

q1

Delårsrapport 2025

HEMSÖ

Hemsö
utvecklar en ny
grundskola och
förskola med plats
för 850 elever i
Helsingfors



Sammanfattning januari–mars 2025

- » Hyresintäkterna var oförändrade och uppgick till 1 283 mkr (1 283).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 628 mkr (590).
- » Operativt kassaflöde ökade med 6 procent till 674 mkr (634).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -207 mkr (-190).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 86 mkr (21).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 447 mkr (367).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 655 mkr (84 236).
- » Under perioden investerades 723 mkr (828) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 1 fastighet (2) för 17 mkr (206) och 4 fastigheter (3) avyttrades för 175 mkr (359).

Hemsö i sammandrag

	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024–mar 2025	Jan–dec 2024
Hyresintäkter, mkr	1 283	1 283	5 129	5 130
Förvaltningsresultat, mkr	628	590	2 536	2 498
Resultat efter skatt, mkr	447	367	1 966	1 886
Operativt kassaflöde, mkr	674	634	2 431	2 391
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,8	58,8	56,8	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,0	3,2	3,1
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 655	84 236	84 655	85 973
Överskottsgrad, %	72,5	72,0	74,7	74,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,8	97,6	97,7
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,0	9,4	9,0	9,1
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 427	2 446	2 427	2 425



Vd-ord

Turbulensen i omvärlden fortsätter. Handelskrig och ökade geopolitiska risker skapar osäkerhet på de globala marknaderna vilket påverkar kapitalmarknaden och investeringsklimatet. Vi noterar däremot inga omedelbara effekter på Hemsös hyresgästerfrågan eftersom den i huvudsak drivs av långsiktiga strukturella förändringar snarare än av konjunkturläget. Det kan dock påverka fastighetsmarknaden i form av högre räntor och minskad riskapitet.

När det råder osäkerhet i omvärlden blir många investerare mer försiktiga och tenderar att flytta kapital till stabilare alternativ. Hemsö är ett sådant alternativ. Vår stabila affärsmodell, i kombination med långsiktiga samarbeten med offentlig sektor samt god tillgång till kapital, ger oss ett starkt utgångsläge. Det skapar möjligheter att diversifiera vår finansiering men även att stärka vår marknadsposition och befästa vår roll som en självklar och pålitlig samarbetspartner till offentlig sektor.

Stark start på året

Hemsö har haft en bra start på det nya året, både finansiellt och operationellt genom flera nya samarbeten med kommuner i Sverige och Finland avseende nya projektinvesteringar. Förvaltningsresultat och operativt kassaflöde har ökat med 6 procent.

Ett exempel på fördjupade kommunsamarbeten är ett nytt äldreboende och en ny idrottshall där Bjuvs kommun har ingått 20-åriga hyresavtal. Vidare har Hemsö ingått ett 20-årigt hyresavtal med den icke-vinstdrivande Lund International School, för en ny grundskola med plats för 450 elever. I Helsingfors utvecklar Hemsö även en ny förskola och grundskola med plats för 850 elever. Ett 20-årigt hyresavtal har ingåtts med Helsingfors stad. Projektet är det femte skolprojektet med Helsingfors stad de senaste fyra åren vilket skapar över 2 800 nya moderna skolplatser.

De demografiska förändringarna med färre barn som föds och minskad invandring i Sverige gör att vissa drar den förenklade slutsatsen att behovet av nya skolor minskar, men det verkliga behovet handlar inte enbart om elevantal, utan om kvaliteten på de skolor vi redan har. Många byggdes under 60- och 70-talen när stora investeringar gjordes i skolinfrastrukturen. Därefter har investeringstakten avtagit, samtidigt som underhållet ofta varit bristfälligt. I Sverige är 65 procent av skolorna över 40 år gamla. I Tyskland noterar vi liknande förhållanden. Trots att befolkningen i Tyskland som helhet minskar beräknas investeringsbehovet i grundskolor uppgå till 50 miljarder euro enligt en färsk rapport från PwC. Detta visar tydligt att även i områden med svag befolknings-

tillväxt kvarstår behovet av att modernisera den sociala infrastrukturen.

Som samhälle står vi inför ett stort investeringsbehov och en brist på moderna, ändamålsenliga skolor i rätt mikrolägen. Det innebär en möjlighet för Hemsö att gå in som en erfaren långsiktig partner till kommunerna.

Diversifierad finansiering

Under kvartalet ingick Hemsö och Nordiska Investeringsbanken (NIB) ett tioårigt låneavtal om 700 miljoner kronor. Finansieringen kommer att användas för att utveckla viktig social infrastruktur, inklusive två kommunala skolor i Helsingfors, en kommunal skola i Åbo samt Borlänges nya polishus. Vi är glada över att NIB uppmärksammar dessa miljömässigt hållbara projekt. Lånet bidrar dessutom till att ytterligare diversifiera Hemsös finansieringskällor.

Kreditvärderingsinstitutet Moody's har tilldelat Hemsö ett kreditbetyg på A3 med stabila utsikter, vilket reflekterar bolagets starka finansiella ställning och långsiktiga stabilitet. Detta är det tredje och senaste kreditbetyget som Hemsö erhållit, vilket ytterligare bekräftar bolagets position som en pålitlig och solid aktör på kapitalmarknaden.

Vi stärker ryggraden i samhället

Behovet av samhällsfastigheter är stort. Vi fortsätter att stärka vårt partnerskap med offentlig sektor inom social infrastruktur och ser fram emot att vidareutveckla detta under resten av året.

Nils Styf, vd

Viktiga händelser under första kvartalet

- » Kreditvärderingsinstitutet Moody's gav Hemsö kreditbetyg A3 med stabila utsikter.
 - » Hemsö och Nordiska investeringsbanken (NIB) ingick ett tioårigt låneavtal om 700 miljoner kronor. Finansieringen avser kommunala skolor i Helsingfors och Åbo samt Borlänges nya polishus.
 - » Hemsö och Bjuvs kommun ingick 20-åriga hyresavtal gällande ett nytt äldreboende som omfattar 6 800 kvadratmeter med 80 platser och en idrottshall i centrala Bjuv.
 - » Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Lund International School gällande en ny grundskola med plats för 450 elever och en uthyrningsbar yta om 5 100 kvadratmeter.
 - » Hemsö och Läsförhållningsinstitutet (LFI) ingick ett sjuårigt hyresavtal som omfattar 235 kvadratmeter i Campus Tensta.
 - » Hemsö och Helsingfors stad ingick ett 20-årigt hyresavtal gällande en ny grundskola och förskola med plats för 850 elever i Helsingfors. Den totala uthyrningsbara ytan omfattar 10 600 kvadratmeter.
-
- » **Händelser efter perioden**
Hemsö utvecklar ett hälsöhus om 11 000 kvadratmeter i Malmö. Ett 10-årigt hyresavtal har ingåtts med Aleris och ett 15-årigt hyresavtal har ingåtts med Medley.
 - » Hemsö och Mälardalens universitet ingick ett 10-årigt hyresavtal om 18 000 kvadratmeter, varav 6 000 kvadratmeter avser nyuthyrning.

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 84,7 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, A3 från Moody's och A- från Standard & Poor's. Samtliga med stabila utsikter.

