	67 214	59 036
EK	629 828	661 595	811 459
Balansomslutning	3 128 014	3 777 641	4 195 822
Tillväxt senaste 3 åren			
Balansomslutning			34%
CAGR Balans			10%
CAGR resultat efter fin poster			197%

2005

Verksam sedan

661 MKR

Omsättning år 2024

+197%

CAGR resultat efter fin poster tillväxt
senaste tre åren

98 ST

Antal anställda



SERAFIMGRUPPEN

01 INNEHAVSBOLAG



SERAFIM FINANS

Serafim Finans är ett kreditmarknadsbolag som erbjuder finansiella lösningar till företag och konsumenter sedan 2004 och är sedan 2011 en del av Serafimgruppen. Bolaget har idag över 12 950 kunder i form av företag och konsumenter i Sverige vilka de hjälper med finansiella lösningar och stabilt sparande. Per 30 juni 2025 har bolaget över 2 800 mkr i utlånad volym och 2 910 mkr i inlåning från allmänheten.

Serafim Finans AB står under Finansinspektionens tillsyn och har som kreditmarknadsbolag tillstånd att bedriva finansiell verksamhet. Det innebär att de, liksom svenska banker, kan ta emot inlåning från privatpersoner och företag med statlig insättningsgaranti.



MEDLINK NORDIC

Bolaget förvärvades 2016 och är idag ett av de större bolagen i Norden inom vårdbemanning. Sedan bolaget grundades 2014 har Medlink haft ett tydligt mål – att vara den absolut bästa arbetsgivaren för våra medarbetare, läkare, sjuksköterskor och övrig legitimerad vårdpersonal.

År 2024 omsatte bolaget 317 mkr där 80% härleds offentlig sektor och 20% privat sektor. Marknaden för bemanning inom speciellt offentlig vårdsektor har under det senaste året genomgått stora förändringar med nya rutiner och regler kring upphandling. Bolaget har snabbt behövt anpassa sig till de nya förutsättningarna och tagit marknadsandelar.



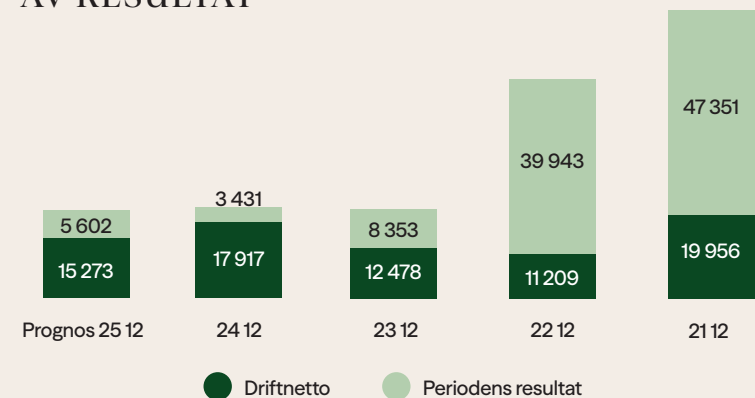
03 RESULTATRÄKNING

SERAFIM FASTIGHETER KONCERNENS TOTALRESULTAT (TKR)	Prognos 2512	2412	2312	2212	2112
Intäkter	17 150	20 144	14 891	13 399	26 808
Driftkostnader	-1 877	-2 228	-2 413	-2 190	-6 853
Driftnetto	15 273	17 917	12 478	11 209	19 956
Förvaltnings- och Administrationskostnader	-11 911	-15 223	-32 811	-29 647	-24 201
Övriga rörelseintäkter	139	928	1 570	815	2 965
Övriga rörelsekostnader	-7	-9	-9	179	0
Resultat från innehav i intressebolag och gemensamt styrda företag	-1 438	-1 471	7 369	3 523	259
Värderförändringar	9 268	11 779	19 890	59 335	63 469
Operationellt resultat	11 324	13 920	8 488	45 414	62 447
Finansiella intäkter	152	2 667	6 394	671	2 057
Finansiella kostnader	-5 673	-8 549	-3 002	-3 787	-10 028
Resultat efter finansiella poster	5 803	8 038	11 880	42 298	54 476
Uppskjuten skatt	-201	-2 487	-3 423	-2 329	-5 672
Aktuell inkomstskatt		-2 120	-152	-25	-1 454
Periodens resultat	5 602	3 431	8 305	39 943	47 351
Resultat hänförligt till					
Moderbolaget	4 794	2 904	7 431	37 748	36 993
Innehav utan bestämmande inflytande	808	523	874	2 195	10 358

