



# Q1

## Delårsrapport 2026

HEMSÖ HAR INGÅTT ETT 12-ÅRIGT HYRESAVTAL MED ACADEMEDIA FÖR UTBILDNINGSLOKALER I FASTIGHETEN EXCELLENSEN I CENTRALA MALMÖ.

**HEMSÖ**

Hemsö  
utvecklar ett nytt  
äldreboende  
inom Danderyds  
sjukhusområde



Läs mer om projektet på sid 9

## Sammanfattning januari–mars 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 303 mkr (1 283).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 657 mkr (628).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 558 mkr (674).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 8 mkr (-207).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -82 mkr (86).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 463 mkr (447).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 88 580 mkr (84 655).
- » Under perioden investerades 611 mkr (723) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 3 fastigheter (1) för 373 mkr (17) och inga fastigheter avyttrades (föregående period avyttrades 4 fastigheter för 175 mkr).

## Hemsö i sammandrag

	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
Hyresintäkter, mkr	1 303	1 283	5 168	5 149
Förvaltningsresultat, mkr	657	628	2 569	2 541
Resultat efter skatt, mkr	463	447	1 912	1 896
Operativt kassaflöde, mkr	558	674	2 409	2 524
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53,9	56,8	53,9	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	3,2	3,1
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	88 580	84 655	88 580	87 231
Överskottsgrad, %	73,2	72,5	74,7	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	98,0	97,6	98,0	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,0	9,0	9,0	9,1
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 480	2 427	2 480	2 470



## Vd-ord

Vi avslutar årets första kvartal med en ökning av förvaltningsresultatet om 5 procent. Den stabila operationella utvecklingen fortsätter och bjuder inte på några överraskningar, vilket är precis så vi vill att det ska vara. Stabiliteten är en viktig förutsättning för vår tillgång till finansiering och affärsgenerering.

### Diversifierad finansiering och ökad investeringskapacitet

I första kvartalsrapporten 2025 framhöll jag att kapital i tider av turbulens söker sig till stabila aktörer som Hemsö. Under årets första månader har vi fått tydliga bevis på detta. Vi har ingått låneavtal på 12 respektive 15 år med Nordiska investeringsbanken (NIB) och Europeiska investeringsbanken (EIB) om totalt närmare 3 miljarder kronor. I februari emitterade Hemsö sin första gröna hybridobligation

om 550 miljoner euro, vilken övertecknades kraftigt. Kapitalet bidrar till en mer diversifierad finansiering, längre låneduration och ökad finansiell flexibilitet.

Samtliga projekt som inkluderats i låneavtalen med NIB och EIB har ett tydligt hållbarhetsfokus. Byggnaderna uppvisar genomgående en mycket hög energiprestanda och överträffar i genomsnitt den nationella standarden för nyproduktion med 40 procent. Jag är glad över att med konkreta exempel kunna visa att hållbarhet även är lönsamt. De nya lånen är resultatet av ett långsiktigt och målmedvetet samarbete i hela organisationen och ett tydligt hållbarhetsfokus i allt det vi gör.

### Vi stärker ryggraden i samhället

Den ökade finansiella flexibiliteten ger oss möjlighet att ta vara på investeringsmöjligheter inom social infrastruktur i Sverige, Finland och Tyskland. Investeringarna bidrar dessutom till kommunernas fortsatta utveckling genom nya äldreboendeplatser och skolplatser samt stärkt regional och social utveckling.

Under första kvartalet har vi förvärvat en kommunal skola, ett social- och hälsovårdcenter, samt ingått flera stora hyresavtal. Hemsö kommer bland annat att utveckla ett nytt äldreboende i Åbo med Egentliga Finlands välfärdsområde (Varha) som hyresgäst, ett nytt äldreboende bredvid Danderyds sjukhus i Stockholm med Vardaga som hyresgäst samt nya lokaler åt Folk tandvården i centrala Malmö.

### Ett händelserikt år väntar

Våra hyresgäster trivs i Hemsös lokaler och med oss som hyresvärd. Det vet vi genom vår återkommande kundundersökning, våra hyresgästmöten samt genom den historiskt höga uthyrningsgraden. De senaste tio åren har Hemsös uthyrningsgrad legat stabil på cirka 98 procent, oavsett konjunkurläge. Jag förväntar mig därför fortsatt hög uthyrningsgrad i alla våra segment.

Med bolagets starka finansiella ställning och det nära samarbetet vi har med kommuner och regioner är vi väl positionerade att utveckla den sociala infrastrukturen i våra marknader. Vi ser fram emot fortsatt gott samarbete.

Nils Styf, vd

### Viktiga händelser under första kvartalet

- » Hemsö och Europeiska investeringsbanken har ingått ett 15-årigt icke-säkerställt låneavtal om 200 miljoner euro.
- » Hemsö och Nordiska investeringsbanken har ingått ett 12-årigt icke-säkerställt låneavtal om 700 miljoner kronor.
- » Hemsö har emitterat sin första gröna hybridobligation om 550 miljoner euro.
- » Hemsö har ingått ett 20-årigt hyresavtal med Vardaga för ett nytt äldreboende i Danderyd med 80 lägenheter och en uthyrningsbar yta om 5 400 kvadratmeter.
- » Hemsö har ingått ett 12-årigt hyresavtal med Academedia för utbildningslokaler med en uthyrningsbar yta om 5 600 kvadratmeter i fastigheten Excellensen i centrala Malmö.
- » Hemsö har ingått ett 22-årigt hyresavtal med Egentliga Finlands välfärdsområde Varha för ett nytt äldreboende med en uthyrningsbar yta om 6 600 kvadratmeter och 170 platser i Åbo. Hemsös investering uppgår till 22 miljoner euro.
- » Hemsö har ingått ett 15-årigt hyresavtal med Folk tandvården för lokaler med en uthyrningsbar yta om 950 kvadratmeter i centrala Malmö.
- » Hemsö har förvärvat Valkeboskolan, en kommunal för- och grundskola i Linköping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 6 600 kvadratmeter.
- » Hemsö har förvärvat ett social- och hälsovårdcenter i Hollola kommun, strax utanför Lahtis. Den uthyrningsbara ytan är 4 300 kvadratmeter. Hemsös investering uppgår till 14 miljoner euro.

### Händelser efter perioden

- » Hemsö har uppdaterat sitt ramverk för hållbar finansiering samt publicerat ett nytt EU Green Bond Factsheet som möjliggör emissioner av obligationer enligt EU Green Bond Standard.

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

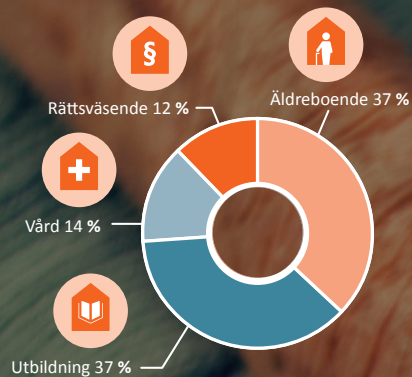
### Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

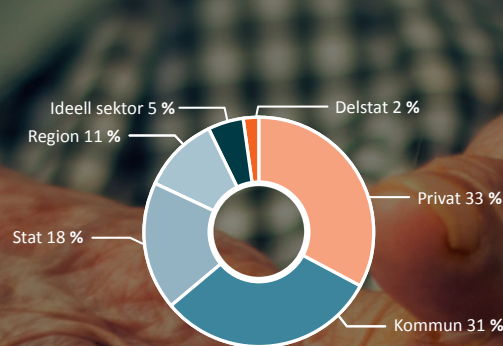
### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

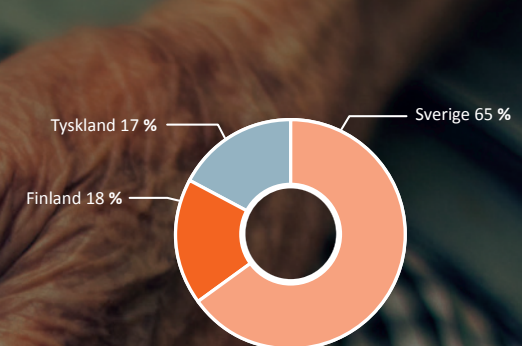
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till mars 2026 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 med 2 procent till 1 303 mkr (1 283). Hyresintäkterna, exklusive valutaeffekt om -24 mkr, ökade med 44 mkr främst till följd av färdigställda projekt, nettoförvärv och indexering.

I Sverige ökade hyresintäkterna med 3 procent. I lokal valuta ökade hyresintäkterna i Finland med 8 procent och i Tyskland låg de i linje med föregående år.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 14 mkr där valutaeffekten påverkade hyresintäkterna negativt med 22 mkr. Således ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 8 mkr exklusive valutaeffekt.

