



**Halvårsrapport 2025**

**HEMSÖ**

## Kvartalet i korthet april–juni 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 271 mkr (1 278).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 645 mkr (650).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 617 mkr (617).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -280 mkr (-144).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -149 mkr (-117).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 160 mkr (303).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 875 mkr (84 126).
- » Under perioden investerades 927 mkr (797) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 3 fastigheter (0) för 43 mkr (0) och 1 fastighet (0) avyttrades för 41 mkr (0).

## Sammanfattning januari–juni 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 2 554 mkr (2 561).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 273 mkr (1 240).
- » Operativt kassaflöde ökade med 3 procent till 1 291 mkr (1 251).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -487 mkr (-334).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -64 mkr (-96).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 607 mkr (670).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 875 mkr (84 126).
- » Under perioden investerades 1 650 mkr (1 625) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 4 fastigheter (2) för 60 mkr (221) och 5 fastigheter (3) avyttrades för 216 mkr (359).

## Hemsö i sammandrag

|                                                     | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 | Jul 2024–jun 2025 | Jan–dec 2024 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Hyresintäkter, mkr                                  | 2 554        | 2 561        | 5 122             | 5 130        |
| Förvaltningsresultat, mkr                           | 1 273        | 1 240        | 2 531             | 2 498        |
| Resultat efter skatt, mkr                           | 607          | 670          | 1 823             | 1 886        |
| Operativt kassaflöde, mkr                           | 1 291        | 1 251        | 2 431             | 2 391        |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %               | 58,4         | 58,7         | 58,4              | 58,3         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                             | 3,2          | 3,1          | 3,1               | 3,1          |
| Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr | 85 875       | 84 126       | 85 875            | 85 973       |
| Överskottsgrad, %                                   | 74,0         | 73,7         | 74,7              | 74,6         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %    | 97,8         | 97,5         | 97,8              | 97,7         |
| Hyresduration vid periodens utgång, år              | 9,0          | 9,3          | 9,0               | 9,1          |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm        | 2 435        | 2 457        | 2 435             | 2 425        |





## Vd-ord

Första halvåret har präglats av en orolig omvärld med krig, geopolitiska konflikter och tullkaos. Det mänskliga lidandet och den oro som detta medför är djupt beklagligt. Hemsös verksamhet har dock inte påverkats nämnvärt, vare sig vad gäller hyresgästefterfrågan, tillgång till kapital eller vårt finansiella resultat. Förvaltningsresultat och operativt kassaflöde har haft en stabil tillväxt med en ökning på 3 procent vardera under perioden.

Jag har i tidigare vd-ord belyst tecken på en normalisering av transaktionsmarknaden. Jag kan i dag konstatera att både nyproduktion och transaktionsmarknaden inom samhällsfastigheter har tagit fart. Min bedömning är att marknaden är på väg till ett normalläge.

### Självklar partner till offentlig sektor

Hemsö har utökat samarbetet med Lahtis stad i Finland genom förvärvet av Salpausselkä högstadieskola, med plats för 650 elever, från en lokal fastighetsägare. Inför förvärvet uttryckte staden

en specifik önskan om att Hemsö skulle ta över som fastighetsägare, vilket föranledde ett nytt 20-årigt hyresavtal i samband med tillträdet. Det gör mig stolt att kommuner värdesätter det långsiktiga samarbetet med Hemsö. Lahtis stad är en av Hemsös största hyresgäster i Finland, vilket bland annat inkluderar Paavola skolcampus med 3 000 elever. Vi har även ingått ett nytt 10-årigt hyresavtal med vår befintliga hyresgäst Mälardalens universitet i Västerås, omfattande 18 000 kvadratmeter, varav 6 000 kvadratmeter utgör nyuthyrning.

När befintliga hyresgäster väljer att förlänga och utöka samarbetet är det ett tydligt kvitto på att vårt erbjudande och vår förvaltning skapar värde.

Hyresavtal har även ingåtts med Aleris och Medley gällande nyproduktion av ett nytt hälsohus om 11 000 kvadratmeter vid Malmö sjukhus. Det är en viktig och stor etablering som kommer att stärka de befintliga vårdresurserna och bidra till minskade vårdköer i regionen.

### Framdrift inom digitalisering

För ett år sedan satte vi målet att digitaliseringen ska bidra till en besparing på 50 kronor per kvadratmeter till 2030. Vi följer planen mot detta mål och har fortsatt framdrift i arbetet.

Under våren har vi gått in i en ny fas – från uppväxling till effekt. Digitala och datadrivna arbetssätt har blivit en naturlig del av projektutveckling och förvaltning, och vi börjar se konkreta resultat i form av ökad nytta för både hyresgäster, medarbetare och Hemsö som helhet.

### Färdplan för en hållbar framtid

Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Hemsö har under de senaste månaderna vidareutvecklat hållbarhetsstrategin. Syftet har varit att konkretisera strategin i avdelningsspecifika aktiviteter, som samlas i en färdplan och integreras i affärsplanen från 2026. Det pågående arbetet med energieffektivisering av det befintliga beståndet fortsätter att ge goda resultat. Under första halvåret har energianvändningen i Sverige minskat med 10 procent jämfört med samma period föregående år.

### Fokus framåt

Hemsös inriktning mot en ökad andel offentliga hyresgäster ligger fast, med fokus på att utöka samarbetet med kommuner där vi är verksamma. Vi har det senaste året utökat portföljen i Finland och Tyskland med flera nya investeringar i social infrastruktur och vi ser fortsatt stor potential i dessa länder.

Både digitalisering och hållbarhet är prioriterade områden kommande år. Vi har investerat i digitalisering av våra fastigheter samt arbetat fram konkreta mål och aktiviteter för att säkerställa rätt insatser inom hållbarhet. Vi har kommit en bra bit på väg, och vi fortsätter att integrera dessa områden som naturliga delar av vår dagliga verksamhet.

Nils Styf, vd

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Hemsö utvecklar ett hälsohus om 11 000 kvadratmeter i Malmö. Ett 10-årigt hyresavtal ingicks med Aleris och ett 15-årigt hyresavtal ingicks med Medley.
- » Hemsö har rekryterat Anna Lindin till ny regionchef för region Nord, med placering i Västerås.
- » Hemsö och Mälardalens universitet ingick ett 10-årigt hyresavtal om 18 000 kvadratmeter i Västerås, varav 6 000 kvadratmeter avser nyuthyrning.
- » Hemsö har sålt fem fastigheter i tre separata försäljningar. Det inkluderar fyra vårdcentraler och en bostadsbyggrätt. Det totala överenskomna underliggande fastighetsvärdet var 220 miljoner kronor.
- » Den 10 maj 2025 öppnade Tekniska museet sin filial på Campus Tensta i Stockholm. Under 2024 ingick Hemsö ett sexårigt hyresavtal med museet avseende 1 200 kvadratmeter.

### Händelser efter perioden

- » Hemsö förvärvade Salpausselkä högstadieskola i Lahtis med plats för 650 elever. Ett nytt 20-årigt hyresavtal om 8 700 kvadratmeter ingicks med Lahtis stad i samband med tillträdet.

## 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 85,9 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, A3 från Moody's och A- från Standard & Poor's. Samtliga med stabila utsikter.

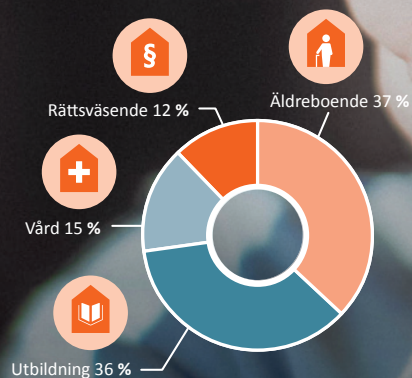
### Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

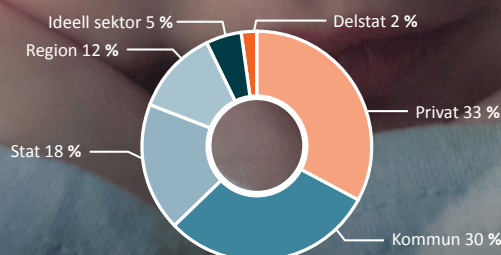
### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

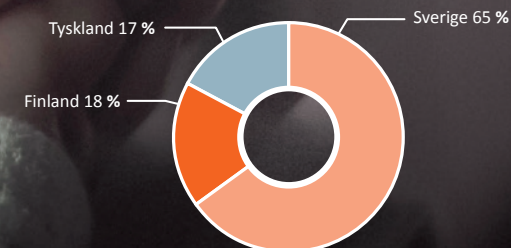
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till juni 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 28–29.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna minskade till 2 554 mkr (2 561). Färdigställda projekt och indexering ökade intäkterna medan frånträdda fastigheter och negativ valutaeffekt minskade intäkterna. I Sverige ökade hyresintäkterna med 0,3 procent. I lokal valuta ökade hyresintäkterna i Tyskland och Finland med 1,9 procent respektive 0,8 procent. I jämförbart

bestånd ökade hyresintäkterna med 1 mkr trots att valutakursförändring påverkade hyresintäkterna negativt med 18 mkr.

**2 554 mkr**  
Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 095 mkr (5 016) före avdrag för rabatter om 57 mkr (57). Den ekonomiska vakansen uppgick till 112 mkr (131).

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 97,8 procent (97,5). Hyresdurationen uppgick till 9,0 år (9,3).

Hyresavtal med en årshyra om 183 mkr är föremål för omförhandling under 2025, vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 666 mkr (675), en minskning med 9 mkr, främst till följd av minskade driftkostnader.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 4 mkr motsvarande 1 procent.

