



Bokslutskommuniké 2025

HEMSÖ UTVECKLAR EN NY GRUNDSKOLA OCH FÖRSKOLA MED PLATS FÖR 650 ELEVER
OCH 200 FÖRSKOLEBARN I STADSDELEN NORRA BÖLE I HELSINGFORS.

HEMSÖ

Kvartalet i korthet oktober– december 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 306 mkr (1 290).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 616 mkr (620).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 611 mkr (561).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -212 mkr (-187).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 48 mkr (-4).
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 581 mkr (477).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 87 231 mkr (85 973).
- » Under kvartalet investerades 1 012 mkr (915) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under kvartalet förvärvades 1 fastighet (2) för 387 mkr (11) och 2 fastigheter (10) avyttrades för 215 mkr (881).

Sammanfattning januari– december 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 5 149 mkr (5 130).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 541 mkr (2 498).
- » Operativt kassaflöde ökade med 6 procent till 2 524 mkr (2 391).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -685 mkr (-99).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 59 mkr (-234).
- » Årets resultat efter skatt uppgick till 1 896 mkr (1 886).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 87 231 mkr (85 973).
- » Under året investerades 3 521 mkr (3 490) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under året förvärvades 7 fastigheter (5) för 631 mkr (276) och 7 fastigheter (16) avyttrades för 431 mkr (1 367).

Hemsö i sammandrag

	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024	Okt–dec 2025	Okt–dec 2024
Hyresintäkter, mkr	5 149	5 130	1 306	1 290
Förvaltningsresultat, mkr	2 541	2 498	616	620
Resultat efter skatt, mkr	1 896	1 886	581	477
Operativt kassaflöde, mkr	2 524	2 391	611	561
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,9	58,3	56,9	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,0	3,1
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	87 231	85 973	87 231	85 973
Överskottsgrad, %	74,5	74,6	73,8	75,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,9	97,7	97,9	97,7
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,1	9,1	9,1	9,1
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 470	2 425	2 470	2 425



Vd-ord

Energin och engagemanget hos mina kollegor har varit högt under året. Vi talar ofta om det jag kallar ”gnetandet” – det uthålliga arbetet, de ständiga små förbättringarna och modet att prova nya grepp och arbetssätt. Det är just denna inställning som gör att Hemsö fortsätter utvecklas, även i ett utmanande omvärldsläge.

Våra gemensamma insatser har gett resultat. Underliggande verksamhet uppvisar stabil tillväxt, vilket avspeglas i de finansiella nyckeltalen och det växande kassaflödet. Utöver det har vi under året bidragit med 217 nya äldreboendeplatser och 2 860 nya skolplatser. Vi har också tecknat hyresavtal för om- och nyproduktionsprojekt motsvarande 50 000 kvadratmeter och en årshyra på 125 miljoner kronor.

Hållbara resultat

Gnetandet ger även resultat i vårt hållbarhetsarbete, som tagit tydliga kliv framåt under året. Klimatförändringar, stigande bygg- och energikostnader samt förändrade regelverk ställer höga krav på vår förmåga att prioritera rätt och

fatta långsiktigt hållbara beslut. Genom tydliga investeringskriterier, nära samarbete med våra hyresgäster och ett fortsatt fokus på energi-effektivisering och robusta byggnader minskar vi risker och stärker motståndskraften i vår portfölj. Hållbarhet är inte ett sidospår, utan en integrerad del av hur vi styr verksamheten och utvecklar Hemsö över tid.

Vi har flera projekt med betydligt lägre klimatpåverkan än traditionella nybyggnationer. Ektorps skola som färdigställdes i somras uppvisar en klimatbesparing på 30 procent och data för den pågående byggnationen av Myrsjö badhus visar på 40 procent lägre klimatavtryck än ett traditionellt badhus. Båda projekten är i Nacka kommun, där kommunen också är hyresgäst med långa hyresavtal om 25 respektive 33 år.

Energieffektivisering av vårt befintliga bestånd är en annan viktig pusselbit i Hemsös hållbarhetsarbete. Under året minskade energianvändningen med 11 procent i Hemsös svenska verksamhetsportfölj jämfört med 2024.

Lönsamt med hållbarhet

Det finns många skäl att investera i miljömässigt och socialt hållbara samhällsfastigheter. Minskad energianvändning, god inomhusmiljö och materialval som främjar både människa och miljö är några exempel. Hållbara investeringar lönar sig dessutom även på finansieringssidan.

Under året förde vi diskussioner med Europeiska investeringsbanken (EIB) avseende ett nytt lån. I januari 2026 gick vi i mål med ett 15-årigt låneavtal om 200 miljoner euro för nio projekt i Sverige, Finland och Tyskland. EIB fokuserar på hållbar social infrastruktur, och det är unikt

att ett och samma lån omfattar projekt i tre europeiska länder.

Två nya låneavtal har även ingåtts med Nordiska investeringsbanken (NIB), om 700 miljoner kronor vardera. Ett tioårigt avtal ingicks i början av 2025 och ett tolvårigt avtal ingicks i februari 2026. Finansieringen avser bland annat kommunala skolor i Helsingfors och Åbo samt det nya polishuset i Borlänge.

Jag är glad att både NIB och EIB uppmärksammar Hemsö och våra hållbara projekt. Deras finansiering stödjer vår fortsatta satsning på social infrastruktur, något den offentliga sektorn i Sverige, Finland och Tyskland har ett stort behov av.

Efter rapportperiodens slut har vi därmed sammantaget ingått avtal för icke-säkerställda lån från EIB och NIB om närmare 3 miljarder kronor vilket ytterligare diversifierar Hemsös finansiering.

Väl rustade för fortsatt tillväxt

Jag kan konstatera att Hemsös strategi är både stabil och långsiktigt hållbar. Vi fortsätter att växa i kommuner där vi har verksamhet och vi ökar andelen hyresgäster inom offentlig sektor. Vi skapar samhällsnytta genom attraktiva och funktionella miljöer för våra hyresgäster, samtidigt som vi levererar stabil avkastning till vår majoritetsägare, Tredje AP-fonden.

Hyresgäster efterfrågan är fortsatt stark och transaktionsmarknaden har tagit fart under året. Min bedömning är att 2026 kommer att bli ett aktivt år med många utökade och nya samarbeten.

Nils Styf, vd

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö sålde vårdfastigheten Banslätt vid Tullinge station i Botkyrka. Den uthyrningsbara ytan är 8 600 kvadratmeter.
- » Hemsö konverterar en tidigare kontorsbyggnad i centrala Malmö till moderna lokaler för vårdverksamheter. Den uthyrningsbara ytan är 11 200 kvadratmeter.
- » Hemsö förvärvade Seminarieskolan, en grundskola belägen i Tavastehus i Finland. Den uthyrningsbara ytan är 12 000 kvadratmeter.
- » Turku Technology Properties Oy (TTP), ett fastighetsbolag som är samägt av Hemsö och Åbo stad, förvärvade universitetsfastigheten Arken. Åbo Akademi hyr hela fastigheten genom ett 20-årigt hyresavtal. Den uthyrningsbara ytan är 15 000 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 43 miljoner euro.
- » 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.

