



## Delårsrapport 2025

SICKLAÖN 351:1 – EKTORPS SKOLA I NACKA. FOTO: JESSICA BJÖRKWALL, HF AGENCY.

**HEMSÖ**

## Kvartalet i korthet juli–september 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 288 mkr (1 278).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 651 mkr (638).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 623 mkr (580).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 14 mkr (423).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 75 mkr (-134).
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 709 mkr (739).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 86 909 mkr (85 598).
- » Under kvartalet investerades 859 mkr (950) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under kvartalet förvärvades 2 fastigheter (1) för 183 mkr (44) och inga fastigheter (3) avyttrades (127 mkr).
- » Under kvartalet tillfördes Hemsö 500 mkr av det tidigare kommunicerade kapitaltillskottet om 2 mdkr.

## Sammanfattning januari–september 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 3 842 mkr (3 839).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 1 925 mkr (1 878).
- » Operativt kassaflöde ökade med 4 procent till 1 913 mkr (1 831).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -474 mkr (88).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 11 mkr (-230).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 315 mkr (1 408).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 86 909 mkr (85 598).
- » Under perioden investerades 2 509 mkr (2 575) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 6 fastigheter (3) för 244 mkr (265) och 5 fastigheter (6) avyttrades för 216 mkr (486).

## Hemsö i sammandrag

|                                                     | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | Okt 2024 – sep 2025 | Jan – dec 2024 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Hyresintäkter, mkr                                  | 3 842          | 3 839          | 5 133               | 5 130          |
| Förvaltningsresultat, mkr                           | 1 925          | 1 878          | 2 545               | 2 498          |
| Resultat efter skatt, mkr                           | 1 315          | 1 408          | 1 793               | 1 886          |
| Operativt kassaflöde, mkr                           | 1 913          | 1 831          | 2 474               | 2 391          |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %               | 57,7           | 58,0           | 57,7                | 58,3           |
| Räntetäckningsgrad, ggr                             | 3,2            | 3,1            | 3,1                 | 3,1            |
| Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr | 86 909         | 85 598         | 86 909              | 85 973         |
| Överskottsgrad, %                                   | 74,8           | 74,4           | 74,9                | 74,6           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %    | 97,9           | 97,6           | 97,9                | 97,7           |
| Hyresduration vid periodens utgång, år              | 8,9            | 9,2            | 8,9                 | 9,1            |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm        | 2 459          | 2 470          | 2 459               | 2 425          |



## Vd-ord

Hemsö bidrar med stabilitet och samhällsnytta, med fokus på trygghet, kvalitet och långsiktigt värdeskapande. En förutsättning för detta arbete är finansiell kapacitet vilket skapas av en stabil balansräkning och ett starkt kassaflöde. Förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet har ökat med 2 respektive 4 procent. Tillväxten ger möjlighet till fortsatt utveckling och förvaltning av samhällskritisk social infrastruktur, samtidigt som vi bidrar till Sveriges pensioner genom vår majoritetsägare, Tredje AP-fonden.

### Ökat investerarintresse

Intresset för samhällsfastigheter fortsätter att växa bland investerare. Transaktionsmarknaden har fått upp farten efter en tid med låg aktivitet. Det är en större variation av investerare som söker sig till segmentet till stor del på grund av dess låga operationella risk kombinerat med stor hyresgästeffterfrågan. I början av året var det främst infrastruktur- och fastighetsfonder som var aktiva köpare men vi ser nu tydliga tecken på att intresset från institutionella investerare har ökat. Det är framför allt ett stort intresse för

äldreboenden och rättsväsendefastigheter, men vi noterar även ett ökat intresse för vård- och utbildningsfastigheter.

### Ny social infrastruktur

Behovet av ny social infrastruktur är fortfarande stort. Under perioden har vi tillskapat 2 320 nya skolplatser och 182 nya äldreboendeplatser samtidigt som vi byggstartat flera nya projekt.

Hösten startade med ett nytt kommunalt projekt. Vi byggstartade en fullskalig idrottshall och ett nytt äldreboende i Bjuv med 80 platser och med kommunen som hyresgäst på 20-åriga hyresavtal. Hemsö har även ingått ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun för att utveckla ett nytt äldreboende med 80 platser i den nya stadsdelen Djurgården. Byggstart är beräknad till sommaren 2026. Vi har även färdigställt äldreboendet Stenkumla i Västerås med 60 platser och ett 25-årigt hyresavtal med kommunen.

Jag deltog i invigningen av Ektorps skola och idrottshall i Nacka. Skolan har plats för 900 elever och kommunen är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Skolans stomme är i trä och det har bidragit till att klimatpåverkan är 30 procent lägre jämfört med ett vanligt nybyggnationsprojekt. Skolinvigningar är alltid speciellt för mig. Att möta alla glada elever och personal i en modern skolmiljö gör mig stolt över Hemsö och påminner mig om vårt viktiga uppdrag.

Samtliga nämnda kommuner är sedan tidigare hyresgäster hos Hemsö och dessa samarbeten

har utökats med nya gemensamma projekt genom åren. Långsiktiga kommunsamarbeten är prioriterat för Hemsö för att växa över tid.

### Hyra och äga samhällsfastigheter

Debatten om offentlig sektor ska hyra eller äga samhällsfastigheter har ofta fastnat i ägande kontra inhyrning. Lika viktig är frågan vem kommunen hyr av. Under årets Almedalsvecka i Sverige mötte jag flera kommunpolitiker och riksdagsledamöter som betonade att valet av samarbetspartner är lika viktigt som ägandet av fastigheterna.

Ämnet är även högaktuellt i Tyskland, som tidigare varit återhållsamma med inhyrning av skollokaler. Samverkan med privata aktörer diskuterade Hemsös tyskskandischef i panelsamtal under Expo Real i München. Flera kommunala deltagarna uttryckte värdet av samverkan med seriösa och långsiktiga aktörer.

### Hemsö – en seriös partner

Hemsös kärnverksamhet är att utveckla och förvalta samhällsfastigheter, och det man gör ofta blir man bra på. Vår erfarenhet och kompetens leder till lösningar som bland annat ger effektiva lokalytor, samarbeten mellan olika typer av verksamheter och kortare byggtider. För oss är ett projekt aldrig helt avslutat. Vi fortsätter att utveckla fastigheterna inom vår förvaltning. Vi gör detta i nära samarbete med våra hyresgäster. Det är så vi bygger seriösa partnerskap som håller i längden.

Nils Styf, vd



Salpausselkä högstadieskola, Lathis.

## Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö förvärvade en högstadieskola i Salpausselkä med plats för 650 elever. Ett nytt 20-årigt hyresavtal om 8 700 kvadratmeter ingicks med Lathis stad i samband med tillträdet. Skolan har en idrottsinriktning och består förutom utbildningslokaler även av två idrottshallar. Investeringen uppgår till 17,6 miljoner euro.

### Händelser efter perioden

- » Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun för ett nytt äldreboende med 80 platser och en uthyrningsbar yta om 6 550 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 210 miljoner kronor.

## Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 86,9 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, A3 från Moody's och A- från Standard & Poor's. Samtliga med stabila utsikter.

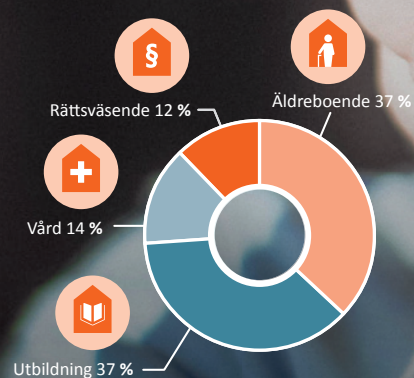
### Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

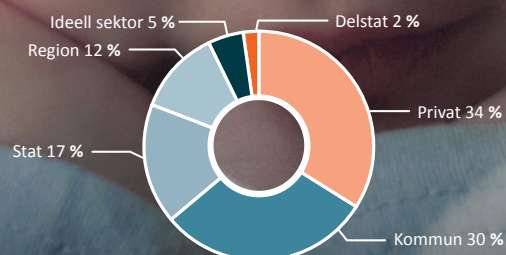
### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

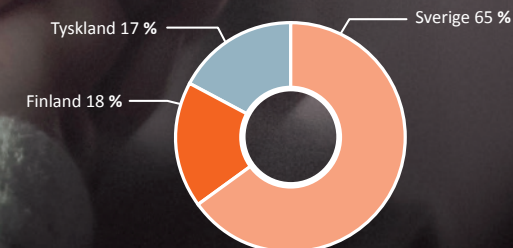
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till september 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 29–30.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 3 842 mkr (3 839). Färdigställda projekt och indexering ökade intäkterna medan frånträdde fastigheter och negativ valutaeffekt minskade intäkterna. I Sverige ökade hyresintäkterna med 1 procent. I lokal valuta ökade hyresintäkterna i Tyskland och Finland med 3 respektive 2 procent.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 mkr där valutakursförändring påverkade hyresintäkterna negativt med 38 mkr.

# 3 842 mkr

## Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 180 mkr (5 067) före avdrag för rabatter om 49 mkr (51). Den ekonomiska vakansen uppgick till 113 mkr (126) och den ekonomiska uthyrningsgraden

ökade till 97,9 procent (97,6). Hyresdurationen uppgick till 8,9 år (9,2).

Hyresavtal med en årshyra om 118 mkr är föremål för omförhandling under 2025, vilket motsvarar 2 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 971 mkr (985), en minskning med 14 mkr, främst till följd av minskade driftkostnader.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 9 mkr motsvarande 1 procent.

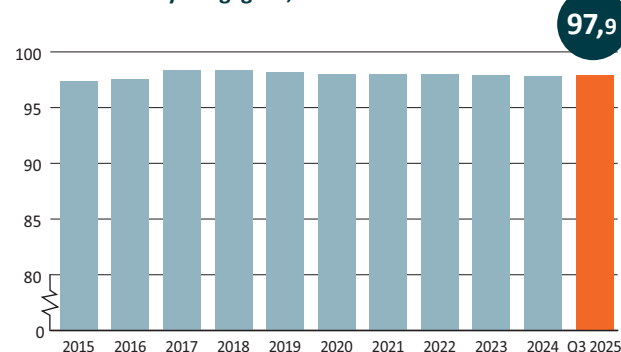
## Vakansförändringar

| Mkr                    | Jan – sep 2025 |
|------------------------|----------------|
| Ingående vakans        | 123            |
| Avflyttningar          | 28             |
| Justering vakanshyror  | -18            |
| Inflyttningar          | -18            |
| Förvärvat              | 0              |
| Avyttrat               | -1             |
| Valutakursförändringar | -1             |
| <b>Utgående vakans</b> | <b>113</b>     |

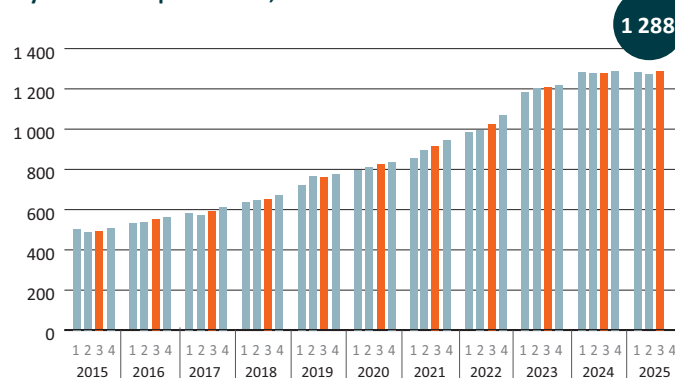
## Hyresavtalens förfallostruktur

| År           | Årshyra, mkr | Andel, %   |
|--------------|--------------|------------|
| 2025         | 118          | 2          |
| 2026         | 361          | 7          |
| 2027         | 384          | 7          |
| 2028         | 413          | 8          |
| 2029         | 287          | 6          |
| 2030         | 386          | 7          |
| 2031         | 326          | 6          |
| 2032         | 207          | 4          |
| 2033         | 257          | 5          |
| 2034         | 248          | 5          |
| >2034        | 2 193        | 42         |
| <b>Summa</b> | <b>5 180</b> | <b>100</b> |

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter per kvartal, mkr



### Driftnetto

Driftnettot ökade till 2 876 mkr (2 860). Ökningen är främst hänförlig till lägre driftkostnader. Överskottsgraden ökade till 74,8 procent (74,4). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,7).

