



Halvårsrapport 2026

HEMSÖ HAR FÖRÄRVAT ALTONA TINGSRÄTT I CENTRALA HAMBURG. TINGSRÄTTEN FÄRDIGSTÄLLES 1878 OCH HAR SEDAN DESS ANVÄNTS SOM DOMSTOLSBYGGNAD.

HEMSÖ

Kvartalet i korthet april–juni 2026

- » Hysesintäkterna uppgick till 1 331 mkr (1 271).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 672 mkr (645).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 684 mkr (617).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -76 mkr (-280).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -106 mkr (-149).
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 425 mkr (160).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 89 734 mkr (85 875).
- » Under kvartalet investerades 797 mkr (927) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under kvartalet förvärvades 5 fastigheter (3) för 165 mkr (43) och 3 fastigheter (1) avyttrades för 144 mkr (41).

Sammanfattning januari–juni 2026

- » Hysesintäkterna uppgick till 2 634 mkr (2 554).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 329 mkr (1 273).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 1 242 mkr (1 291).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -68 mkr (-487).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -188 mkr (-64).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 888 mkr (607).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 89 734 mkr (85 875).
- » Under perioden investerades 1 407 mkr (1 650) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 8 fastigheter (4) för 539 mkr (60) och 3 fastigheter (5) avyttrades för 144 mkr (216).

Hemsö i sammandrag

	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan–dec 2025
Hysesintäkter, mkr	2 634	2 554	5 228	5 149
Förvaltningsresultat, mkr	1 329	1 273	2 596	2 541
Resultat efter skatt, mkr	888	607	2 177	1 896
Operativt kassaflöde, mkr	1 242	1 291	2 476	2 524
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	55,2	58,4	55,2	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,2	3,3	3,1
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	89 734	85 875	89 734	87 231
Överskottsgrad, %	75,0	74,0	75,0	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,8	97,8	97,8	97,9
Hyesduration vid periodens utgång, år	9,0	9,0	9,0	9,1
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 475	2 435	2 475	2 470



Vd-ord

Under perioden har vi stärkt vår position som långsiktig partner till offentlig sektor i linje med vår strategi. Det har skett genom nya samarbeten med städerna Bremen, Aachen och Hamburg i Tyskland och genom utökade samarbeten med befintliga hyresgäster som Kriminalvården, Attendo och Mehiläinen i Sverige och Finland. Samtidigt är Hemsös finansiella och operationella nyckeltal fortsatt stabila. Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent.

Ökat intresse för samhällsfastigheter

Efter en period präglad av högre räntor och lägre aktivitet har investerarnas intresse för samhällsfastigheter ökat, särskilt i Sverige och Finland. Låg operationell risk, stabila kassaflöden och långa hyresavtal gör att segmentet fortsätter att vara ett av de mest defensiva på den europeiska fastighetsmarknaden.

Utvecklingen skiljer sig något mellan våra marknader, men den underliggande hyresgästerfrågan är fortsatt stor. Det finns ett ökat behov av äldreboenden, vård- och omsorgsfastigheter samt fastigheter för rättsväsendet. Detta drivs till stor del av demografiska förändringar, urbanisering och det förändrade säkerhetsläget. Samtidigt skapar behovet av upprustning och modernisering av befintligt skolbestånd en stabil hyresgästerfrågan trots mindre barnkullar.

Hög affärsaktivitet

Mot denna bakgrund har Hemsö haft ett aktivt första halvår. Med stöd av den hybridobligation om 550 miljoner euro, som emitterades i början av året, genomför vi nu några av de investeringar som identifierades i samband med emissionen. De omfattar affärer i samtliga länder och segment där Hemsö är verksam. Enbart under juni och början av juli har Hemsö genomfört ett 15-tal transaktioner och projektinvesteringar.

I Tyskland har vi under 2026 förvärvat den anrika tingsrätten Altona i Hamburg, skolcampuset Schwachhausen i Bremen samt en nybyggd universitetsbyggnad i centrala Aachen. Det sammantagna investeringsbeloppet uppgår till 1 miljard kronor.