Händelser efter perioden

- » Hemsö och Europeiska investeringsbanken (EIB) ingick ett 15-årigt icke-säkerställt låneavtal om 200 miljoner euro. Finansieringen avser nio projekt i Sverige, Finland och Tyskland.
- » Hemsö och Nordiska investeringsbanken (NIB) ingick ett tolvårigt icke-säkerställt låneavtal om 700 miljoner kronor. Finansieringen avser tre projekt i Finland och Sverige.

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 87 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, A3 från Moody's och A- från Standard & Poor's. Samtliga med stabila utsikter.

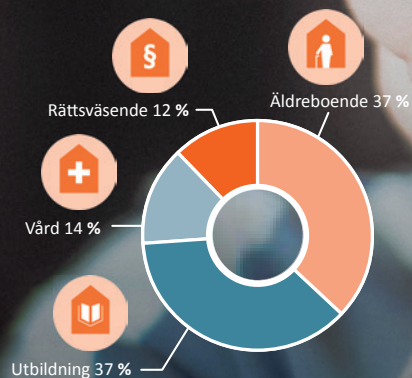
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

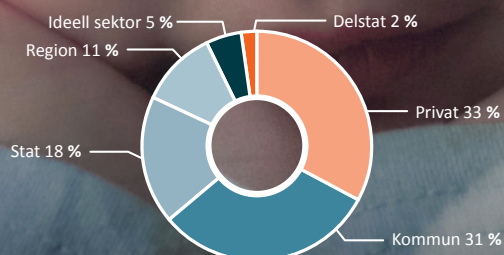
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

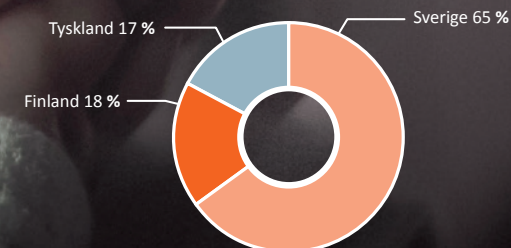
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till december 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 27–28.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 5 149 mkr (5 130). 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 1 respektive 4 procent.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 4 mkr där valutakursförändring påverkade hyresintäkterna negativt med 27 mkr.

5 149 mkr
Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av året till 5 201 mkr (5 100) före avdrag för rabatter om 48 mkr (48). Den eko-

nomiska vakansen uppgick till 110 mkr (123) och den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 97,9 procent (97,7). Hyresdurationen uppgick till 9,1 år (9,1).

Hyresavtal med en årshyra om 307 mkr är föremål för omförhandling under 2026, vilket motsvarar 6 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 314 mkr (1 305), en ökning med 9 mkr, främst till följd av ökade underhållskostnader.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 32 mkr motsvarande 3 procent.

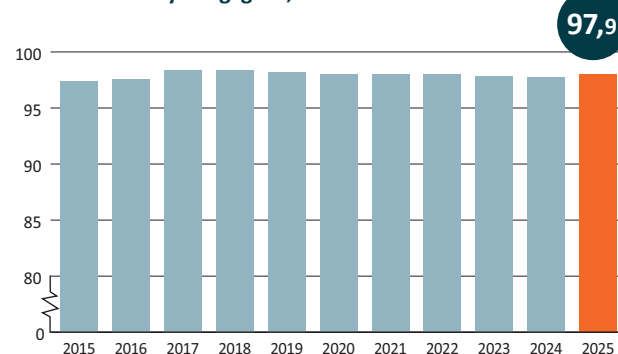
Vakansförändringar

Mkr	Jan – dec 2025
Ingående vakans	123
Avflyttningar	31
Justering vakanshyror	-15
Inflyttningar	-27
Förvärvat	0
Avyttrat	-1
Valutakursförändringar	-1
Utgående vakans	110

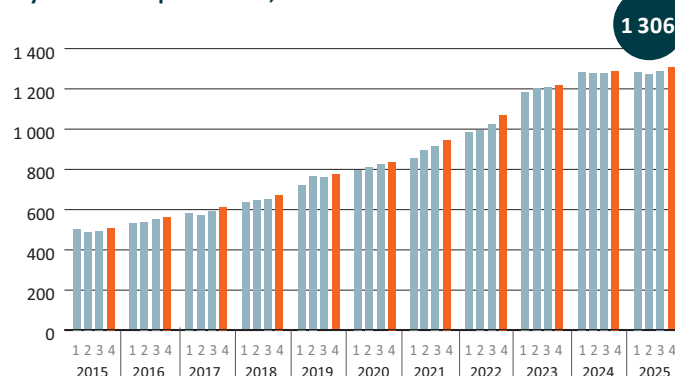
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2026	307	6
2027	431	8
2028	420	8
2029	346	7
2030	395	8
2031	327	6
2032	209	4
2033	255	5
2034	248	5
2035	269	5
>2035	1 994	38
Summa	5 201	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade till 3 841 mkr (3 833). Ökningen är främst hänförlig till högre fastighetsintäkter. Överskottsgraden minskade något till 74,5 procent (74,6). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projekt-fastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,8).

I jämförbart bestånd minskade driftnettot till 3 574 mkr (3 611), valutakurseffekter påverkade negativt med 46 mkr.

Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 219 mkr (216), främst på grund av ett ökat antal anställda. Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 4 procent.

Räntenetto

Räntenettot för året minskade till -1 162 mkr (-1 177) med anledning av lägre marknadsräntor. Räntebärande skulder minskade till

3 841 mkr

Driftnetto

51 241 mkr (52 185) och genomsnittsräntan minskade till 2,1 procent (2,2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 541 mkr (2 498), framför allt med anledning av ett minskat räntenetto och ett ökat förvaltningsresultat från joint venture.

Räntenetto

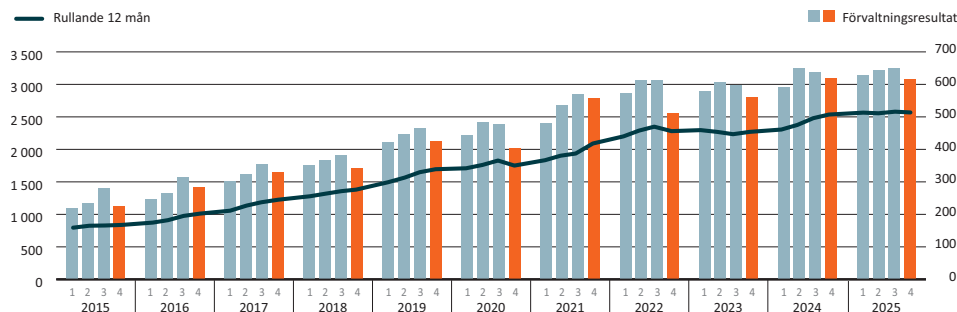
Mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024
Ränteintäkter	26	50
Räntekostnader	-1 065	-1 091
Övriga finansiella kostnader	-82	-95
Tomträtter och arrenden	-41	-41
Räntenetto	-1 162	-1 177