I jämförbart bestånd minskade driftnettot marginellt till 2 699 mkr (2 709), varav 29 mkr av minskningen hänförs till negativa valutakurseffekter.

### Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 161 mkr (146), främst på grund av ett ökat antal anställda. Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 4,2 procent.

### Räntenetto

Räntenettot för perioden minskade till -857 mkr (-880) med anledning av lägre marknadsräntor.

# 2 876 mkr

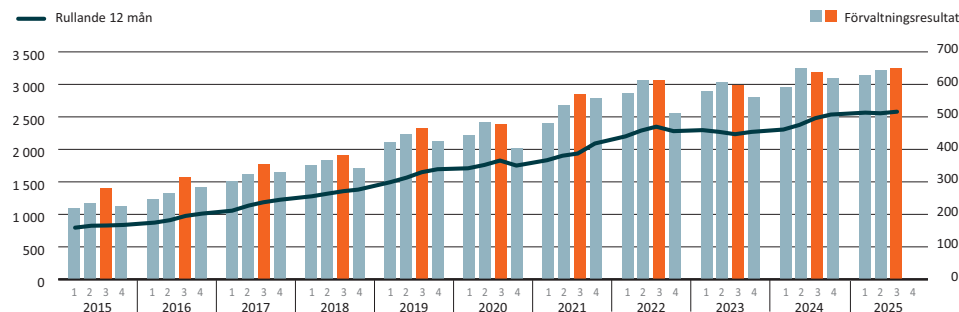
## Driftnetto

Räntebärande skulder minskade till 51 539 mkr (52 497) och genomsnittsräntan sjönk till 2,1 procent (2,3).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 1 925 mkr (1 878), framförallt med anledning av ett minskat räntenetto och ett ökat förvaltningsresultat från joint venture.

### Förvaltningsresultat, mkr



### Räntenetto

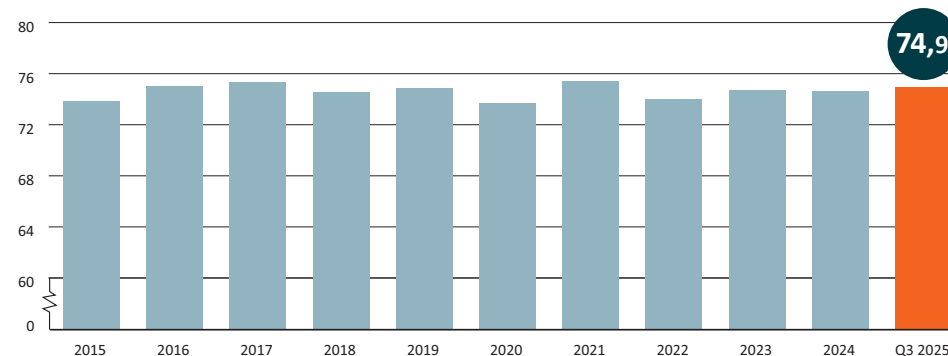
| Mkr                          | Jan–sep 2025 | Jan–sep 2024 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter                | 21           | 41           |
| Räntekostnader               | -802         | -810         |
| Övriga finansiella kostnader | -46          | -81          |
| Tomträtter och arrenden      | -31          | -30          |
| <b>Räntenetto</b>            | <b>-857</b>  | <b>-880</b>  |

### Jämförbart bestånd

|                                | 30 sep 2025 | 30 sep 2024 | Förändring |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Antal fastigheter, st          | 399         | 399         | –          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 75 419      | 75 462      | -0,1%      |
| Direktavkastning, %            | 4,8         | 4,7         | 0,1        |

| Mkr                        | Jan–sep 2025 | Jan–sep 2024 | Förändring, % |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Hyresintäkter              | 3 572        | 3 573        | 0,0           |
| Övriga intäkter            | 5            | 6            | -19,3         |
| Driftkostnader             | -569         | -570         | -0,1          |
| Underhållskostnader        | -233         | -232         | 0,6           |
| Övriga fastighetskostnader | -75          | -68          | 11,0          |
| <b>Driftnetto</b>          | <b>2 699</b> | <b>2 709</b> | <b>-0,4</b>   |

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -474 mkr (88). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -463 mkr (100) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (0,1). Realiserade värdeförändringar uppgick till -10 mkr (-12).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -338 mkr (245) motsvarande -0,4 procent (0,3). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -125 mkr (-145) motsvarande -0,1 procent (-0,2).

Investeringsmarknaden i Sverige har utvecklats starkt under 2025. Transaktionsvolymen för året är på god väg att överstiga nivån för 2024 och investerarbasen har breddats över flera segment med intresse från fler typer av investerare. Detta gäller även för samhällsfastigheter där det noterats genomförda

affärer inom samtliga delsegment. Särskilt utbildningssegmentet har uppvisat en tydlig återhämtning under 2025 efter ett par volymmässigt svagare år.

De nya demografiska och politiska förutsättningarna för respektive delsegment bedöms nu ha etablerat sig på den svenska fastighetsmarknaden. Hemsös kategori Rättsväsende gynnas av politiska beslut som innebär betydande investeringar inom polis och kriminalvård. Samtidigt väntas den fortsatta ökningen av befolkningen i åldersgruppen 80+ befästa behovet av äldreboenden på samtliga av Hemsös marknader.

I Sverige har flera transaktioner inom kategori Äldreboende genomförts under året. Under hösten har transaktioner av nybyggda kommunala boenden i Falun respektive Borgholms kommun kommunicerats. I maj

förvärvades ett vårdboende i Nacka. Transaktionerna bekräftar den starka efterfrågan på moderna äldreboenden med långa hyresavtal. De visar också att betalningsviljan för rätt produkt är hög i hela landet, inte enbart i storstadsregionerna.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (5,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (5,0), i Finland till 5,4 procent (5,7) och i Tyskland till 4,9 procent (4,8). I Sverige och Finland redovisas marknadsvärdet utan hänsyn till transaktionskostnader. I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt

samma metod som för de svenska och finska fastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 3,7 procent (2,5).

### Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 86 909 mkr (85 598). Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter marknadsvärderas av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs kvartalsvis av Hemsö med hjälp av externa värderingar. Under året har Hemsö använt värderingsinstitutet Cushman & Wakefield i Sverige och Finland samt CBRE i Tyskland.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

|                                             | Mkr           | Antal      |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början            | 85 973        | 477        |
| Förvärv                                     | 244           | 6          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation | 2 509         |            |
| Fastighetsreglering                         | –             | 1          |
| Avyttringar                                 | -216          | -5         |
| Utrangeringar                               | -2            |            |
| Valutakursförändringar                      | -1 134        |            |
| Orealiserade värdeförändringar              | -463          |            |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>   | <b>86 909</b> | <b>479</b> |

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – sep 2025

| Mkr                                         | Sverige     | Tyskland  | Finland    | Totalt      |
|---------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| Hänförligt till                             |             |           |            |             |
| – Förvaltning och projektrelaterat          | -441        | 34        | 69         | -338        |
| – Marknadsfaktorer                          | -158        | -5        | 37         | -125        |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b> | <b>-599</b> | <b>29</b> | <b>107</b> | <b>-463</b> |

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

|                       | Förändring            | Värderingseffekt, mkr |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Driftnetto            | +/- 1 procent         | +/- 869               |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,10 procentenhet | -1 683/+1 750         |

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 11 mkr (-230). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -50 mkr (-97). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 61 mkr (-132).

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -270 mkr (-308) varav aktuell skatt utgjorde -107 mkr (-153) och uppskjuten skatt -164 mkr (-155). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 6 696 mkr (6 456).

### Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till 1 315 mkr (1 408). Resultatnedgången är främst hänförlig till en negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 4 procent till 1 913 mkr (1 831). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och mindre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 915 mkr (1 830). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -308 mkr (-110). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 733 mkr (-2

384) samtidigt som upplåning, amortering, aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 365 mkr (918). Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till -762 mkr (254).

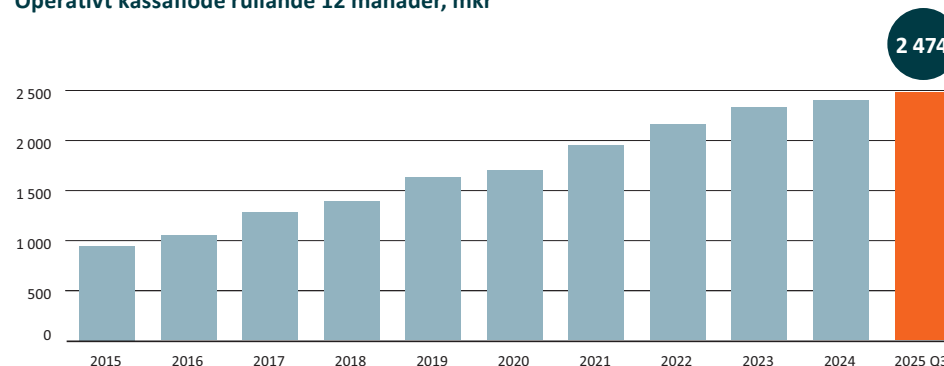
### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 120 mkr (97) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -210 mkr (-186), främst beroende på ett ökat antal anställda. Finansiella poster uppgick till 884 mkr (536).

I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 154 mkr (1 198), räntekostnader om -909 mkr (-1 001), resultat från försäljning av andelar i dotterföretag 0 mkr (188), resultat från

andelar i koncernföretag -8 mkr (195) samt valutakurseffekter om 647 mkr. Värdeförändring av derivat uppgick till 0 mkr (-407) och periodens resultat uppgick till 653 mkr (108).

### Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



### Segmentinformation

| Belopp i mkr  | Resultatposter per segment |                |                |                | Tillgångsposter per segment |               |
|---------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------------|
|               | Hyresintäkter              |                | Driftnetto     |                | Marknadsvärde fastigheter   |               |
|               | Jan – sep 2025             | Jan – sep 2024 | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | 30 sep 2025                 | 30 sep 2024   |
| Sverige Öst   | 916                        | 903            | 709            | 685            | 23 034                      | 22 758        |
| Sverige Mitt  | 523                        | 492            | 386            | 350            | 10 620                      | 10 243        |
| Sverige Nord  | 588                        | 628            | 420            | 449            | 13 829                      | 14 200        |
| Sverige Syd   | 398                        | 389            | 276            | 266            | 9 304                       | 8 656         |
| Tyskland      | 616                        | 620            | 481            | 506            | 14 568                      | 14 721        |
| Finland       | 801                        | 807            | 604            | 604            | 15 554                      | 15 020        |
| <b>Totalt</b> | <b>3 842</b>               | <b>3 839</b>   | <b>2 876</b>   | <b>2 860</b>   | <b>86 909</b>               | <b>85 598</b> |

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

# Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 86 909 mkr (85 598) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 17 procent (17) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Utbildning uppgår till 37 procent av fastigheternas marknadsvärde, Äldreboende till 37 procent, Vård till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 30 september 2025 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 479 fastigheter (485) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 459 tkvm (2 470).