**1 303 mkr**  
Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 288 mkr (5 022) före avdrag för rabatter om 68 mkr (52).

Den ekonomiska vakansen uppgick till 108 mkr (123) och den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 98,0 procent (97,6). Hyresdurationen uppgick till 9,0 år (9,0).

Hyresavtal med en årshyra om 230 mkr är föremål för omförhandling under 2026, vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 349 mkr (354), en minskning med 5 mkr, främst till följd av lägre underhållskostnader. Valutaeffekten påverkade fastighetskostnaderna med 5 mkr.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 13 mkr motsvarande 4 procent.

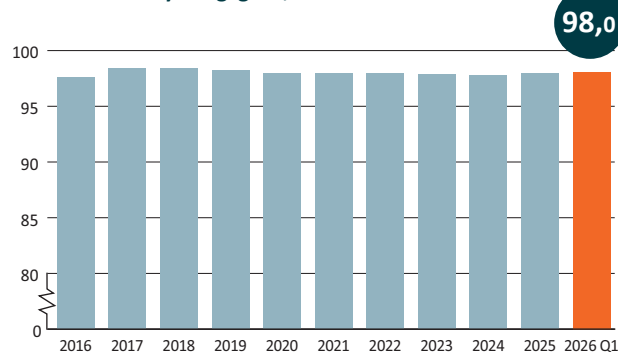
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2026
Ingående vakans	110
Avflyttningar	7
Justering vakanshyror	-3
Inflyttningar	-4
Förvärvat	–
Avyttrat	-2
Valutakursförändringar	0
<b>Utgående vakans</b>	<b>108</b>

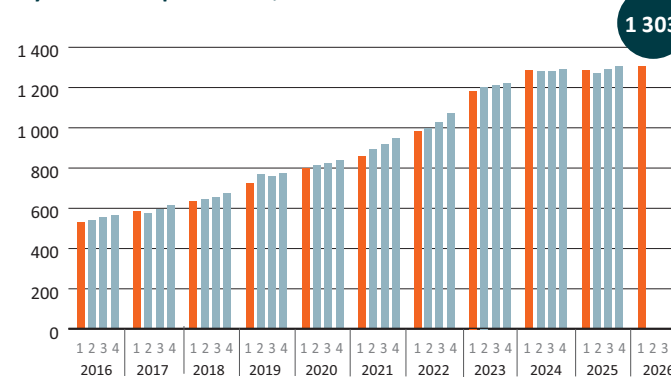
## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2026	230	4
2027	468	9
2028	414	8
2029	359	7
2030	401	8
2031	330	6
2032	220	4
2033	253	5
2034	251	5
2035	280	5
>2035	2 082	39
<b>Summa</b>	<b>5 288</b>	<b>100</b>

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter per kvartal, mkr



## Driftnetto

Driftnettet ökade till 955 mkr (931). Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter. Överskottsgraden ökade till 73,2 procent (72,5). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,8).

I jämförbart bestånd var driftnettet i linje med föregående period och uppgick till 898 mkr (900). Valutaeffekten påverkade driftnettet med -18 mkr.

## Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 50 mkr (47). Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 3,8 procent (3,7).

## Joint venture

Resultat från andelar i joint venture ökade till 26 mkr (18). Förvaltningsresultatet från joint venture ökade till 20 mkr (18).

## Räntenetto

Räntenettet för perioden var i linje med föregående år och uppgick till -269 mkr (-273). Räntenettet

# 955 mkr

## Driftnetto

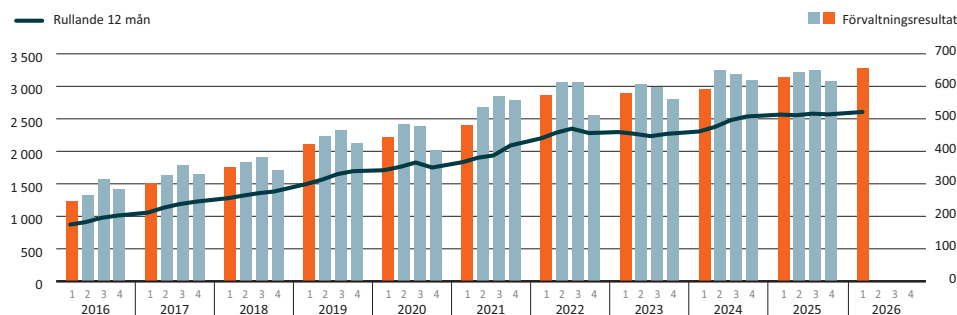
belastades med -28 mkr (-) av räntor hänförliga till hybridobligationen. Under perioden gjordes återköp av obligationer som påverkade räntenettet positivt med 31 mkr.

Räntebärande skulder ökade till 53 464 mkr (49 775), inklusive hybridobligation om 6 019 mkr. Genomsnittsräntan, exklusive hybridobligationen, var oförändrad på 2,1 procent (2,1).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 657 mkr (628), framför allt till följd av ett ökat driftnetto. Valutaeffekten påverkade förvaltningsresultatet med -13 mkr.

## Förvaltningsresultat, mkr



## Räntenetto

Mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025
Ränteintäkter	8	8
Räntekostnader	-219	-254
Räntekostnad hybridobligation	-28	-
Övriga finansiella kostnader	-19	-17
Tomträtter och arrenden	-11	-10
<b>Räntenetto</b>	<b>-269</b>	<b>-273</b>

## Känslighetsanalys ränteförändringar

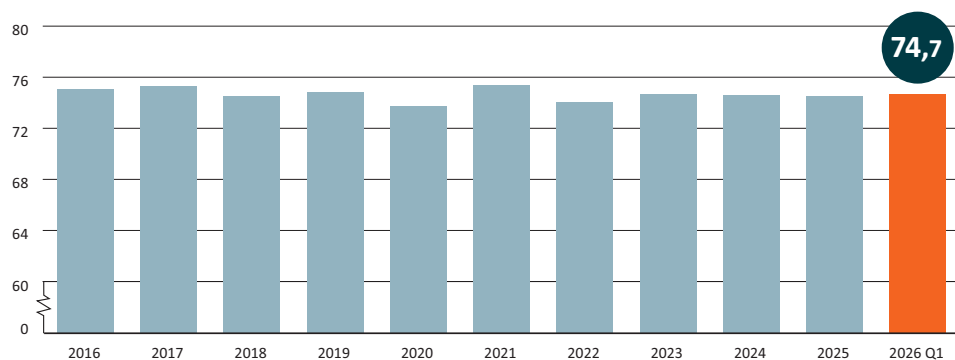
	Påverkan på räntenetto (12 mån), mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 460
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 80

## Jämförbart bestånd

	31 mar 2026	31 mar 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	406	406	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	77 214	76 394	1,1%
Direktavkastning, %	4,7	4,7	0

Mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	1 209	1 223	-1,2
Övriga intäkter	1	2	-36,0
Driftkostnader	-241	-231	4,2
Underhållskostnader	-60	-70	-14,1
Övriga fastighetskostnader	-11	-24	-52,3
<b>Driftnetto</b>	<b>898</b>	<b>900</b>	<b>-0,2</b>

## Överskottsgrad rullande 12 månader, %



## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 8 mkr (-207). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 13 mkr (-201) vilket motsvarar en värdeförändring om 0,0 procent (-0,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till -5 mkr (-6).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -1 mkr (-218) motsvarande -0,0 procent (-0,3). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till 14 mkr (17) motsvarande 0,0 procent (0,0).

Under inledningen av 2026 har fastighetsmarknaden uppvisat en god transaktionsaktivitet. Detta gäller även samhällsfastighetssegmentet där det i Sverige noterats

större genomförda affärer i flera delsegment. Kvartalets största transaktion var Sjunde AP-fondens förvärv av nio rättsväsendefastigheter från Castellum. Även inom Hemsös kategorier Äldreboende och Utbildning har större affärer kommunicerats under kvartalet, däribland Northern Horizons förvärv av sex äldreboenden från Urban Partners samt Nordiqus förvärv av 14 skolor från Turako.

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.

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	87 231	478
Förvärv	373	3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	611	
Avyttringar	0	
Utrangeringar	-4	
Valutakursförändringar	356	
Orealiserade värdeförändringar	13	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 580</b>	<b>481</b>

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Fastighetsintäkter	+/- 1 procent	+/- 1 210
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 324
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 886
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 716/+1 786

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – mar 2026

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-29	28	0	-1
– Marknadsfaktorer	14	0	0	14
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-14</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

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 3,9 procent (4,4).

### Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 88 580 mkr (84 655). 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 det första kvartalet har 263 av 306 fastigheter i Sverige värderats av oberoende externa värderare. Fastigheter som har förvärvats nyligen eller utgör projekt i tidiga skeden/byggrätter har värderats internt. I Tyskland och Finland värderades samtliga fastigheter av oberoende externa värderare under fjärde kvartalet 2025. Vid periodens utgång har samtliga fastigheter i Tyskland och Finland

internvärderats. Under det senaste året har Hemsö använt värderingsinstituten Cushman & Wakefield i Sverige och Finland samt CBRE i Tyskland.