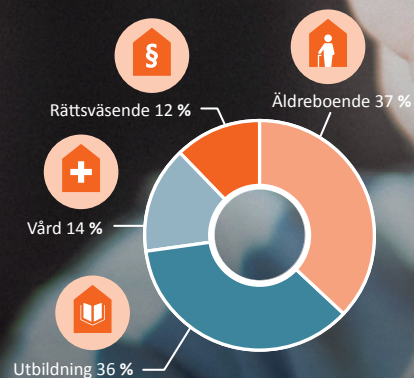
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

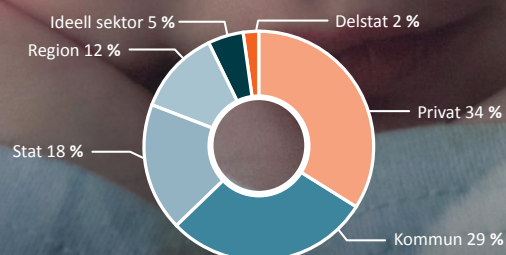
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

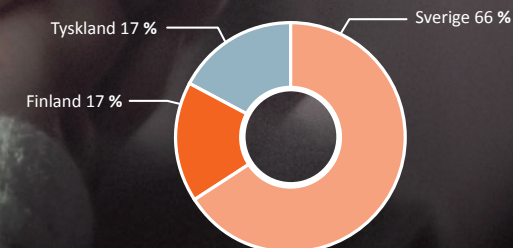
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till mars 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 uppgick till 1 283 mkr (1 283), vilket var i linje med föregående år. Färdigställda projekt och indexering ökade intäkterna medan frånträdde fastigheter minskade intäkterna. I Sverige minskade hyresintäkterna med 0,5 procent, i Tyskland ökade hyresintäkterna med 1 procent och i Finland ökade de med 0,5 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med

2 mkr motsvarande 0,2 procent. Valutakursförändring påverkade hyresintäkterna negativt med 2 mkr.

1 283 mkr
Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra minskade och uppgick vid utgången av perioden till 5 022 mkr (5 089) före avdrag för rabatter om 52 mkr (50). Den ekonomiska vakansen uppgick till 123 mkr (113).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,6 procent (97,8). Hyresdurationen uppgick till 9,0 år (9,4).

Hyresavtal med en årshyra om 223 mkr är föremål för omförhandling under 2025, vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 354 mkr (360), en minskning med 6 mkr, främst till följd av minskade driftkostnader.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 2 mkr motsvarande 0,1 procent.

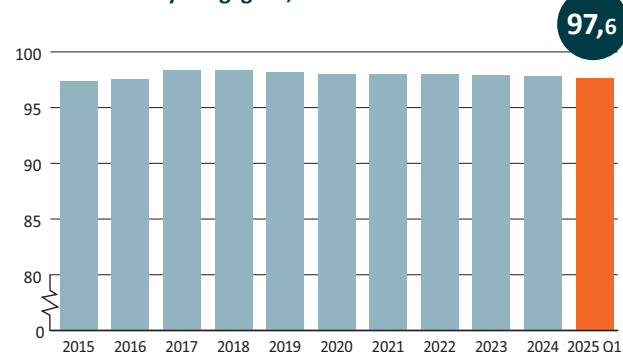
Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2025
Ingående vakans	123
Avflyttningar	15
Justering vakanshyror	-7
Inflyttningar	-6
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	-1
Utgående vakans	123

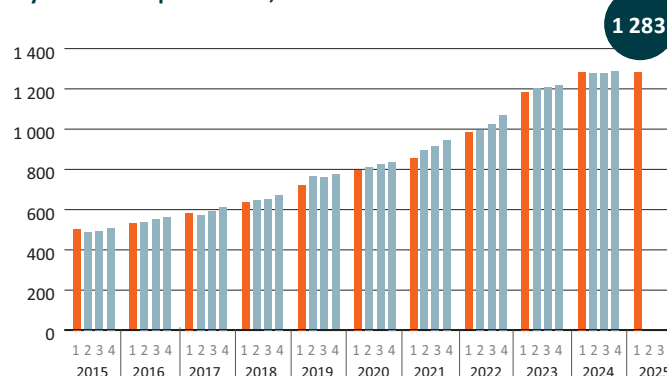
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2025	223	4
2026	348	7
2027	388	8
2028	430	9
2029	236	5
2030	368	7
2031	292	6
2032	200	4
2033	254	5
2034	247	5
>2034	2 036	41
Summa	5 022	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade till 931 mkr (924). Ökningen är främst hänförlig till indexering samt lägre driftkostnader. Överskottsgraden ökade till 72,5 procent (72,0). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,7).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent till 888 mkr (883).

Administration

Centrala administrationskostnader minskade till 47 mkr (49).

Räntenetto

Räntenettot för perioden minskade till -273 mkr (-295) med anledning av lägre marknadsräntor.

Både genomsnittsräntan och räntebärande skuld minskade under perioden. Genom-

931 mkr

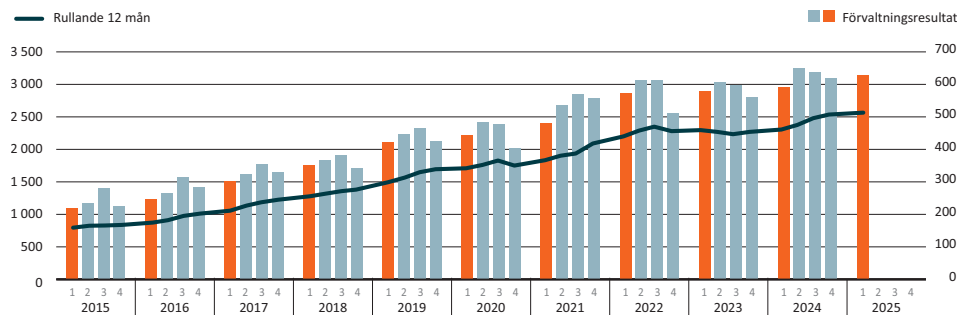
Driftnetto

snittsräntan per balansdagen minskade till 2,1 procent (2,3). Den räntebärande skulden minskade till 49 775 mkr (50 876).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 628 mkr (590) med anledning av minskade räntekostnader, ett ökat förvaltningsresultat från joint venture och ett ökat driftnetto.

Förvaltningsresultat, mkr



Räntenetto

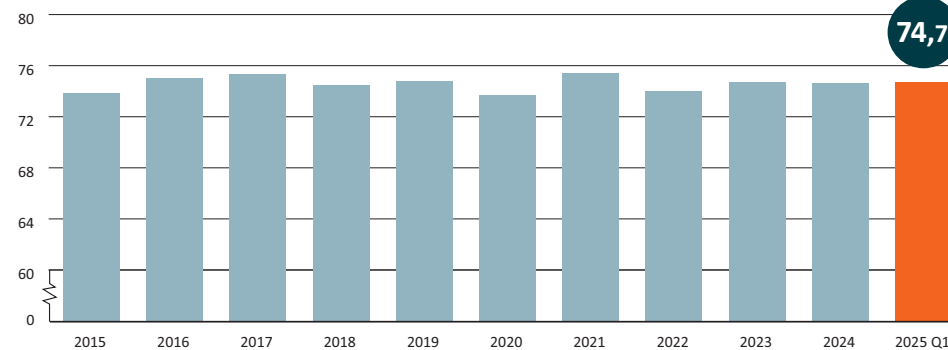
Mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024
Ränteintäkter	8	15
Räntekostnader	-254	-285
Övriga finansiella kostnader	-17	-15
Tomträtter och arrenden	-10	-10
Räntenetto	-273	-295

Jämförbart bestånd

	31 mar 2025	31 mar 2024	Förändring
Antal fastigheter, st	403	403	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	75 330	76 073	-1%
Direktavkastning, %	4,8	4,6	0,1

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Förändring, %
Hysesintäkter	1 208	1 206	0,2
Övriga intäkter	2	1	59,8
Driftkostnader	-228	-230	-1,0
Underhållskostnader	-70	-70	-0,3
Övriga fastighetskostnader	-24	-24	0,7
Driftnetto	888	883	0,6

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -207 mkr (-190). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -201 mkr (-174) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,2 procent (0,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till -6 mkr.