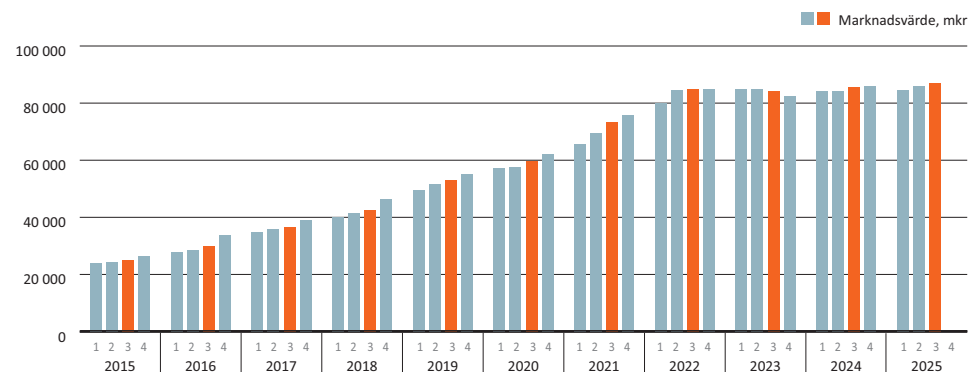
## Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 2 509 mkr (2 575), varav 1 923 mkr (1 900) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 585 mkr (675) avsåg förbättringsåtgärder och hyresgäst Anpassningar i samband med nyuthyrningar.

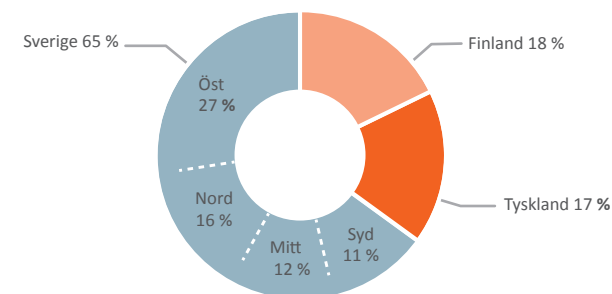
## Transaktioner

Under perioden förvärvades 6 fastigheter (3) för 244 mkr (265) och 5 fastigheter (6) avyttrades för 216 mkr (486). Försäljningarna gav en resultateffekt efter skatt om 18 mkr.

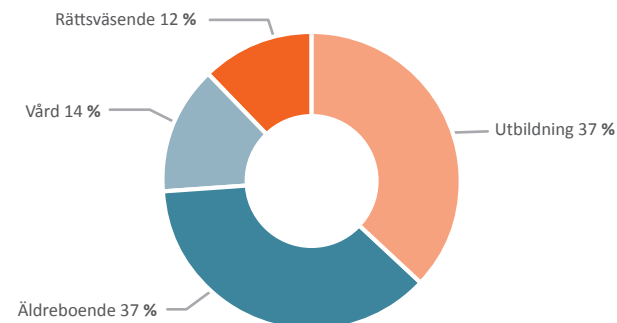
## Marknadsvärde fastigheter, mkr



## Marknadsvärde fastigheter per segment



## Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



## Hemsös fastighetskategorier

|                                | Äldreboende | Utbildning | Vård   | Rättsväsende | Total  |
|--------------------------------|-------------|------------|--------|--------------|--------|
| Antal, st                      | 231         | 159        | 60     | 29           | 479    |
| Uthyrningsbar yta, tkvm        | 1 061       | 867        | 301    | 230          | 2 459  |
| Hyresduration, år              | 8,4         | 10,8       | 6,6    | 7,3          | 8,9    |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 32 073      | 32 653     | 12 041 | 10 143       | 86 909 |
| Hyresintäkter, mkr             | 1 419       | 1 387      | 575    | 462          | 3 842  |
| Driftnetto, mkr                | 1 040       | 1 077      | 410    | 349          | 2 876  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %    | 98,4        | 98,2       | 95,7   | 97,9         | 97,9   |
| Direktavkastning, %            | 4,6         | 4,9        | 4,8    | 4,9          | 4,8    |

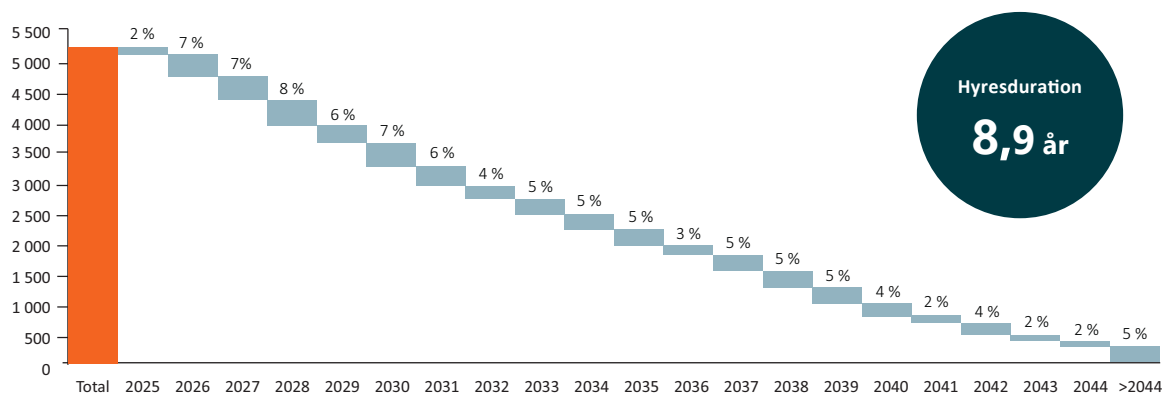
## Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande enligt gällande hyresavtal. Indexeringsgraden i Hemsös fastighetsportfölj uppgår i Sverige till 93 procent, i Tyskland till 80 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 30 procent, med stat till 17 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 33 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

De största hyresgästerna var Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Attendo och Egentliga Finlands välfärdsområde, vilka tillsammans svarade för 20 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 14 offentliga. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration  
**8,9 år**

## Hemsös 20 största hyresgäster

| Hyresgäst                              | Kategori | Andel av hyresvärde, % | Antal hyresavtal |
|----------------------------------------|----------|------------------------|------------------|
| Polismyndigheten                       | Stat     | 5                      | 37               |
| Region Stockholm                       | Region   | 5                      | 64               |
| Academedia                             | Privat   | 4                      | 26               |
| Attendo                                | Privat   | 3                      | 63               |
| Egentliga Finlands välfärdsområde (FI) | Region   | 3                      | 17               |
| Justitieministeriet (FI)               | Stat     | 3                      | 12               |
| Västerås stad                          | Kommun   | 3                      | 22               |
| Mälardalens Universitet                | Stat     | 2                      | 3                |
| AWO (TY)                               | Ideell   | 2                      | 12               |
| Lahtis stad (FI)                       | Kommun   | 2                      | 6                |
| Mehiläinen (FI)                        | Privat   | 2                      | 20               |
| Internationella Engelska skolan        | Privat   | 2                      | 8                |
| Alloheim (TY)                          | Privat   | 2                      | 10               |
| Norrköpings kommun                     | Kommun   | 2                      | 14               |
| Uppsala kommun                         | Kommun   | 2                      | 18               |
| Karolinska Institutet                  | Stat     | 2                      | 3                |
| Nacka kommun                           | Kommun   | 2                      | 9                |
| Västra Götalandsregionen               | Region   | 1                      | 64               |
| Nordrhein-Westfalen (TY)               | Delstat  | 1                      | 1                |
| Göteborgs stad                         | Kommun   | 1                      | 12               |
| <b>Summa</b>                           |          | <b>48</b>              | <b>421</b>       |

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

|                  | Årshyra, mkr | % av Hemsös hyresvärde |
|------------------|--------------|------------------------|
| Svenska kommuner | 1 233        | 24                     |
| Svenska staten   | 580          | 11                     |
| Svenska regioner | 369          | 7                      |
| Finska kommuner  | 268          | 5                      |
| Finska staten    | 254          | 5                      |
| Finska regioner  | 242          | 5                      |
| Tyska delstater  | 94           | 2                      |
| Tyska staten     | 58           | 1                      |
| Tyska kommuner   | 56           | 1                      |
| <b>Summa</b>     | <b>3 153</b> | <b>61</b>              |

Offentlig hyresgäst  
Privat hyresgäst

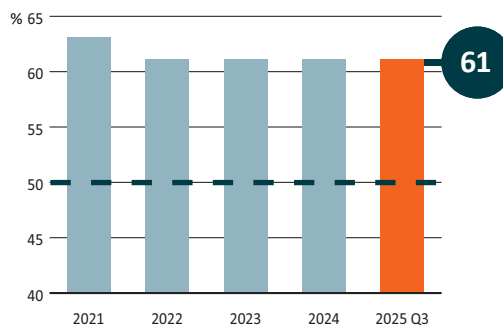
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid. Under kvartalet har Hemsö justerat ramen för hyresduration från minst 5 år till minst 7 år.

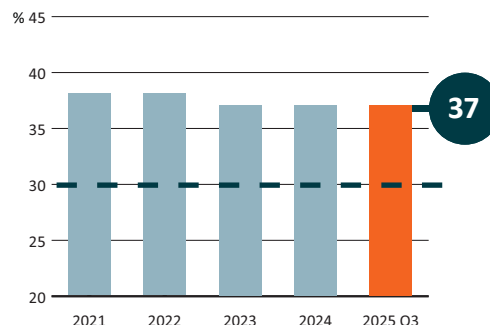
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



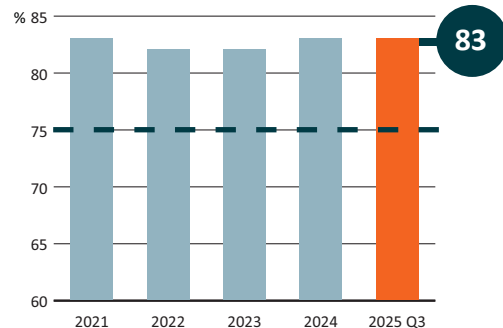
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



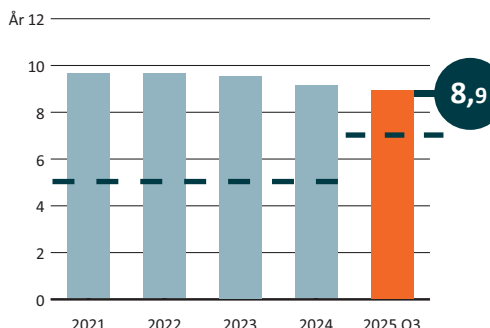
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



### Hyresduration

– Minst 7 år



## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter samt justerat för utfall av hyrestillägg baserat på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Övriga intäkter och fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala admini-

nistrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Räntenettet har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Förvaltningsresultat från joint venture är beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek. Vid beräkning av intjäningsförmågan har kursen 11,06 (11,30) använts för omräkning av euro.