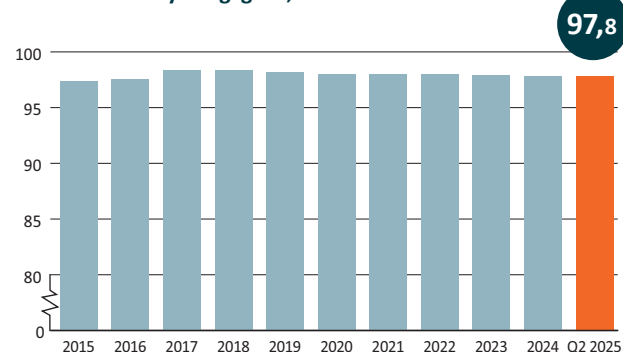
## Vakansförändringar

| Mkr                    | Jan – jun 2025 |
|------------------------|----------------|
| Ingående vakans        | 123            |
| Avflyttningar          | 23             |
| Justering vakanshyror  | -22            |
| Inflyttningar          | -10            |
| Förvärvat              | 0              |
| Avyttrat               | -1             |
| Valutakursförändringar | -1             |
| <b>Utgående vakans</b> | <b>112</b>     |

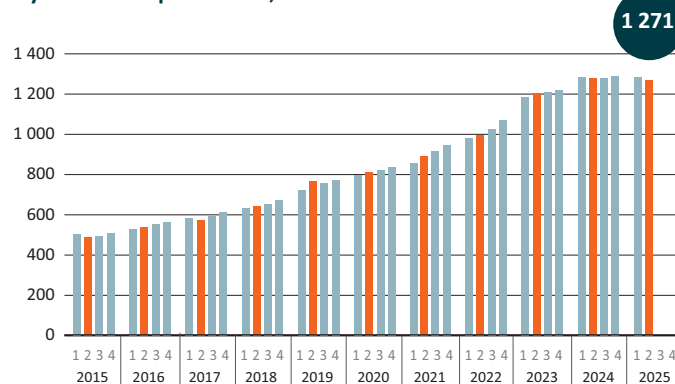
## Hyresavtalens förfallostruktur

| År           | Årshyra, mkr | Andel, %   |
|--------------|--------------|------------|
| 2025         | 183          | 4          |
| 2026         | 349          | 7          |
| 2027         | 384          | 8          |
| 2028         | 411          | 8          |
| 2029         | 257          | 5          |
| 2030         | 377          | 7          |
| 2031         | 315          | 6          |
| 2032         | 203          | 4          |
| 2033         | 257          | 5          |
| 2034         | 248          | 5          |
| >2034        | 2 111        | 41         |
| <b>Summa</b> | <b>5 095</b> | <b>100</b> |

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter per kvartal, mkr



## Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 892 mkr (1 889). Ökningen är främst hänförlig till lägre driftkostnader. Överskottsgraden ökade till 74,0 procent (73,7). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,7).

I jämförbart bestånd minskade driftnettot marginellt till 1 788 mkr (1 790), varav 14 mkr av minskningen hänförs till negativa valutakurseffekter.

## Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 101 mkr (96), främst på grund av ett ökat antal anställda. Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 4 procent.

## Räntenetto

Räntenettot för perioden minskade till -562 mkr (-581) med anledning av lägre marknadsräntor.

# 1 892 mkr

## Driftnetto

Genomsnittsräntan per balansdagen minskade till 2,1 procent (2,4), och räntebärande skulder ökade till 51 804 mkr (51 379).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 273 mkr (1 240), framförallt med anledning av minskade räntekostnader och ett ökat förvaltningsresultat från joint venture.

## Räntenetto

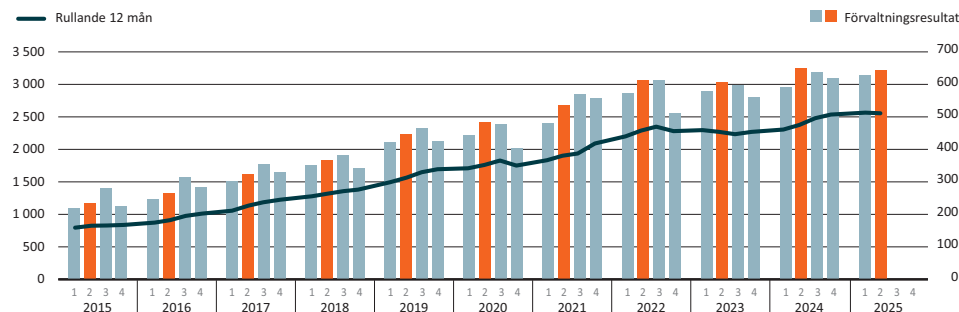
| Mkr                          | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter                | 15           | 29           |
| Räntekostnader               | -525         | -560         |
| Övriga finansiella kostnader | -32          | -29          |
| Tomträtter och arrenden      | -21          | -21          |
| <b>Räntenetto</b>            | <b>-562</b>  | <b>-581</b>  |

## Jämförbart bestånd

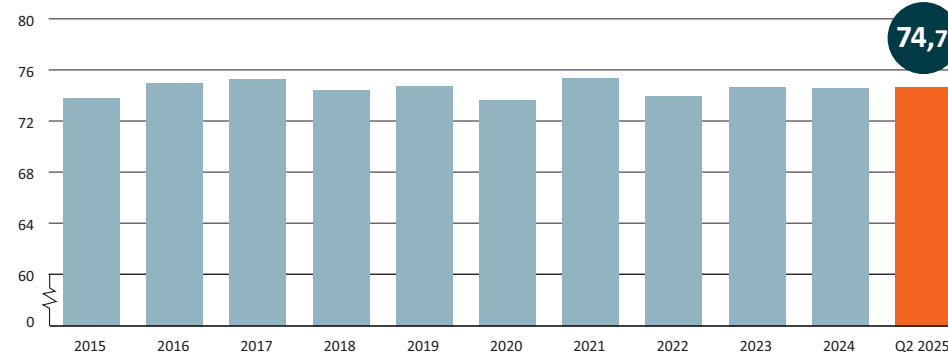
|                                | 30 jun 2025 | 30 jun 2024 | Förändring |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Antal fastigheter, st          | 400         | 400         | –          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 75 273      | 74 833      | 0,6%       |
| Direktavkastning, %            | 4,8         | 4,7         | 0,1        |

| Mkr                        | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 | Förändring, % |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Hyresintäkter              | 2 387        | 2 386        | 0,0           |
| Övriga intäkter            | 3            | 2            | 44,6          |
| Driftkostnader             | -413         | -412         | 0,2           |
| Underhållskostnader        | -141         | -142         | -0,4          |
| Övriga fastighetskostnader | -48          | -44          | 7,3           |
| <b>Driftnetto</b>          | <b>1 788</b> | <b>1 790</b> | <b>-0,1</b>   |

## Förvaltningsresultat, mkr



## Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -487 mkr (-334). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -477 mkr (-317) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,6 procent (-0,4). Realiserade värdeförändringar uppgick till -10 mkr.

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -490 mkr (-66) motsvarande -0,6 procent (-0,1). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till 13 mkr (-251).

Till skillnad från föregående år uppvisa de fastighetsmarknaden som helhet god transaktionsaktivitet under första halvåret av 2025. Detta gäller även segmentet för samhällsfastigheter där det noterats genom-

förda affärer i flera segment, även de som under de senaste åren varit något mer inaktiva, till exempel utbildningsfastigheter. I januari förvärvade Infranode en nybyggd privat grundskola i Göteborg och i mars kommunicerades att Nordiqus förvärvat fem förskolor samt en grundskola från Aedifica. I maj fortsatte Nordiqus med att förvärva Högskolan Dalarnas nya campus i Borlänge. Köpeskillingarna för dessa tre transaktioner, avseende olika typer av utbildningsfastigheter, bedöms till mellan 42 000 och 54 500 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 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 5,5 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 4,2 procent (1,2).

### Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 85 875 mkr (84 126). Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter marknadsvärderas av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs kvartalsvis av Hemsö med hjälp av externa värderingar. Under året har Hemsö använt värderingsinstitutet Cushman & Wakefield i Sverige och Finland.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

|                                             | Mkr           | Antal      |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början            | 85 973        | 477        |
| Förvärv                                     | 60            | 4          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation | 1 650         |            |
| Avyttringar                                 | -216          | -5         |
| Utrangeringar                               | -1            |            |
| Valutakursförändringar                      | -1 115        |            |
| Orealiserade värdeförändringar              | -477          |            |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>   | <b>85 875</b> | <b>476</b> |

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – jun 2025

| Mkr                                         | Sverige     | Tyskland | Finland   | Totalt      |
|---------------------------------------------|-------------|----------|-----------|-------------|
| Hänförligt till                             |             |          |           |             |
| – Förvaltning och projektrelaterat          | -500        | 0        | 10        | -490        |
| – Marknadsfaktorer                          | -30         | 0        | 43        | 13          |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b> | <b>-530</b> | <b>0</b> | <b>53</b> | <b>-477</b> |

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

|                       | Förändring            | Värderingseffekt, mkr |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Driftnetto            | +/- 1 procent         | +/- 859               |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,10 procentenhet | -1 664/+1 731         |

## Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -64 mkr (-96). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -101 mkr (40). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 37 mkr (-137).

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -112 mkr (-124) varav aktuell skatt utgjorde -69 mkr (-91) och uppskjuten skatt -43 mkr (-33). 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 6 561 mkr (6 288).

## Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till 607 mkr (670). Resultatnedgången är främst hänförlig till att periodens negativa värdeförändring av förvaltningsfastigheter var större jämfört med förgående år.

## Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 3 procent till 1 291 mkr (1 251). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 290 mkr (1 250). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -202 mkr (-171). Investeringsverksamheten påverkade

kassaflödet med -1 522 mkr (-1 549) samtidigt som upplåning, amortering, aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 76 mkr (-111). Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till -358 mkr (-580).

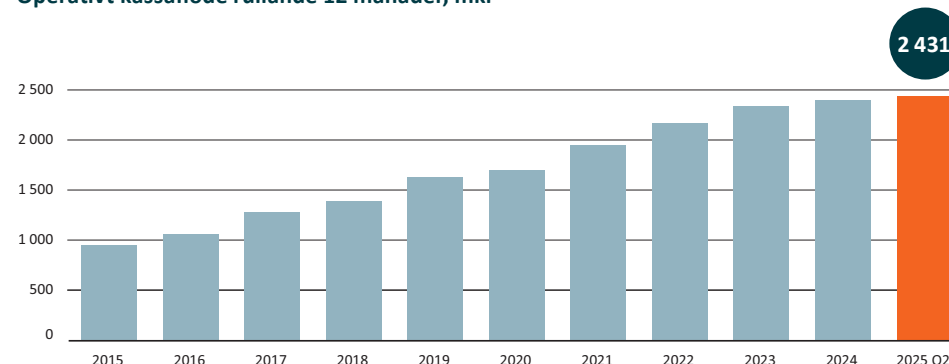
## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 83 mkr (64) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -143 mkr (-125), främst beroende på ett ökat antal anställda men även ökade kostnader för digitalisering.