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -218 mkr (-19) motsvarande -0,3 procent (0,0). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till 17 mkr (-155).

Till skillnad från föregående år uppvisade fastighetsmarknaden som helhet god transaktionsaktivitet under inledningen av 2025. Detta gäller även samhällsfastighetssegmentet där det noterats genomförda affärer i flera segment, även de som under de senas-

te åren varit något mer inaktiva, till exempel utbildningsfastigheter. I januari förvärvade Infranode en nybyggd grundskola i Göteborg och i mars kommunicerades att Nordiqus förvärvat fem förskolor samt en grundskola från Aedifica. Köpeskillingarna för dessa två affärer bedöms till 54 500 kr/kvm respektive 42 000 kr/kvm och bekräftar efterfrågan på moderna utbildningsfastigheter med långa hyresavtal.

En allt tydligare trend är att nya demografiska och politiska förutsättningar får allt större betydelse på fastighetsmarknaden. På samtliga av Hemsös marknader prognostiseras en fortsatt åldrande befolkning inom åldersgruppen 80+ vilket på sikt befäster behovet av äldreboenden. Stora investeringar inom polis, kriminalvård och försvar innebär en

hög efterfrågan på fastigheter inom Hemsös kategori Rättsväsende.

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 5,6 procent (5,7) och i Tyskland till 4,9 procent (4,8). I Sverige och Finland redovisas marknadsvärdet utan hänsyn till transaktionskostnader. I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 4,4 procent (-0,6).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 655 mkr (84 236). 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 senaste året har Hemsö använt värderingsinstituten Cushman & Wakefield, CBRE och JLL.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	85 973	477
Förvärv	17	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	723	
Avyttringar	-175	-4
Valutakursförändringar	-1 682	
Orealiserade värdeförändringar	-201	
Redovisat värde vid periodens slut	84 655	474

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – mar 2025

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-241	0	23	-218
– Marknadsfaktorer	17	0	0	17
Summa orealiserade värdeförändringar	-224	0	23	-201

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 847
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 633/+1 699

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 86 mkr (21). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 32 mkr (55). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 53 mkr (-34).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -60 mkr (-53) varav aktuell skatt utgjorde -7 mkr (-109) och uppskjuten skatt -52 mkr (56). 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 6 497 mkr (6 271).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 447 mkr (367). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till en positiv värdeförändring av finansiella instrument samt ett förbättrat förvaltningsresultat.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 6 procent till 674 mkr (634). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 673 mkr (633). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 5 mkr (-218). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -584 mkr

(-726) samtidigt som upplåning, amortering och aktieägartillskott påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -363 mkr (-932). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -275 mkr (-1 228).

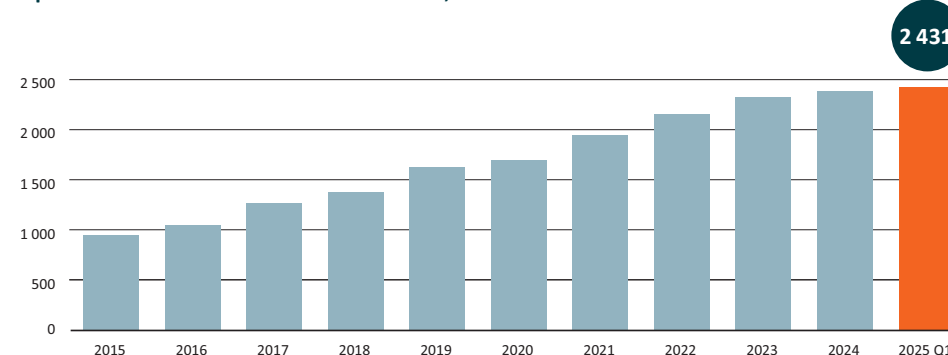
Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 45 mkr (31) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -73 mkr (-62), främst beroende på ett ökat antal anställda men även ökade kostnader för digitalisering. Finansiella poster uppgick till 765 mkr (-91).

I finansiella poster ingår ränteintäkter om 391 mkr (383), räntekostnader om -301 mkr (-324), vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag 0 mkr (190), resultat från andelar i koncern-

företag -11 mkr (3) samt valutakurseffekter om 687 mkr (-342). Värdeförändring av derivat uppgick till 219 mkr (-192) och periodens resultat uppgick till 790 mkr (-210).

Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	31 mar 2025	31 mar 2024
Sverige Öst	305	309	227	228	22 832	22 192
Sverige Mitt	175	161	124	108	10 465	9 937
Sverige Nord	196	210	131	145	13 611	13 831
Sverige Syd	132	131	84	85	9 048	8 418
Tyskland	207	205	169	171	14 033	14 954
Finland	267	266	196	188	14 665	14 904
Totalt	1 283	1 283	931	924	84 655	84 236

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

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 655 mkr (84 236) finns 66 procent (64) i Sverige, 17 procent (18) i Finland och 17 procent (18) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Utbildning uppgår till 37 procent av fastigheternas marknadsvärde, Äldreboende till 37 procent, Vård till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 31 mars 2025 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 474 fastigheter (487) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 427 tkvm (2 446).

Investeringar

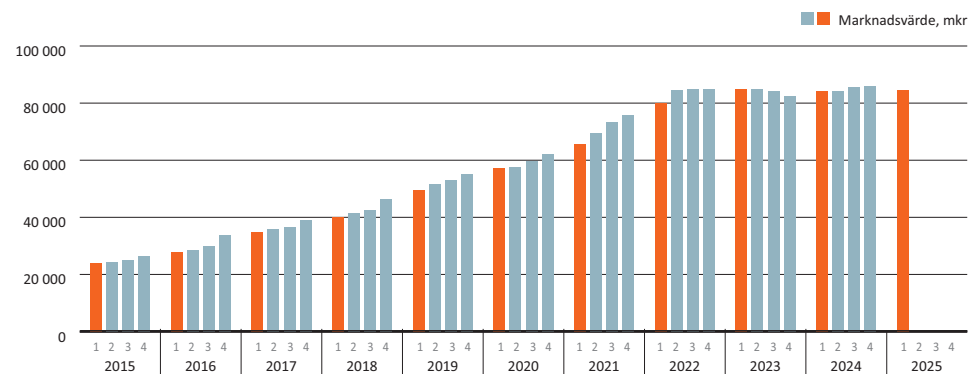
Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i

befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 723 mkr (828), varav 542 mkr (630) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 181 mkr (198) avsåg förbättringsåtgärder och hyresgästanpassningar i samband med nyuthyrningar.