Vi kommer även att genomföra en om- och nybyggnation med en total uthyrningsbar yta om totalt 15 500 kvadratmeter i en befintlig rättsväsendefastighet i Umeå. Inom ramen för projektet har ett 25-årigt hyresavtal om 12 700 kvadratmeter ingåtts med Kriminal-

vården vilket innebär att projektet är fullt uthyrt. Planerad byggstart är 2027. Även denna investering uppgår till 1 miljard kronor.

Genom dessa investeringar har vi utökat vår närvaro i Tyskland och samtidigt stärkt Hemsös portfölj inom rättsväsendesegmentet.

Hemsös joint venture-bolag fortsätter också att växa. I juni ingick HemTag ett 30-årigt avtal med Upplands-Bro kommun om att utveckla ett nytt badhus. Det blir HemTags andra nyproducerade badhus. Det första är under byggnation i Myrsjö i Nacka kommun och färdigställs första kvartalet 2027.

Under perioden har Hemsö även avyttrat flera mindre och icke-strategiska fastigheter. Försäljningarna bidrar till en mer effektiv förvaltning och skapar utrymme för nya investeringar i social infrastruktur. I vår årliga beståndsgenomgång identifieras bland annat icke-strategiska fastigheter för avyttring respektive fastigheter med långsiktig utvecklingspotential. Detta är en del av Hemsös strategiska arbete med tillgångsrotation för att optimera och höja kvaliteten på portföljen över tid.

Fortsatt tillväxt med långsiktigt fokus

Hemsö kommer att fortsätta växa med ambitionen att skapa långsiktig kassaflödestillväxt. Kapitaltillgång och hyresgästerfrågan i våra marknader är viktiga faktorer för att uppnå vår ambition, precis som att förstå och kunna möta våra hyresgästers behov.

Nils Styf, vd

Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Upplands-Bro kommun har i en offentlig upphandling tilldelat HemTag uppdraget att medverka till att utveckla Bro torg, bland annat med ett nytt badhus.
- » Hemsö förvärvade skolcampuset Schwachhausen i Bremen, Tyskland. Den uthyrningsbara ytan är 10 600 kvadratmeter och Bremen stad är hyresgäst med ett hyresavtal om 17 år. Förvärvspriset uppgår till 34 miljoner euro.
- » Hemsö ingick ett tolvårigt hyresavtal om 3 500 kvadratmeter med Attendo för ett äldreboende i centrala Vallentuna.
- » Hemsö förvärvade Altona tingsrätt i Hamburg. Hamburg stad är hyresgäst med ett hyresavtal om 10 år. Den uthyrningsbara ytan är 9 800 kvadratmeter. Förvärvspriset uppgår till 24 miljoner euro.
- » Hemsö uppdaterade sitt ramverk för hållbar finansiering samt publicerade ett nytt EU Green Bond Factsheet som möjliggör emissioner av obligationer enligt EU Green Bond Standard.

Händelser efter perioden

- » Hemsö ingick ett 25-årigt hyresavtal om 12 700 kvadratmeter med Kriminalvården för om- och nybyggnation av ett häkte i Umeå.
- » Hemsö förvärvade en nybyggd universitetsbyggnad i Aachen, Tyskland. Den uthyrningsbara ytan är 8 500 kvadratmeter.
- » Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal om 1 800 kvadratmeter med Folkandvården Skåne i projektet Virket i Malmö.

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

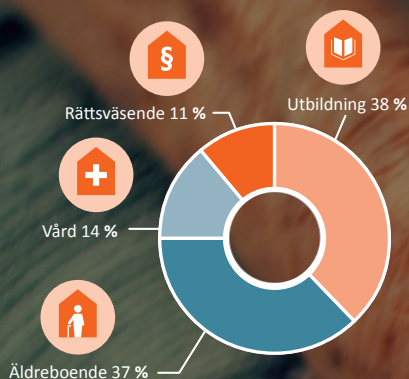
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

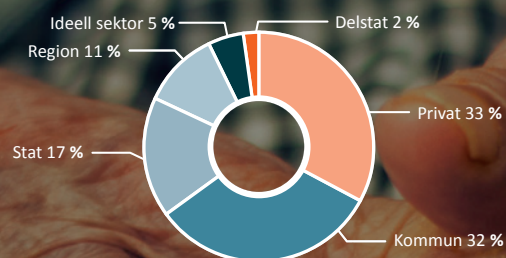
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