Finansiella poster uppgick till 787 mkr (484). I finansiella poster ingår räntetäkter om 760 mkr (763), räntekostnader om -586 mkr (-629), vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag 0 mkr (188), resultat från andelar i koncern-

företag 12 mkr (200) samt valutakurseffekter om 600 mkr (-38). Värdeförändring av derivat uppgick till -27 mkr (-233) och periodens resultat uppgick till 582 mkr (230).

## Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



## Segmentinformation

| Belopp i mkr  | Resultatposter per segment |                |                |                | Tillgångsposter per segment |               |
|---------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------------|
|               | Hyresintäkter              |                | Driftnetto     |                | Marknadsvärde fastigheter   |               |
|               | Jan – jun 2025             | Jan – jun 2024 | Jan – jun 2025 | Jan – jun 2024 | 30 jun 2025                 | 30 jun 2024   |
| Sverige Öst   | 607                        | 608            | 466            | 457            | 22 892                      | 22 459        |
| Sverige Mitt  | 349                        | 327            | 250            | 225            | 10 496                      | 10 019        |
| Sverige Nord  | 393                        | 415            | 273            | 286            | 13 716                      | 13 952        |
| Sverige Syd   | 266                        | 261            | 178            | 177            | 9 207                       | 8 501         |
| Tyskland      | 410                        | 413            | 327            | 345            | 14 429                      | 14 556        |
| Finland       | 529                        | 539            | 396            | 399            | 15 135                      | 14 640        |
| <b>Totalt</b> | <b>2 554</b>               | <b>2 561</b>   | <b>1 892</b>   | <b>1 889</b>   | <b>85 875</b>               | <b>84 126</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 85 875 mkr (84 126) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 17 procent (17) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Utbildning uppgår till 37 procent av fastigheternas marknadsvärde, Äldreboende till 37 procent, Vård till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 30 juni 2025 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 476 fastigheter (487) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 435 tkvm (2 457).

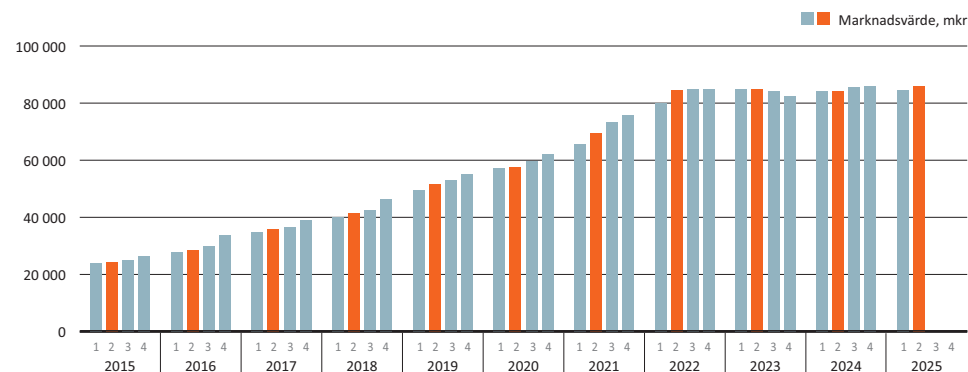
## Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 650 mkr (1 625), varav 1 252 mkr (1 215) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 398 mkr (410) avsåg förbättringsåtgärder och hyresgästanpassningar i samband med nyuthyrningar.

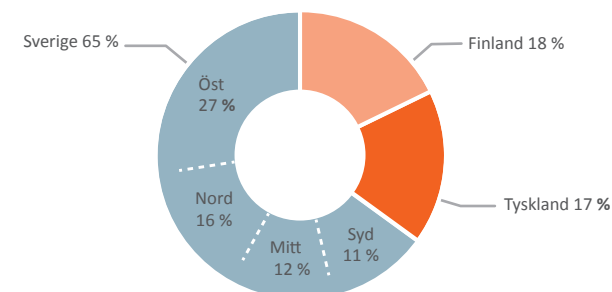
## Transaktioner

Under perioden förvärvades 4 fastigheter (2) för 60 mkr (221) och 5 fastigheter (3) avyttrades för 216 mkr (359). Försäljningarna gav en resultateffekt efter skatt om 7 mkr.

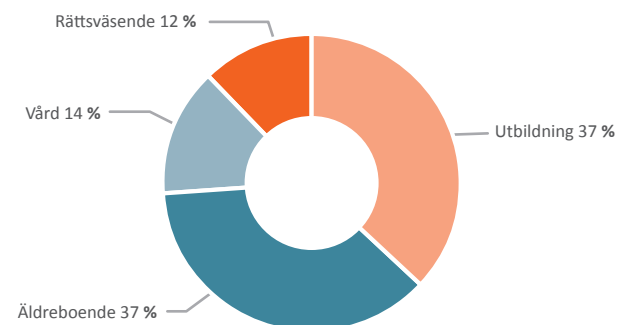
## Marknadsvärde fastigheter, mkr



## Marknadsvärde fastigheter per segment



## Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



## Hemsös fastighetskategorier

|                                | Äldreboende | Utbildning | Vård   | Rättsväsende | Total  |
|--------------------------------|-------------|------------|--------|--------------|--------|
| Antal, st                      | 231         | 157        | 59     | 29           | 476    |
| Uthyrningsbar yta, tkvm        | 1 048       | 855        | 301    | 230          | 2 435  |
| Hyresduration, år              | 8,5         | 10,9       | 6,7    | 7,5          | 9,0    |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 31 911      | 32 053     | 11 898 | 10 013       | 85 875 |
| Hyresintäkter, mkr             | 942         | 917        | 387    | 307          | 2 554  |
| Driftnetto, mkr                | 690         | 701        | 271    | 230          | 1 892  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %    | 98,2        | 98,2       | 96,0   | 97,9         | 97,8   |
| Direktavkastning, %            | 4,6         | 4,9        | 4,9    | 5,0          | 4,8    |

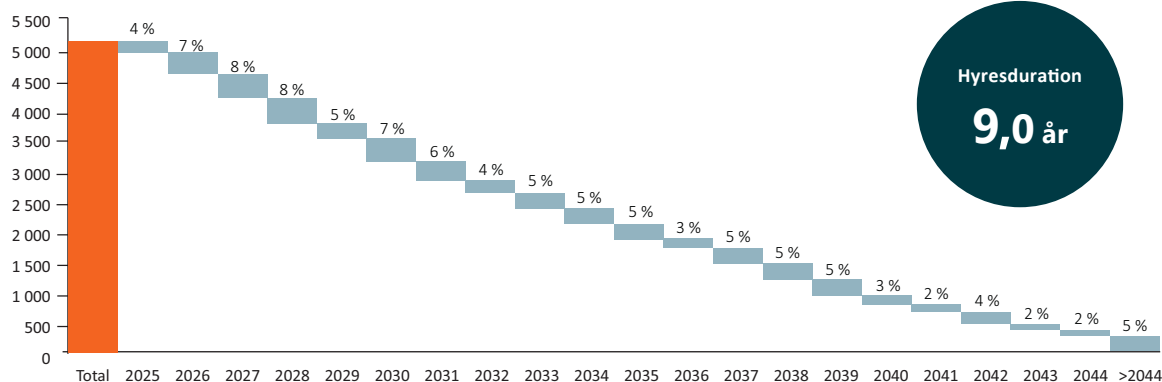
## Hyresgäster

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 30 procent, med stat till 18 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 33 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

De största hyresgästerna var Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Attendo och Egentliga Finlands välfärdsområde, vilka tillsammans svarade för 21 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



## Hemsös 20 största hyresgäster

| Hyresgäst                              | Kategori | Andel av hyresvärde, % | Antal hyresavtal |
|----------------------------------------|----------|------------------------|------------------|
| Polismyndigheten                       | Stat     | 5                      | 37               |
| Region Stockholm                       | Region   | 5                      | 62               |
| Academedia                             | Privat   | 4                      | 24               |
| Attendo                                | Privat   | 3                      | 64               |
| Egentliga Finlands välfärdsområde (FI) | Region   | 3                      | 17               |
| Justitieministeriet (FI)               | Stat     | 3                      | 12               |
| Västerås stad                          | Kommun   | 3                      | 21               |
| Mälardalens Universitet                | Stat     | 3                      | 3                |
| AWO (TY)                               | Ideell   | 2                      | 12               |
| Lahtis stad (FI)                       | Kommun   | 2                      | 6                |
| Mehiläinen (FI)                        | Privat   | 2                      | 18               |
| Internationella Engelska skolan        | Privat   | 2                      | 8                |
| Alloheim (TY)                          | Privat   | 2                      | 10               |
| Uppsala kommun                         | Kommun   | 2                      | 18               |
| Karolinska Institutet                  | Stat     | 2                      | 3                |
| Nacka kommun                           | Kommun   | 2                      | 9                |
| Norrköpings kommun                     | Kommun   | 2                      | 12               |
| Västra Götalandsregionen               | Region   | 1                      | 62               |
| Nordrhein-Westfalen (TY)               | Delstat  | 1                      | 1                |
| Göteborgs stad                         | Kommun   | 1                      | 12               |
| <b>Summa</b>                           |          | <b>49</b>              | <b>411</b>       |

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

|                  | Årshyra, mkr | % av Hemsös hyresvärde |
|------------------|--------------|------------------------|
| Svenska kommuner | 1 195        | 24                     |
| Svenska staten   | 579          | 12                     |
| Svenska regioner | 373          | 7                      |
| Finska staten    | 254          | 5                      |
| Finska regioner  | 242          | 5                      |
| Finska kommuner  | 235          | 5                      |
| Tyska delstater  | 91           | 2                      |
| Tyska staten     | 58           | 1                      |
| Tyska kommuner   | 56           | 1                      |
| <b>Summa</b>     | <b>3 084</b> | <b>61</b>              |

Offentlig hyresgäst  
Privat hyresgäst

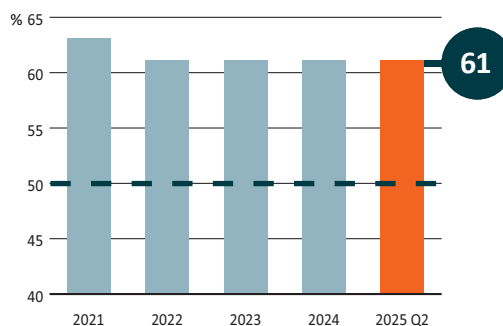
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## Fastighetsramar