Jämförbart bestånd

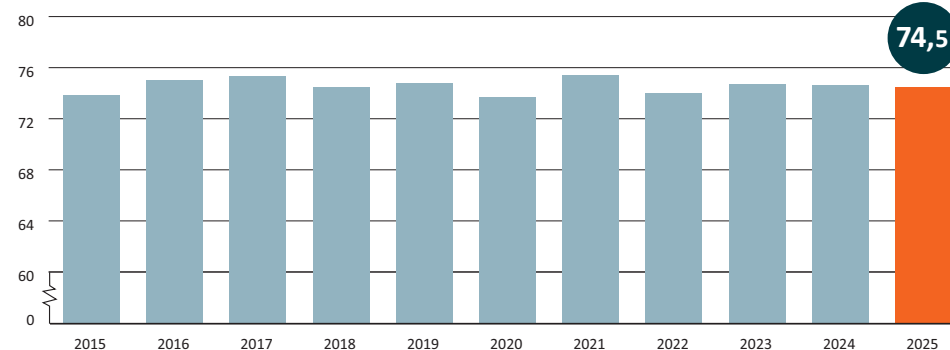
	31 dec 2025	31 dec 2024	Förändring
Antal fastigheter, st	398	398	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 831	75 902	-1,4%
Direktavkastning, %	4,7	4,8	-0,1

Mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	4 748	4 752	-0,1
Övriga intäkter	7	8	-12,2
Driftkostnader	-751	-744	0,9
Underhållskostnader	-328	-311	5,4
Övriga fastighetskostnader	-102	-94	9,1
Driftnetto	3 574	3 611	-1,0

Förvaltningsresultat, mkr



Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -685 mkr (-99). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -668 mkr (-60) vilket motsvarar en värdeförändring om -1 procent (0). Realiserade värdeförändringar uppgick till -17 mkr (-39).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -447 mkr (225) motsvarande -0,5 procent (0,3). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -221 mkr (-286) motsvarande -0,3 procent (-0,3).

I en marknad med lägre korta räntor, mer stabila långräntor och ljusare konjunkturutsikter har den svenska fastighetsmarknaden fortsatt

att återhämta sig under 2025. Aktiviteten på transaktionsmarknaden är god. Samhällsfastigheter har under 2025 generellt uppvisat god transaktionsaktivitet med flera större genomförda affärer inom alla delsegment. Bland annat har utbildningssegmentet återhämtat sig under 2025 efter volymmässigt svaga år 2023 och 2024. Som förväntat är rättsväsendet fortsatt en prioriterad sektor på fastighetsmarknaden. Det är dock främst större hyresvårdsupphandlingar som dominerat segmentet under 2025 även om det under slutet av året kommunicerades flera rättsväsendeaffärer. Segmentet bedöms gynnas av rekordstora anslag som riktas mot både försvar och rättsvårdande myndigheter.

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 5,2 procent (5,6) och i Tyskland till 5,1 procent (4,9). 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 3,6 procent (4,4).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid årets utgång till 87 231 mkr (85 973). 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	631	7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 521	
Fastighetsreglering	–	1
Avyttringar	-431	-7
Utrangeringar	-3	
Valutakursförändringar	-1 792	
Orealiserade värdeförändringar	-668	
Redovisat värde vid årets slut	87 231	478

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – dec 2025

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-568	60	61	-447
– Marknadsfaktorer	-176	-51	5	-221
Summa orealiserade värdeförändringar	-743	10	66	-668

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 872
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 690/+1 758

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 59 mkr (-234). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -13 mkr (45). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 72 mkr (-279).

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -88 mkr (-379) varav aktuell skatt utgjorde 59 mkr (-142) och uppskjuten skatt -147 mkr (-237). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatt var positiv i den tyska verksamheten mot bakgrund av framtida stegvis reducering av bolagsskattesatsen. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets utgång till 6 580 mkr (6 558).

Resultat

Årets resultat efter skatt ökade marginellt till 1 896 mkr (1 886). Resultatförändringen är främst hänförlig till en positiv uppskjuten skatt i den tyska verksamheten som motverkades av en ökad negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 6 procent till 2 524 mkr (2 391). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och mindre betald skatt. Kassaflödet från

den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 524 mkr (2 392). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -347 mkr (-316). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 020 mkr (-2 631) samtidigt som upplåning, amortering, aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 227 mkr (-184). Sammantaget uppgick årets kassaflöde till -615 mkr (-738).

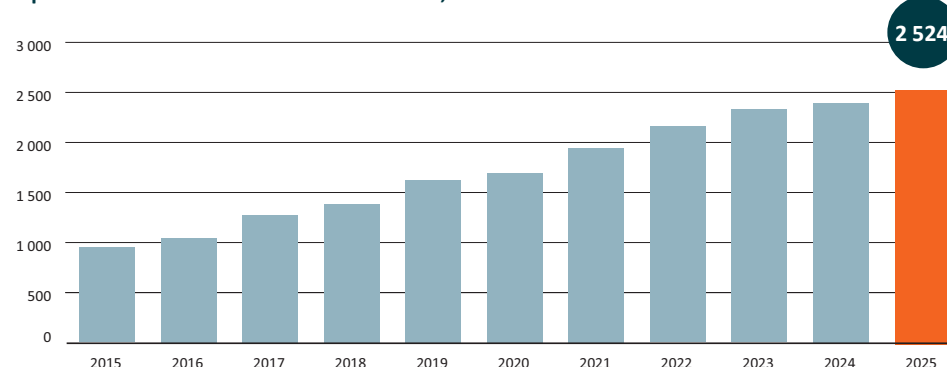
Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 160 mkr (133) och bestod av arvodet för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -287 mkr (-265),

främst beroende på ökade personalkostnader. Finansiella poster uppgick till 1 403 mkr (567). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 538 mkr (1 604), räntekostnader om -1 223 mkr (-1 332), resultat från försäljning av ande-

lar i dotterföretag 62 mkr (377), resultat från andelar i koncernföretag -16 mkr (211) samt valutakurseffekter om 1 042 mkr (293). Värdeförändring av derivat uppgick till -12 mkr (-482) och årets resultat uppgick till 507 mkr (416).

Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Sverige Öst	1 228	1 206	948	925	22 865	22 912
Sverige Mitt	701	670	510	481	10 703	10 471
Sverige Nord	787	825	559	585	14 072	13 523
Sverige Syd	536	518	368	359	9 463	8 873
Tyskland	818	836	645	676	14 385	14 825
Finland	1 079	1 074	811	806	15 742	15 369
Totalt	5 149	5 130	3 841	3 833	87 231	85 973

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 87 231 mkr (85 973) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 17 procent (17) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 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 38 procent av fastigheternas marknadsvärde, Äldreboende till 36 procent, Vård till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 31 december 2025 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 478 fastigheter (477) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 470 tkvm (2 425).