### Värdoförändring finansiella instrument

Värdoförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -82 mkr (86). Värdoförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 69 mkr (32). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -151 mkr (53).

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -126 mkr (-60) varav aktuell skatt utgjorde -104 mkr (-7) och uppskjuten skatt -21 mkr (-52). 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 6 710 mkr (6 497).

### Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 463 mkr (447). Resultatförändringen är främst hänförlig till minskade negativa värdoförändringar som motverkas av högre skattekostnad jämfört med föregående period.

### Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde minskade med 17 procent till 558 mkr (674). Minskningen är främst hänförlig till högre betald skatt i förhållande till jämförelseperioden. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 558 mkr (673). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -3 mkr (5). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -987 mkr (-584) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 596 mkr (-363). Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 1 164 mkr (-268).

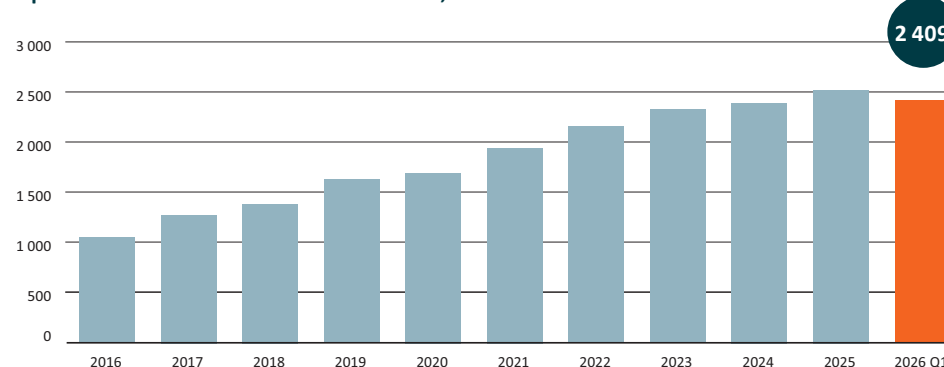
#### Fastigheter

481 st

#### Fastigheternas marknadsvärde

89 mdkr

### Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



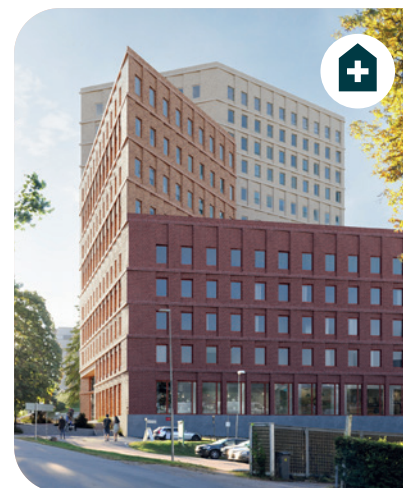
### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 42 mkr (45) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna uppgick till -74 mkr (-73). Finansiella poster uppgick till -367 mkr (765). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 385 mkr (391), räntekostnader om -287 mkr (-301), resultat från försäljning av andelar i dotterföretag -1 mkr (0), resultat från andelar i

# 463 mkr

## Resultat efter skatt

koncernföretag -6 mkr (-11) samt valutakurseffekter om -458 mkr (687). Värdeförändring av derivat uppgick till 46 mkr (219) och periodens resultat uppgick till -282 mkr (790).



### Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende inom Danderyds sjukhusområde

Det nya äldreboendet som omfattar 80 lägenheter och 5 400 kvadratmeter utvecklas med höga ambitioner vad gäller kvalitet, hållbarhet och boendemiljö. Etableringen bidrar med efterfrågade äldreboendeplatser i en växande kommun och stärker samtidigt vård- och omsorgsklustret kring Danderyds sjukhus. Projektet genomförs i samarbete med Vardaga som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Byggstart planeras till hösten 2026 med inflyttning under 2029.

### Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment										Tillgångsposter per segment	
	Fastighetsintäkter		Driftkostnader		Underhållskostnader		Övriga fastighetskostnader		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025
Sverige Öst	311	306	-68	-62	-10	-12	-4	-4	228	227	22 847	22 832
Sverige Mitt	195	188	-50	-48	-8	-6	-2	-2	136	132	11 844	11 189
Sverige Nord	189	184	-49	-50	-7	-10	-2	-1	131	122	13 388	12 888
Sverige Syd	139	132	-42	-39	-6	-8	-1	-1	89	84	9 686	9 048
Tyskland	197	207	-15	-14	-19	-22	-1	-2	161	169	14 646	14 033
Finland	273	267	-47	-40	-12	-14	-4	-17	210	196	16 168	14 665
<b>Totalt</b>	<b>1 304</b>	<b>1 284</b>	<b>-271</b>	<b>-254</b>	<b>-63</b>	<b>-73</b>	<b>-14</b>	<b>-27</b>	<b>955</b>	<b>931</b>	<b>88 580</b>	<b>84 655</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 88 580 mkr (84 655) finns 65 procent (66) i Sverige, 18 procent (17) 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 mars 2026 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 481 fastigheter (474) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 480 tkvm (2 427).

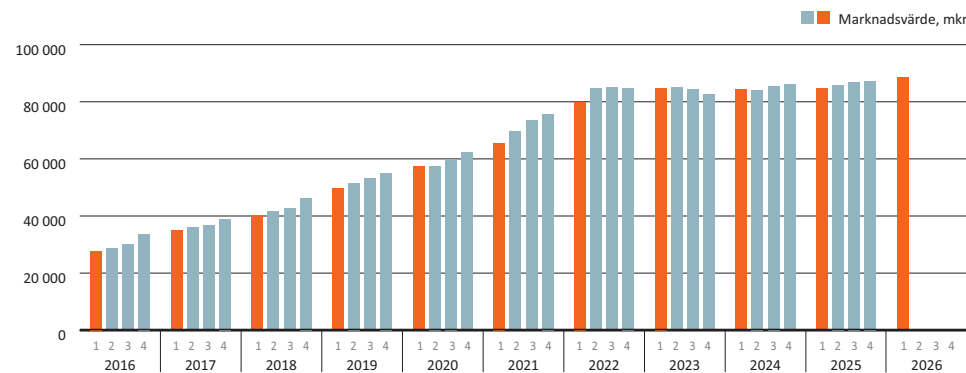
### Investeringar

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 611 mkr (723), varav 479 mkr (542) i nyproduktion och 131 mkr (181) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

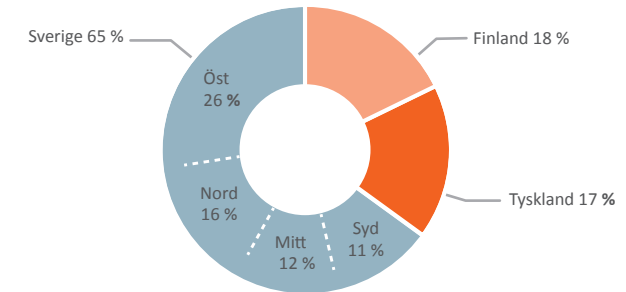
### Transaktioner

Under perioden förvärvades 3 fastigheter (1) för 373 mkr (17) och inga fastigheter avyttrades (föregående period avyttrades 4 fastigheter för 175 mkr).