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

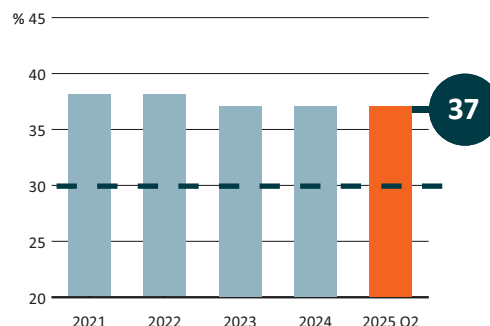
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



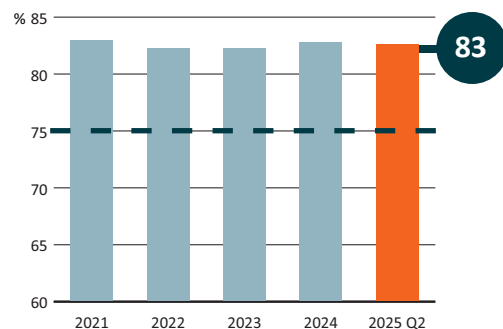
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



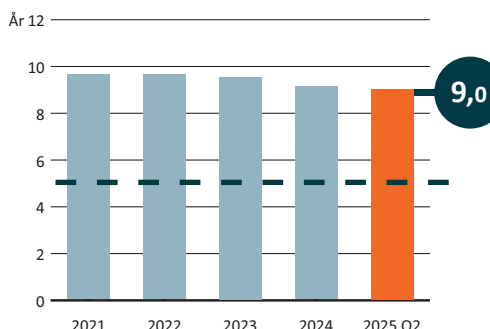
### Storstadsregioner och större städer

– 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 admi-

nistrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Räntenettet har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Förvaltningsresultat från joint venture är beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek. Vid beräkning av intjäningsförmågan har kursen 11,06 (11,23) använts för omräkning av euro.

### Intjäningsförmåga

| Mkr                                | 1 jul 2025   | 1 jul 2024   | Förändring, % |
|------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Hyresintäkter                      | 5 095        | 4 969        | 3             |
| Övriga intäkter                    | 9            | 31           | -69           |
| Fastighetskostnader                | -1 267       | -1 271       | 0             |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>3 837</b> | <b>3 729</b> | <b>3</b>      |
| Central administration             | -219         | -194         | 13            |
| Förvaltningsresultat joint venture | 80           | 56           | 44            |
| Räntenetto                         | -1 175       | -1 239       | -5            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>2 523</b> | <b>2 351</b> | <b>7</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 5 868 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 774 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 411 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 782 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 867 mkr.

Under kvartalet har 2 projekt färdigställt med en total investering om 440 mkr. Projekten genererar en årlig hyresintäkt om 35 mkr och har en hyresduration om 23 år.



Hemsö utvecklar ett nytt hälsobhus mitt emot Malmö sjukhus vid Södervärnstorget i Malmö

## 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                    | 537                          | 100               | 2026             |
| Virket                                   | Malmö       | Vård         | 12            | 11 100         | 508                    | 426                          | 74                | 2027             |
| Herkules hotell & kommunhus              | Trelleborg  | Övrigt       | 20            | 10 300         | 505                    | 109                          | 100               | 2026             |
| Rangsdorfsskolan                         | Rangsdorf   | Utbildning   | 20            | 7 900          | 484                    | 320                          | 100               | 2026             |
| Novum <sup>1) 2)</sup>                   | Huddinge    | Vård         | n/a           | 39 400         | 440                    | 33                           | n/a               | 2025             |
| Tingsrätt                                | Vänersborg  | Rättsväsende | 15            | 7 000          | 326                    | 172                          | 100               | 2027             |
| Campus Tensta Etapp 2 <sup>1)</sup>      | Stockholm   | Utbildning   | 7             | 12 200         | 314                    | 99                           | 46                | 2025             |
| Änggårde                                 | Kungälv     | Äldreboende  | 15            | 8 400          | 291                    | 42                           | 100               | 2025             |
| Sätra ishall                             | Stockholm   | Utbildning   | 25            | 9 500          | 240                    | 228                          | 100               | 2027             |
| Stauderstrasse                           | Essen       | Äldreboende  | 20            | 5 900          | 230                    | 105                          | 100               | 2026             |
| Lund International School                | Lund        | Utbildning   | 20            | 5 100          | 211                    | 183                          | 100               | 2027             |
| Stenkumla                                | Västerås    | Äldreboende  | 25            | 4 500          | 197                    | 6                            | 100               | 2025             |
| Siltavuorenpenger <sup>1)</sup>          | Helsingfors | Utbildning   | 15            | 7 100          | 188                    | 71                           | 98                | 2025             |
| S-huset <sup>1)</sup>                    | Västerås    | Utbildning   | 10            | 6 000          | 168                    | 135                          | 100               | 2026             |
| Vallila grundskola <sup>1)</sup>         | Helsingfors | Utbildning   | 20            | 2 800          | 165                    | 118                          | 100               | 2026             |
| Sarvträsk                                | Nacka       | Äldreboende  | 15            | 4 800          | 159                    | 9                            | 100               | 2025             |
| Tallbacken, byggnad 25                   | Åbo         | Vård         | 20            | 3 500          | 153                    | 57                           | 100               | 2025             |
| Byrådirektören <sup>1) 2)</sup>          | Malmö       | Äldreboende  | n/a           | 6 200          | 142                    | 54                           | 86                | 2026             |
| Turku International School <sup>1)</sup> | Åbo         | Utbildning   | 20            | 6 500          | 125                    | 64                           | 100               | 2025             |
| Vallgraven Arenaområdet                  | Ystad       | Vård         | 10            | 3 000          | 124                    | 5                            | 63                | 2025             |
| <b>Summa</b>                             |             |              |               | <b>180 000</b> | <b>5 868</b>           | <b>2 774</b>                 |                   |                  |

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

## Större färdigställda projekt 2025

| Färdigställt | Projekt                 | Kommun      | Kategori    | Hyresduration, år | Yta, kvm      | Investering, mkr | Uthyrningsgrad <sup>1)</sup> , % |
|--------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|------------------|----------------------------------|
| Q1           | Tempelriddarorden       | Stockholm   | Äldreboende | 15                | 5 800         | 278              | 100                              |
| Q1           | Körsbärsdalens förskola | Helsingfors | Utbildning  | 25                | 2 100         | 126              | 100                              |
| Q1           | Sjöstöveln etapp 1      | Stockholm   | Vård        | 7                 | 3 000         | 61               | 100                              |
| Q2           | Ektorps skola           | Nacka       | Utbildning  | 25                | 10 300        | 390              | 100                              |
| Q2           | Brandvakten             | Halmstad    | Äldreboende | 15                | 4 200         | 50               | 100                              |
| <b>Summa</b> |                         |             |             | <b>19</b>         | <b>25 400</b> | <b>905</b>       |                                  |

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



# Hållbarhet

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

## Klimat och miljö

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

Hemsö signerade i maj ett klimatkontrakt med Malmö stad. Hemsös syfte med klimatkontraktet är att bidra till att Malmö blir klimatneutralt till 2030. Som långsiktig utvecklare, ägare och förvaltare av samhällsfastigheter har vi goda möjligheter att göra skillnad. Hemsö är en del av lösningen genom att till exempel minska energianvändningen i våra fastigheter och fatta klimatmedvetna beslut vid ny- och om-

byggnation. Samarbetet med Malmö stad är också en viktig del i vårt eget klimatarbete för att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan.

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

## Analys av energianvändning

Energianvändningen i jämförbart bestånd andra kvartalet 2025 jämfört med samma period föregående år visar på en minskning med 10 procent. Detta är fortsatt positiva effekter av våra insatser med driftoptimering varav en stor del kopplat till värmeinjusteringar och separering av fastighetsel.

## Analys av klimatavtryck vid byggnation

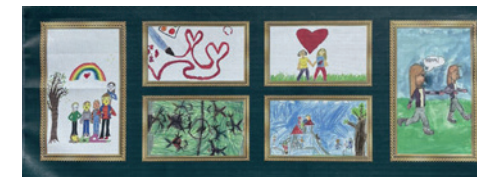
Genomsnittsvärdet av klimatpåverkan för färdigställda projekt Q2 2025 är 202 kg CO<sub>2</sub>-ekv./kvm BTA. Klimatpåverkan är i linje med 2024 men något högre än Q1 2025

vilket beror på att det under första kvartalet färdigställdes ett ombyggnadsprojekt samt ett NollCO<sub>2</sub>-projekt vilket tillsammans ger ett mycket lågt medelvärde för klimatavtrycket.

## Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under perioden har vi färdigställt totalt 62 nya äldreboendeplatser och 1 250 nya skolplatser.

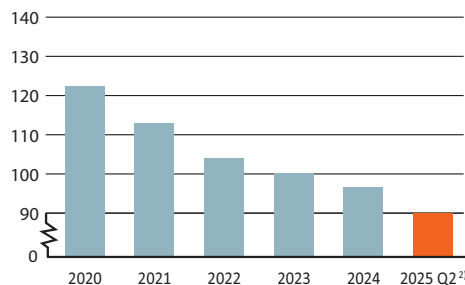
Hemsö deltog på Järvaveckan för fjärde året i rad. Hemsö var även på plats under Almedalsveckan, där medarbetare från hela Sverige medverkade i seminarier och rundabordsamtal, både i egen regi och som deltagare i andras. Vi lyfte frågor om ytterstadsområdets framtid, äldreomsorgens utmaningar och hur investeringar i samhällsfastigheter skapar långsiktigt värde.



## Visioner om framtidens skola

Inför ombyggnationen av Vallila grundskola i Helsingfors har eleverna fått bidra med sina visioner om framtidens skola, i form av färgglada teckningar som nu pryder byggstaketet runt skolgården. Det är ett fint exempel på hur eleverna kan göras delaktiga i utvecklingen av sin skola. Ombyggnationen innebär modernisering av både inomhusytor och byggnadens tekniska system, med fokus på hållbarhet och säkerhet. Skolgården får uppräscha de ytor och ny lekutrustning.

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



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

<sup>2)</sup> 12 månader rullande, brytmånad maj.