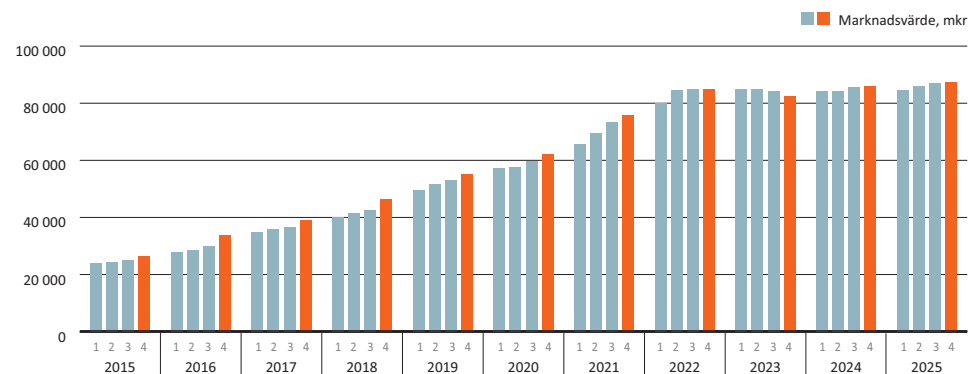
Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 3 521 mkr (3 490), varav 2 681 mkr (2 526) i nyproduktion och 840 mkr (964) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

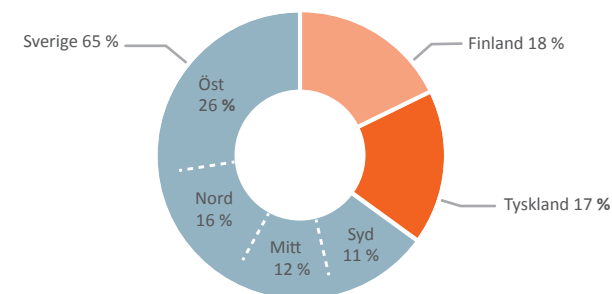
Transaktioner

Under året förvärvades 7 fastigheter (5) för 631 mkr (276) och 7 fastigheter (16) avyttrades för 431 mkr (1 367). Försäljningarna gav en resultat-effekt efter skatt om 33 mkr.

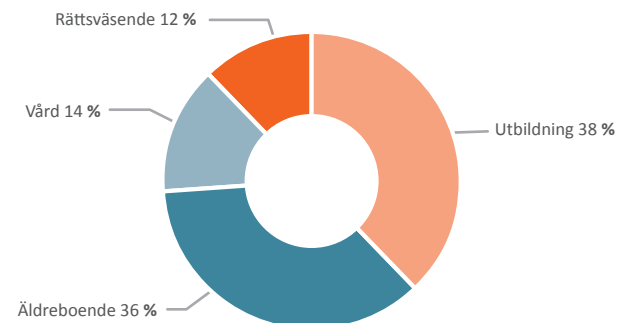
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	232	159	58	29	478
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 064	880	296	230	2 470
Hyresduration, år	8,9	10,7	6,9	7,1	9,1
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 827	33 152	11 886	10 365	87 231
Hyresintäkter, mkr	1 895	1 871	766	617	5 149
Driftnetto, mkr	1 381	1 446	548	466	3 841
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,2	95,9	97,9	97,9
Direktavkastning, %	4,6	4,9	4,7	4,9	4,7

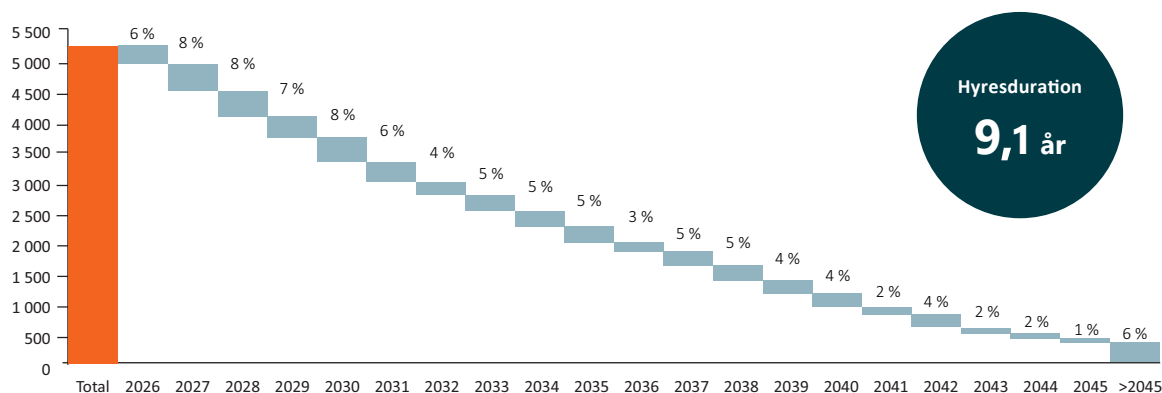
Hyresgäster

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 79 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 31 procent, med stat till 18 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 11 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
9,1 år

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	37
Region Stockholm	Region	4	64
Academedia	Privat	4	26
Attendo	Privat	3	62
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	3	17
Västerås stad	Kommun	3	22
Justitieministeriet (FI)	Stat	3	12
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
Norrköpings kommun	Kommun	2	14
Alloheim (TY)	Privat	2	10
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
Summa		48	420

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 257	24
Svenska staten	585	11
Svenska regioner	355	7
Finska kommuner	280	5
Finska staten	277	5
Finska regioner	238	5
Tyska delstater	90	2
Tyska staten	57	1
Tyska kommuner	55	1
Summa	3 194	62

Offentlig hyresgäst
Privat/ideell hyresgäst

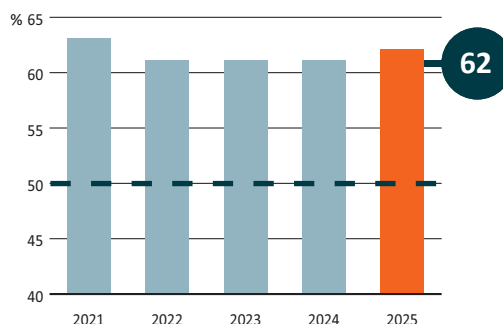
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

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 året har Hemsö justerat ramen för hyresduration från minst 5 år till minst 7 år.

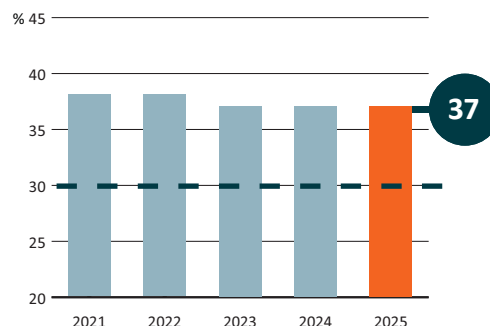
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



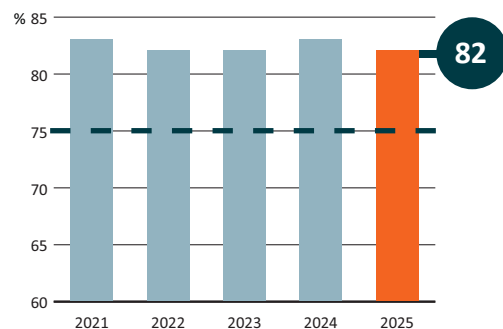
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