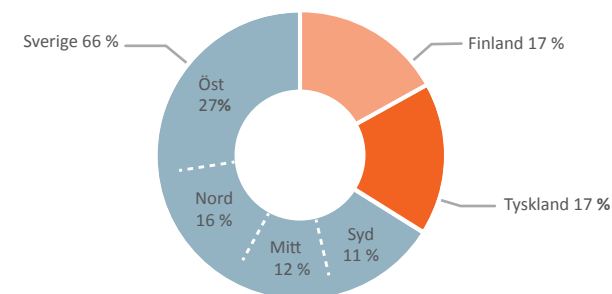
Transaktioner

Under perioden förvärvades 1 fastighet (2) för 17 mkr (206) och 4 fastigheter (3) avyttrades för 175 mkr (359). Försäljningarna gav en resultat-effekt efter skatt om 8 mkr. Försäljningarna gjordes till ett överenskommet fastighetsvärde om 182 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde per 31 december 2024 om 171 mkr.

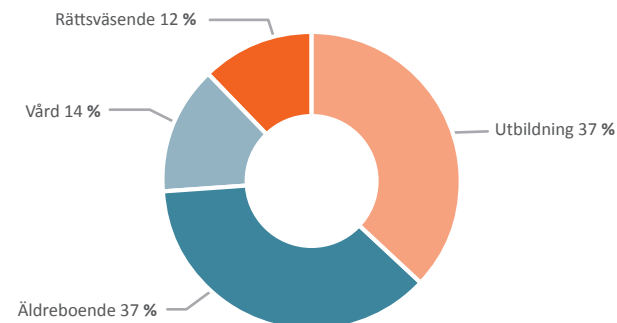
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

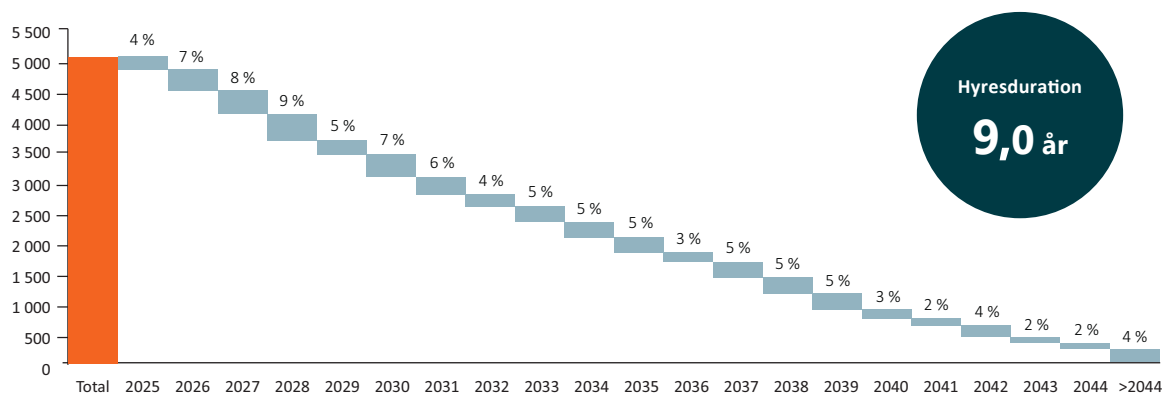
	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	230	155	60	29	474
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 045	848	303	230	2 427
Hyresduration, år	8,6	10,8	6,8	7,6	9,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 441	31 692	11 741	9 782	84 655
Hyresintäkter, mkr	471	460	197	155	1 283
Driftnetto, mkr	338	342	137	114	931
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,7	96,1	97,6	97,6
Direktavkastning, %	4,6	4,8	5,0	5,0	4,8

Hyresgäster

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

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 18 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



De största hyresgästerna var Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Attendo och Egentliga Finlands välfärdsområde, vilka tillsammans svarade för 21 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 13 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.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	36
Region Stockholm	Region	5	65
Academedia	Privat	4	24
Attendo	Privat	4	64
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	3	17
Justitieministeriet (FI)	Stat	3	12
Västerås stad	Kommun	3	22
Mälardalens Universitet	Stat	3	3
AWO (TY)	Ideell	2	12
Mehiläinen (FI)	Privat	2	18
Internationella Engelska skolan	Privat	2	8
Lahtis stad (FI)	Kommun	2	4
Alloheim (TY)	Privat	2	10
Norrköpings kommun	Kommun	2	15
Uppsala kommun	Kommun	2	18
Karolinska Institutet	Stat	2	4
Västra Götalandsregionen	Region	1	63
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	1	1
Göteborgs stad	Kommun	1	12
HEWAG (TY)	Privat	1	9
Total Summa		49	417

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 169	24
Svenska staten	579	12
Svenska regioner	372	7
Finska staten	249	5
Finska regioner	237	5
Finska kommuner	231	5
Tyska delstater	90	2
Tyska staten	57	1
Tyska kommuner	54	1
Total summa	3 037	61

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

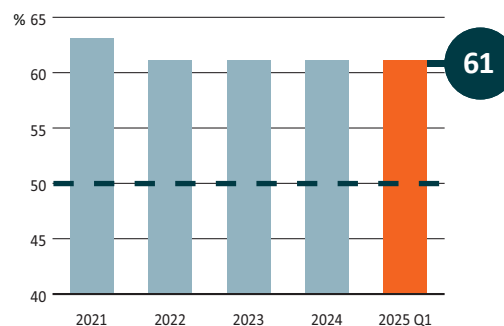
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

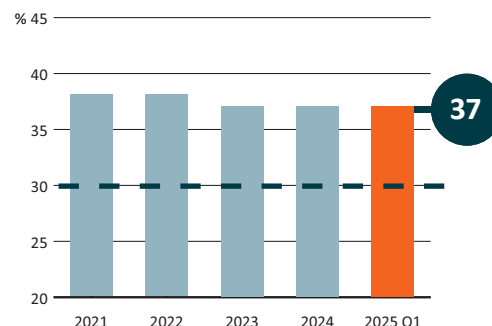
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



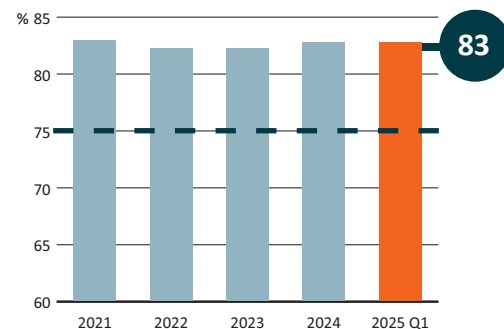
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



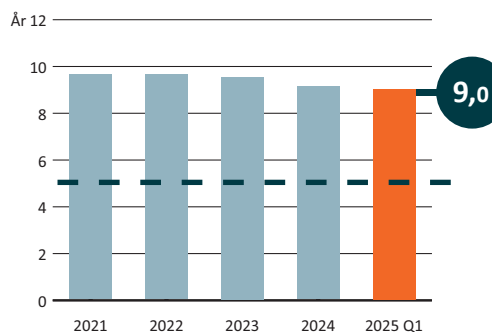
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 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 10,85 (11,53) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 apr 2025	1 apr 2024	Förändring, %
Hyresintäkter	5 032	5 045	0
Övriga intäkter	9	35	-74
Fastighetskostnader	-1 253	-1 256	0
Driftnetto	3 788	3 824	-1
Central administration	-212	-197	8
Förvaltningsresultat joint venture	71	55	30
Räntenetto	-1 118	-1 204	-7
Förvaltningsresultat	2 528	2 477	2

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 5 178 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 505 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 297 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 206 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 698 mkr.