## Nyckeltal Hållbarhet

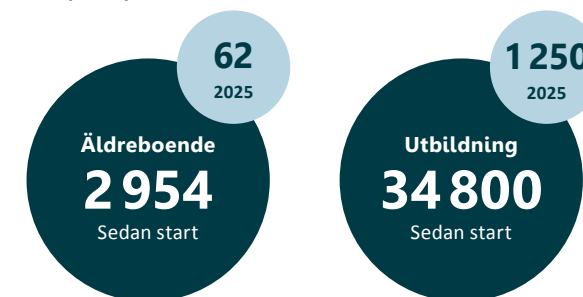
| Mkr                                                                           | Apr – juni 2025 | Jan – mar 2025 | Jan – dec 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Miljöcertifiering nyproduktion,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

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

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

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

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



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

## Joint venture

Per 30 juni 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 1 512 mkr (1 408), andelen i Lanthem är bokförd till 366 mkr (215) och andelen i HemTag är bokförd till 55 mkr (24). Totala investeringar i joint venture uppgick till 1 952 mkr (1 648) vilket även inkluderar utlåning om 19 mkr.

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

| Mkr                                        | TTP       | Lanthem   | HemTag    | Totalt    |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Förvaltningsresultat                       | 34        | 12        | -2        | 44        |
| Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | –         | 4         | –         | 4         |
| Värdeförändringar, finansiella instrument  | -1        | -2        | –         | -3        |
| Skatt                                      | 0         | -4        | –         | -4        |
| <b>Redovisat resultat</b>                  | <b>33</b> | <b>10</b> | <b>-2</b> | <b>41</b> |



### Turku Technology Properties (TTP)

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



### Lanthem

Under 2017 ingick Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB ett joint venture genom det gemensamt ägda bolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget grundar sig i Lantmännens markinnehav och möjliggör utveckling av nya samhällsfastigheter. Fastighetsportföljen består huvudsakligen av lägen i nära anslutning till hamnar eller centrala områden i Hemsös prioriterade orter.



### HemTag

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

|                                 | TTP         |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                 | 30 jun 2025 | 30 jun 2024 |
| Redovisat värde andelar, mkr    | 1 512       | 1 408       |
| Ägarandel, %                    | 52          | 52          |
| Hyresvärde, mkr                 | 482         | 476         |
| Antal fastigheter, st           | 26          | 26          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 93          | 94          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 6 102       | 5 614       |
| Hyresduration, år               | 7           | 7           |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 62          | 62          |

|                                 | Lanthem     |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                 | 30 jun 2025 | 30 jun 2024 |
| Redovisat värde andelar, mkr    | 366         | 215         |
| Ägarandel, %                    | 50          | 50          |
| Hyresvärde, mkr                 | 106         | 51          |
| Antal fastigheter, st           | 15          | 6           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 100         | 99          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 1 572       | 860         |
| Hyresduration, år               | 8           | 10          |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 65          | 37          |

|                                 | HemTag      |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                 | 30 jun 2025 | 30 jun 2024 |
| Redovisat värde andelar, mkr    | 55          | 24          |
| Ägarandel, %                    | 50          | 50          |
| Hyresvärde, mkr                 | 27          | n/a         |
| Antal fastigheter, st           | 1           | –           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 100         | n/a         |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 111         | n/a         |
| Hyresduration, år               | 27          | n/a         |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 90          | n/a         |

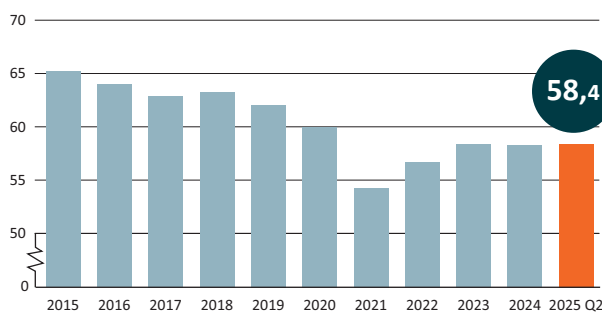
## Finansiering

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 58,4 procent (58,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,0).

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

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 15 106 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till 501 mkr (1 022). Disponibel likviditet uppgick således till 15 607 mkr (14 522). Skuldtäckningskvoten uppgick till 193 procent (149).

Belåningsgrad, %

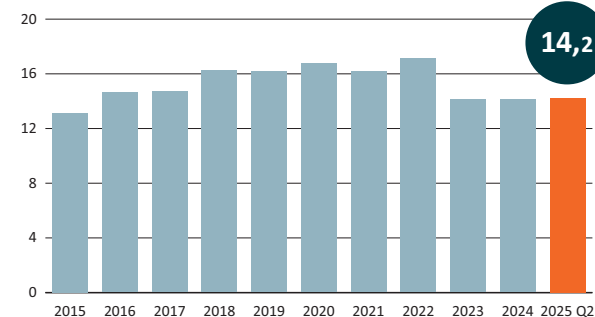


### Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 51 804 mkr (51 379). Nettoskulden ökade till 51 304 mkr (50 357) med anledning av en hög investeringstakt. Belåningsgraden sjönk samtidigt till 58,4 procent (58,7).

Under årets första halva har Hemsö emitterat 2 750 mkr i obligationer i den svenska marknaden. Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera låneförfall i förtid, under perioden har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 1 842 mkr.

Skuldkvot, ggr



### Finansieringskällor, mkr

|                                         | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligationer, SEK                       | 14 566        | 15 178        |
| Obligationer, EUR                       | 18 462        | 19 369        |
| Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD        | 5 375         | 5 063         |
| <b>Summa obligationer</b>               | <b>38 403</b> | <b>39 611</b> |
| Företagscertifikat, SEK                 | 5 715         | 4 720         |
| Europarådets utvecklingsbank, EUR       | 253           | 254           |
| Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR | 4 104         | 4 152         |
| Nordiska investeringsbanken, SEK        | 1 500         | 800           |
| Schuldschein, EUR                       | 830           | 842           |
| Säkerställda banklån, SEK               | 1 000         | 1 000         |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>       | <b>51 804</b> | <b>51 379</b> |

### Kapitalstruktur, mkr

|                                   | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | 43 702        | 41 628        |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 8 102         | 9 751         |
| Likvida medel                     | -501          | -1 022        |
| <b>Nettoskuld</b>                 | <b>51 304</b> | <b>50 357</b> |
| Förvaltningsfastigheter           | 85 875        | 84 126        |
| Investeringar i joint venture     | 1 952         | 1 648         |
| <b>Summa</b>                      | <b>87 828</b> | <b>85 774</b> |
| <b>Belåningsgrad</b>              | <b>58,4%</b>  | <b>58,7%</b>  |
| <b>Andel säkerställd skuld</b>    | <b>1,2%</b>   | <b>1,2%</b>   |

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid kvartalets utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 975 mkr (4 675). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 773 mkr (7 478).

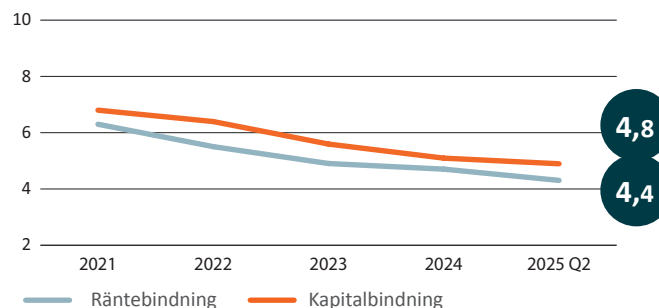
Valutaexponeringen uppgick till 7,1 procent (1,0) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 7,6 procent (1,1) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 4,8 år (5,3) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,4 år (4,9). Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (2,4).

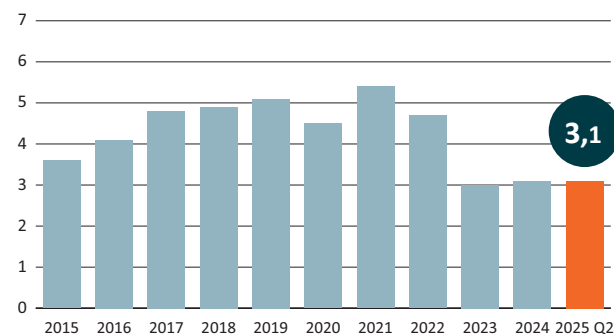


Hemsö deltog i Järvaveckan 2025 tillsammans med flera av hyresgästerna på Campus Tensta

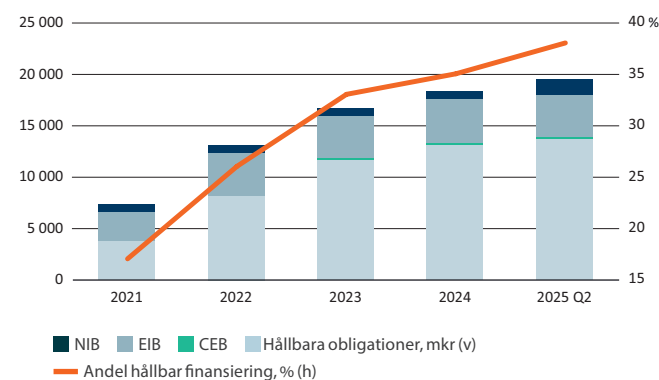
### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr



### Hållbar finansiering, mkr



### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

|                              | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Banker                       | 9 106         | 7 500         |
| Tredje AP-fonden             | 6 000         | 6 000         |
| <b>Summa kreditlöften</b>    | <b>15 106</b> | <b>13 500</b> |
| Likvida medel                | 501           | 1 022         |
| <b>Disponibel likviditet</b> | <b>15 607</b> | <b>14 522</b> |
| Kort upplåning               | 8 102         | 9 751         |
| Skuld täckningskvot          | 193%          | 149%          |

### Valutaexponering, mkr

|                                           | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter EUR                           | 29 564        | 29 196        |
| Joint venture EUR                         | 1 512         | 1 408         |
| Kassa EUR                                 | 91            | 116           |
| <b>Tillgångar EUR</b>                     | <b>31 167</b> | <b>30 720</b> |
| Skuld EUR                                 | 22 719        | 23 688        |
| Valutaswap EUR                            | 6 624         | 6 721         |
| <b>Exponering EUR</b>                     | <b>1 825</b>  | <b>311</b>    |
| Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD          | 7 773         | 7 478         |
| Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD        | -7 773        | -7 478        |
| <b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Valutasäkring                             | 390           | —             |
| <b>Valutaexponering</b>                   | <b>2 215</b>  | <b>311</b>    |
| Eget kapital                              | 29 184        | 28 447        |
| <b>Valutaexponering eget kapital, %</b>   | <b>7,6%</b>   | <b>1,1%</b>   |
| <b>Valutaexponering tillgångar EUR, %</b> | <b>7,1%</b>   | <b>1,0%</b>   |