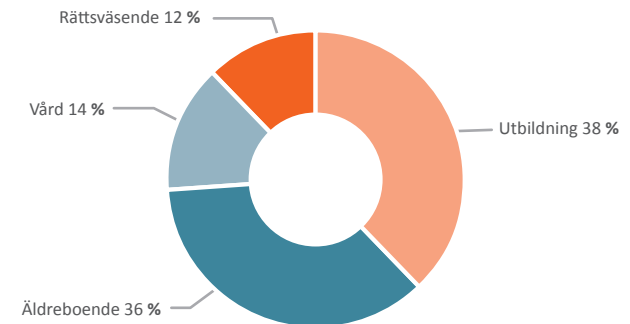
### Marknadsvärde fastigheter, mkr



### Marknadsvärde fastigheter per segment



### Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



### Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	233	160	59	29	<b>481</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 056	887	308	230	<b>2 480</b>
Hyresduration, år	8,8	10,5	7,2	6,9	<b>9,0</b>
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 121	33 725	12 138	10 596	<b>88 580</b>
Hyresintäkter, mkr	475	491	185	152	<b>1 303</b>
Driftnetto, mkr	341	367	136	111	<b>955</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,2	96,1	97,9	<b>98,0</b>
Direktavkastning, %	4,6	4,9	4,8	4,9	<b>4,8</b>

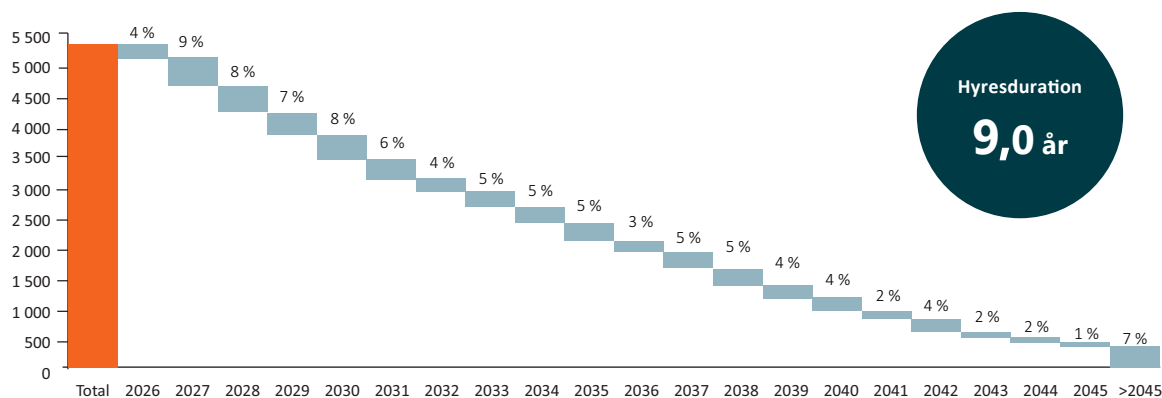
## Hyresgäster

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  
**9,0 år**

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	38
Region Stockholm	Region	4	65
Academedia	Privat	4	27
Attendo	Privat	3	60
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
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	63
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	1	1
Göteborgs stad	Kommun	1	11
<b>Summa</b>		<b>47</b>	<b>419</b>

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 281	25
Svenska staten	584	11
Svenska regioner	352	7
Finska kommuner	284	5
Finska staten	279	5
Finska regioner	254	5
Tyska delstater	91	2
Tyska staten	59	1
Tyska kommuner	56	1
<b>Summa</b>	<b>3 239</b>	<b>62</b>

- Offentlig hyresgäst
- Privat/ideell hyresgäst

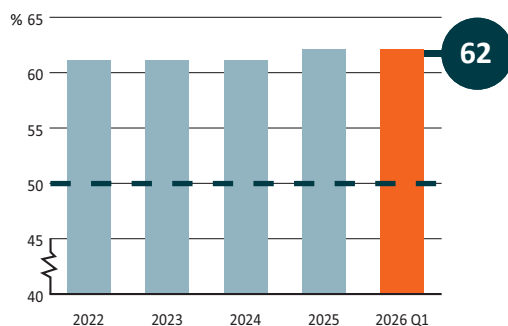
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## 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.

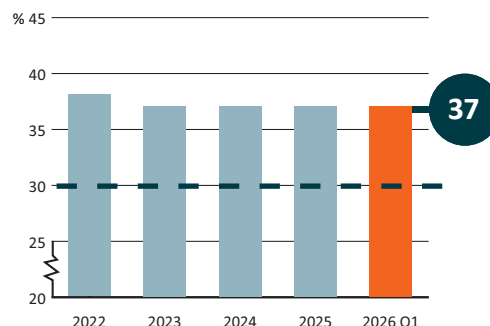
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



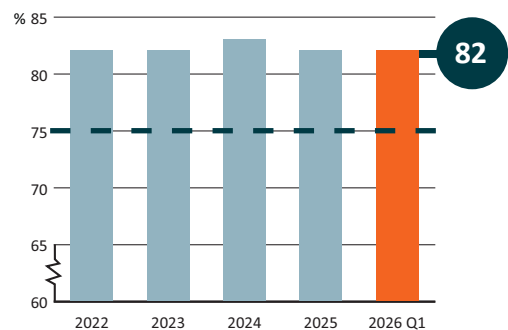
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



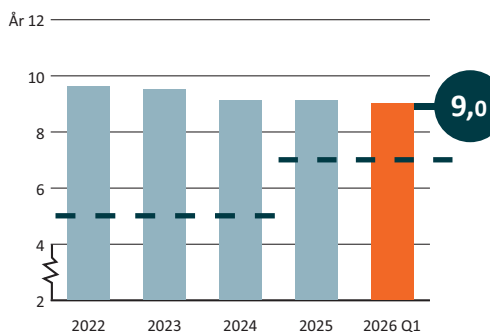
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av fastigheternas värde



### 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 10,94 (10,85) använts för omräkning av euro.

### Intjäningsförmåga

Mkr	1 apr 2026	1 apr 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	5 280	5 032	5
Övriga intäkter	7	9	-25
Fastighetskostnader	-1 307	-1 253	4
<b>Driftnetto</b>	<b>3 979</b>	<b>3 788</b>	<b>5</b>
Central administration	-208	-212	-2
Förvaltningsresultat joint venture	94	71	33
Räntenetto	-1 293	-1 118	15
- varav räntekostnad hybridobligation	-253	-	-
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 572</b>	<b>2 528</b>	<b>2</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 5 080 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 401 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 338 mkr. Några projekt genererar inte en högre hyresintäkt men lägre driftkostnad. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 449 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 547 mkr.

Under perioden har två större projekt färdigställt med en investering om 525 mkr. Dessa genererar en årlig hyresintäkt om 27 mkr och har en hyresduration om 17 år.



Hemsö har färdigställt ett nytt vårdboende i Essen, Tyskland med Röda Korset som hyresgäst

## Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställs, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	896	283	100	2027
Virket	Malmö	Vård	11	11 200	566	417	74	2027
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	20	10 300	560	42	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	478	114	100	2026
Sättra ishall	Stockholm	Utbildning	25	10 500	387	339	100	2027
Pohjois-Pasila skola	Helsingfors	Utbildning	20	7 200	371	266	100	2027
Excellensen <sup>1)</sup>	Malmö	Utbildning	11	11 000	367	267	100	2027
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	352	126	100	2027
Selleberga	Bjuv	Äldreboende	20	6 100	229	160	100	2027
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	211	113	100	2027
Hjorten	Trelleborg	Äldreboende	20	5 140	178	164	100	2027
Vallila grundskola <sup>1)</sup>	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	177	46	100	2026
S-huset <sup>1)</sup>	Västerås	Utbildning	10	6 000	168	55	100	2026
Byrådirektören <sup>1)2)</sup>	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	142	8	100	2026
<b>Summa</b>				<b>115 240</b>	<b>5 080</b>	<b>2 401</b>		

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

## Större färdigställda projekt 2026

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Investering, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Änggårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	298	100
Q1	Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	227	100
<b>Summa</b>				<b>17</b>	<b>14 300</b>	<b>525</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat/Ideell hyresgäst

# 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.

## Miljömässig hållbarhet

### Analys av energianvändning

I Sverige fortsätter det systematiska energiarbetet att ge resultat, trots låga utomhustemperaturer i början av året. I Finland ses däremot en ökning, vilket främst förklaras av det kyliga vädret. Det har inneburit att värmepumparnas kapacitet inte har varit tillräcklig vilket har krävt kompletterande uppvärmning. Detta får särskilt genomslag då värmepumpar utgör en betydande del av uppvärmningen i Finland.

### Analys av klimatavtryck vid byggnation

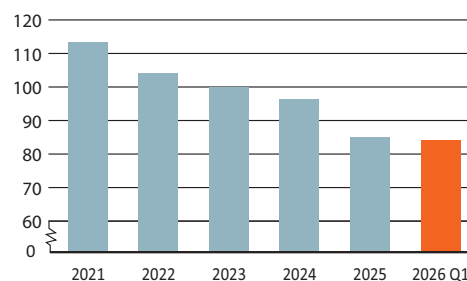
Begränsning av klimatpåverkan från byggnation styrs genom gränsvärden för respektive byggnadstyp och klimatberäkningar genomförs för nyproduktion samt för större ombyggnadsprojekt. Q1 2026 har vi bytt metod att redovisa utfall från klimatberäkningarna, vilket innebär att de inte går att jämföra med tidigare rapporterade siffror.

## Social hållbarhet

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under perioden har vi färdigställt totalt 206 nya äldreboendeplatser.

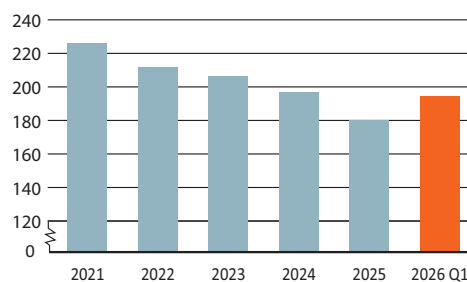
Vi har som mål att miljöcertifiera all nyproduktion. Vid utgången av det första kvartalet var 100 procent av de färdigställda nyproducerade byggnaderna certifierade.