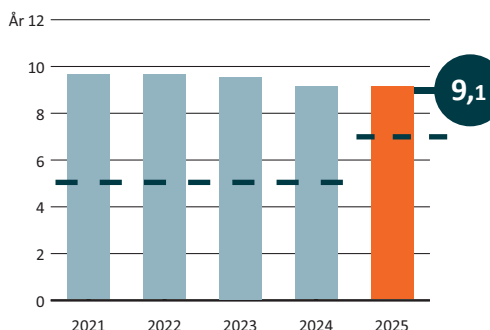
Storstadsregioner och större städer

– 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 administrationskostnader 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 10,82 (11,49) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 jan 2026	1 jan 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	5 210	5 071	3
Övriga intäkter	7	8	-14
Fastighetskostnader	-1 303	-1 299	0
Driftnetto	3 914	3 780	4
Central administration	-218	-216	1
Förvaltningsresultat joint venture	92	81	14
Räntenetto	-1 133	-1 179	-4
Förvaltningsresultat	2 655	2 466	8

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 5 643 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 528 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 329 mkr. Några projekt genererar inte en högre hyresintäkt men lägre driftkostnad. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 168 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 942 mkr.

Under året har 15 större projekt färdigställts med en investering om 2 637 mkr. Dessa genererar en årlig hyresintäkt om 218 mkr och har en hyresduration om 16 år.



Första spadtaget togs för Trelleborgs nya äldreboende

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	896	345	100	2026
Virket	Malmö	Vård	11	11 200	565	458	66	2027
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	20	10 300	553	73	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	472	173	100	2026
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	n/a	39 400	437	12	n/a	2026
Sätra ishall	Stockholm	Utbildning	25	10 500	387	356	100	2027
Pohjois-Pasila skola	Helsingfors	Utbildning	20	7 200	369	294	100	2027
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	352	154	100	2027
Änggårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	302	11	100	2026
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	224	7	100	2026
Selleberga	Bjuv	Äldreboende	20	6 100	214	179	100	2026
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	211	131	100	2027
Hjorten	Trelleborg	Äldreboende	20	5 140	178	164	100	2027
Vallila grundskola ¹⁾	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	173	64	100	2027
S-huset ¹⁾	Västerås	Utbildning	10	6 000	168	86	100	2026
Byrådirektören ^{1) 2)}	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	142	19	100	2026
Summa				157 940	5 643	2 528		

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

Större färdigställda projekt 2025

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Investering, mkr	Uthyrningsgrad ¹⁾ , %
Q1	Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 800	278	100
Q1	Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	123	100
Q1	Sjöstöveln etapp 1	Stockholm	Vård	7	3 000	61	100
Q2	Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	10 300	390	100
Q2	Brandvakten	Halmstad	Äldreboende	15	4 200	48	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	186	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
Q4	Campus Tensta	Stockholm	Utbildning	10	16 800	314	50
Q4	Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	152	100
Q4	Turku International School	Åbo	Utbildning	20	6 500	125	100
Q4	Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	124	63
Summa				16	87 600	2 637	

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat/Ideell hyresgäst ¹⁾ 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.

Hemsö har tagit fram en ny hållbarhetsstrategi med fokusområden och mål. I arbetet med strategin har medarbetare från hela organisationen varit delaktiga för att ta fram färdplaner kring hur vi ska nå våra mål.

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

Analys av energianvändning

Energieffektivisering i vårt befintliga bestånd är en viktig del i vårt klimat- och miljöarbete. Under året minskade energianvändningen med 11 procent i jämförbart bestånd jämfört med 2024. Detta har uppnåtts genom fortsatta insatser med driftoptimering. Stora bidragande åtgärder är värmeinjusteringar, arbete med drifttider och separering av fastighetsel.

Analys av klimatavtryck vid byggnation

Genomsnittsvärdet av klimatpåverkan för byggnation 2025 är något högre än 2024, trots att enskilda projekt uppvisar lägre klimatavtryck än traditionella nybyggnationer.

Ökningen beror på en högre andel nybyggnationer under året jämfört med 2024, då fler projekt var ombyggnationer.

Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under 2025 har vi färdigställt totalt 217 nya äldreboendeplatser och 2 860 nya skolplatser.

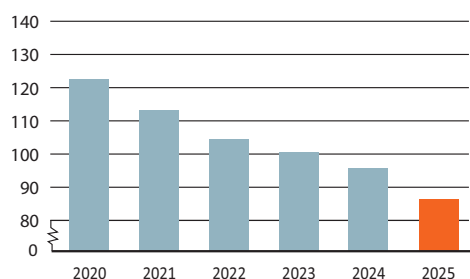
Hemsö är medlem i Omsorgsforum, ett nytt oberoende initiativ med ambitionen att etablera en mötesplats för omsorgsfrågor. I november deltog Hemsö i Omsorgsforums seminarium "Morgondagens äldreboende – rättvisa villkor och nya lösningar". Områden som diskuterades var bland annat hur lagstiftning, tillsyn och investeringar kan anpassas för att skapa värde och möta behov.



Fortsatt platsaktivering i Tensta

Hemsö i samarbete med Stockholms stad, lokala föreningar och hyresgäster på Campus Tensta anordnar aktiviteter under vintern. Ett av projekten som initierats under hösten av Läsföräldrainstitutet har inkluderat barn i Tensta som har fått skriva egna sagor. Projektet är en del i arbetet med social hållbarhet, där vi vill skapa trygga och levande platser.

Energianvändning i Sverige, kWh/m² Atemp ¹⁾



¹⁾ Energianvändning (värme + el), normalårskorrigerade värden.

Nyckeltal Hållbarhet

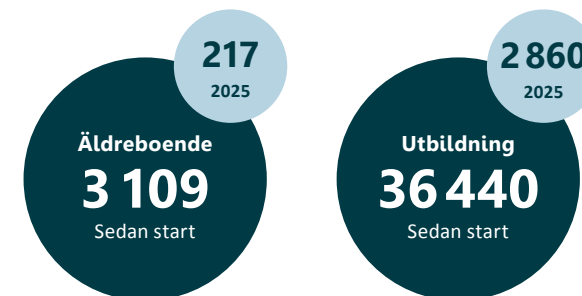
Mkr	2025	2024
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	100	100
Klimatavtryck byggnation, Kg CO ₂ -ekv./m ² BTA ²⁾	216	203
Andel fastighetsyta under 100 kWh/m ² , % ³⁾	75	66

¹⁾ Andel av färdigställda byggnader.

²⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknat enligt Lag om klimatdeklaration för byggnader.

³⁾ Avser Sverige.

Tillskapade platser ¹⁾



¹⁾ Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med fjärde kvartalet 2025.

Joint venture

Per 31 december 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. Andelen i TTP är bokförd till 1 561 mkr (1 556), andelen i Lanthem är bokförd till 378 mkr (366), andelen i HemTag är bokförd till 78 mkr (54) och andelen i Kalk är bokförd till 248 mkr (–). Totala investeringar i joint venture uppgick till 2 325 mkr (1 981) vilket även inkluderar utlåning om 60 mkr.