### Intjäningsförmåga

| Mkr                                | 1 okt 2025   | 1 okt 2024   | Förändring, % |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Hyresintäkter                      | 5 195        | 5 030        | 3             |
| Övriga intäkter                    | 7            | 15           | -51           |
| Fastighetskostnader                | -1 275       | -1 306       | -2            |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>3 927</b> | <b>3 738</b> | <b>5</b>      |
| Central administration             | -229         | -190         | 21            |
| Förvaltningsresultat joint venture | 80           | 64           | 24            |
| Räntenetto                         | -1 160       | -1 208       | -4            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>2 617</b> | <b>2 404</b> | <b>9</b>      |

# Projekt

## Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 6 144 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 999 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 410 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 586 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 095 mkr.

Under kvartalet har sex projekt färdigställts med en total investering om 1 025 mkr. Projekten genererar en årlig hyresintäkt om 88 mkr och har en hyresduration om 15 år.



Hemsö utvecklar Selleberga vårdboende med 80 platser i Bjuv

## Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

| Projekt                                  | Kommun      | Kategori     | Hyresduration | Yta, kvm | Total investering, mkr | Kvarvarande investering, mkr | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt, år |
|------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------|------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| Polishus                                 | Borlänge    | Rättsväsende | 15            | 18 800   | 896                    | 465                          | 100               | 2026             |
| Virket                                   | Malmö       | Vård         | 12            | 11 100   | 573                    | 480                          | 74                | 2027             |
| Herkules hotell & kommunhus              | Trelleborg  | Övrigt       | 20            | 10 300   | 505                    | 68                           | 100               | 2026             |
| Rangsdorfsskolan                         | Rangsdorf   | Utbildning   | 20            | 7 900    | 483                    | 259                          | 100               | 2026             |
| Novum <sup>1) 2)</sup>                   | Huddinge    | Vård         | n/a           | 39 400   | 440                    | 24                           | n/a               | 2025             |
| Sätra ishall                             | Stockholm   | Utbildning   | 25            | 11 600   | 387                    | 373                          | 100               | 2027             |
| Pohjois-Pasila skola                     | Helsingfors | Utbildning   | 20            | 7 200    | 377                    | 344                          | 100               | 2027             |
| Tingsrätt                                | Vänersborg  | Rättsväsende | 15            | 7 000    | 326                    | 157                          | 100               | 2027             |
| Campus Tensta Etapp 2 <sup>1)</sup>      | Stockholm   | Utbildning   | 7             | 12 200   | 314                    | 57                           | 46                | 2025             |
| Änggårde                                 | Kungälv     | Äldreboende  | 15            | 8 400    | 298                    | 27                           | 100               | 2025             |
| Stauderstrasse                           | Essen       | Äldreboende  | 20            | 5 900    | 229                    | 60                           | 100               | 2026             |
| Selleberga vårdboende                    | Bjuv        | Äldreboende  | 20            | 6 100    | 214                    | 194                          | 100               | 2027             |
| Lund International School                | Lund        | Utbildning   | 20            | 5 100    | 211                    | 160                          | 100               | 2027             |
| Vallila grundskola <sup>1)</sup>         | Helsingfors | Utbildning   | 20            | 2 800    | 173                    | 96                           | 100               | 2026             |
| S-huset <sup>1)</sup>                    | Västerås    | Utbildning   | 10            | 6 000    | 168                    | 119                          | 100               | 2026             |
| Tallbacken, byggnad 25                   | Åbo         | Vård         | 20            | 3 500    | 155                    | 35                           | 100               | 2025             |
| Byrådirektören <sup>1) 2)</sup>          | Malmö       | Äldreboende  | n/a           | 6 200    | 142                    | 38                           | 86                | 2026             |
| Turku International School <sup>1)</sup> | Åbo         | Utbildning   | 20            | 6 500    | 128                    | 39                           | 100               | 2025             |
| Vallgraven Arenaområdet                  | Ystad       | Vård         | 10            | 3 000    | 125                    | 3                            | 63                | 2025             |

**Summa** **179 000** **6 144** **2 999**

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst <sup>1)</sup> Ombyggnation. <sup>2)</sup> Investering i underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten.

## Större färdigställda projekt 2025

| Färdigställt | Projekt                 | Kommun      | Kategori    | Hyresduration, år | Yta, kvm | Investering, mkr | Uthyrningsgrad <sup>1)</sup> , % |
|--------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|------------------|----------------------------------|
| Q1           | Tempelriddarorden       | Stockholm   | Äldreboende | 15                | 5 800    | 279              | 100                              |
| Q1           | Körsbärsdalens förskola | Helsingfors | Utbildning  | 25                | 2 100    | 126              | 100                              |
| Q1           | Sjöstöveln etapp 1      | Stockholm   | Vård        | 7                 | 3 000    | 61               | 100                              |
| Q2           | Ekorps skola            | Nacka       | Utbildning  | 25                | 10 300   | 390              | 100                              |
| Q2           | Brandvakten             | Halmstad    | Äldreboende | 15                | 4 200    | 49               | 100                              |
| Q3           | Capella                 | Göteborg    | Utbildning  | 10                | 10 200   | 313              | 100                              |
| Q3           | Stenkumla               | Västerås    | Äldreboende | 25                | 4 700    | 197              | 100                              |
| Q3           | Siltavuorenpenger       | Helsingfors | Utbildning  | 15                | 7 100    | 188              | 100                              |
| Q3           | Sarvträsk               | Nacka       | Äldreboende | 15                | 4 800    | 162              | 100                              |
| Q3           | Rotviksbro              | Uddevalla   | Äldreboende | 20                | 2 000    | 87               | 100                              |
| Q3           | Finntorp                | Nacka       | Utbildning  | 15                | 3 600    | 78               | 100                              |

**Summa** **17** **57 800** **1 929**

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst <sup>1)</sup> Uthyrningsgrad vid färdigställande.

# Hållbarhet

Hemsö bidrar till samhällsnytta genom att både skapa nya och förvalta befintliga skolplatser och äldreboendeplatser i miljöer som är anpassade för verksamheterna som bedrivs i byggnaderna. Vi skapar också tillväxt för svenska pensioner då merparten av vinsten går tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår majoritetsägare Tredje AP-fonden.

## Klimat och miljö

Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040.

Ektorps skola i Nacka invigdes i september. Material från den gamla skolbyggnaden har fått nytt liv genom återbrukskonst. Dessutom har både skolbyggnaden och idrottshallen uppnått den högsta certifieringsnivån inom Miljöbyggnad.

I Pilparken på Campus Tensta i Stockholm pågår sedan 2023 ett projekt med att mäta

biologisk mångfald genom insektsinsamling i Malaisfällor. Nya fällor har placerats ut för hösten 2025. Mätningarna visar att det är färre insekter vid grusytan i Pilparken jämfört med gräsytor. Hemsös förvaltning kommer nu att skapa ängsytor för att främja den biologiska mångfalden.

Vi har som mål att miljöcertifiera all nyproduktion. Vid utgången av det tredje kvartalet var 100 procent av färdigställda nyproducerade byggnader certifierade.

## Analys av energianvändning

Våra insatser kring driftoptimering som sker tillsammans med våra driftentreprenörer ger fortsatt positiva effekter. Stor del av minskningen kopplas till värmeinjusteringar och separering av fastighetsel.

## Analys av klimatavtryck vid byggnation

Genomsnittsvärdet av klimatpåverkan för

färdigställda projekt Q3 2025 är 261 kg CO<sub>2</sub>-ekv./kvm BTA. Klimatpåverkan är något högre Q3 än Q1 och Q2 eftersom det är större andel färdigställda nyproduktionsprojekt än ombyggnadsprojekt i Q3.

## Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under 2025 har vi färdigställt totalt 182 nya äldreboendeplatser och 2 320 nya skolplatser.

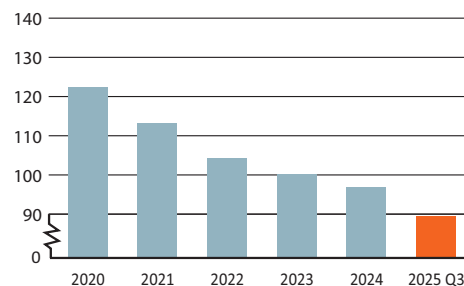
SINDI (Social Index for Improvement) är en digital plattform som möjliggör för fastighetsbolag att mäta, följa upp och jämföra sitt sociala hållbarhetsarbete. Hemsö och SINDI har påbörjat ett pilotprojekt för att skapa bättre mätbarhet kopplad till social hållbarhet och skolfastigheter.



## Innovativt återbruksprojekt i Västerås

Hemsös fastighet Gustavsborg 2 (S-huset) genomgår en omfattande omvandling. Med stort fokus på återbruk siktar projektet på det högsta betyget inom certifieringen Miljöbyggnad Ombyggnad 4.0 – Guld. Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras samtidigt som byggnaden rustas för att möta framtidens krav.

## Energianvändning i Sverige, kWh/kvm Atemp<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Energianvändning (värme + el), normalårskorrigerade värden.

## Nyckeltal Hållbarhet

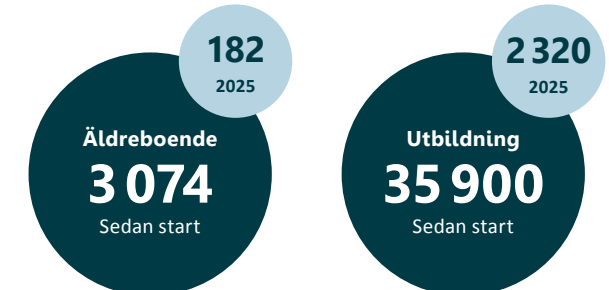
|                                                                               | Jul – sep 2025 | Apr – jun 2025 | Jan – mar 2025 | Jan – dec 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Miljöcertifiering nyproduktion, % <sup>1)</sup>                               | 100            | 100            | 100            | 100            |
| Klimatpåverkan vid byggnation, kg CO <sub>2</sub> -ekv./kvm BTA <sup>2)</sup> | 261            | 202            | 129            | 203            |
| Andel fastighetsyta under 100 kWh/kvm, % <sup>3)</sup>                        | 73             | 71             | 68             | 66             |

<sup>1)</sup> Andel av färdigställda byggnader.

<sup>2)</sup> Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknat enligt Lag om klimatdeklaration för byggnader.

<sup>3)</sup> Avser Sverige.

## Tillskapade platser<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med tredje kvartalet 2025.

## Joint venture

Per 30 september 2025 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem), HemTag Fastigheter AB (HemTag) och Köln Corintostraße 1 Immobilien GmbH (Kalk). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Totala investeringar i joint venture uppgick till 2 299 mkr (1 670) vilket även inkluderar utlåning om 99 mkr.

### Resultat från joint venture, jan – sep 2025

| Mkr                                        | TTP       | Lanthem   | HemTag    | Kalk      | Totalt     |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Förvaltningsresultat                       | 51        | 19        | -2        | -1        | 67         |
| Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | –         | 4         | 31        | 117       | 152        |
| Värdeförändringar, finansiella instrument  | 2         | -1        | –         | –         | 1          |
| Skatt                                      | -1        | -4        | -6        | -19       | -30        |
| <b>Redovisat resultat</b>                  | <b>53</b> | <b>17</b> | <b>22</b> | <b>98</b> | <b>191</b> |



### Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Hemsö äger 52 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren. Åbo stad äger 38 procent av bolaget och Åbo yrkeshögskola äger 10 procent. TTP drivs som ett joint venture och konsolideras inte i Hemsökoncernen.



### Lanthem

Under 2017 ingick Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB ett joint venture genom det gemensamt ägda bolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Fastighetsportföljen består huvudsakligen av lägen i nära anslutning till hamnar eller centrala områden i Hemsös prioriterade orter.