Under kvartalet har tre projekt färdigställts med en total investering om 463 mkr. Projekten genererar en årlig hyresintäkt om 28 mkr och har en hyresduration om 15 år.



Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	896	617	100	2026
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	487	143	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	474	376	100	2026
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	n/a	39 400	440	52	n/a	2025
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	395	36	100	2025
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	326	195	100	2027
Campus Tensta Etapp 2 ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	12 200	314	125	44	2024–2025
Ängegärde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	291	79	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	225	145	100	2026
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	212	210	100	2027
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 500	207	44	100	2025
Siltavuorenpenger ¹⁾	Helsingfors	Utbildning	15	7 100	184	119	98	2025
Vallila grundskola	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	161	138	100	2026
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	160	42	100	2025
Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	144	82	100	2025
Byrådirektören ^{1) 2)}	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	136	74	86	2026
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	124	28	50	2025
Summa				156 800	5 178	2 505		

☐ Offentlig hyresgäst

☐ Privat 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	5 900	279	100
Q1	Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	123	100
Q1	Sjöstöveln etapp 1	Stockholm	Vård	7	3 000	62	100
Summa				15	11 000	463	

☐ Offentlig hyresgäst

☐ Privat 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 ägare Tredje AP-fonden. Hemsös styrelse har inrättat ett Hållbarhetsutskott för att utveckla bolagets hållbarhetsarbete och säkerställa att bolaget har en god kvalitet i hållbarhetsrapporteringen.

Klimat och miljö

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

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i befintligt bestånd. I Finland har vi genomfört två energiprojekt, vilka beräknas resultera i en minskning av 800 MWh samt 90 ton CO₂-ekv. årligen. I Liinahaka i Åbo har tre

värmepumpar och värmeåtervinning installerats och i Helsingiuksentie i Lohja har den sista gaspannan i det finska beståndet bytts ut till värmepumpar.

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

Analys av energianvändning

Energianvändningen i jämförbart bestånd första kvartalet 2025 jämfört med 2024 visar på en minskning med 9 procent. Detta visar på fortsatt positiva effekter av våra insatser med driftoptimering och energieffektivisering samt separering av fastighetsenergi.

Analys av klimatavtryck vid byggnation

Genomsnittsvärdet av klimatpåverkan för färdigställda projekt är 129 kg CO₂-ekv./kvm BTA första kvartalet 2025 jämfört med 203 kg CO₂-ekv./kvm BTA 2024. Det lägre utfallet

beror på att ett av de färdigställda projekten är ett ombyggnadsprojekt, med betydligt lägre klimatpåverkan än nyproduktion samt att en av de färdigställda byggnaderna är certifierad med NollCO₂ med tuffa krav på låga utsläpp av växthusgaser.

Hemsös roll i samhället

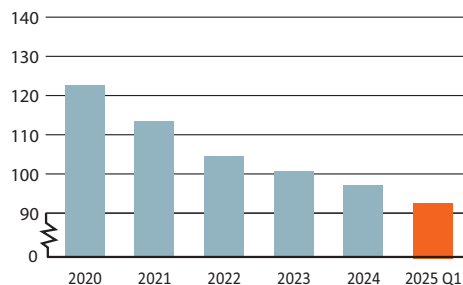
Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under perioden har vi färdigställt totalt 62 nya äldreboendeplatser och 350 nya skolplatser.

I Campus Tensta har ett hyresavtal ingåtts med Läsföräldrarinstitutet, som bedriver läs-, litteratur- och kulturfrämjande verksamhet för barn. Det är fantastiskt att en så viktig och prisbelönt verksamhet som Läsföräldrarinstitutet etablerar sig långsiktigt i Campus Tensta. Deras insatser kommer att göra verklig skillnad för både barn och vuxna i Tensta och Järva.

Nytt miljöcertifierat äldreboende

Äldreboendet på fastigheten Tempelriddarorden 5 i Bredäng färdigställdes under första kvartalet. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och NollCO₂ – en certifiering som bland annat med hjälp av gränsvärden ställer krav på att byggnadens växthusgasutsläpp reduceras och att byggnadens kvarvarande klimatpåverkan är balanserad med åtgärder som bidrar till en netto-noll klimatpåverkan. Några åtgärder som har lett till lägre klimatavtryck är trästomme, klimatförbättrad betong, låg energianvändning, hög andel förnybar energi samt HVO- och eldrivna maskiner på byggarbetsplatsen.

Energianvändning i Sverige, kWh/kvm Atemp ¹⁾



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

Nyckeltal Hållbarhet

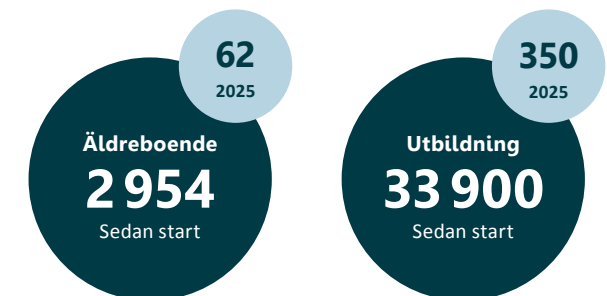
Mkr	Jan – mar 2025	Jan – dec 2024
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	100	100
Klimatpåverkan vid byggnation, kg CO ₂ -ekv./kvm BTA ²⁾	129	203
Andel fastighetsyta under 100 kWh/kvm, % ³⁾	68	66

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 första kvartalet 2025.

Joint venture

Per 31 mars 2025 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 482 mkr (1 470), andelen i Lanthem är bokförd till 373 mkr (214) och andelen i HemTag är bokförd till 56 mkr (25). Totala investeringar i joint venture uppgick till 1 915 mkr (1 709) vilket även inkluderar utlåning till Lanthem om 4 mkr.

Resultat från joint venture, jan – mar 2025

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	14	5	-1	18
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	–	4	–	4
Värdeförändringar, finansiella instrument	1	1	–	2
Skatt	-3	-3	–	-6
Redovisat resultat	12	6	-1	18



Turku Technology Properties (TTP)

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



Lanthem

Under 2017 ingick Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB ett joint venture genom det gemensamt ägda bolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. 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 2026.