Som ett transaktionsintensivt fastighetsbolag kommer omsättning och resultat påverkas av antalet genomförda transaktioner. Under 2022 och 2023 avyttrades två större portföljer vilket återspeglas i en lägre omsättning då nya förvärv inte genomfördes i samma takt. Resultatet för 2023 påverkades även negativt med -17,7 mkr efter en skatterevision vilket genom ett starkt driftnetto, värdetillväxt i portföljen samt avyttringar kunde absorberades av resultatet. Under 2024 förvärvades en fastighet och fyra avyttrades där tre frånträdde under 2024 och den sista i början av 2025.

Prognosen för helåret 2025 visar på ytterligare ett försiktigt men stabilt resultat för koncernen, fortsatt påverkat av låg transaktionsfrekvens och höga räntor. Under Q4 förväntas försäljningen till Stendörren avslutas och därmed bidra till en positiv resultateffekt om ca 4 mkr då fastigheterna såldes till ett värde över bokfört. Försäljningen genererar även ca 36 mkr i kassaflöde att återinvestera i nya förvärv, varav ett förväntas genomföras innan årsskiftet.

KONCERNENS UTVECKLING AV RESULTAT





03 BALANSRÄKNING

SERAFIM FASTIGHETER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING (TKR)	Prognos 2512	2412	2312	2212	2112
TILLGÅNGAR					
Materiella Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	168 479	234 973	272 982	201 671	360 000
Finansiella Anläggningstillgångar					
Andelar i Intresseföretag	9 023	16 599	23 756	31 519	34 615
Andra långfristiga fordringar	1 250	1 250	1 250	3 196	5 834
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter	160 971	156 418	142 255	87 408	80 423
Kundfordringar	2 491	3 634	3 490	2 338	12 564
Övriga fordringar	14 304	20 459	24 888	12 353	95 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 490	1 710	1 606	1 833	14 759
Likvida medel	42 694	9 776	26 604	29 475	8 921
TOTALA TILLGÅNGAR	400 703	444 820	496 831	369 792	612 908

SERAFIM FASTIGHETER KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING (TKR)	Prognos 2512	2412	2312	2212	2112
EGET KAPITAL					
Eget Kapital hänförligt till Moderbolaget	167 466	171 538	172 009	185 463	182 228
Innehav utan bestämmande inflytande	39 932	39 500	54 521	61 548	112 001
TOTALT EGET KAPITAL, KONCERN	207 398	211 038	226 530	247 011	294 229
SKULDER					
Långfristiga Skulder					
Upplåning långfristiga	41 796	67 185	96 125	25 908	163 238
Skulder till koncernföretag	18 350	9 950	9 950	9 950	0
Uppskjutna skatteskulder	10 549	10 345	10 852	7 516	12 552
Kortfristiga Skulder					
Upplåning kortfristiga	61 425	85 230	53 396	28 950	20 440
Leverantörsskulder	432	867	1 037	1 007	9 196
Aktuella skatteskulder	643	2 528	390	606	2 780
Övriga kortfristiga skulder	2 380	1 922	665	6 023	10 271
Skulder till Koncernföretag	44 290	43 071	66 771	32 312	84 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 440	12 683	31 115	10 510	15 227
TOTALA SKULDER	193 305	233 782	270 301	122 781	318 679
EGET KAPITAL OCH SKULDER	400 703	444 820	496 831	369 792	612 908



KONTAKT

05 KONTAKT



Felicia Poska Tilander

CEO
072-402 35 99
felicia.tilander@serafim.se



Mårten Strandmark

CFO
072-555 17 22
marten.strandmark@serafim.se



Jesper Holmström

Asset Manager
072-402 35 76
jesper.holmstrom@serafim.se



Angelica Hermansson

Business Developer
076-311 92 00
angelica.hermansson@serafim.se



SERAFIM

FASTIGHETER