### HemTag

Hemsö och Tagebad ingick under hösten 2021 ett joint venture genom det gemensamt ägda bolaget HemTag. Bolaget har som strategi att utveckla, äga och förvalta kommunala badhus. HemTag utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2027.



### Kalk

Under kvartalet ingick Hemsö ett joint venture med Austrian Real Estate (ARE), genom det gemensamt ägda bolaget Kalk. ARE är ett helägt dotterbolag till Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), som i sin tur ägs av den österrikiska staten. BIG är specialiserat på utbildningsfastigheter och andra samhällsfastigheter och äger över 600 fastigheter i Österrike. Kalk utvecklar en ny kommunal skola i Köln i Tyskland som färdigställs 2028.

|                                 | TTP         |             | Lanthem     |             | HemTag      |             | Kalk        |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                 | 30 sep 2025 | 30 sep 2024 | 30 sep 2025 | 30 sep 2024 | 30 sep 2025 | 30 sep 2024 | 30 sep 2025 | 30 sep 2024 |
| Redovisat värde andelar, mkr    | 1 532       | 1 415       | 374         | 231         | 79          | 24          | 216         | –           |
| Ägarandel, %                    | 52          | 52          | 50          | 50          | 50          | 50          | 50          | –           |
| Hyresvärde, mkr                 | 461         | 481         | 106         | 51          | 27          | –           | 96          | –           |
| Antal fastigheter, st           | 26          | 26          | 15          | 6           | 1           | –           | 1           | –           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 91          | 94          | 100         | 100         | 100         | –           | 100         | –           |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 6 125       | 5 752       | 1 574       | 899         | 170         | –           | 708         | –           |
| Hyresduration, år               | 7           | 7           | 8           | 10          | 27          | –           | 25          | –           |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 61          | 62          | 65          | 37          | 90          | –           | 100         | –           |

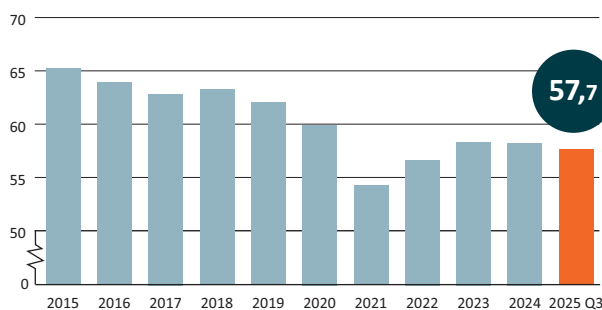
## Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 57,7 procent (58,0) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,0).

Hemsö emitterar obligationer på främst svensk och europeisk kapitalmarknad samt certifikat på den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö bindande kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker och Tredje AP-fonden.

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 15 106 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till 94 mkr (1 856). Disponibel likviditet uppgick således till 15 199 mkr (15 356). Skuldtäckningskvoten uppgick till 126 procent (151).

Belåningsgrad, %

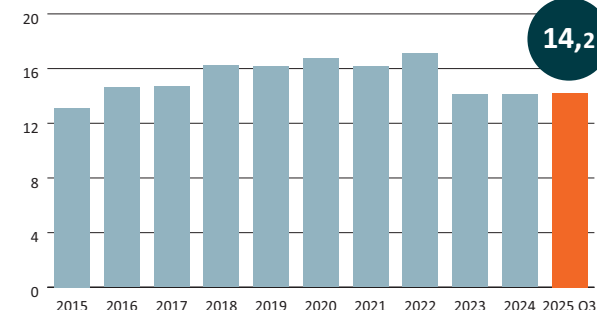


### Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 51 539 mkr (52 497). Nettoskulden ökade till 51 446 mkr (50 641) med anledning av en hög investeringstakt. Belåningsgraden sjönk samtidigt till 57,7 procent (58,0).

Under perioden har Hemsö emitterat 3 220 mkr i obligationer i den svenska marknaden och 20 meur i obligationer i den europeiska marknaden. Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera låneförfall i förtid, under perioden har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 2 287 mkr. Vidare har Hemsö amorterat 800 mkr samt tagit upp ett lån om 700 mkr via Nordiska investeringsbanken.

Skuldkvot, ggr



### Finansieringskällor, mkr

|                                         | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligationer, SEK                       | 15 049        | 14 742        |
| Obligationer, EUR                       | 18 676        | 19 032        |
| Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD        | 5 328         | 5 597         |
| <b>Summa obligationer</b>               | <b>39 052</b> | <b>39 371</b> |
| Företagscertifikat, SEK                 | 5 604         | 6 049         |
| Europarådets utvecklingsbank, EUR       | 252           | 255           |
| Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR | 4 102         | 4 175         |
| Nordiska investeringsbanken, SEK        | 700           | 800           |
| Schuldschein, EUR                       | 829           | 848           |
| Säkerställda banklån, SEK               | 1 000         | 1 000         |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>       | <b>51 539</b> | <b>52 497</b> |

### Kapitalstruktur, mkr

|                                   | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | 39 447        | 42 323        |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 12 092        | 10 174        |
| Likvida medel                     | -94           | -1 856        |
| <b>Nettoskuld</b>                 | <b>51 446</b> | <b>50 641</b> |
| Förvaltningsfastigheter           | 86 909        | 85 598        |
| Investeringar i joint venture     | 2 299         | 1 670         |
| <b>Summa</b>                      | <b>89 208</b> | <b>87 268</b> |
| <b>Belåningsgrad</b>              | <b>57,7%</b>  | <b>58,0%</b>  |
| <b>Andel säkerställd skuld</b>    | <b>1,2%</b>   | <b>1,2%</b>   |

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid kvartalets utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 175 mkr (6 975). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 322 mkr (8 004).

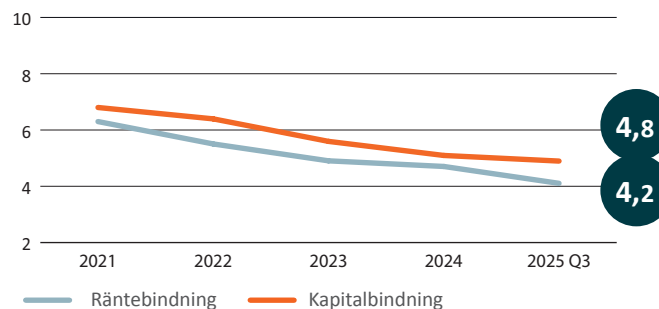
Valutaexponeringen uppgick till 9,3 procent (3,4) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 9,8 procent (3,7) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 4,8 år (5,1) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,2 år (4,8). Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (2,3).

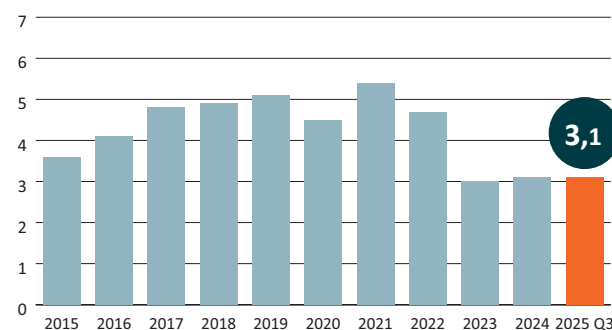


Första grundstenen är lagd för Rangsdorfs nya högstadieskola – en skola med 220 elever, idrottshall, ungdomsgård och idrottsplats

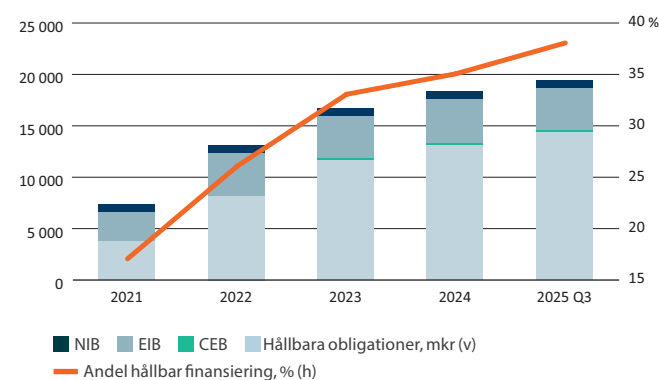
### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr



### Hållbar finansiering, mkr



### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

|                              | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Banker                       | 9 106         | 7 500         |
| Tredje AP-fonden             | 6 000         | 6 000         |
| <b>Summa kreditlöften</b>    | <b>15 106</b> | <b>13 500</b> |
| Likvida medel                | 94            | 1 856         |
| <b>Disponibel likviditet</b> | <b>15 199</b> | <b>15 356</b> |
| Kort upplåning               | 12 092        | 10 174        |
| Skuld täckningskvot          | 126%          | 151%          |

### Valutaexponering, mkr

|                                           | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter EUR                           | 30 122        | 29 740        |
| Joint venture EUR                         | 1 847         | 1 415         |
| Kassa EUR                                 | 159           | 64            |
| <b>Tillgångar EUR</b>                     | <b>32 128</b> | <b>31 219</b> |
| Skuld EUR                                 | 22 929        | 23 380        |
| Valutaswap EUR                            | 6 214         | 6 766         |
| <b>Exponering EUR</b>                     | <b>2 984</b>  | <b>1 073</b>  |
| Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD          | 7 322         | 8 004         |
| Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD        | -7 322        | -8 004        |
| <b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Valutasäkring                             | —             | —             |
| <b>Valutaexponering</b>                   | <b>2 984</b>  | <b>1 073</b>  |
| Eget kapital                              | 30 380        | 29 194        |
| <b>Valutaexponering eget kapital, %</b>   | <b>9,8%</b>   | <b>3,7%</b>   |
| <b>Valutaexponering tillgångar EUR, %</b> | <b>9,3%</b>   | <b>3,4%</b>   |

## Finanspolicy i sammandrag

| Finansieringsrisk                             | Riskbegränsning enligt Policy                                    | Utfall   |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| Belåningsgrad                                 | Maximalt 60 %                                                    | 57,7 %   |
| Skuldkvot                                     | Maximalt 15 ggr                                                  | 14,2 ggr |
| Kapitalbindning                               | Minst 3 år                                                       | 4,8 år   |
| Kapitalbindning förfall                       | Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt |
| Skuldtäckningskvot                            | Minst 125 %                                                      | 126 %    |
| Andel säkerställd skuld                       | Maximalt 20 %                                                    | 1,2 %    |
| <b>Ränterisk</b>                              |                                                                  |          |
| Räntetäckningsgrad                            | Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)                              | 3,1 ggr  |
| Räntebindning                                 | Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år                              | 4,2 år   |
| Räntebindning förfall                         | Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt |
| <b>Motpartsrisk</b>                           |                                                                  |          |
| Finansiella instrument                        | Bank med minst A- (S&P)                                          | Uppfyllt |
| <b>Valutarisk</b>                             |                                                                  |          |
| Valutaexponering ställt mot eget kapital      | Maximalt 35 %                                                    | 9,8 %    |
| Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro | 5–30 %                                                           | 9,3 %    |

## Hemsös kreditbetyg

| Ratinginstitut    | Långsiktig | Kortsiktig | Utsikter | Datum      |
|-------------------|------------|------------|----------|------------|
| Fitch Ratings     | AA-        | F1+        | Stabila  | 2025-03-19 |
| Moody's           | A3         | n/a        | Stabila  | 2025-02-04 |
| Standard & Poor's | A-         | A-2        | Stabila  | 2025-09-10 |