	TTP		Lanthem		HemTag	
	31 mar 2025	31 mar 2024	31 mar 2025	31 mar 2024	31 mar 2025	31 mar 2024
Redovisat värde andelar, mkr	1 482	1 470	373	214	56	25
Ägarandel, %	52	52	50	50	50	50
Hyresvärde, mkr	459	482	107	51	27	n/a
Antal fastigheter, st	26	26	15	6	1	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	100	99	100	n/a
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 935	5 693	1 570	858	111	n/a
Hyresduration, år	7	7	8	10	27	n/a
Andel offentliga hyresgäster, %	62	62	66	38	90	n/a

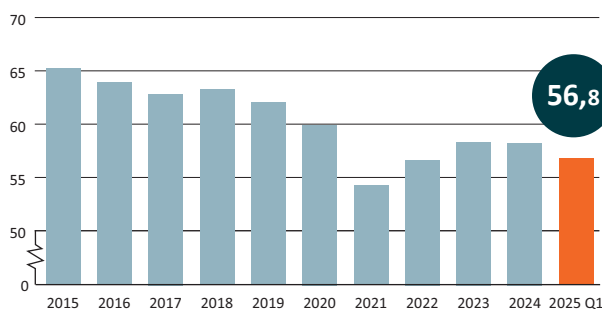
Finansiering

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 till 56,8 procent (58,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 ggr (3,0).

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

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 14 585 mkr (13 628). Likvida medel uppgick till 591 mkr (365). Disponibel likviditet uppgick således till 15 176 mkr (13 993). Skuldtäckningskvoten uppgick till 175 procent (183).

Belåningsgrad, %

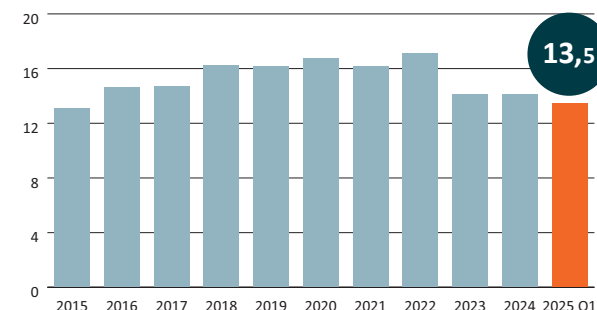


Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 49 775 mkr (50 876). Minskningen är främst hänförlig till en stark svensk valutakurs vilket gör att omräkningen av Hemsös skuld i utländsk valuta minskar koncernens redovisade räntebärande skuld.

Under första kvartalet har Hemsö emitterat en fastränteobligation om 500 mkr i den svenska marknaden, det var Hemsös etthundrade obligation emitterad under EMTN-programmet. Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera låneförfall i förtid, under perioden har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 1 024 mkr.

Skuldkvot, ggr



Finansieringskällor, mkr

	31 mar 2025	31 mar 2024
Obligationer, SEK	13 562	14 789
Obligationer, EUR	18 102	20 108
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 474	4 783
Summa obligationer	37 138	39 681
Företagscertifikat, SEK	5 034	4 161
Europarådets utvecklingsbank, EUR	250	128
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 040	4 242
Nordiska investeringsbanken, SEK	1 500	800
Schuldschein, EUR	814	864
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
Summa räntebärande skulder	49 775	50 876

Kapitalstruktur, mkr

	31 mar 2025	31 mar 2024
Långfristiga räntebärande skulder	41 097	43 246
Kortfristiga räntebärande skulder	8 678	7 630
Likvida medel	-591	-365
Nettoskuld	49 184	50 512
Förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Investeringar i joint venture	1 915	1 709
Summa	86 570	85 945
Belåningsgrad	56,8%	58,8%
Andel säkerställd skuld	1,2%	1,2%

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid kvartalets utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 975 mkr (3 675). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 875 mkr (7 112).

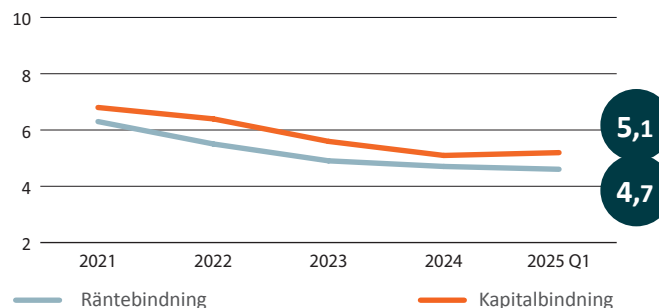
Valutaexponeringen uppgick till 6,5 procent (0,7) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 6,5 procent (0,8) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,1 år (5,4) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,7 år (5,1). Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (2,3).

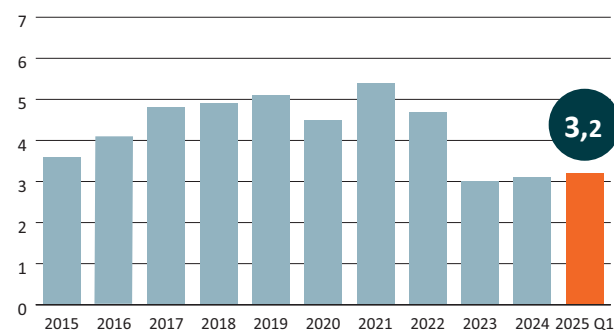


Invigning av Attendos lokaler i det nya äldreboendet i Bredäng, Stockholm

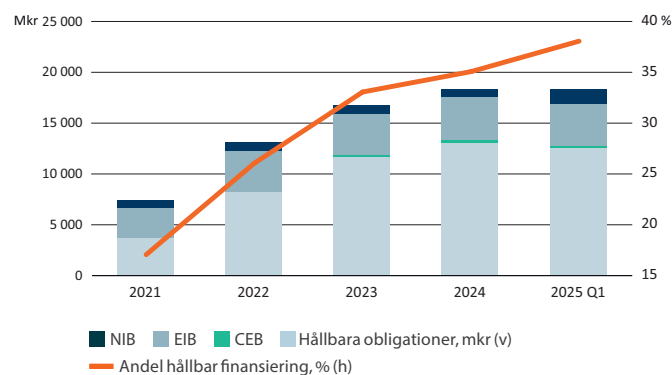
Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Hållbar finansiering



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 mar 2025	31 mar 2024
Banker	8 585	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	–	128
Summa kreditlöften	14 585	13 628
Likvida medel	591	365
Disponibel likviditet	15 176	13 993
Kort upplåning	8 678	7 630
Skuld täckningskvot	175%	183%

Valutaexponering, mkr

	31 mar 2025	31 mar 2024
Fastigheter EUR	28 699	29 858
Joint venture EUR	1 482	1 470
Kassa EUR	177	344
Tillgångar EUR	30 357	31 672
Skuld EUR	22 276	24 543
Valutaswap EUR	6 495	6 900
Exponering EUR	1 585	230
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD	7 875	7 112
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 875	-7 112
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	390	–
Valutaexponering	1 976	230
Eget kapital	30 201	28 589
Valutaexponering eget kapital, %	6,5%	0,8%
Valutaexponering tillgångar EUR, %	6,5%	0,7%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Riskbegräning enligt Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,8 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	13,5 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,1 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	175 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,2 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,7 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 %	6,5 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	6,5 %

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	2024-09-10

FitchRatings

MOODY'S
RATINGSS&P Global
Ratings

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2025	2 255	2 255	5	8 927	18
2026	11 901	6 901	14	6 312	13
2027	12 836	4 751	10	7 124	14
2028	7 225	7 225	15	4 436	9
2029	6 328	6 328	13	5 813	12
2030	5 657	4 157	8	4 311	9
2031	1 895	1 895	4	1 324	3
2032	1 261	1 261	3	3 452	7
2033	1 992	1 992	4	800	2
>2033	7 977	7 977	16	7 277	15
Summa	59 326	44 741	90	49 775	100
Företagscertifikat		5 034	10		
Summa	59 326	49 775	100		