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



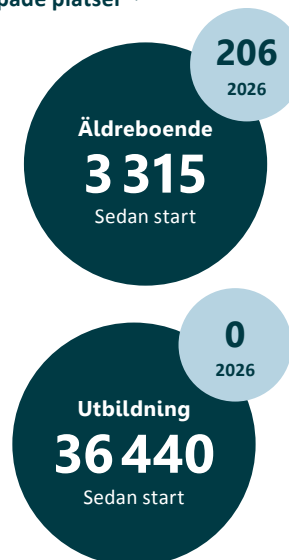
<sup>1)</sup> Energianvändning (värme + el), normalårskorrigerade värden.

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



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

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



<sup>1)</sup> Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med första kvartalet 2026.

## Hållbarhetsstrategi

Strategin, med sikte på 2040, utgår från vår vision om att stärka samhällets motståndskraft och ryggrad. Den ger oss riktning och mål för hantering av verksamhetens påverkan, risker och möjligheter med koppling till klimatpåverkan, optimering av energi- och resursanvändning, samt skapande av trygga miljöer. Den stödjer även vår ambition att agera ansvarsfullt i hela värdekedjan, med hög transparens och affäretik.

### Mål för hållbart företagande

- Nettonollutsläpp av totala växthusgaser i hela värdekedjan till år 2040 <sup>1)</sup>
- Reducerad energiintensitet med 20 procent till år 2030 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Basår 2022.

## Nyckeltal Hållbarhet

	Jan – mar 2026
Miljöcertifiering nyproduktion, % <sup>1)</sup>	100
Klimatpåverkan vid nyproduktion Sverige, Kg CO <sub>2</sub> e/kvm <sup>2)</sup>	257
Klimatpåverkan vid nyproduktion Tyskland, Kg CO <sub>2</sub> e/kvm, år <sup>3)</sup>	8
Genomförda klimatriskanalyser, % <sup>4)</sup>	30
Genomförda klimatanpassningsplaner, % <sup>4)</sup>	6
Andel fastighetsyta under 72 kWh/kvm Sverige, %	39
Andel fastighetsyta under 167 kWh/kvm Finland, %	47

<sup>1)</sup> Andel av färdigställda byggnader. <sup>2)</sup> Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknat enligt svensk lag.

<sup>3)</sup> Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, A1–A3 beräknat enligt DGNB. <sup>4)</sup> Andel av uthyrningsbara yta.

## Joint venture

Per 31 mars 2026 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.

Det bokförda värdet på andelar i joint venture uppgick till 2 315 mkr (2 265). Totala investeringar i joint venture uppgick till 2 373 mkr (1 915) vilket även inkluderar utlåning om 59 mkr. För perioden bidrog joint venture med 20 mkr (18) till Hemsös förvaltningsresultat och med 26 mkr (18) till Hemsös resultat.



Pjäsens äldreboende i Visby, en av Lanthems fastigheter på Gotland

Fastigheternas  
marknadsvärde

**9,4**  
mdkr

### Resultat från joint venture, jan – mar 2026

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Förvaltningsresultat	15	6	0	0	<b>20</b>
Värdetförändringar, finansiella instrument	8	2	–	–	<b>11</b>
Skatt	-2	-3	–	–	<b>-5</b>
<b>Resultat från andelar i joint venture</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

### Redovisat värde andelar

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Ingående balans	1 561	378	78	248	<b>2 265</b>
Resultat från andelar i joint venture	21	6	0	0	<b>26</b>
Valutaomräkning	19	–	–	3	<b>21</b>
Kapitaltillskott	–	–	3	–	<b>3</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>1 600</b>	<b>384</b>	<b>80</b>	<b>251</b>	<b>2 315</b>
Fordringar hos joint venture	–	–	–	59	<b>59</b>
<b>Total investering i joint venture</b>	<b>1 600</b>	<b>384</b>	<b>80</b>	<b>309</b>	<b>2 373</b>



### 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.



### HemTag

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



### Lanthem

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 samt kompletterande förvärv. Fastighetsportföljen består huvudsakligen av lägen i nära anslutning till hamnar eller centrala områden i Hemsös prioriterade orter.



### Kalk

Under 2025 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.

#### Nyckeltal Joint venture

	TTP		Lanthem		HemTag		Kalk	
	31 mar 2026	31 mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025	31 mar 2026	31 mar 2025
Ägarandel, %	52	52	50	50	50	50	50	n/a
Hyresvärde, mkr	487	459	119	107	27	27	95	n/a
Antal fastigheter, st	27	26	16	15	1	1	1	n/a
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93	100	100	100	100	100	n/a
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 445	5 935	1 696	1 570	259	111	951	n/a
Hyresduration, år	8	7	7	8	27	27	25	n/a
Andel offentliga hyresgäster, %	65	62	68	66	90	90	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 periodens utgång uppgick belåningsgraden <sup>1)</sup> till 53,9 procent (56,8) och räntetäckningsgraden <sup>1)</sup> uppgick till 3,2 ggr (3,2).

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.

### Likviditet

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 17 283 mkr (14 585). Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 461 mkr (591). Disponibel likviditet uppgick således till 18 744 mkr (15 176). Skuld täckningskvoten uppgick till 196 procent (175).

Disponibel likviditet

**18,7**  
mkr

Räntebärande skuld

**53,5**  
mkr

Genomsnittsränta

**2,1 %**

### Räntebärande skulder

Under perioden har Hemsö emitterat en hybridobligation om 550 meur vilken beskrivs på sidan 19.

I övrigt har inga obligationer emitterats under perioden. Hemsö har även under första kvartalet ingått låneavtal med både Europeiska investeringsbanken om 200 meur och Nordiska investeringsbanken om 700 mkr.

Hemsös räntebärande skulder, inklusive hybridobligationen om 6 019 mkr, uppgick vid periodens utgång till 53 464 mkr (49 775). Belåningsgraden sjönk samtidigt till 53,9 procent (56,8).

Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera lånefall i förtid. Under perioden har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 221 meur. Vidare har Hemsö amorterat 1 362 mkr.

### Finansieringskällor, mkr

	31 mar 2026	31 mar 2025
Obligationer, SEK	14 721	13 562
Obligationer, EUR	16 072	18 102
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 407	5 474
<b>Summa obligationer</b>	<b>36 200</b>	<b>37 138</b>
Företagscertifikat, SEK	4 705	5 034
Europarådets utvecklingsbank, EUR	251	250
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 068	4 040
Nordiska investeringsbanken, SEK	1 400	1 500
Schuldschein, EUR	821	814
Säkerställda banklån, SEK	–	1 000
Hybridobligation, EUR	6 019	–
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>53 464</b>	<b>49 775</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>

### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 mar 2026	31 mar 2025
Banker	9 094	8 585
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europeiska investeringsbanken	2 189	–
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>17 283</b>	<b>14 585</b>
Kortfristiga placeringar	660	–
Likvida medel	801	591
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>18 744</b>	<b>15 176</b>
Kort upplåning	9 562	8 678
Skuld täckningskvot	196%	175%

<sup>1)</sup> Ny definition se sidan 28.

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 975 mkr (6 975). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 098 mkr (7 875).

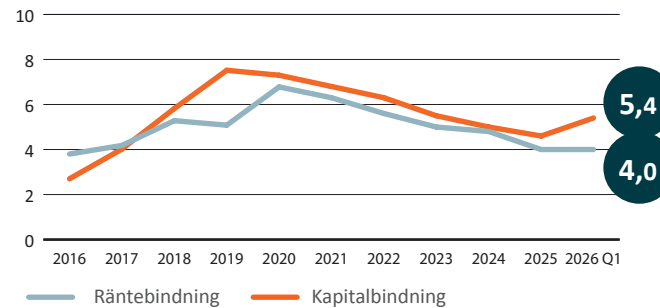
Valutaexponeringen uppgick till 12 procent (7) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 13 procent (7) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,4 år (5,1) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,0 år (4,7). Genomsnittsräntan, exklusive hybridobligationen uppgick till 2,1 procent (2,1).