FitchRatings

MOODY'S  
RATINGSS&P Global  
Ratings

## Kapital- och räntebindning

| År                 | Kapitalbindning           |               |            | Räntebindning |            |
|--------------------|---------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                    | Lån och kreditlöften, mkr | Lån, mkr      | Andel, %   | mkr           | Andel, %   |
| 2025               | 712                       | 712           | 1          | 8 225         | 16         |
| 2026               | 5 977                     | 5 977         | 12         | 7 404         | 14         |
| 2027               | 18 176                    | 4 571         | 9          | 1 900         | 4          |
| 2028               | 9 072                     | 9 072         | 18         | 9 279         | 18         |
| 2029               | 6 646                     | 6 646         | 13         | 6 492         | 13         |
| 2030               | 7 083                     | 5 583         | 11         | 4 630         | 9          |
| 2031               | 1 819                     | 1 819         | 4          | 1 753         | 3          |
| 2032               | 1 504                     | 1 504         | 3          | 2 504         | 5          |
| 2033               | 2 003                     | 2 003         | 4          | 2 003         | 4          |
| >2033              | 8 050                     | 8 050         | 16         | 7 350         | 14         |
| <b>Summa</b>       | <b>61 041</b>             | <b>45 936</b> | <b>89</b>  | <b>51 539</b> | <b>100</b> |
| Företagscertifikat |                           | 5 604         | 11         |               |            |
| <b>Summa</b>       | <b>61 041</b>             | <b>51 539</b> | <b>100</b> |               |            |



Hemsö  
stärker samarbetet  
med Lahtis stad  
genom förvärvet av  
Salpausselkä  
högstadieskola

## Kvartalsöversikt

| Belopp i mkr                           | Q3 2025      | Q2 2025    | Q1 2025    | Q4 2024      | Q3 2024    | Q2 2024    | Q1 2024    | Q4 2023       | Q3 2023     |
|----------------------------------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|-------------|
| <b>Resultaträkning</b>                 |              |            |            |              |            |            |            |               |             |
| Hysesintäkter                          | 1 288        | 1 271      | 1 283      | 1 290        | 1 278      | 1 278      | 1 283      | 1 220         | 1 211       |
| Övriga intäkter                        | 1            | 2          | 2          | 3            | 3          | 1          | 1          | 9             | 19          |
| Fastighetskostnader                    | -305         | -312       | -354       | -320         | -311       | -315       | -360       | -334          | -280        |
| <b>Driftnetto</b>                      | <b>984</b>   | <b>961</b> | <b>931</b> | <b>973</b>   | <b>971</b> | <b>965</b> | <b>924</b> | <b>896</b>    | <b>951</b>  |
| Central administration                 | -60          | -53        | -47        | -69          | -50        | -48        | -49        | -43           | -55         |
| Resultat från andelar i joint venture  | 150          | 23         | 18         | 133          | 13         | 4          | 8          | -70           | 14          |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>1 074</b> | <b>931</b> | <b>901</b> | <b>1 036</b> | <b>933</b> | <b>922</b> | <b>883</b> | <b>782</b>    | <b>910</b>  |
| Räntenetto                             | -296         | -289       | -273       | -297         | -300       | -286       | -295       | -300          | -313        |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>       | <b>779</b>   | <b>642</b> | <b>628</b> | <b>739</b>   | <b>634</b> | <b>636</b> | <b>588</b> | <b>482</b>    | <b>597</b>  |
| <i>- varav Förvaltningsresultat</i>    | <i>651</i>   | <i>645</i> | <i>628</i> | <i>620</i>   | <i>638</i> | <i>650</i> | <i>590</i> | <i>560</i>    | <i>598</i>  |
| Värdeförändring fastigheter            | 14           | -280       | -207       | -187         | 423        | -144       | -190       | -1 661        | -672        |
| Värdeförändring finansiella instrument | 75           | -149       | 86         | -4           | -134       | -117       | 21         | -86           | -63         |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>867</b>   | <b>212</b> | <b>507</b> | <b>548</b>   | <b>923</b> | <b>374</b> | <b>420</b> | <b>-1 265</b> | <b>-138</b> |
| Aktuell skatt                          | -38          | -62        | -7         | 12           | -62        | 18         | -109       | 152           | -33         |
| Uppskjuten skatt                       | -120         | 9          | -52        | -82          | -122       | -89        | 56         | 39            | 41          |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>709</b>   | <b>160</b> | <b>447</b> | <b>477</b>   | <b>739</b> | <b>303</b> | <b>367</b> | <b>-1 074</b> | <b>-130</b> |
| Övrigt totalresultat                   | -12          | 72         | -182       | 46           | 9          | -55        | 65         | -64           | -40         |
| <b>Periodens totalresultat</b>         | <b>697</b>   | <b>232</b> | <b>265</b> | <b>524</b>   | <b>747</b> | <b>248</b> | <b>432</b> | <b>-1 138</b> | <b>-171</b> |

## Kvartalsöversikt forts.

| Belopp i mkr                          | Q3 2025        | Q2 2025        | Q1 2025        | Q4 2024        | Q3 2024        | Q2 2024        | Q1 2024        | Q4 2023        | Q3 2023        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Balansräkning</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter               | 86 909         | 85 875         | 84 655         | 85 973         | 85 598         | 84 126         | 84 236         | 82 624         | 84 369         |
| Nyttjanderätter                       | 1 141          | 1 044          | 1 035          | 1 084          | 1 005          | 1 003          | 1 027          | 988            | 984            |
| Andelar i joint venture               | 2 200          | 1 933          | 1 910          | 1 977          | 1 670          | 1 648          | 1 709          | 1 636          | 1 726          |
| Övriga tillgångar                     | 1 474          | 1 353          | 1 156          | 1 352          | 2 870          | 2 833          | 2 452          | 2 391          | 2 142          |
| Likvida medel och korta placeringar   | 94             | 501            | 591            | 866            | 1 856          | 1 022          | 365            | 1 593          | 1 041          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>91 818</b>  | <b>90 706</b>  | <b>89 348</b>  | <b>91 253</b>  | <b>92 999</b>  | <b>90 632</b>  | <b>89 789</b>  | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  |
| Eget kapital                          | 30 380         | 29 184         | 30 201         | 29 436         | 29 194         | 28 447         | 28 589         | 28 156         | 28 294         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 6 289          | 6 176          | 6 201          | 6 197          | 6 095          | 5 986          | 5 908          | 5 954          | 6 033          |
| Derivat                               | 731            | 761            | 382            | 604            | 606            | 376            | 357            | 187            | 170            |
| Räntebärande skulder                  | 51 539         | 51 804         | 49 775         | 52 185         | 52 497         | 51 379         | 50 876         | 50 823         | 52 029         |
| Leasingskulder                        | 1 141          | 1 044          | 1 035          | 1 084          | 1 005          | 1 003          | 1 027          | 988            | 984            |
| Ej räntebärande skulder               | 1 738          | 1 736          | 1 753          | 1 746          | 3 601          | 3 441          | 3 032          | 3 123          | 2 751          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>91 818</b>  | <b>90 706</b>  | <b>89 348</b>  | <b>91 253</b>  | <b>92 999</b>  | <b>90 632</b>  | <b>89 789</b>  | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  |
| <b>Nyckeltal</b>                      | <b>Q3 2025</b> | <b>Q2 2025</b> | <b>Q1 2025</b> | <b>Q4 2024</b> | <b>Q3 2024</b> | <b>Q2 2024</b> | <b>Q1 2024</b> | <b>Q4 2023</b> | <b>Q3 2023</b> |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Belåningsgrad, %                      | 57,7           | 58,4           | 56,8           | 58,3           | 58,0           | 58,7           | 58,8           | 58,4           | 59,2           |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup> | 3,1            | 3,1            | 3,2            | 3,1            | 3,0            | 3,0            | 3,0            | 3,0            | 3,1            |
| Operativt kassaflöde, mkr             | 623            | 617            | 674            | 561            | 580            | 617            | 634            | 616            | 546            |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Direktavkastning, % <sup>1)</sup>     | 4,8            | 4,8            | 4,8            | 4,8            | 4,7            | 4,7            | 4,7            | 4,7            | 4,5            |
| Totalavkastning, % <sup>1)</sup>      | 3,7            | 4,2            | 4,4            | 4,4            | 2,5            | 1,2            | -0,6           | -1,9           | -2,6           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 97,9           | 97,8           | 97,6           | 97,7           | 97,6           | 97,5           | 97,8           | 97,8           | 97,7           |
| Överskottsgrad, %                     | 76,3           | 75,5           | 72,5           | 75,2           | 75,8           | 75,4           | 72,0           | 72,8           | 77,3           |
| Antal fastigheter, st                 | 479            | 476            | 474            | 477            | 485            | 487            | 487            | 488            | 485            |
| Uthyrningsbar yta, tkvm               | 2 459          | 2 435          | 2 427          | 2 425          | 2 470          | 2 457          | 2 446          | 2 458          | 2 452          |

<sup>1)</sup> Beräknas på 12 månader rullande utfall.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i mkr                               | Jan–sep<br>2025 | Jan–sep<br>2024 | Jul–sep<br>2025 | Jul–sep<br>2024 | Okt 2024–<br>sep 2025 | Jan–dec<br>2024 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter                              | 3 842           | 3 839           | 1 288           | 1 278           | 5 133                 | 5 130           |
| Övriga intäkter                            | 5               | 6               | 1               | 3               | 7                     | 8               |
| Driftkostnader                             | -640            | -650            | -177            | -179            | -844                  | -855            |
| Underhållskostnader                        | -248            | -254            | -97             | -103            | -332                  | -339            |
| Övriga fastighetskostnader                 | -84             | -81             | -31             | -29             | -114                  | -112            |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>2 876</b>    | <b>2 860</b>    | <b>984</b>      | <b>971</b>      | <b>3 849</b>          | <b>3 833</b>    |
| Central administration                     | -161            | -146            | -60             | -50             | -230                  | -216            |
| Resultat från andelar i joint venture      | 191             | 25              | 150             | 13              | 323                   | 157             |
| - varav förvaltningsresultat               | 67              | 45              | 23              | 17              | 80                    | 59              |
| - varav värdeförändringar                  | 153             | -8              | 153             | -1              | 315                   | 154             |
| - varav skatt                              | -30             | -12             | -26             | -3              | -72                   | -55             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>2 906</b>    | <b>2 738</b>    | <b>1 074</b>    | <b>933</b>      | <b>3 942</b>          | <b>3 775</b>    |
| Räntenetto                                 | -857            | -880            | -296            | -300            | -1 154                | -1 177          |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>           | <b>2 048</b>    | <b>1 858</b>    | <b>779</b>      | <b>634</b>      | <b>2 788</b>          | <b>2 597</b>    |
| - varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> | <b>1 925</b>    | <b>1 878</b>    | <b>651</b>      | <b>638</b>      | <b>2 545</b>          | <b>2 498</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter    | -474            | 88              | 14              | 423             | -661                  | -99             |
| Värdeförändring finansiella instrument     | 11              | -230            | 75              | -134            | 7                     | -234            |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>1 586</b>    | <b>1 716</b>    | <b>867</b>      | <b>923</b>      | <b>2 134</b>          | <b>2 265</b>    |
| Aktuell skatt                              | -107            | -153            | -38             | -62             | -95                   | -142            |
| Uppskjuten skatt                           | -164            | -155            | -120            | -122            | -246                  | -237            |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>1 315</b>    | <b>1 408</b>    | <b>709</b>      | <b>739</b>      | <b>1 793</b>          | <b>1 886</b>    |