Kreditbetyg

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



Ett konstprojekt med elever från KV Konstskola har gett nytt liv åt ett trapphus i vår fastighet Capella i Göteborg

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 283	1 290	1 278	1 278	1 283	1 220	1 211	1 203	1 183
Övriga intäkter	2	3	3	1	1	9	19	6	7
Fastighetskostnader	-354	-320	-311	-315	-360	-334	-280	-287	-328
Driftnetto	931	973	971	965	924	896	951	923	862
Central administration	-47	-69	-50	-48	-49	-43	-55	-50	-48
Resultat från andelar i joint venture	18	133	13	4	8	-70	14	22	20
Rörelseresultat	901	1 036	933	922	883	782	910	895	834
Räntenetto	-273	-297	-300	-286	-295	-300	-313	-291	-250
Resultat efter räntenetto	628	739	634	636	588	482	597	604	584
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>628</i>	<i>620</i>	<i>638</i>	<i>650</i>	<i>590</i>	<i>560</i>	<i>598</i>	<i>607</i>	<i>580</i>
Värdeförändring fastigheter	-207	-187	423	-144	-190	-1 661	-672	-1 699	-1 255
Värdeförändring finansiella instrument	86	-4	-134	-117	21	-86	-63	-178	103
Resultat före skatt	507	548	923	374	420	-1 265	-138	-1 273	-568
Aktuell skatt	-7	12	-62	18	-109	152	-33	-102	-40
Uppskjuten skatt	-52	-82	-122	-89	56	39	41	322	145
Periodens resultat	447	477	739	303	367	-1 074	-130	-1 054	-463
Övrigt totalresultat	-182	46	9	-55	65	-64	-40	93	16
Periodens totalresultat	265	524	747	248	432	-1 138	-171	-961	-448

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	84 655	85 973	85 598	84 126	84 236	82 624	84 369	85 071	84 784
Nyttjanderätter	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943
Andelar i joint venture	1 910	1 977	1 670	1 648	1 709	1 636	1 726	1 737	1 699
Derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	87
Övriga tillgångar	1 156	1 352	2 870	2 833	2 452	2 391	2 142	1 834	1 368
Likvida medel och korta placeringar	591	866	1 856	1 022	365	1 593	1 041	1 334	1 009
Summa tillgångar	89 348	91 253	92 999	90 632	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889
Eget kapital	30 201	29 436	29 194	28 447	28 589	28 156	28 294	27 465	29 581
Uppskjuten skatteskuld	6 201	6 197	6 095	5 986	5 908	5 954	6 033	6 059	6 378
Derivat	382	604	606	376	357	187	170	313	–
Räntebärande skulder	49 775	52 185	52 497	51 379	50 876	50 823	52 029	53 645	50 535
Leasingskulder	1 035	1 084	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943
Ej räntebärande skulder	1 753	1 746	3 601	3 441	3 032	3 123	2 751	2 494	2 453
Summa eget kapital och skulder	89 348	91 253	92 999	90 632	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889
Nyckeltal	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	56,8	58,3	58,0	58,7	58,8	58,4	59,2	60,3	57,3
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,2	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	4,0
Operativt kassaflöde, mkr	674	561	580	617	634	616	546	615	551
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,8	4,8	4,7	4,7	4,7	4,7	4,5	4,4	4,2
Totalavkastning, % ¹⁾	4,4	4,4	2,5	1,2	-0,6	-1,9	-2,6	-4,0	0,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,7	97,6	97,5	97,8	97,8	97,7	97,6	97,9
Överskottsgrad, %	72,5	75,2	75,8	75,4	72,0	72,8	77,3	76,3	72,4
Antal fastigheter, st	474	477	485	487	487	488	485	484	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 427	2 425	2 470	2 457	2 446	2 458	2 452	2 438	2 415

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Hysesintäkter	1 283	1 283	5 129	5 130
Övriga intäkter	2	1	9	8
Driftkostnader	-254	-258	-851	-855
Underhållskostnader	-73	-74	-337	-339
Övriga fastighetskostnader	-27	-28	-111	-112
Driftnetto	931	924	3 839	3 833
Central administration	-47	-49	-215	-216
Resultat från andelar i joint venture	18	8	167	157
- varav förvaltningsresultat	18	10	67	59
- varav värdeförändringar	6	–	159	154
- varav skatt	-6	-2	-59	-55
Rörelseresultat	901	883	3 792	3 775
Räntenetto	-273	-295	-1 155	-1 177
Resultat efter räntenetto	628	588	2 637	2 597
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	628	590	2 536	2 498
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-207	-190	-116	-99
Värdeförändring finansiella instrument	86	21	-169	-234
Resultat före skatt	507	420	2 352	2 265
Aktuell skatt	-7	-109	-40	-142
Uppskjuten skatt	-52	56	-346	-237
Periodens resultat	447	367	1 966	1 886

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 27 Nyckeltalsberäkningar.

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	436	369	1 915	1 848
Innehav utan bestämmande inflytande	11	-2	51	38
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	447	367	1 966	1 886
Omräkningsdifferens	-182	65	-181	67
Periodens totalresultat	265	432	1 785	1 953
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	257	431	1 738	1 912
Innehav utan bestämmande inflytande	8	1	47	40

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	84 655	84 236	85 973
Nyttjanderätter	1 035	1 027	1 084
Andelar i joint venture	1 910	1 709	1 977
Övriga anläggningstillgångar	147	147	151
Summa anläggningstillgångar	87 748	87 120	89 185
Kortfristiga fordringar	1 009	2 305	1 201
Likvida medel	591	365	866
Summa omsättningstillgångar	1 600	2 669	2 067
SUMMA TILLGÅNGAR	89 348	89 789	91 253
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30 201	28 589	29 436
Uppskjuten skatteskuld	6 201	5 908	6 197
Långfristiga räntebärande skulder	41 097	43 246	43 019
Leasingskulder	1 035	1 027	1 084
Derivat	382	357	604
Summa långfristiga skulder	48 716	50 538	50 904
Kortfristiga räntebärande skulder	8 678	7 630	9 166
Övriga kortfristiga skulder	1 753	3 032	1 746
Summa kortfristiga skulder	10 431	10 662	10 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 348	89 789	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
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	0
Totalresultat (2024-01-01–2024-03-31)	–	–	63	369	1	432
Utgående eget kapital 2024-03-31	1	8 180	455	18 668	1 285	28 589
Ingående eget kapital 2024-04-01	1	8 180	455	18 668	1 285	28 589
Utdelning	–	-200	–	-973	–	-1 173
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Totalresultat (2024-04-01–2024-12-31)	–	–	1	1 479	39	1 520
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
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Totalresultat (2025-01-01– 2025-03-31)	–	–	-178	436	8	265
Utgående eget kapital 2025-03-31	1	8 980	278	19 610	1 332	30 201