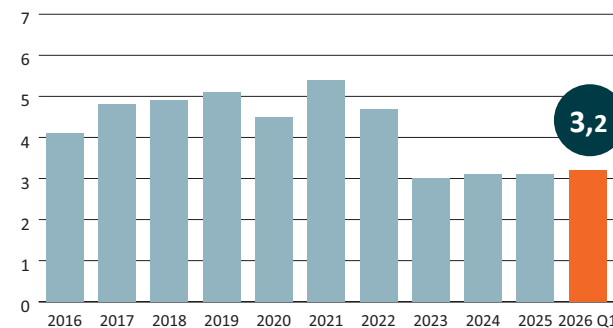


Hemsö utvecklar nytt äldreboende med 170 platser i Åbo, Finland

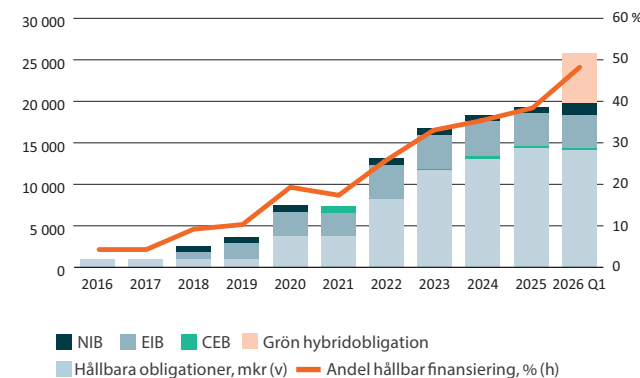
### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr



### Hållbar finansiering, mkr



### Valutaexponering, mkr

	31 mar 2026	31 mar 2025
Fastigheter EUR	30 814	28 699
Joint venture EUR	1 910	1 482
Kassa EUR	140	177
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>32 863</b>	<b>30 357</b>
Skuld EUR	20 283	22 276
Hybridobligation EUR	6 019	–
Valutaswap EUR	5 839	6 495
<b>Exponering EUR</b>	<b>723</b>	<b>1 585</b>
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD	7 098	7 875
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 098	-7 875
<b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	3 283	390
<b>Valutaexponering</b>	<b>4 006</b>	<b>1 976</b>
Eget kapital	31 815	30 201
<b>Valutaexponering eget kapital, %</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>
<b>Valutaexponering tillgångar EUR, %</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>

### Hållbar finansiering, mkr

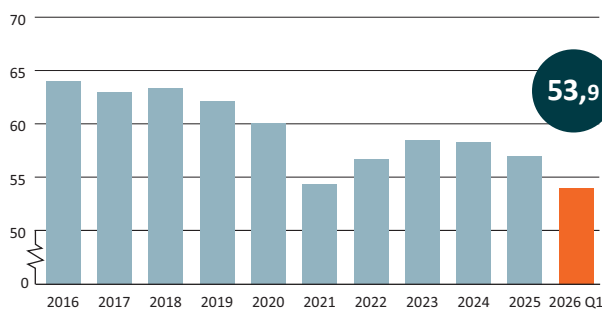
	31 mar 2026	31 mar 2025
Hållbara obligationer	14 067	12 501
Grön hybridobligation	6 019	–
Europarådets utvecklingsbank	251	250
Europeiska investeringsbanken	4 068	4 040
Nordiska investeringsbanken	1 400	1 500
<b>Summa hållbar finansiering</b>	<b>25 805</b>	<b>18 291</b>

## Hybridobligation

Hemsö har under första kvartalet 2026 emitterat en grön hybridobligation om 550 miljoner euro med en årlig fast ränta om 4,20 procent och en löptid på 32 år. Första möjliga inlösen är efter 7 år. Hybridobligationen är efterställd och bolaget har rätt att skjuta upp räntebetalningar. Hybridobligationen redovisas som en långfristig räntebärande skuld i koncernens rapport över finansiell ställning.

Hybridobligationen betraktas som 50 procent eget kapital av Fitch, Moody's och S&P i enlighet med respektive ratinginstituts metodik. Hybridobligationen erhöll kreditbetygen A från Fitch och Baa1 från Moody's. Hemsö långsiktiga kreditbetyg är AA- (Fitch), A3 (Moody's) och A- (S&P), samtliga med stabila utsikter.

### Belåningsgrad, %

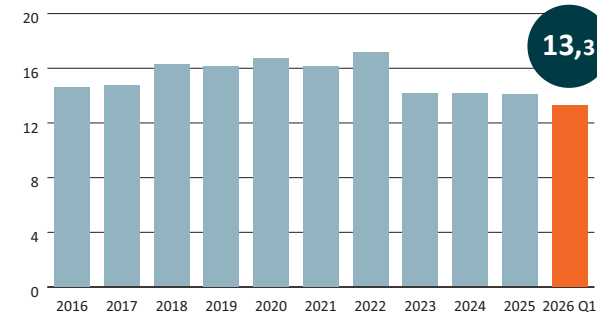


Likviden från emissionen används för att stärka Hemsö balansräkning och därigenom ge bolaget finansiell flexibilitet att ta vara på investeringsmöjligheter inom social infrastruktur.

Nettolikviden används även för att finansiera eller refinansiera kvalificerade gröna tillgångar i enlighet med Hemsö ramverk för hållbar finansiering.

För att förenkla och öka transparensen har Hemsö justerat definitionerna på några alternativa nyckeltal. De viktigaste, och som redovisas till höger, är Belåningsgrad, Skuldkvot och Räntetäckningsgrad som alla kommer att beräknas i linje med ratingsinstitutens metodik för klassificering av hybridobligationer, det vill säga, 50 procent av nominellt belopp betraktas som eget kapital och 50 procent betraktas som skuld.

### Skuldkvot, ggr



	Apr 2025– mar 2026	Apr 2024– mar 2025
<b>Räntetäckningsgrad, mkr</b>		
Driftnetto	3 866	3 839
Central administration	-221	-215
Utdelning från joint venture	29	28
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>3 674</b>	<b>3 652</b>
Räntenetto	-1 158	-1 155
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	14	–
<b>Justerat räntenetto</b>	<b>-1 144</b>	<b>-1 155</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>3,2 ggr</b>	<b>3,2 ggr</b>

	31 mar 2026	31 mar 2025
<b>Nettoskuld och belåningsgrad, mkr</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	43 902	41 097
Kortfristiga räntebärande skulder	9 562	8 678
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 009	–
Kortfristiga placeringar	-660	–
Likvida medel	-801	-591
<b>Nettoskuld</b>	<b>48 994</b>	<b>49 184</b>
Förvaltningsfastigheter	88 580	84 655
Investeringar i joint venture	2 373	1 915
<b>Summa</b>	<b>90 953</b>	<b>86 570</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,9%</b>	<b>56,8%</b>

	31 mar 2026	31 mar 2025
<b>Skuldkvot, mkr</b>		
<b>Nettoskuld</b>	<b>48 994</b>	<b>49 184</b>
Driftnetto	3 866	3 839
Central administration	-221	-215
Utdelning från joint venture	29	28
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>3 674</b>	<b>3 652</b>
<b>Skuldkvot</b>	<b>13,3 ggr</b>	<b>13,5 ggr</b>

## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Riskbegränsning enligt Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	53,9 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	13,3 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,4 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	20 %
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	196 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	–
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,2 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,0 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 %	13 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	12 %

## Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	AA-	F1+	Stabila	2026-03-17
Moody's	A3	n/a	Stabila	2026-02-19
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2025-09-10





## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2026	4 086	4 086	9	12 592	27
2027	9 070	3 570	8	1 900	4
2028	16 095	9 001	19	9 211	19
2029	6 682	5 682	12	5 529	12
2030	7 123	5 623	12	4 671	10
2031	2 599	2 599	5	1 764	4
2032	1 490	1 490	3	2 490	5
2033	2 022	2 022	4	2 022	4
2034	1 094	1 094	2	1 094	2
>2034	9 762	7 573	16	6 173	13
<b>Summa</b>	<b>60 023</b>	<b>42 740</b>	<b>90</b>	<b>47 445</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 705	10		
<b>Summa</b>	<b>60 023</b>	<b>47 445</b>	<b>100</b>		
Hybridobligation		6 019			
<b>Summa</b>		<b>53 464</b>			

Hemsö har under första kvartalet 2026 emitterat en hybridobligation om 550 miljoner euro med förfall år 2058. Första möjliga inlösen är år 2033.