Resultat från joint venture, jan – dec 2025

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Förvaltningsresultat	64	23	-3	-3	80
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-89	5	31	151	98
Värdeförändringar, finansiella instrument	7	0	–	–	7
Skatt	-7	-6	-6	-17	-35
Redovisat resultat	-24	22	21	131	150



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. Bolaget grundar sig i Lantmännens markinnehav och möjliggör utveckling av nya samhällsfastigheter. 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 äger och utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2027.



Kalk

Under året 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	
	31 dec 2025	31 dec 2024
Redovisat värde andelar, mkr	1 561	1 556
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	489	485
Antal fastigheter, st	27	26
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 355	6 236
Hyresduration, år	8	7
Andel offentliga hyresgäster, %	64	61

Lanthem	
31 dec 2025	31 dec 2024
378	366
50	50
107	106
15	15
100	100
1 579	1 562
7	8
65	65

HemTag	
31 dec 2025	31 dec 2024
78	54
50	50
27	27
1	1
100	100
225	81
27	27
90	90

Kalk	
31 dec 2025	31 dec 2024
248	n/a
50	n/a
94	n/a
1	n/a
100	n/a
876	n/a
25	n/a
100	n/a

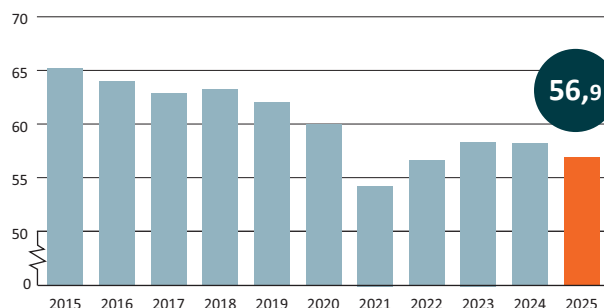
Finansiering

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 årets utgång uppgick belåningsgraden till 56,9 procent (58,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,1).

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 årets utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 15 082 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till 256 mkr (866). Disponibel likviditet uppgick således till 15 338 mkr (14 366). Skuldtäckningskvoten uppgick till 130 procent (157).

Belåningsgrad, %

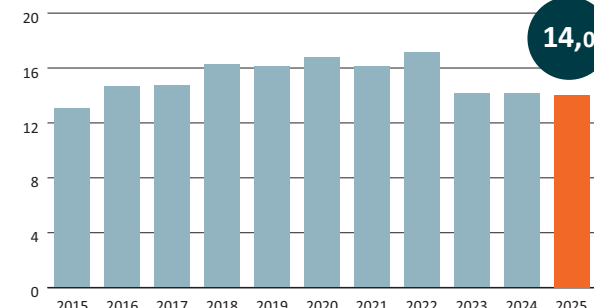


Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 51 241 mkr (52 185) och nettoskulden minskade till 50 986 mkr (51 319). Belåningsgraden sjönk samtidigt till 56,9 procent (58,3).

Under året har Hemsö emitterat 4 670 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 året har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 2 287 mkr. Vidare har Hemsö amorterat 2 439 mkr samt tagit upp ett lån om 700 mkr med Nordiska investeringsbanken.

Skuldkvot, ggr



Finansieringskällor, mkr

	31 dec 2025	31 dec 2024
Obligationer, SEK	15 085	14 326
Obligationer, EUR	18 276	19 163
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 145	5 716
Summa obligationer	38 506	39 205
Företagscertifikat, SEK	5 944	5 831
Europarådets utvecklingsbank, EUR	250	257
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 031	4 230
Nordiska investeringsbanken, SEK	700	800
Schuldschein, EUR	811	861
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
Summa räntebärande skulder	51 241	52 185

Kapitalstruktur, mkr

	31 dec 2025	31 dec 2024
Långfristiga räntebärande skulder	39 436	43 019
Kortfristiga räntebärande skulder	11 805	9 166
Likvida medel	-256	-866
Nettoskuld	50 986	51 319
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Investeringar i joint venture	2 325	1 981
Summa	89 556	87 954
Belåningsgrad	56,9%	58,3%
Andel säkerställd skuld	1%	1%

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 175 mkr (6 975). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 6 834 mkr (8 122).

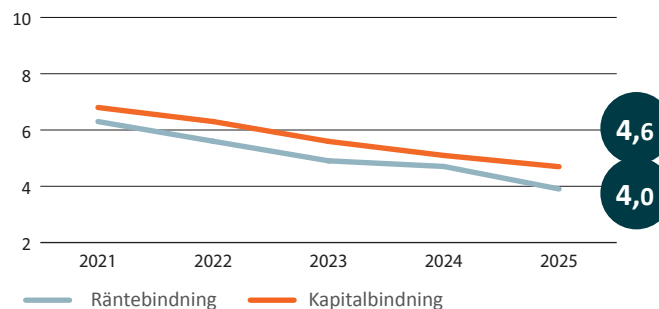
Valutaexponeringen uppgick till 12 procent (4) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 12 procent (5) av eget kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 4,6 år (5,0) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,0 år (4,8). Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (2,2).

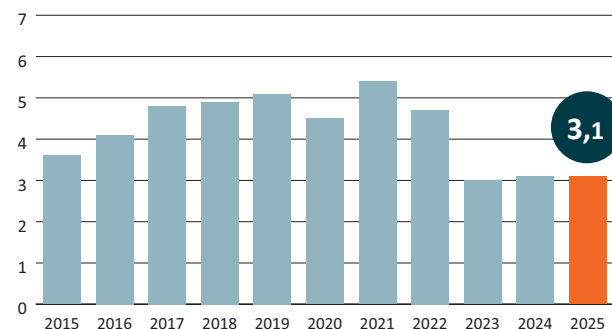


Första spadtaget för Sätas nya ishallar som färdigställs under 2027

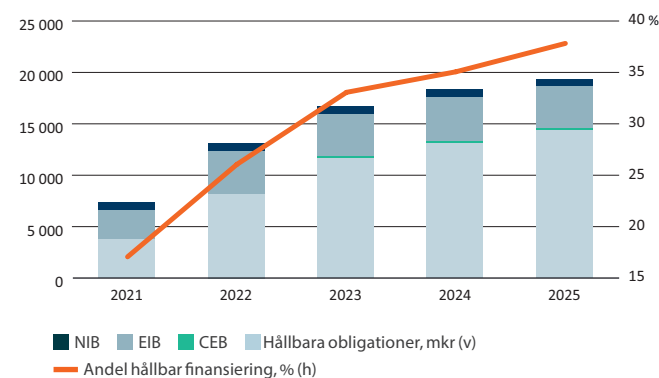
Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Hållbar finansiering, mkr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 dec 2025	31 dec 2024
Banker	9 082	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Summa kreditlöften	15 082	13 500
Likvida medel	256	866
Disponibel likviditet	15 338	14 366
Kort upplåning	11 805	9 166
Skuld täckningskvot	130%	157%