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	628	590	2 536	2 498
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat joint venture	-18	-10	-66	-59
- Avskrivningar	7	5	18	16
- Orealiserade kursdifferenser	-1	-1	1	1
Utdelningar från joint venture	–	–	28	28
Betald skatt	56	48	-84	-93
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	673	633	2 432	2 392
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	5	-218	-92	-316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	678	415	2 340	2 077
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-17	-206	-86	-276
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-723	-828	-3 378	-3 482
Försäljning av fastigheter	164	336	1 138	1 310
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7	-27	-155	-175
Övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-6	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-584	-726	-2 488	-2 631

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	1 440	1 652	8 543	8 756
Amorteringar räntebärande skulder	-2 301	-2 588	-7 985	-8 272
Realiserade finansiella instrument	-1	3	1	5
Erhållna aktieägartillskott	500	–	1 000	500
Utbetald utdelning	–	–	-1 173	-1 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-363	-932	386	-184
Periodens kassaflöde	-268	-1 244	237	-738
Likvida medel vid periodens början	866	1 593	365	1 593
Kursdifferens i likvida medel	-6	15	-10	12
Likvida medel vid periodens slut	591	365	591	866
Operativt kassaflöde	674	634	2 431	2 391

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Nettoomsättning	45	31	147	133
Central administration	-73	-62	-276	-265
Rörelseresultat	-28	-31	-129	-132
Finansiella poster	765	-91	1 423	567
Värdeförändring av derivat	219	-192	-71	-482
Bokslutsdispositioner	–	–	353	353
Resultat före skatt	957	-314	1 576	306
Redovisad skatt	-166	104	-160	110
Periodens resultat	790	-210	1 417	416

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	13	18
Inventarier	4	2	4
Aktier och andelar i koncernföretag	19 502	18 621	19 498
Uppskjuten skattefordran	103	163	171
Långfristiga fordringar	31 012	33 887	31 613
Summa anläggningstillgångar	50 637	52 685	51 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 821	5 950	7 346
Likvida medel	0	0	5
Summa omsättningstillgångar	6 821	5 950	7 351
SUMMA TILLGÅNGAR	57 458	58 635	58 655
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	6 425	5 181	5 134
Summa eget kapital	6 426	5 182	5 135
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	30	28	30
Räntebärande skulder	49 786	50 837	52 198
Ej räntebärande skulder	1 217	2 588	1 292
Summa skulder	51 033	53 453	53 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 458	58 635	58 655

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö har ingått ett 10-årigt avtal med Aleris och ett 15-årigt avtal med Medley i samband med utvecklingen av ett nytt hälsohus i centrala Malmö. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 11 000 kvadratmeter.

Hemsö och Mälardalens universitet utökar samarbetet på campus Västerås med Södra huset om 6 000 kvadratmeter. Ett 10-årigt hyresavtal har ingåtts för 18 000 kvadratmeter, varav 6 000 kvadratmeter avser nyuthyrning.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 177 anställda varav 83 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 55 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 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, 16 i Finland och 15 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 mars 2025 var 82 procent av låneportföljen räntesäkrad och 18

procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. För mer utförlig information hänvisas till sidan 72 i årsredovisningen för 2024. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 72–79 i årsredovisningen för 2024.

Transaktioner med närstående

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

Samägda bolag

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

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

Hemsö och Lantmännen äger 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture

och konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger 15 förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö och Tagebad äger 50 procent var av aktierna i HemTag Fastigheter AB. Syftet med samarbetet är att utveckla och förvalta kommunala badhus. Bolaget äger och utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2026.

Tillämpade redovisningsprinciper

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

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte- och 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 delårsrapporten är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller avrundas siffror mellan 0 och 0,5 till 0.

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

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

Rapportens undertecknade

Stockholm den 25 april 2025

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.

Definitioner forts.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Energianvändning, kWh/kvm

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

Normalårskorrigerig

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

Scope 1, 2 och 3

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Förvaltningsresultat	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2024	Jan – dec 2024
Resultat efter räntenetto	628	588	2 637	2 597
Återläggning				
Värdeförändringar joint venture	-6	–	-159	-154
Skatt joint venture	6	2	59	55
Förvaltningsresultat	628	590	2 536	2 498

Operativt kassaflöde	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Förvaltningsresultat	628	590	2 536	2 498
Utdelning joint venture	–	–	28	28
Betald skatt	56	48	-84	-93
Återläggning				
Förvaltningsresultat joint venture	-18	-10	-66	-59
Avskrivningar	7	5	18	16
Operativt kassaflöde	674	634	2 431	2 391

Räntetäckningsgrad	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Driftnetto	931	924	3 839	3 833
Central administration	-47	-49	-215	-216
Utdelning från joint venture	–	–	28	28
Summa	884	875	3 652	3 645
Räntenetto	-273	-295	-1 155	-1 177
Räntetäckningsgrad	3,2 ggr	3,0 ggr	3,2 ggr	3,1 ggr

Överskottsgrad	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024	Apr 2024 – mar 2025	Jan – dec 2024
Hysesintäkter	1 283	1 283	5 129	5 130
Övriga fastighetsintäkter	2	1	9	8
Summa fastighetsintäkter	1 284	1 284	5 138	5 138
Driftnetto	931	924	3 839	3 833
Överskottsgrad	72,5%	72,0%	74,7%	74,6%

Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	31 mar 2025	31 mar 2024
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Andel säkerställd skuld	1,2%	1,2%
Belåningsgrad	31 mar 2025	31 mar 2024
Långfristiga räntebärande skulder	41 097	43 246
Kortfristiga räntebärande skulder	8 678	7 630
Likvida medel	-591	-365
Nettoskuld	49 184	50 512
Förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Investeringar i joint venture	1 915	1 709
Summa	86 570	85 945
Belåningsgrad	56,8%	58,8%
Direktavkastning	31 mar 2025	31 mar 2024
Driftnetto enligt resultaträkning	3 839	3 693
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	-120	7
Justering projektfastigheter	-135	-120
Justerat driftnetto	3 584	3 580
Förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Justering projektfastigheter	-9 552	-8 332
Justerat marknadsvärde fastigheter	75 103	75 904
Direktavkastning	4,8%	4,7%
Soliditet	31 mar 2025	31 mar 2024
Eget kapital	30 201	28 589
Summa tillgångar	89 348	89 789
Soliditet	33,8%	31,8%

Skuldkvot	31 mar 2025	31 mar 2024
Nettoskuld	49 184	50 512
Driftnetto	3 839	3 693
Central administration	-215	-197
Utdelning från joint venture	28	45
Justerat rörelseresultat	3 652	3 541
Skuldkvot	13,5 ggr	14,3 ggr
Skuldtäckningskvot	31 mar 2025	31 mar 2024
Likvida medel	591	365
Outnyttjade kreditlöften	14 585	13 628
Disponibel likviditet	15 176	13 993
Kort upplåning	8 678	7 630
Skuldtäckningskvot	175%	183%
Totalavkastning	Apr 2024 – mar 2025	Apr 2023 – mar 2024
Driftnetto	3 839	3 693
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-116	-4 221
Summa	3 724	-528
Ingående värde förvaltningsfastigheter	84 236	84 784
Utgående värde förvaltningsfastigheter	84 655	84 236
Justering periodens värdeförändring	116	4 221
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	84 504	86 621
Totalavkastning	4,4%	-0,6%

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	25 apr 2025
Halvårsrapport jan – jun 2025	11 jul 2025
Delårsrapport jan – sep 2025	23 okt 2025