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
<b>Resultaträkning</b>									
Hysesintäkter	1 303	1 306	1 288	1 271	1 283	1 290	1 278	1 278	1 283
Övriga intäkter	1	3	1	2	2	3	3	1	1
Fastighetskostnader	-349	-343	-305	-312	-354	-320	-311	-315	-360
<b>Driftnetto</b>	<b>955</b>	<b>966</b>	<b>984</b>	<b>961</b>	<b>931</b>	<b>973</b>	<b>971</b>	<b>965</b>	<b>924</b>
Central administration	-50	-58	-60	-53	-47	-69	-50	-48	-49
Resultat från andelar i joint venture	26	-41	150	23	18	133	13	4	8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>931</b>	<b>866</b>	<b>1 074</b>	<b>931</b>	<b>901</b>	<b>1 036</b>	<b>933</b>	<b>922</b>	<b>883</b>
Räntenetto	-269	-305	-296	-289	-273	-297	-300	-286	-295
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>662</b>	<b>562</b>	<b>779</b>	<b>642</b>	<b>628</b>	<b>739</b>	<b>634</b>	<b>636</b>	<b>588</b>
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>657</i>	<i>616</i>	<i>651</i>	<i>645</i>	<i>628</i>	<i>620</i>	<i>638</i>	<i>650</i>	<i>590</i>
Värdeförändring fastigheter	8	-212	14	-280	-207	-187	423	-144	-190
Värdeförändring finansiella instrument	-82	48	75	-149	86	-4	-134	-117	21
<b>Resultat före skatt</b>	<b>589</b>	<b>398</b>	<b>867</b>	<b>212</b>	<b>507</b>	<b>548</b>	<b>923</b>	<b>374</b>	<b>420</b>
Aktuell skatt	-104	166	-38	-62	-7	12	-62	18	-109
Uppskjuten skatt	-21	17	-120	9	-52	-82	-122	-89	56
<b>Periodens resultat</b>	<b>463</b>	<b>581</b>	<b>709</b>	<b>160</b>	<b>447</b>	<b>477</b>	<b>739</b>	<b>303</b>	<b>367</b>
Övrigt totalresultat	5	-114	-12	72	-182	46	9	-55	65
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>468</b>	<b>467</b>	<b>697</b>	<b>232</b>	<b>265</b>	<b>524</b>	<b>747</b>	<b>248</b>	<b>432</b>

Belopp i mkr	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
<b>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	88 580	87 231	86 909	85 875	84 655	85 973	85 598	84 126	84 236
Nyttjanderätter	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027
Andelar i joint venture	2 315	2 265	2 200	1 933	1 910	1 977	1 670	1 648	1 709
Derivat	180	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 507	1 563	1 474	1 353	1 156	1 352	2 870	2 833	2 452
Likvida medel och kortfristiga placeringar	1 461	256	94	501	591	866	1 856	1 022	365
<b>Summa tillgångar</b>	<b>95 158</b>	<b>92 418</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>
Eget kapital	31 815	31 347	30 380	29 184	30 201	29 436	29 194	28 447	28 589
Uppskjuten skatteskuld	6 303	6 240	6 289	6 176	6 201	6 197	6 095	5 986	5 908
Derivat	771	723	731	761	382	604	606	376	357
Räntebärande skulder	53 464	51 241	51 539	51 804	49 775	52 185	52 497	51 379	50 876
Leasingskulder	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027
Ej räntebärande skulder	1 691	1 762	1 738	1 736	1 753	1 746	3 601	3 441	3 032
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>95 158</b>	<b>92 418</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>Nyckeltal</b>	<b>Q1 2026</b>	<b>Q4 2025</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>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, % <sup>1)</sup>	53,9	56,9	57,7	58,4	56,8	58,3	58,0	58,7	58,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1) 2)</sup>	3,2	3,1	3,1	3,1	3,2	3,1	3,0	3,0	3,0
Operativt kassaflöde, mkr	558	611	623	617	674	561	580	617	634
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, % <sup>2)</sup>	4,8	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,7	4,7	4,7
Totalavkastning, % <sup>2)</sup>	3,9	3,6	3,7	4,2	4,4	4,4	2,5	1,2	-0,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	97,9	97,8	97,6	97,7	97,6	97,5	97,8
Överskottsgrad, %	73,2	73,8	76,3	75,5	72,5	75,2	75,8	75,4	72,0
Antal fastigheter, st	481	478	479	476	474	477	485	487	487
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 480	2 470	2 459	2 435	2 427	2 425	2 470	2 457	2 446

<sup>1)</sup> Ny definition från och med Q1 2026.

<sup>2)</sup> Beräknas på 12 månader rullande utfall.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
Hysesintäkter	1 303	1 283	5 168	5 149
Övriga intäkter	1	2	7	7
Driftkostnader	-271	-254	-868	-851
Underhållskostnader	-63	-73	-339	-349
Övriga fastighetskostnader	-14	-27	-102	-114
<b>Driftnetto</b>	<b>955</b>	<b>931</b>	<b>3 866</b>	<b>3 841</b>
Central administration	-50	-47	-221	-219
Resultat från andelar i joint venture	26	18	158	150
- varav förvaltningsresultat	20	18	83	80
- varav värdeförändringar	11	6	110	105
- varav skatt	-5	-6	-35	-35
<b>Rörelseresultat</b>	<b>931</b>	<b>901</b>	<b>3 802</b>	<b>3 772</b>
Räntenetto	-269	-273	-1 158	-1 162
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>662</b>	<b>628</b>	<b>2 644</b>	<b>2 610</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup></b>	<b>657</b>	<b>628</b>	<b>2 569</b>	<b>2 541</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-207	-470	-685
Värdeförändring finansiella instrument	-82	86	-108	59
<b>Resultat före skatt</b>	<b>589</b>	<b>507</b>	<b>2 066</b>	<b>1 984</b>
Aktuell skatt	-104	-7	-38	59
Uppskjuten skatt	-21	-52	-116	-147
<b>Periodens resultat</b>	<b>463</b>	<b>447</b>	<b>1 912</b>	<b>1 896</b>

<sup>1)</sup> Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 30 Nyckeltalsberäkningar.

Belopp i mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	448	436	1 816	1 803
Innehav utan bestämmande inflytande	14	11	96	93
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	463	447	1 912	1 896
Omräkningsdifferens	5	-182	-49	-236
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>468</b>	<b>265</b>	<b>1 863</b>	<b>1 660</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	452	257	1 766	1 571
Innehav utan bestämmande inflytande	15	8	97	89

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	88 580	84 655	87 231
Nyttjanderätter	1 116	1 035	1 104
Andelar i joint venture	2 315	1 910	2 265
Derivat	180	–	–
Fordringar hos joint venture	52	–	53
Övriga anläggningstillgångar	92	147	90
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>92 333</b>	<b>87 748</b>	<b>90 743</b>
Kortfristiga fordringar	1 364	1 009	1 419
Kortfristiga placeringar	660	–	–
Likvida medel	801	591	256
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 825</b>	<b>1 600</b>	<b>1 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>95 158</b>	<b>89 348</b>	<b>92 418</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>31 815</b>	<b>30 201</b>	<b>31 347</b>
Uppskjuten skatteskuld	6 303	6 201	6 240
Långfristiga räntebärande skulder	43 902	41 097	39 436
Leasingskulder	1 116	1 035	1 104
Derivat	771	382	723
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 091</b>	<b>48 716</b>	<b>47 503</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 562	8 678	11 805
Övriga kortfristiga skulder	1 691	1 753	1 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 252</b>	<b>10 431</b>	<b>13 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>95 158</b>	<b>89 348</b>	<b>92 418</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 2025-01-01	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Totalresultat 2025-01-01 - 2025-03-31	–	–	-178	436	8	265
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>1</b>	<b>8 980</b>	<b>278</b>	<b>19 610</b>	<b>1 332</b>	<b>30 201</b>
Utdelning	–	-1 249	–	–	–	-1 249
Aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat 2025-04-01 - 2025-12-31	–	–	-53	1 367	81	1 395
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1</b>	<b>8 731</b>	<b>225</b>	<b>20 977</b>	<b>1 413</b>	<b>31 347</b>
Ingående eget kapital 2026-01-01	1	8 731	225	20 977	1 413	31 347
Totalresultat (2026-01-01 - 2026-03-31)	–	–	4	448	15	468
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>1</b>	<b>8 731</b>	<b>229</b>	<b>21 426</b>	<b>1 428</b>	<b>31 815</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	657	628	2 569	2 541
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat joint venture	-20	-18	-83	-80
- Avskrivningar	7	7	32	32
- Orealiserade kursdifferenser	0	-1	0	0
Utdelningar från joint venture	–	–	29	29
Betald skatt	-85	56	-139	3
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>558</b>	<b>673</b>	<b>2 409</b>	<b>2 524</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-3	5	-355	-347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>555</b>	<b>678</b>	<b>2 054</b>	<b>2 177</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-373	-17	-987	-631
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-611	-723	-3 408	-3 521
Försäljning av fastigheter	-1	164	239	404
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-2	-7	-265	-270
Övriga anläggningstillgångar	0	-1	-1	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-987</b>	<b>-584</b>	<b>-4 423</b>	<b>-4 020</b>