Valutaexponering, mkr

	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastigheter EUR	30 127	30 194
Joint venture EUR	1 869	1 556
Kassa EUR	-14	101
Tillgångar EUR	31 982	31 852
Skuld EUR	22 438	23 582
Valutaswap EUR	5 773	6 877
Exponering EUR	3 772	1 392
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD	6 834	8 122
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-6 834	-8 122
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	—	—
Valutaexponering	3 772	1 392
Eget kapital	31 347	29 436
Valutaexponering eget kapital, %	12%	5%
Valutaexponering tillgångar EUR, %	12%	4%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Risikbegränsning enligt Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,9 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,0 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	4,6 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	130 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,0 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	12 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	12 %

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, %
2026	5 862	5 862	11	15 871	31
2027	17 152	4 571	9	1 900	4
2028	8 941	8 941	17	9 150	18
2029	7 551	6 551	13	6 398	12
2030	7 027	5 527	11	4 575	9
2031	2 523	2 523	5	1 724	3
2032	1 474	1 474	3	2 474	5
2033	1 974	1 974	4	1 974	4
2034	1 082	1 082	2	1 082	2
>2034	6 792	6 792	13	6 092	12
Summa	60 379	45 298	88	51 241	100
Företagscertifikat		5 944	12		
Summa	60 379	51 241	100		

Hemsö
utvecklar vård-
lokaler i centrala
MalmöHemsö
utvecklar ett
nytt äldreboende
med 80 platser i
Linköping

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 306	1 288	1 271	1 283	1 290	1 278	1 278	1 283	1 220
Övriga intäkter	3	1	2	2	3	3	1	1	9
Fastighetskostnader	-343	-305	-312	-354	-320	-311	-315	-360	-334
Driftnetto	966	984	961	931	973	971	965	924	896
Central administration	-58	-60	-53	-47	-69	-50	-48	-49	-43
Resultat från andelar i joint venture	-41	150	23	18	133	13	4	8	-70
Rörelseresultat	866	1 074	931	901	1 036	933	922	883	782
Räntenetto	-305	-296	-289	-273	-297	-300	-286	-295	-300
Resultat efter räntenetto	562	779	642	628	739	634	636	588	482
- varav Förvaltningsresultat	616	651	645	628	620	638	650	590	560
Värdeförändring fastigheter	-212	14	-280	-207	-187	423	-144	-190	-1 661
Värdeförändring finansiella instrument	48	75	-149	86	-4	-134	-117	21	-86
Resultat före skatt	398	867	212	507	548	923	374	420	-1 265
Aktuell skatt	166	-38	-62	-7	12	-62	18	-109	152
Uppskjuten skatt	17	-120	9	-52	-82	-122	-89	56	39
Periodens resultat	581	709	160	447	477	739	303	367	-1 074
Övrigt totalresultat	-114	-12	72	-182	46	9	-55	65	-64
Periodens totalresultat	467	697	232	265	524	747	248	432	-1 138

Belopp i mkr	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	87 231	86 909	85 875	84 655	85 973	85 598	84 126	84 236	82 624
Nyttjanderätter	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027	988
Andelar i joint venture	2 265	2 200	1 933	1 910	1 977	1 670	1 648	1 709	1 636
Övriga tillgångar	1 563	1 474	1 353	1 156	1 352	2 870	2 833	2 452	2 391
Likvida medel och kortfristiga placeringar	256	94	501	591	866	1 856	1 022	365	1 593
Summa tillgångar	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999	90 632	89 789	89 231
Eget kapital	31 347	30 380	29 184	30 201	29 436	29 194	28 447	28 589	28 156
Uppskjuten skatteskuld	6 240	6 289	6 176	6 201	6 197	6 095	5 986	5 908	5 954
Derivat	723	731	761	382	604	606	376	357	187
Räntebärande skulder	51 241	51 539	51 804	49 775	52 185	52 497	51 379	50 876	50 823
Leasingskulder	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027	988
Ej räntebärande skulder	1 762	1 738	1 736	1 753	1 746	3 601	3 441	3 032	3 123
Summa eget kapital och skulder	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999	90 632	89 789	89 231
Nyckeltal	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	56,9	57,7	58,4	56,8	58,3	58,0	58,7	58,8	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,1	3,1	3,1	3,2	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0
Operativt kassaflöde, mkr	611	623	617	674	561	580	617	634	616
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,7	4,7	4,7	4,7
Totalavkastning, % ¹⁾	3,6	3,7	4,2	4,4	4,4	2,5	1,2	-0,6	-1,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,8	97,6	97,7	97,6	97,5	97,8	97,8
Överskottsgrad, %	73,8	76,3	75,5	72,5	75,2	75,8	75,4	72,0	72,8
Antal fastigheter, st	478	479	476	474	477	485	487	487	488
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 470	2 459	2 435	2 427	2 425	2 470	2 457	2 446	2 458

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Hysesintäkter	5 149	5 130	1 306	1 290
Övriga intäkter	7	8	3	3
Driftkostnader	-851	-855	-212	-205
Underhållskostnader	-349	-339	-101	-84
Övriga fastighetskostnader	-114	-112	-31	-31
Driftnetto	3 841	3 833	966	973
Central administration	-219	-216	-58	-69
Resultat från andelar i joint venture	150	157	-41	133
- varav förvaltningsresultat	80	59	14	13
- varav värdeförändringar	105	154	-49	162
- varav skatt	-35	-55	-6	-43
Rörelseresultat	3 772	3 775	866	1 036
Räntenetto	-1 162	-1 177	-305	-297
Resultat efter räntenetto	2 610	2 597	562	739
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	2 541	2 498	616	620
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-685	-99	-212	-187
Värdeförändring finansiella instrument	59	-234	48	-4
Resultat före skatt	1 984	2 265	398	548
Aktuell skatt	59	-142	166	12
Uppskjuten skatt	-147	-237	17	-82
Periodens resultat	1 896	1 886	581	477

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 27 Nyckeltalsberäkningar.

Belopp i mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 803	1 848	558	488
Innehav utan bestämmande inflytande	93	38	23	-11
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	1 896	1 886	581	477
Omräkningsdifferens	-236	67	-114	46
Periodens totalresultat	1 660	1 953	467	524
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 571	1 912	445	533
Innehav utan bestämmande inflytande	89	40	21	-10

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Nyttjanderätter	1 104	1 084
Andelar i joint venture	2 265	1 977
Fordringar hos joint venture	53	–
Övriga anläggningstillgångar	90	151
Summa anläggningstillgångar	90 743	89 185
Kortfristiga fordringar	1 419	1 201
Likvida medel	256	866
Summa omsättningstillgångar	1 675	2 067
SUMMA TILLGÅNGAR	92 418	91 253
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	31 347	29 436
Uppskjuten skatteskuld	6 240	6 197
Långfristiga räntebärande skulder	39 436	43 019
Leasingskulder	1 104	1 084
Derivat	723	604
Summa långfristiga skulder	47 503	50 904
Kortfristiga räntebärande skulder	11 805	9 166
Övriga kortfristiga skulder	1 762	1 746
Summa kortfristiga skulder	13 568	10 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 418	91 253

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	–	-200	–	-973	–	-1 173
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	–
Totalresultat	–	–	64	1 848	40	1 953
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Utdelning	–	-1 249	–	–	–	-1 249
Aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Totalresultat	–	–	-232	1 803	89	1 660
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	8 731	225	20 977	1 413	31 347