<sup>1)</sup> Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 29 Nyckeltalsberäkningar.

| Belopp i mkr                                   | Jan–sep<br>2025 | Jan–sep<br>2024 | Jul–sep<br>2025 | Jul–sep<br>2024 | Okt 2024–<br>sep 2025 | Jan–dec<br>2024 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Periodens resultat hänförligt till</b>      |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Moderbolagets aktieägare                       | 1 245           | 1 360           | 694             | 709             | 1 733                 | 1 848           |
| Innehav utan bestämmande inflytande            | 70              | 49              | 14              | 30              | 59                    | 38              |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                    |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Periodens resultat                             | 1 315           | 1 408           | 709             | 739             | 1 793                 | 1 886           |
| Omräkningsdifferens                            | -122            | 21              | -12             | 9               | -76                   | 67              |
| <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>1 194</b>    | <b>1 429</b>    | <b>697</b>      | <b>747</b>      | <b>1 717</b>          | <b>1 953</b>    |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till</b> |                 |                 |                 |                 |                       |                 |
| Moderbolagets aktieägare                       | 1 126           | 1 379           | 682             | 717             | 1 659                 | 1 912           |
| Innehav utan bestämmande inflytande            | 68              | 50              | 14              | 30              | 58                    | 40              |

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   | 31 dec 2024   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 86 909        | 85 598        | 85 973        |
| Nyttjanderätter                       | 1 141         | 1 005         | 1 084         |
| Andelar i joint venture               | 2 200         | 1 670         | 1 977         |
| Fordringar hos joint venture          | 77            | –             | –             |
| Övriga anläggningstillgångar          | 123           | 130           | 151           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>90 451</b> | <b>88 402</b> | <b>89 185</b> |
| Kortfristiga fordringar               | 1 274         | 2 740         | 1 201         |
| Likvida medel                         | 94            | 1 856         | 866           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>1 367</b>  | <b>4 596</b>  | <b>2 067</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>91 818</b> | <b>92 999</b> | <b>91 253</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>30 380</b> | <b>29 194</b> | <b>29 436</b> |
| Uppskjuten skatteskuld                | 6 289         | 6 095         | 6 197         |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 39 447        | 42 323        | 43 019        |
| Leasingskulder                        | 1 141         | 1 005         | 1 084         |
| Derivat                               | 731           | 606           | 604           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>47 607</b> | <b>50 030</b> | <b>50 904</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 12 092        | 10 174        | 9 166         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 1 738         | 3 601         | 1 746         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>13 831</b> | <b>13 775</b> | <b>10 913</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>91 818</b> | <b>92 999</b> | <b>91 253</b> |

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

| Belopp i mkr                                 | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|----------------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01             | 1             | 8 180                      | 392               | 18 261                 | 1 322                               | 28 156              |
| Utdelning                                    | –             | –                          | –                 | -391                   | –                                   | -391                |
| Omföring innehav utan bestämmande inflytande | –             | –                          | –                 | 39                     | -39                                 | –                   |
| Totalresultat (2024-01-01–2024-09-30)        | –             | –                          | 19                | 1 360                  | 50                                  | 1 429               |
| <b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>      | <b>1</b>      | <b>8 180</b>               | <b>411</b>        | <b>19 268</b>          | <b>1 334</b>                        | <b>29 194</b>       |
| Ingående eget kapital 2024-10-01             | 1             | 8 180                      | 411               | 19 268                 | 1 334                               | 29 194              |
| Utdelning                                    | –             | -200                       | –                 | -582                   | –                                   | -782                |
| Aktieägartillskott                           | –             | 500                        | –                 | –                      | –                                   | 500                 |
| Totalresultat (2024-10-01–2024-12-31)        | –             | –                          | 45                | 488                    | -10                                 | 524                 |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>      | <b>1</b>      | <b>8 480</b>               | <b>456</b>        | <b>19 174</b>          | <b>1 324</b>                        | <b>29 436</b>       |
| Ingående eget kapital 2025-01-01             | 1             | 8 480                      | 456               | 19 174                 | 1 324                               | 29 436              |
| Utdelning                                    | –             | -1 249                     | –                 | –                      | –                                   | -1 249              |
| Aktieägartillskott                           | –             | 1 000                      | –                 | –                      | –                                   | 1 000               |
| Totalresultat (2025-01-01– 2025-09-30)       | –             | –                          | -119              | 1 245                  | 68                                  | 1 194               |
| <b>Utgående eget kapital 2025-09-30</b>      | <b>1</b>      | <b>8 231</b>               | <b>337</b>        | <b>20 419</b>          | <b>1 392</b>                        | <b>30 380</b>       |

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

| Belopp i mkr                                             | Jan–sep<br>2025 | Jan–sep<br>2024 | Jul–sep<br>2025 | Jul–sep<br>2024 | Okt 2024 –<br>sep 2025 | Jan–dec<br>2024 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Förvaltningsresultat                                     | 1 925           | 1 878           | 651             | 638             | 2 545                  | 2 498           |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| - Förvaltningsresultat joint venture                     | -67             | -45             | -23             | -17             | -80                    | -59             |
| - Avskrivningar                                          | 24              | 13              | 10              | 3               | 27                     | 16              |
| - Orealiserade kursdifferenser                           | 2               | -1              | 2               | 0               | 4                      | 1               |
| Utdelningar från joint venture                           | 10              | 28              | –               | 0               | 10                     | 28              |
| Betald skatt                                             | 21              | -43             | -16             | -44             | -28                    | -93             |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>       | <b>1 915</b>    | <b>1 830</b>    | <b>625</b>      | <b>580</b>      | <b>2 477</b>           | <b>2 392</b>    |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital               | -308            | -110            | -105            | 61              | -513                   | -316            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>1 607</b>    | <b>1 720</b>    | <b>519</b>      | <b>640</b>      | <b>1 964</b>           | <b>2 077</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Förvärv av fastigheter                                   | -244            | -265            | -183            | -44             | -255                   | -276            |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation              | -2 509          | -2 575          | -859            | -950            | -3 416                 | -3 482          |
| Försäljning av fastigheter                               | 200             | 470             | -2              | 135             | 1 040                  | 1 310           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar        | -179            | -11             | -167            | 24              | -344                   | -175            |
| Övriga anläggningstillgångar                             | -1              | -3              | -1              | 0               | -5                     | -7              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-2 733</b>   | <b>-2 384</b>   | <b>-1 211</b>   | <b>-835</b>     | <b>-2 980</b>          | <b>-2 631</b>   |

| Belopp i mkr                                     | Jan–sep<br>2025 | Jan–sep<br>2024 | Jul–sep<br>2025 | Jul–sep<br>2024 | Okt 2024 –<br>sep 2025 | Jan–dec<br>2024 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |                 |                 |                 |                 |                        |                 |
| Upptagna räntebärande skulder                    | 5 781           | 6 906           | 1 398           | 2 757           | 7 631                  | 8 756           |
| Amorteringar räntebärande skulder                | -5 163          | -5 602          | -1 606          | -1 729          | -7 833                 | -8 272          |
| Realiserade finansiella instrument               | -4              | 5               | -3              | 1               | -4                     | 5               |
| Erhållna aktieägartillskott                      | 1 000           | –               | 500             | –               | 1 500                  | 500             |
| Utbetald utdelning                               | -1 249          | -391            | –               | –               | -2 031                 | -1 173          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>365</b>      | <b>918</b>      | <b>289</b>      | <b>1 029</b>    | <b>-737</b>            | <b>-184</b>     |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                      | <b>-762</b>     | <b>254</b>      | <b>-404</b>     | <b>834</b>      | <b>-1 754</b>          | <b>-738</b>     |
| Likvida medel vid periodens början               | 866             | 1 593           | 501             | 1 022           | 1 856                  | 1 593           |
| Kursdifferens i likvida medel                    | -11             | 9               | -4              | 0               | -9                     | 12              |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>          | <b>94</b>       | <b>1 856</b>    | <b>94</b>       | <b>1 856</b>    | <b>94</b>              | <b>866</b>      |
| <b>Operativt kassaflöde</b>                      | <b>1 913</b>    | <b>1 831</b>    | <b>623</b>      | <b>580</b>      | <b>2 474</b>           | <b>2 391</b>    |

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr               | Jan–sep<br>2025 | Jan–sep<br>2024 | Jul–sep<br>2025 | Jul–sep<br>2024 | Okt 2024–<br>sep 2025 | Jan–dec<br>2024 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Nettoomsättning            | 120             | 97              | 37              | 33              | 156                   | 133             |
| Central administration     | -210            | -186            | -67             | -61             | -290                  | -265            |
| <b>Rörelseresultat</b>     | <b>-90</b>      | <b>-88</b>      | <b>-30</b>      | <b>-28</b>      | <b>-134</b>           | <b>-132</b>     |
| Finansiella poster         | 884             | 536             | 97              | 51              | 915                   | 567             |
| Värdeförändring av derivat | 0               | -407            | 27              | -174            | -74                   | -482            |
| Bokslutsdispositioner      | –               | –               | –               | –               | 353                   | 353             |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>794</b>      | <b>40</b>       | <b>94</b>       | <b>-151</b>     | <b>1 060</b>          | <b>306</b>      |
| Redovisad skatt            | -141            | 68              | -24             | 28              | -98                   | 110             |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>653</b>      | <b>108</b>      | <b>71</b>       | <b>-122</b>     | <b>961</b>            | <b>416</b>      |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 30 sep 2025   | 30 sep 2024   | 31 dec 2024   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 15            | 17            | 18            |
| Inventarier                           | 3             | 1             | 4             |
| Aktier och andelar i koncernföretag   | 20 535        | 19 255        | 19 498        |
| Uppskjuten skattefordran              | 143           | 139           | 171           |
| Långfristiga fordringar               | 29 085        | 33 126        | 31 613        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>49 781</b> | <b>52 538</b> | <b>51 303</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Kortfristiga fordringar               | 8 755         | 8 074         | 7 346         |
| Likvida medel                         | 0             | 0             | 5             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>8 755</b>  | <b>8 074</b>  | <b>7 351</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>58 537</b> | <b>60 612</b> | <b>58 655</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   |               |               |               |
| Bundet eget kapital                   | 1             | 1             | 1             |
| Fritt eget kapital                    | 5 538         | 5 108         | 5 134         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>5 539</b>  | <b>5 109</b>  | <b>5 135</b>  |
| <b>Skulder</b>                        |               |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                | 30            | 28            | 30            |
| Räntebärande skulder                  | 51 547        | 52 504        | 52 198        |
| Ej räntebärande skulder               | 1 421         | 2 970         | 1 292         |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>52 997</b> | <b>55 503</b> | <b>53 519</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>58 537</b> | <b>60 612</b> | <b>58 655</b> |

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun för ett nytt äldreboende med 80 platser och en uthyrningsbar yta om 6 550 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 210 miljoner kronor.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 176 anställda varav 82 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 27 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 144 anställda i Sverige, 17 i Finland och 15 i Tyskland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 30 september 2025 var 70 procent av låneportföljen räntesäkrad och 30 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. För mer utförlig information hänvisas till sidan 72 i årsredovisningen för

2024. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 72–79 i årsredovisningen för 2024.

### Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 24 i Hemsös årsredovisning för 2024.