Belopp i mkr	Jan – mar 2026	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	6 563	1 440	12 478	7 356
Amorteringar räntebärande skulder	-4 951	-2 301	-9 009	-6 360
Realiserade finansiella instrument	-16	-1	-35	-20
Erhållna aktieägartillskott	–	500	1 000	1 500
Utbetald utdelning	–	–	-1 249	-1 249
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 596</b>	<b>-363</b>	<b>3 185</b>	<b>1 227</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 164</b>	<b>-268</b>	<b>817</b>	<b>-615</b>
Likvida medel vid periodens början	256	866	591	866
Kursdifferens i likvida medel	42	-6	53	5
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 461</b>	<b>591</b>	<b>1 461</b>	<b>256</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>558</b>	<b>674</b>	<b>2 409</b>	<b>2 524</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2025	Apr 2025 – mar 2026	Jan – dec 2025
Nettoomsättning	42	45	158	160
Central administration	-74	-73	-288	-287
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-28</b>	<b>-131</b>	<b>-127</b>
Finansiella poster	-367	765	271	1 403
Värdeförändring av derivat	46	219	-184	-12
Bokslutsdispositioner	–	–	-719	-719
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-353</b>	<b>957</b>	<b>-763</b>	<b>546</b>
Redovisad skatt	70	-166	197	-39
<b>Periodens resultat</b>	<b>-282</b>	<b>790</b>	<b>-565</b>	<b>507</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	16	17	15
Inventarier	3	4	3
Aktier och andelar i koncernföretag	20 839	19 502	20 845
Uppskjuten skattefordran	203	103	133
Långfristiga fordringar	29 044	31 012	29 698
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50 106</b>	<b>50 637</b>	<b>50 695</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	9 618	6 821	8 808
Kortfristiga placeringar	660	–	–
Kassa och Bank	50	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 328</b>	<b>6 821</b>	<b>8 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 433</b>	<b>57 458</b>	<b>59 503</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	5 610	6 425	5 893
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 611</b>	<b>6 426</b>	<b>5 894</b>
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	31	30	31
Räntebärande skulder	53 468	49 786	51 247
Ej räntebärande skulder	1 323	1 217	2 332
<b>Summa skulder</b>	<b>54 822</b>	<b>51 033</b>	<b>53 610</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 433</b>	<b>57 458</b>	<b>59 503</b>

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö har uppdaterat sitt ramverk för hållbar finansiering samt publicerat ett nytt EU Green Bond Factsheet som möjliggör emissioner av obligationer enligt EU Green Bond Standard.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 181 anställda varav 87 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 29 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 146 anställda i Sverige, 19 i Finland och 16 i Tyskland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 mars 2026 var 73 procent av låneportföljen räntesäkrad och 27 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettet påverkas av förändrade marknadsräntor. I övrigt bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer så som de beskrivs på sidorna 74–81 i årsredovisningen för 2025.

### Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 24 i Hemsös årsredovisning för 2025.

### 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 Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger 16 förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö och Tagehus 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.

Hemsö driver ett joint venture med Austrian Real Estate (ARE). ARE är ett helägt dotterbolag till Bundesimmobiliengesellschaft, ett statligt österrikiskt bolag specialiserat på utbildningsfastigheter. 2025 förvärvade Hemsö och ARE 50 procent vardera av 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 årsredovisningen för 2025, se sidorna 62–114. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS redovisningsstandarder som de antagits av EU.

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 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 2026 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 undertecknade

Stockholm den 28 april 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, exklusive hybridobligation, med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### Hybridobligation

En efterställd obligation med lång löptid som av ratinginstituten betraktas som delvis skuld och delvis eget kapital. Låntagaren har möjlighet att skjuta upp räntebetalningar.

### Hybridränta

Räntekostnad för hybridobligation.

### 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, exklusive hybridobligation, 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 exklusive 50 procent av hybridobligation 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

Justerat rörelseresultat i förhållande till räntenetto med avdrag för 50 procent av hybridränta. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

### 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

Skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i en valuta (fastighetsvärde, joint venture och kassa) och bolagets räntebärande skulder, inklusive hybridobligation, i samma 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 intäktspotential.

### 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

### Atemp

Den area i en byggnad som är avsedd att värmas till mer än 10°C, exklusive garage.

### DGNB

DGNB är ett certifieringsbaserat regelverk som bedömer och styr byggnaders och stadsdelars hållbarhet över hela livscykeln utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala kriterier.

### Energianvändning, kWh/kvm

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

### Energiintensitet

Mått på hur mycket energi som används per enhet, kWh/m<sup>2</sup>.

### Normalårskorrigerering

Normalårskorrigerering, 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 avvikande 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.

<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>Jan – mar 2026</b>	<b>Jan – mar 2025</b>	<b>Apr 2025 – mar 2026</b>	<b>Jan – dec 2025</b>
Resultat efter räntenetto	662	628	2 644	2 610
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	-11	-6	-110	-105
<i>Skatt joint venture</i>	5	6	35	35
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>657</b>	<b>628</b>	<b>2 569</b>	<b>2 541</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – mar 2026</b>	<b>Jan – mar 2025</b>	<b>Apr 2025 – mar 2026</b>	<b>Jan – dec 2025</b>
Förvaltningsresultat	657	628	2 569	2 541
Utdelning joint venture	–	–	29	29
Betald skatt	-85	56	-139	3
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat joint venture</i>	-20	-18	-83	-80
<i>Avskrivningar</i>	7	7	32	32
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>558</b>	<b>674</b>	<b>2 409</b>	<b>2 524</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jan – mar 2026</b>	<b>Jan – mar 2025</b>	<b>Apr 2025 – mar 2026</b>	<b>Jan – dec 2025</b>
Driftnetto	955	931	3 866	3 841
Central administration	-50	-47	-221	-219
Utdelning från joint venture	–	–	29	29
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>905</b>	<b>884</b>	<b>3 674</b>	<b>3 652</b>
Räntenetto	-269	-273	-1 158	-1 162
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	14	–	14	–
<b>Justerat räntenetto</b>	<b>-255</b>	<b>-273</b>	<b>-1 144</b>	<b>-1 162</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>3,6 ggr</b>	<b>3,2 ggr</b>	<b>3,2 ggr</b>	<b>3,1 ggr</b>

<b>Överskottsgrad</b>	<b>Jan – mar 2026</b>	<b>Jan – mar 2025</b>	<b>Apr 2025 – mar 2026</b>	<b>Jan – dec 2025</b>
Hysesintäkter	1 303	1 283	5 168	5 149
Övriga fastighetsintäkter	1	2	7	7
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 304</b>	<b>1 284</b>	<b>5 175</b>	<b>5 156</b>
Driftnetto	955	931	3 866	3 841
<b>Överskottsgrad</b>	<b>73,2%</b>	<b>72,5%</b>	<b>74,7%</b>	<b>74,5%</b>

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
Utestående säkerställd skuld	–	1 000
Förvaltningsfastigheter	88 580	84 655
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,2%</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
Långfristiga räntebärande skulder	43 902	41 097
Kortfristiga räntebärande skulder	9 562	8 678
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 009	–
Kortfristiga placeringar	-660	–
Likvida medel	-801	-591
<b>Nettoskuld</b>	<b>48 994</b>	<b>49 184</b>
Förvaltningsfastigheter	88 580	84 655
Investeringar i joint venture	2 373	1 915
<b>Summa</b>	<b>90 953</b>	<b>86 570</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,9%</b>	<b>56,8%</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
Driftnetto enligt resultaträkning	3 866	3 839
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	22	-120
Justering projektfastigheter	-168	-135
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>3 719</b>	<b>3 584</b>
Förvaltningsfastigheter	88 580	84 655
Justering projektfastigheter	-10 345	-9 552
<b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>	<b>78 235</b>	<b>75 103</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>
<b>Soliditet</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
Eget kapital	31 815	30 201
Summa tillgångar	95 158	89 348
<b>Soliditet</b>	<b>33,4%</b>	<b>33,8%</b>

<b>Skuldkvot</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
<b>Nettoskuld</b>	<b>48 994</b>	<b>49 184</b>
Driftnetto	3 866	3 839
Central administration	-221	-215
Utdelning från joint venture	29	28
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>3 674</b>	<b>3 652</b>
<b>Skuldkvot</b>	<b>13,3 ggr</b>	<b>13,5 ggr</b>
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>31 mar 2026</b>	<b>31 mar 2025</b>
Likvida medel	801	591
Kortfristiga placeringar	660	–
Outnyttjade kreditlöften	17 283	14 585
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>18 744</b>	<b>15 176</b>
Kort upplåning	9 562	8 678
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>196%</b>	<b>175%</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>Apr 2025 – mar 2026</b>	<b>Apr 2024 – mar 2025</b>
Driftnetto	3 866	3 839
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-470	-116
<b>Summa</b>	<b>3 395</b>	<b>3 724</b>
Ingående värde förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Utgående värde förvaltningsfastigheter	88 580	84 655
Justering periodens värdeförändring	470	116
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>86 853</b>	<b>84 504</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,4%</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

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

Årsstämma	28 apr 2026
Halvårsrapport jan – jun 2026	10 jul 2026
Delårsrapport jan – sep 2026	22 okt 2026
Bokslutskommuniké jan – dec 2026	4 feb 2027