## Finanspolicy i sammandrag

| Finansieringsrisk                             | Risikbegränsning enligt Policy                                   | Utfall   |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|
| Belåningsgrad                                 | Maximalt 60 %                                                    | 58,4 %   |
| Skuldkvot                                     | Maximalt 15 ggr                                                  | 14,2 ggr |
| Kapitalbindning                               | Minst 3 år                                                       | 4,8 år   |
| Kapitalbindning förfall                       | Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år | Uppfyllt |
| Skuldtäckningskvot                            | Minst 125 %                                                      | 193 %    |
| Andel säkerställd skuld                       | Maximalt 20 %                                                    | 1,2 %    |
| <b>Ränterisk</b>                              |                                                                  |          |
| Räntetäckningsgrad                            | Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)                              | 3,1 ggr  |
| Räntebindning                                 | Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år                              | 4,4 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 %                                                    | 7,6 %    |
| Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro | 5–30 %                                                           | 7,1 %    |

## 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               | 1 151                     | 1 151         | 2          | 9 759         | 19         |
| 2026               | 12 354                    | 6 854         | 13         | 7 418         | 14         |
| 2027               | 12 857                    | 4 751         | 9          | 7 840         | 15         |
| 2028               | 8 424                     | 8 424         | 16         | 6 374         | 12         |
| 2029               | 6 649                     | 6 649         | 13         | 5 791         | 11         |
| 2030               | 6 568                     | 5 068         | 10         | 2 840         | 5          |
| 2031               | 1 833                     | 1 833         | 4          | 2 406         | 5          |
| 2032               | 1 283                     | 1 283         | 2          | 1 202         | 2          |
| 2033               | 2 002                     | 2 002         | 4          | 800           | 2          |
| >2033              | 8 075                     | 8 075         | 16         | 7 375         | 14         |
| <b>Summa</b>       | <b>61 195</b>             | <b>46 089</b> | <b>89</b>  | <b>51 804</b> | <b>100</b> |
| Företagscertifikat |                           | 5 715         | 11         |               |            |
| <b>Summa</b>       | <b>61 195</b>             | <b>51 804</b> | <b>100</b> |               |            |

## Kreditbetyg

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



I april togs första spadtaget för Myrsjö badhus i Nacka, badhuset utvecklas av HemTag – som ägs av Hemsö och Tagebad



## Kvartalsöversikt

| Belopp i mkr                           | Q2 2025    | Q1 2025    | Q4 2024      | Q3 2024    | Q2 2024    | Q1 2024    | Q4 2023       | Q3 2023     | Q2 2023       |
|----------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| <b>Resultaträkning</b>                 |            |            |              |            |            |            |               |             |               |
| Hysesintäkter                          | 1 271      | 1 283      | 1 290        | 1 278      | 1 278      | 1 283      | 1 220         | 1 211       | 1 203         |
| Övriga intäkter                        | 2          | 2          | 3            | 3          | 1          | 1          | 9             | 19          | 6             |
| Fastighetskostnader                    | -312       | -354       | -320         | -311       | -315       | -360       | -334          | -280        | -287          |
| <b>Driftnetto</b>                      | <b>961</b> | <b>931</b> | <b>973</b>   | <b>971</b> | <b>965</b> | <b>924</b> | <b>896</b>    | <b>951</b>  | <b>923</b>    |
| Central administration                 | -53        | -47        | -69          | -50        | -48        | -49        | -43           | -55         | -50           |
| Resultat från andelar i joint venture  | 23         | 18         | 133          | 13         | 4          | 8          | -70           | 14          | 22            |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>931</b> | <b>901</b> | <b>1 036</b> | <b>933</b> | <b>922</b> | <b>883</b> | <b>782</b>    | <b>910</b>  | <b>895</b>    |
| Räntenetto                             | -289       | -273       | -297         | -300       | -286       | -295       | -300          | -313        | -291          |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>       | <b>642</b> | <b>628</b> | <b>739</b>   | <b>634</b> | <b>636</b> | <b>588</b> | <b>482</b>    | <b>597</b>  | <b>604</b>    |
| <i>- varav Förvaltningsresultat</i>    | <i>645</i> | <i>628</i> | <i>620</i>   | <i>638</i> | <i>650</i> | <i>590</i> | <i>560</i>    | <i>598</i>  | <i>607</i>    |
| Värdeförändring fastigheter            | -280       | -207       | -187         | 423        | -144       | -190       | -1 661        | -672        | -1 699        |
| Värdeförändring finansiella instrument | -149       | 86         | -4           | -134       | -117       | 21         | -86           | -63         | -178          |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>212</b> | <b>507</b> | <b>548</b>   | <b>923</b> | <b>374</b> | <b>420</b> | <b>-1 265</b> | <b>-138</b> | <b>-1 273</b> |
| Aktuell skatt                          | -62        | -7         | 12           | -62        | 18         | -109       | 152           | -33         | -102          |
| Uppskjuten skatt                       | 9          | -52        | -82          | -122       | -89        | 56         | 39            | 41          | 322           |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>160</b> | <b>447</b> | <b>477</b>   | <b>739</b> | <b>303</b> | <b>367</b> | <b>-1 074</b> | <b>-130</b> | <b>-1 054</b> |
| Övrigt totalresultat                   | 72         | -182       | 46           | 9          | -55        | 65         | -64           | -40         | 93            |
| <b>Periodens totalresultat</b>         | <b>232</b> | <b>265</b> | <b>524</b>   | <b>747</b> | <b>248</b> | <b>432</b> | <b>-1 138</b> | <b>-171</b> | <b>-961</b>   |

## Kvartalsöversikt forts.

| Belopp i mkr                          | Q2 2025        | Q1 2025        | Q4 2024        | Q3 2024        | Q2 2024        | Q1 2024        | Q4 2023        | Q3 2023        | Q2 2023        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Balansräkning</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter               | 85 875         | 84 655         | 85 973         | 85 598         | 84 126         | 84 236         | 82 624         | 84 369         | 85 071         |
| Nyttjanderätter                       | 1 044          | 1 035          | 1 084          | 1 005          | 1 003          | 1 027          | 988            | 984            | 1 018          |
| Andelar i joint venture               | 1 933          | 1 910          | 1 977          | 1 670          | 1 648          | 1 709          | 1 636          | 1 726          | 1 737          |
| Övriga tillgångar                     | 1 353          | 1 156          | 1 352          | 2 870          | 2 833          | 2 452          | 2 391          | 2 142          | 1 834          |
| Likvida medel och korta placeringar   | 501            | 591            | 866            | 1 856          | 1 022          | 365            | 1 593          | 1 041          | 1 334          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>90 706</b>  | <b>89 348</b>  | <b>91 253</b>  | <b>92 999</b>  | <b>90 632</b>  | <b>89 789</b>  | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  | <b>90 993</b>  |
| Eget kapital                          | 29 184         | 30 201         | 29 436         | 29 194         | 28 447         | 28 589         | 28 156         | 28 294         | 27 465         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 6 176          | 6 201          | 6 197          | 6 095          | 5 986          | 5 908          | 5 954          | 6 033          | 6 059          |
| Derivat                               | 761            | 382            | 604            | 606            | 376            | 357            | 187            | 170            | 313            |
| Räntebärande skulder                  | 51 804         | 49 775         | 52 185         | 52 497         | 51 379         | 50 876         | 50 823         | 52 029         | 53 645         |
| Leasingskulder                        | 1 044          | 1 035          | 1 084          | 1 005          | 1 003          | 1 027          | 988            | 984            | 1 018          |
| Ej räntebärande skulder               | 1 736          | 1 753          | 1 746          | 3 601          | 3 441          | 3 032          | 3 123          | 2 751          | 2 494          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>90 706</b>  | <b>89 348</b>  | <b>91 253</b>  | <b>92 999</b>  | <b>90 632</b>  | <b>89 789</b>  | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  | <b>90 993</b>  |
| <b>Nyckeltal</b>                      | <b>Q2 2025</b> | <b>Q1 2025</b> | <b>Q4 2024</b> | <b>Q3 2024</b> | <b>Q2 2024</b> | <b>Q1 2024</b> | <b>Q4 2023</b> | <b>Q3 2023</b> | <b>Q2 2023</b> |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Belåningsgrad, %                      | 58,4           | 56,8           | 58,3           | 58,0           | 58,7           | 58,8           | 58,4           | 59,2           | 60,3           |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup> | 3,1            | 3,2            | 3,1            | 3,0            | 3,0            | 3,0            | 3,0            | 3,1            | 3,5            |
| Operativt kassaflöde, mkr             | 617            | 674            | 561            | 580            | 617            | 634            | 616            | 546            | 615            |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Direktavkastning, % <sup>1)</sup>     | 4,8            | 4,8            | 4,8            | 4,7            | 4,7            | 4,7            | 4,7            | 4,5            | 4,4            |
| Totalavkastning, % <sup>1)</sup>      | 4,2            | 4,4            | 4,4            | 2,5            | 1,2            | -0,6           | -1,9           | -2,6           | -4,0           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 97,8           | 97,6           | 97,7           | 97,6           | 97,5           | 97,8           | 97,8           | 97,7           | 97,6           |
| Överskottsgrad, %                     | 75,5           | 72,5           | 75,2           | 75,8           | 75,4           | 72,0           | 72,8           | 77,3           | 76,3           |
| Antal fastigheter, st                 | 476            | 474            | 477            | 485            | 487            | 487            | 488            | 485            | 484            |
| Uthyrningsbar yta, tkvm               | 2 435          | 2 427          | 2 425          | 2 470          | 2 457          | 2 446          | 2 458          | 2 452          | 2 438          |