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 541	2 498	616	620
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat joint venture	-80	-59	-14	-13
- Avskrivningar	32	16	8	3
- Orealiserade kursdifferenser	0	1	-2	2
Utdelningar från joint venture	29	28	19	0
Betald skatt	3	-93	-19	-49
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 524	2 392	609	562
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-347	-316	-39	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 177	2 077	570	357
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-631	-276	-387	-11
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-3 521	-3 482	-1 012	-908
Försäljning av fastigheter	404	1 310	204	840
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-270	-175	-91	-165
Övriga anläggningstillgångar	-2	-7	0	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 020	-2 631	-1 286	-247

Belopp i mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	7 356	8 756	1 575	1 850
Amorteringar räntebärande skulder	-6 360	-8 272	-1 197	-2 670
Realiserade finansiella instrument	-20	5	-15	0
Erhållna aktieägartillskott	1 500	500	500	500
Utbetald utdelning	-1 249	-1 173	–	-782
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 227	-184	863	-1 102
Periodens kassaflöde	-615	-738	146	-992
Likvida medel vid periodens början	866	1 593	94	1 856
Kursdifferens i likvida medel	5	12	16	2
Likvida medel vid periodens slut	256	866	256	866
Operativt kassaflöde	2 524	2 391	611	561

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Nettoomsättning	160	133	40	36
Central administration	-287	-265	-76	-79
Rörelseresultat	-127	-132	-36	-43
Finansiella poster	1 403	567	519	31
Värdeförändring av derivat	-12	-482	-11	-74
Bokslutsdispositioner	-719	353	-719	353
Resultat före skatt	546	306	-247	266
Redovisad skatt	-39	110	102	42
Periodens resultat	507	416	-146	308

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	15	18
Inventarier	3	4
Aktier och andelar i koncernföretag	20 845	19 498
Uppskjuten skattefordran	133	171
Långfristiga fordringar	29 698	31 613
Summa anläggningstillgångar	50 695	51 303
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	8 808	7 346
Likvida medel	0	5
Summa omsättningstillgångar	8 808	7 351
SUMMA TILLGÅNGAR	59 503	58 655
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1	1
Fritt eget kapital	5 893	5 134
Summa eget kapital	5 894	5 135
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	31	30
Räntebärande skulder	51 247	52 198
Ej räntebärande skulder	2 332	1 292
Summa skulder	53 610	53 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 503	58 655

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö och Europeiska investeringsbanken (EIB) ingick ett 15-årigt icke-säkerställt låneavtal om 200 miljoner euro. Finansieringen avser nio projekt i Sverige, Finland och Tyskland. Hemsö ingick även ett tolvårigt icke-säkerställt låneavtal om 700 miljoner kronor med Nordiska investeringsbanken (NIB). Finansieringen avser projekt i Finland och Sverige.

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 176 anställda varav 83 kvinnor och 93 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 143 anställda i Sverige, 17 i Finland och 16 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2025 var 69 procent av låneportföljen räntesäkrad och 31 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 27 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 kom-

munala badhus. Bolaget äger och utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2027.

Under året 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 bokslutskommuniké 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 redovisningsstandarder 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 valutade-

rivat 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 bokslutskommunikén 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 redovisningsstandarder med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare

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

Rapportens undertecknade

Stockholm den 5 februari 2026

Nils Styf, vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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.

Kontrakterad årshyra

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

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 i IFRS redovisningsstandarder. 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 – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Resultat efter räntenetto	2 610	2 597	562	739
Återläggning				
Värdeförändringar joint venture	-105	-154	49	-162
Skatt joint venture	35	55	6	43
Förvaltningsresultat	2 541	2 498	616	620

Operativt kassaflöde	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Förvaltningsresultat	2 541	2 498	616	620
Utdelning joint venture	29	28	19	–
Betald skatt	3	-93	-19	-49
Återläggning				
Förvaltningsresultat joint venture	-80	-59	-14	-13
Avskrivningar	32	16	8	3
Operativt kassaflöde	2 524	2 391	611	561

Räntetäckningsgrad	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Driftnetto	3 841	3 833	966	973
Central administration	-219	-216	-58	-69
Utdelning från joint venture	29	28	19	28
Summa	3 651	3 645	927	931
Räntenetto	-1 162	-1 177	-305	-297
Räntetäckningsgrad	3,1 ggr	3,1 ggr	3,0 ggr	3,1 ggr

Överskottsgrad	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Okt – dec 2025	Okt – dec 2024
Hysesintäkter	5 149	5 130	1 306	1 290
Övriga fastighetsintäkter	7	8	3	3
Summa fastighetsintäkter	5 156	5 138	1 309	1 293
Driftnetto	3 841	3 833	966	973
Överskottsgrad	74,5%	74,6%	73,8%	75,2%

Andel säkerställd skuld	31 dec 2025	31 dec 2024
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Andel säkerställd skuld	1,1%	1,2%

Belåningsgrad	31 dec 2025	31 dec 2024
Långfristiga räntebärande skulder	39 436	43 019
Kortfristiga räntebärande skulder	11 805	9 166
Likvida medel	-256	-866
Nettoskuld	50 986	51 319
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Investeringar i joint venture	2 325	1 981
Summa	89 556	87 954
Belåningsgrad	56,9%	58,3%

Direktavkastning	31 dec 2025	31 dec 2024
Driftnetto enligt resultaträkning	3 841	3 833
Justerings för 12 månaders innehav och valutakurs	-20	-43
Justerings projektfastigheter	-160	-101
Justerat driftnetto	3 662	3 689
Förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Justerings projektfastigheter	-10 094	-8 342
Justerat marknadsvärde fastigheter	77 136	77 631
Direktavkastning	4,7%	4,8%

Soliditet	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital	31 347	29 436
Summa tillgångar	92 418	91 253
Soliditet	33,9%	32,3%

Skuldkvot	31 dec 2025	31 dec 2024
Nettoskuld	50 986	51 319
Driftnetto	3 841	3 833
Central administration	-219	-216
Utdelning från joint venture	29	28
Justerat rörelseresultat	3 652	3 645
Skuldkvot	14,0 ggr	14,1 ggr

Skuldtäckningskvot	31 dec 2025	31 dec 2024
Likvida medel	256	866
Outnyttjade kreditlöften	15 082	13 500
Disponibel likviditet	15 338	14 366
Kort upplåning	11 805	9 166
Skuldtäckningskvot	130%	157%

Totalavkastning	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024
Driftnetto	3 841	3 833
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-685	-99
Summa	3 156	3 734
Ingående värde förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Utgående värde förvaltningsfastigheter	87 231	85 973
Justerings periodens värdeförändring	685	99
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	86 944	84 348
Totalavkastning	3,6%	4,4%

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

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

Finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats hemso.se.

Kalendarium

Årsredovisning 2025	31 mars 2026
Delårsrapport jan – mar 2026	28 apr 2026
Årsstämma	28 apr 2026
Halvårsrapport jan – jun 2026	10 jul 2026
Delårsrapport jan – sep 2026	22 okt 2026