### Samägda bolag

Hemsö äger andelar i Hemsö Norden KB tillsammans med Tredje AP-fonden. Detta bolag konsolideras i Hemsös koncernredovisning. Hemsö Norden KB äger idag 25 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö äger 52 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 26 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget drivs som ett joint venture tillsammans med övriga delägare och konsolideras inte i koncernredovisningen då Hemsö saknar bestämmande inflytande.

Hemsö och Lantmännen äger 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger 15 förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö och Tagebad äger 50 procent var av aktierna i HemTag Fastigheter AB. Syftet med samarbetet är att utveckla och förvalta kommunala badhus. Bolaget äger och utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2027.

Under kvartalet ingick Hemsö ett joint venture med Austrian Real Estate (ARE). ARE är ett helägt dotterbolag till Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), ett statligt österrikiskt bolag specialiserat på utbildningsfastigheter. I juli förvärvade Hemsö och ARE 50 procent vardera av bolaget Köln Corintostraße 1 Immobilien GmbH. Bolaget utvecklar en ny kommunal skola i Köln som färdigställs 2028.

### Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2024, sidorna 60–110. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande

redovisningsregler för koncerner, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte- och valutaderivat är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Samtliga belopp i delårsrapporten är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller avrundas siffror mellan 0 och 0,5 till 0.

### Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas av Hemsö.

**Rapportens undertecknande**

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver

väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Kerstin Hessius, Styrelseordförande*

*Staffan Hansén, Styrelseledamot*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Johanna Skogestig, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

### Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture. Belåningsgrad används för att belysa bolagets finansiella risk.

### Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter. Direktavkastning används för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

### Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

### Förvaltningsresultat

Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

### Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

### Justerat rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration plus betald utdelning från joint venture.

### Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Hemsös finansiella risk.

### Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

### EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

### Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

### Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat i joint venture minus betald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

### Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt kostnader för central administration.

### Skuldkvot

Nettoskuld i förhållande till justerat rörelseresultat senaste 12 månaderna. Skuldkvot används för att belysa skuldsättning i relation till intjäning och därigenom utvärdera bolagets kapitalstruktur utifrån bolagets kassaflöde.

### Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

### Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde fastigheter justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

### Valutaexponering

Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring. Nyckeltalet presenteras i förhållande till eget kapital eller till summan av fastigheter, joint venture och kassa i utländsk valuta.

## Fastighetsrelaterade definitioner

### Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnetto.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde. Uthyrningsgraden används för att belysa koncernens effektivitet i användningen av sina förvaltningsfastigheter.

### Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

### Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

### Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder. Jämförbart bestånd används för att belysa utvecklingen av hyresintäkter exklusive engångseffekter för förtida avflyttningar och fastighetskostnader opåverkat av projektfastigheter samt förvärvade och sålda fastigheter.

# Definitioner forts.

## Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

## Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

## Projektfastighet

Fastighet under uppförande samt byggrätter. Till projektfastighet hänförs även fastighet där väsentlig del av ytan tomställts i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

## Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

## Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

## Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som en hyresgäst kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

## Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

## Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

## Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av koncernens hyresintäkter som återstår efter fastighetskostnader.

## Hållbarhetsrelaterade definitioner

### Energianvändning, kWh/kvm

Energianvändning, rullande 12 månader, dividerat med byggnadens tempererade area.

### Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig, även kallat vädernormalisering, innebär att energianvändningen har räknats om för att ta hänsyn till förändringar i temperatur mellan olika år. En sådan omräkning gör att det går att jämföra värden mellan år, utan att avvika väderförhållanden påverkar.

### Scope 1, 2 och 3

En metod för att definiera olika områden vid beräkning av utsläpp av växthusgaser. Denna metod kommer från den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol.

**Scope 1:** Verksamhetens direkta utsläpp från källor som kontrolleras av företaget.

**Scope 2:** Verksamhetens indirekta utsläpp från inköpt energi som el, ånga, värme och kyla som sker hos producenten.

**Scope 3:** Indirekta utsläpp som verksamheten har från aktiviteter som företaget inte kontrollerar men ändå orsakar, och delas ofta upp i uppströms och nedströms utsläpp, beroende på var i värdekedjan utsläppen pågår.

## Science Based Targets/Science Based Targets Initiative (SBT/SBTi)

Science Based Targets är vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet. Det innebär att företaget förbinder sig att vidta nödvändiga åtgärder för att temperaturökningen ska stanna vid max 1,5 grader. För att sätta Science Based Targets behöver företaget genomföra en inventering av utsläppen av växthusgaser i hela sin värdekedja. Underlagen skickas in till SBTi som godkänner och validerar klimatmålen.

## Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då

de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

| Förvaltningsresultat            | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | Okt 2024 – sep 2025 | Jan – dec 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Resultat efter räntenetto       | 2 048          | 1 858          | 2 788               | 2 597          |
| Återläggning                    |                |                |                     |                |
| Värdeförändringar joint venture | -153           | 8              | -315                | -154           |
| Skatt joint venture             | 30             | 12             | 72                  | 55             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>     | <b>1 925</b>   | <b>1 878</b>   | <b>2 545</b>        | <b>2 498</b>   |

| Operativt kassaflöde               | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | Okt 2024 – sep 2025 | Jan – dec 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Förvaltningsresultat               | 1 925          | 1 878          | 2 545               | 2 498          |
| Utdelning joint venture            | 10             | 28             | 10                  | 28             |
| Betald skatt                       | 21             | -43            | -28                 | -93            |
| Återläggning                       |                |                |                     |                |
| Förvaltningsresultat joint venture | -67            | -45            | -80                 | -59            |
| Avskrivningar                      | 24             | 13             | 27                  | 16             |
| <b>Operativt kassaflöde</b>        | <b>1 913</b>   | <b>1 831</b>   | <b>2 474</b>        | <b>2 391</b>   |

| Räntetäckningsgrad        | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | Okt 2024 – sep 2025 | Jan – dec 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Driftnetto                | 2 876          | 2 860          | 3 849               | 3 833          |
| Central administration    | -161           | -146           | -230                | -216           |
| Utdelning joint venture   | 10             | 28             | 10                  | 28             |
| <b>Summa</b>              | <b>2 725</b>   | <b>2 741</b>   | <b>3 629</b>        | <b>3 645</b>   |
| Räntenetto                | -857           | -880           | -1 154              | -1 177         |
| <b>Räntetäckningsgrad</b> | <b>3,2 ggr</b> | <b>3,1 ggr</b> | <b>3,1 ggr</b>      | <b>3,1 ggr</b> |

| Överskottsgrad                  | Jan – sep 2025 | Jan – sep 2024 | Okt 2024 – sep 2025 | Jan – dec 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Hysesintäkter                   | 3 842          | 3 839          | 5 133               | 5 130          |
| Övriga fastighetsintäkter       | 5              | 6              | 7                   | 8              |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b> | <b>3 847</b>   | <b>3 845</b>   | <b>5 140</b>        | <b>5 138</b>   |
| Driftnetto                      | 2 876          | 2 860          | 3 849               | 3 833          |
| <b>Överskottsgrad</b>           | <b>74,8%</b>   | <b>74,4%</b>   | <b>74,9%</b>        | <b>74,6%</b>   |

## Nyckeltalsberäkningar forts.

| Andel säkerställd skuld                          | 30 sep 2025        | 30 sep 2024        |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utestående säkerställd skuld                     | 1 000              | 1 000              |
| Förvaltningsfastigheter                          | 86 909             | 85 598             |
| <b>Andel säkerställd skuld</b>                   | <b>1,2%</b>        | <b>1,2%</b>        |
| <b>Belåningsgrad</b>                             | <b>30 sep 2025</b> | <b>30 sep 2024</b> |
| Långfristiga räntebärande skulder                | 39 447             | 42 323             |
| Kortfristiga räntebärande skulder                | 12 092             | 10 174             |
| Likvida medel                                    | -94                | -1 856             |
| <b>Nettoskuld</b>                                | <b>51 446</b>      | <b>50 641</b>      |
| Förvaltningsfastigheter                          | 86 909             | 85 598             |
| Investeringar i joint venture                    | 2 299              | 1 670              |
| <b>Summa</b>                                     | <b>89 208</b>      | <b>87 268</b>      |
| <b>Belåningsgrad</b>                             | <b>57,7%</b>       | <b>58,0%</b>       |
| <b>Direktavkastning</b>                          | <b>30 sep 2025</b> | <b>30 sep 2024</b> |
| Driftnetto enligt resultaträkning                | 3 849              | 3 755              |
| Justering för 12 månaders innehav och valutakurs | -23                | -28                |
| Justering projektfastigheter                     | -197               | -108               |
| <b>Justerat driftnetto</b>                       | <b>3 629</b>       | <b>3 619</b>       |
| Förvaltningsfastigheter                          | 86 909             | 85 598             |
| Justering projektfastigheter                     | -10 994            | -8 108             |
| <b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>        | <b>75 915</b>      | <b>77 490</b>      |
| <b>Direktavkastning</b>                          | <b>4,8%</b>        | <b>4,7%</b>        |
| <b>Soliditet</b>                                 | <b>30 sep 2025</b> | <b>30 sep 2024</b> |
| Eget kapital                                     | 30 380             | 29 194             |
| Summa tillgångar                                 | 91 818             | 92 999             |
| <b>Soliditet</b>                                 | <b>33,1%</b>       | <b>31,4%</b>       |

| Skuldkvot                                      | 30 sep 2025                | 30 sep 2024                |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoskuld                                     | 51 446                     | 50 641                     |
| Driftnetto                                     | 3 849                      | 3 755                      |
| Central administration                         | -230                       | -190                       |
| Utdelning från joint venture                   | 10                         | 28                         |
| <b>Justerat rörelseresultat</b>                | <b>3 629</b>               | <b>3 593</b>               |
| <b>Skuldkvot</b>                               | <b>14,2 ggr</b>            | <b>14,1 ggr</b>            |
| <b>Skuldtäckningskvot</b>                      | <b>30 sep 2025</b>         | <b>30 sep 2024</b>         |
| Likvida medel                                  | 94                         | 1 856                      |
| Outnyttjade kreditlöften                       | 15 106                     | 13 500                     |
| <b>Disponibel likviditet</b>                   | <b>15 199</b>              | <b>15 356</b>              |
| Kort upplåning                                 | 12 092                     | 10 174                     |
| <b>Skuldtäckningskvot</b>                      | <b>126%</b>                | <b>151%</b>                |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>Okt 2024 – sep 2025</b> | <b>Okt 2023 – sep 2024</b> |
| Driftnetto                                     | 3 849                      | 3 755                      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter        | -661                       | -1 572                     |
| <b>Summa</b>                                   | <b>3 188</b>               | <b>2 183</b>               |
| Ingående värde förvaltningsfastigheter         | 85 598                     | 84 369                     |
| Utgående värde förvaltningsfastigheter         | 86 909                     | 85 598                     |
| Justering periodens värdeförändring            | 661                        | 1 572                      |
| <b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b> | <b>86 584</b>              | <b>85 770</b>              |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>3,7%</b>                | <b>2,5%</b>                |

Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande

### Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

Vd, Nils Styf, telefon: 08-501 170 01, e-post: [nils.styf@hemso.se](mailto:nils.styf@hemso.se)

CFO och vice vd, Rutger Källén, telefon: 08-501 170 35, e-post: [rutger.kallen@hemso.se](mailto:rutger.kallen@hemso.se)

Finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se).

### Kalendarium

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Bokslutskommuniké jan – dec 2025 | 5 feb 2026   |
| Årsredovisning 2025              | 31 mars 2026 |
| Delårsrapport jan – mar 2026     | 28 apr 2026  |
| Årsstämma                        | 28 apr 2026  |