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

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i mkr                               | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 | Apr–jun 2025 | Apr–jun 2024 | Jul 2024–jun 2025 | Jan–dec 2024 | Belopp i mkr                                   | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 | Apr–jun 2025 | Apr–jun 2024 | Jul 2024–jun 2025 | Jan–dec 2024 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| Hysesintäkter                              | 2 554        | 2 561        | 1 271        | 1 278        | 5 122             | 5 130        | <b>Periodens resultat hänförligt till</b>      |              |              |              |              |                   |              |
| Övriga intäkter                            | 4            | 2            | 2            | 1            | 10                | 8            | Moderbolagets aktieägare                       | 551          | 651          | 115          | 283          | 1 748             | 1 848        |
| Driftkostnader                             | -463         | -471         | -209         | -212         | -847              | -855         | Innehav utan bestämmande inflytande            | 56           | 19           | 44           | 20           | 75                | 38           |
| Underhållskostnader                        | -151         | -152         | -78          | -78          | -338              | -339         | <b>Övrigt totalresultat</b>                    |              |              |              |              |                   |              |
| Övriga fastighetskostnader                 | -52          | -52          | -26          | -25          | -112              | -112         | Periodens resultat                             | 607          | 670          | 160          | 303          | 1 823             | 1 886        |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>1 892</b> | <b>1 889</b> | <b>961</b>   | <b>965</b>   | <b>3 835</b>      | <b>3 833</b> | Omräkningsdifferens                            | -110         | 12           | 72           | -55          | -55               | 67           |
| Central administration                     | -101         | -96          | -53          | -48          | -220              | -216         | <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>497</b>   | <b>682</b>   | <b>232</b>   | <b>248</b>   | <b>1 768</b>      | <b>1 953</b> |
| Resultat från andelar i joint venture      | 41           | 12           | 23           | 4            | 186               | 157          | <b>Periodens totalresultat hänförligt till</b> |              |              |              |              |                   |              |
| - varav förvaltningsresultat               | 44           | 28           | 26           | 18           | 75                | 59           | Moderbolagets aktieägare                       | 443          | 662          | 186          | 231          | 1 693             | 1 912        |
| - varav värdeförändringar                  | 1            | -7           | -5           | -7           | 161               | 154          | Innehav utan bestämmande inflytande            | 53           | 20           | 46           | 17           | 74                | 40           |
| - varav skatt                              | -4           | -9           | 2            | -7           | -50               | -55          |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>1 832</b> | <b>1 805</b> | <b>931</b>   | <b>922</b>   | <b>3 801</b>      | <b>3 775</b> |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| Räntenetto                                 | -562         | -581         | -289         | -286         | -1 158            | -1 177       |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>           | <b>1 270</b> | <b>1 224</b> | <b>642</b>   | <b>636</b>   | <b>2 643</b>      | <b>2 597</b> |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| - varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> | <b>1 273</b> | <b>1 240</b> | <b>645</b>   | <b>650</b>   | <b>2 531</b>      | <b>2 498</b> |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter    | -487         | -334         | -280         | -144         | -252              | -99          |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| Värdeförändring finansiella instrument     | -64          | -96          | -149         | -117         | -201              | -234         |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>719</b>   | <b>794</b>   | <b>212</b>   | <b>374</b>   | <b>2 190</b>      | <b>2 265</b> |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| Aktuell skatt                              | -69          | -91          | -62          | 18           | -119              | -142         |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| Uppskjuten skatt                           | -43          | -33          | 9            | -89          | -248              | -237         |                                                |              |              |              |              |                   |              |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>607</b>   | <b>670</b>   | <b>160</b>   | <b>303</b>   | <b>1 823</b>      | <b>1 886</b> |                                                |              |              |              |              |                   |              |

<sup>1)</sup> Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 28 Nyckeltalsberäkningar.

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   | 31 dec 2024   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 85 875        | 84 126        | 85 973        |
| Nyttjanderätter                       | 1 044         | 1 003         | 1 084         |
| Andelar i joint venture               | 1 933         | 1 648         | 1 977         |
| Övriga anläggningstillgångar          | 154           | 154           | 151           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>89 006</b> | <b>86 930</b> | <b>89 185</b> |
| <br>                                  |               |               |               |
| Kortfristiga fordringar               | 1 199         | 2 679         | 1 201         |
| Likvida medel                         | 501           | 1 022         | 866           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>1 700</b>  | <b>3 701</b>  | <b>2 067</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>90 706</b> | <b>90 632</b> | <b>91 253</b> |
| <br>                                  |               |               |               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>29 184</b> | <b>28 447</b> | <b>29 436</b> |
| <br>                                  |               |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                | 6 176         | 5 986         | 6 197         |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 43 702        | 41 628        | 43 019        |
| Leasingskulder                        | 1 044         | 1 003         | 1 084         |
| Derivat                               | 761           | 376           | 604           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>51 684</b> | <b>48 993</b> | <b>50 904</b> |
| <br>                                  |               |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 8 102         | 9 751         | 9 166         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 1 736         | 3 441         | 1 746         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>9 838</b>  | <b>13 192</b> | <b>10 913</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>90 706</b> | <b>90 632</b> | <b>91 253</b> |

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

| Belopp i mkr                                 | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings-reserv | Balanserade vinstmedel | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|----------------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01             | 1             | 8 180                      | 392               | 18 261                 | 1 322                               | 28 156              |
| Utdelning                                    | –             | –                          | –                 | -391                   | –                                   | -391                |
| Omföring innehav utan bestämmande inflytande | –             | –                          | –                 | 39                     | -39                                 | –                   |
| Totalresultat (2024-01-01–2024-06-30)        | –             | –                          | 11                | 651                    | 20                                  | 682                 |
| <b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>      | <b>1</b>      | <b>8 180</b>               | <b>403</b>        | <b>18 559</b>          | <b>1 303</b>                        | <b>28 447</b>       |
| Ingående eget kapital 2024-07-01             | 1             | 8 180                      | 403               | 18 559                 | 1 303                               | 28 447              |
| Utdelning                                    | –             | -200                       | –                 | -582                   | –                                   | -782                |
| Aktieägartillskott                           | –             | 500                        | –                 | –                      | –                                   | 500                 |
| Totalresultat (2024-07-01–2024-12-31)        | –             | –                          | 53                | 1 197                  | 21                                  | 1 271               |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>      | <b>1</b>      | <b>8 480</b>               | <b>456</b>        | <b>19 174</b>          | <b>1 324</b>                        | <b>29 436</b>       |
| Ingående eget kapital 2025-01-01             | 1             | 8 480                      | 456               | 19 174                 | 1 324                               | 29 436              |
| Utdelning                                    | –             | -1 249                     | –                 | –                      | –                                   | -1 249              |
| Aktieägartillskott                           | –             | 500                        | –                 | –                      | –                                   | 500                 |
| Totalresultat (2025-01-01– 2025-06-30)       | –             | –                          | -107              | 551                    | 53                                  | 497                 |
| <b>Utgående eget kapital 2025-06-30</b>      | <b>1</b>      | <b>7 731</b>               | <b>349</b>        | <b>19 725</b>          | <b>1 377</b>                        | <b>29 184</b>       |

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

| Belopp i mkr                                             | Jan–jun 2025  | Jan–jun 2024  | Apr – jun 2025 | Apr – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan–dec 2024  |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |               |               |                |                |                     |               |
| Förvaltningsresultat                                     | 1 273         | 1 240         | 645            | 650            | 2 531               | 2 498         |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> |               |               |                |                |                     |               |
| - Förvaltningsresultat joint venture                     | -44           | -28           | -26            | -18            | -75                 | -59           |
| - Avskrivningar                                          | 14            | 10            | 7              | 4              | 21                  | 16            |
| - Orealiserade kursdifferenser                           | 0             | 0             | 1              | 1              | 1                   | 1             |
| Utdelningar från joint venture                           | 10            | 28            | 10             | 28             | 10                  | 28            |
| Betald skatt                                             | 37            | 1             | -19            | -47            | -56                 | -93           |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>       | <b>1 290</b>  | <b>1 250</b>  | <b>618</b>     | <b>618</b>     | <b>2 432</b>        | <b>2 392</b>  |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital               | -202          | -171          | -207           | 47             | -347                | -316          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>1 088</b>  | <b>1 080</b>  | <b>410</b>     | <b>665</b>     | <b>2 085</b>        | <b>2 077</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |               |               |                |                |                     |               |
| Förvärv av fastigheter                                   | -60           | -221          | -44            | -14            | -116                | -276          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation              | -1 650        | -1 625        | -927           | -797           | -3 508              | -3 482        |
| Försäljning av fastigheter                               | 201           | 335           | 37             | -1             | 1 176               | 1 310         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar        | -12           | -35           | -5             | -8             | -153                | -175          |
| Övriga anläggningstillgångar                             | 0             | -4            | 0              | -2             | -3                  | -7            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-1 522</b> | <b>-1 549</b> | <b>-938</b>    | <b>-823</b>    | <b>-2 604</b>       | <b>-2 631</b> |

| Belopp i mkr                                     | Jan–jun 2025 | Jan–jun 2024 | Apr – jun 2025 | Apr – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan–dec 2024 |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|--------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |              |              |                |                |                     |              |
| Upptagna räntebärande skulder                    | 4 383        | 4 149        | 2 943          | 2 497          | 8 990               | 8 756        |
| Amorteringar räntebärande skulder                | -3 556       | -3 872       | -1 255         | -1 285         | -7 956              | -8 272       |
| Realiserade finansiella instrument               | -1           | 4            | –              | 1              | 0                   | 5            |
| Erhållna aktieägartillskott                      | 500          | –            | –              | –              | 1 000               | 500          |
| Utbetald utdelning                               | -1 249       | -391         | -1 249         | -391           | -2 031              | -1 173       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>76</b>    | <b>-111</b>  | <b>439</b>     | <b>822</b>     | <b>3</b>            | <b>-184</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                      | <b>-358</b>  | <b>-580</b>  | <b>-90</b>     | <b>663</b>     | <b>-516</b>         | <b>-738</b>  |
| Likvida medel vid periodens början               | 866          | 1 593        | 591            | 365            | 1 022               | 1 593        |
| Kursdifferens i likvida medel                    | -7           | 9            | -1             | -6             | -5                  | 12           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>          | <b>501</b>   | <b>1 022</b> | <b>501</b>     | <b>1 022</b>   | <b>501</b>          | <b>866</b>   |
| <b>Operativt kassaflöde</b>                      | <b>1 291</b> | <b>1 251</b> | <b>617</b>     | <b>617</b>     | <b>2 431</b>        | <b>2 391</b> |



## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr               | Jan – jun<br>2025 | Jan – jun<br>2024 | Apr – jun<br>2025 | Apr – jun<br>2024 | Jul 2024 –<br>jun 2025 | Jan – dec<br>2024 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Nettoomsättning            | 83                | 64                | 38                | 33                | 152                    | 133               |
| Central administration     | -143              | -125              | -71               | -63               | -284                   | -265              |
| <b>Rörelseresultat</b>     | <b>-60</b>        | <b>-61</b>        | <b>-32</b>        | <b>-30</b>        | <b>-131</b>            | <b>-132</b>       |
| Finansiella poster         | 787               | 484               | 21                | 575               | 869                    | 567               |
| Värdeförändring av derivat | -27               | -233              | -246              | -41               | -276                   | -482              |
| Bokslutsdispositioner      | –                 | –                 | –                 | –                 | 353                    | 353               |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>699</b>        | <b>191</b>        | <b>-257</b>       | <b>505</b>        | <b>815</b>             | <b>306</b>        |
| Redovisad skatt            | -117              | 40                | 49                | -64               | -46                    | 110               |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>582</b>        | <b>230</b>        | <b>-208</b>       | <b>440</b>        | <b>768</b>             | <b>416</b>        |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 30 jun 2025   | 30 jun 2024   | 31 dec 2024   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 16            | 15            | 18            |
| Inventarier                           | 3             | 1             | 4             |
| Aktier och andelar i koncernföretag   | 20 525        | 19 250        | 19 498        |
| Uppskjuten skattefordran              | 151           | 102           | 171           |
| Långfristiga fordringar               | 28 119        | 33 825        | 31 613        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>48 814</b> | <b>53 193</b> | <b>51 303</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Kortfristiga fordringar               | 9 412         | 6 140         | 7 346         |
| Likvida medel                         | 0             | 0             | 5             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>9 412</b>  | <b>6 140</b>  | <b>7 351</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>58 226</b> | <b>59 333</b> | <b>58 655</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   |               |               |               |
| Bundet eget kapital                   | 1             | 1             | 1             |
| Fritt eget kapital                    | 4 968         | 5 230         | 5 134         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>4 969</b>  | <b>5 231</b>  | <b>5 135</b>  |
| <b>Skulder</b>                        |               |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                | 30            | 28            | 30            |
| Räntebärande skulder                  | 51 813        | 51 339        | 52 198        |
| Ej räntebärande skulder               | 1 414         | 2 734         | 1 292         |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>53 257</b> | <b>54 101</b> | <b>53 519</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>58 226</b> | <b>59 333</b> | <b>58 655</b> |

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö förvärvade Salpausselkä högstadieskola i Lahtis med plats för 650 elever. Ett nytt 20-årigt hyresavtal om 8 700 kvadratmeter ingicks med Lahtis stad i samband med tillträdet.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 179 anställda varav 85 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 56 personer inom förvaltningsorganisationen och 26 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 147 anställda i Sverige, 17 i Finland och 15 i Tyskland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 30 juni 2025 var 81 procent av låneportföljen räntesäkrad och 19 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 valutaderivat är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Samtliga belopp i bokslutskommunikén är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller avrundas siffror mellan 0 och 0,5 till 0.

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

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

**Rapportens undertecknande**

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

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

Stockholm den 11 juli 2025

*Kerstin Hessius, Styrelseordförande*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Staffan Hansén, Styrelseledamot*

*Johanna Skogestig, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

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 med tillägg för vakanshyra. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

## Nettoinvesteringar

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

## Projektfastighet

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

## Samhällsfastighet

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

## Större städer

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

## Uthyrningsbar yta

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

## Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

## Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

## Överskottsgrad

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

## Hållbarhetsrelaterade definitioner

### Energianvändning, kWh/kvm

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

### Normalårskorrigerig

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

### Scope 1, 2 och 3

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

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

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

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

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

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

## Nyckeltalsberäkningar

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

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

| Förvaltningsresultat            | Jan – jun 2025 | Jan – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan – dec 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Resultat efter räntenetto       | 1 270          | 1 224          | 2 643               | 2 597          |
| Återläggning                    |                |                |                     |                |
| Värdeförändringar joint venture | -1             | 7              | -161                | -154           |
| Skatt joint venture             | 4              | 9              | 50                  | 55             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>     | <b>1 273</b>   | <b>1 240</b>   | <b>2 531</b>        | <b>2 498</b>   |

| Operativt kassaflöde               | Jan – jun 2025 | Jan – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan – dec 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Förvaltningsresultat               | 1 273          | 1 240          | 2 531               | 2 498          |
| Utdelning joint venture            | 10             | 28             | 10                  | 28             |
| Betald skatt                       | 37             | 1              | -56                 | -93            |
| Återläggning                       |                |                |                     |                |
| Förvaltningsresultat joint venture | -44            | -28            | -75                 | -59            |
| Avskrivningar                      | 14             | 10             | 21                  | 16             |
| <b>Operativt kassaflöde</b>        | <b>1 291</b>   | <b>1 251</b>   | <b>2 431</b>        | <b>2 391</b>   |

| Räntetäckningsgrad           | Jan – jun 2025 | Jan – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan – dec 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Driftnetto                   | 1 892          | 1 889          | 3 835               | 3 833          |
| Central administration       | -101           | -96            | -220                | -216           |
| Utdelning från joint venture | 10             | 28             | 10                  | 28             |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 801</b>   | <b>1 820</b>   | <b>3 625</b>        | <b>3 645</b>   |
| Räntenetto                   | -562           | -581           | -1 158              | -1 177         |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>    | <b>3,2 ggr</b> | <b>3,1 ggr</b> | <b>3,1 ggr</b>      | <b>3,1 ggr</b> |

| Överskottsgrad                  | Jan – jun 2025 | Jan – jun 2024 | Jul 2024 – jun 2025 | Jan – dec 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Hysesintäkter                   | 2 554          | 2 561          | 5 122               | 5 130          |
| Övriga fastighetsintäkter       | 4              | 2              | 10                  | 8              |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b> | <b>2 558</b>   | <b>2 564</b>   | <b>5 132</b>        | <b>5 138</b>   |
| Driftnetto                      | 1 892          | 1 889          | 3 835               | 3 833          |
| <b>Överskottsgrad</b>           | <b>74,0%</b>   | <b>73,7%</b>   | <b>74,7%</b>        | <b>74,6%</b>   |



## Nyckeltalsberäkningar forts.

| Andel säkerställd skuld                          | 30 jun 2025        | 30 jun 2024        |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utestående säkerställd skuld                     | 1 000              | 1 000              |
| Förvaltningsfastigheter                          | 85 875             | 84 126             |
| <b>Andel säkerställd skuld</b>                   | <b>1,2%</b>        | <b>1,2%</b>        |
| <b>Belåningsgrad</b>                             | <b>30 jun 2025</b> | <b>30 jun 2024</b> |
| Långfristiga räntebärande skulder                | 43 702             | 41 628             |
| Kortfristiga räntebärande skulder                | 8 102              | 9 751              |
| Likvida medel                                    | -501               | 1 022              |
| <b>Nettoskuld</b>                                | <b>51 304</b>      | <b>50 357</b>      |
| Förvaltningsfastigheter                          | 85 875             | 84 126             |
| Investeringar i joint venture                    | 1 952              | 1 648              |
| <b>Summa</b>                                     | <b>87 828</b>      | <b>85 774</b>      |
| <b>Belåningsgrad</b>                             | <b>58,4%</b>       | <b>58,7%</b>       |
| <b>Direktavkastning</b>                          | <b>30 jun 2025</b> | <b>30 jun 2024</b> |
| Driftnetto enligt resultaträkning                | 3 835              | 3 735              |
| Justering för 12 månaders innehav och valutakurs | -56                | -41                |
| Justering projektfastigheter                     | -167               | -79                |
| <b>Justerat driftnetto</b>                       | <b>3 612</b>       | <b>3 615</b>       |
| Förvaltningsfastigheter                          | 85 875             | 84 126             |
| Justering projektfastigheter                     | -10 310            | -7 131             |
| <b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>        | <b>75 566</b>      | <b>76 994</b>      |
| <b>Direktavkastning</b>                          | <b>4,8%</b>        | <b>4,7%</b>        |
| <b>Soliditet</b>                                 | <b>30 jun 2025</b> | <b>30 jun 2024</b> |
| Eget kapital                                     | 29 184             | 28 447             |
| Summa tillgångar                                 | 90 706             | 90 632             |
| <b>Soliditet</b>                                 | <b>32,2%</b>       | <b>31,4%</b>       |

| Skuldkvot                                      | 30 jun 2025                | 30 jun 2024                |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoskuld                                     | 51 304                     | 50 357                     |
| Driftnetto                                     | 3 835                      | 3 735                      |
| Central administration                         | -220                       | -195                       |
| Utdelning från joint venture                   | 10                         | 28                         |
| <b>Justerat rörelseresultat</b>                | <b>3 625</b>               | <b>3 568</b>               |
| <b>Skuldkvot</b>                               | <b>14,2%</b>               | <b>14,1%</b>               |
| <b>Skuldtäckningskvot</b>                      | <b>30 jun 2025</b>         | <b>30 jun 2024</b>         |
| Likvida medel                                  | 501                        | 1 022                      |
| Outnyttjade kreditlöften                       | 15 106                     | 13 500                     |
| <b>Disponibel likviditet</b>                   | <b>15 607</b>              | <b>14 522</b>              |
| Kort upplåning                                 | 8 102                      | 9 751                      |
| <b>Skuldtäckningskvot</b>                      | <b>193%</b>                | <b>149%</b>                |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>Jul 2024 – jun 2025</b> | <b>Jul 2023 – jun 2024</b> |
| Driftnetto                                     | 3 835                      | 3 735                      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter        | -252                       | -2 667                     |
| <b>Summa</b>                                   | <b>3 583</b>               | <b>1 069</b>               |
| Ingående värde förvaltningsfastigheter         | 84 126                     | 85 071                     |
| Utgående värde förvaltningsfastigheter         | 85 875                     | 84 126                     |
| Justering periodens värdeförändring            | 252                        | 2 667                      |
| <b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b> | <b>85 126</b>              | <b>85 932</b>              |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>4,2%</b>                | <b>1,2%</b>                |

Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande

### Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

### Kalendarium

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Delårsrapport jan – sep 2025     | 23 okt 2025 |
| Bokslutskommuniké jan – dec 2025 | 5 feb 2026  |
| Årsredovisning 2025              | Mars 2026   |
| Delårsrapport jan – mar 2026     | 28 apr 2026 |
| Årsstämma                        | 28 apr 2026 |