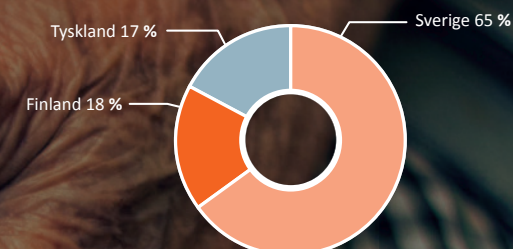
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till juni 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 31–32.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 80 mkr till 2 634 mkr (2 554). Exklusive valutaeffekt om -28 mkr ökade hyresintäkterna med 108 mkr, främst med anledning av färdigställda projekt, nettoförvärv och indexering.

I Sverige ökade hyresintäkterna med 4 procent. I lokal valuta ökade hyresintäkterna i Finland med 8 procent och i Tyskland med 1 procent.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 4 mkr med anledning av en valutaeffekt om -26 mkr. Exklusive valutaeffekten ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 22 mkr.

2 634 mkr

Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 315 mkr (5 095) före avdrag för rabatter om 56 mkr (57). Den ekonomiska vakansen uppgick till 117 mkr (112) och

den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,8 procent (97,8). Hyresdurationen uppgick till 9,0 år (9,0).

Hyresavtal med en årshyra om 179 mkr är föremål för omförhandling under 2026, vilket motsvarar 3 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 659 mkr (666), en minskning med 8 mkr, främst till följd av lägre underhållskostnader. Valuta-effekten påverkade fastighetskostnaderna positivt med 6 mkr.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 22 mkr motsvarande 4 procent.

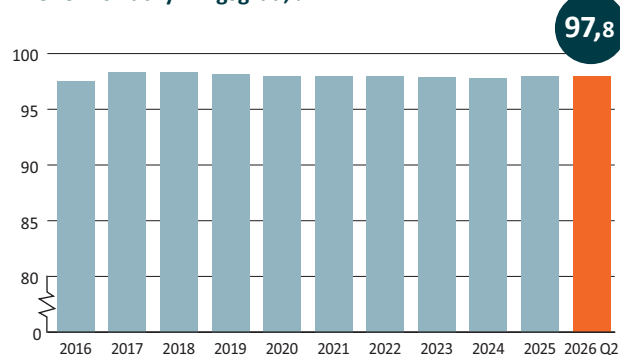
Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2026
Ingående vakans	110
Avflyttningar	20
Justering vakanshyror	-3
Inflyttningar	-8
Förvärvat	0
Avyttrat	-3
Valutakursförändringar	0
Utgående vakans	117

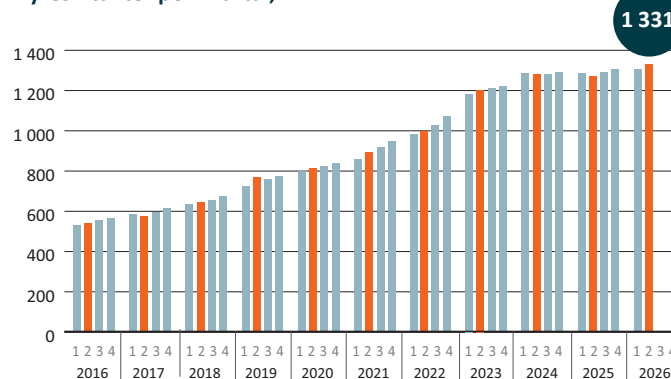
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2026	179	3
2027	416	8
2028	430	8
2029	353	7
2030	424	8
2031	341	6
2032	245	5
2033	267	5
2034	252	5
2035	267	5
>2035	2 141	40
Summa	5 315	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 979 mkr (1 892). Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter. Överskottsgraden ökade till 75,0 procent (74,0). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,8). Valutaeffekten påverkade driftnettet med -22 mkr.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet till 1 837 mkr (1 819).

Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 105 mkr (101), främst till följd av ökade digitaliseringssatsningar samt ett ökat antal anställda. Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 4 procent (4).

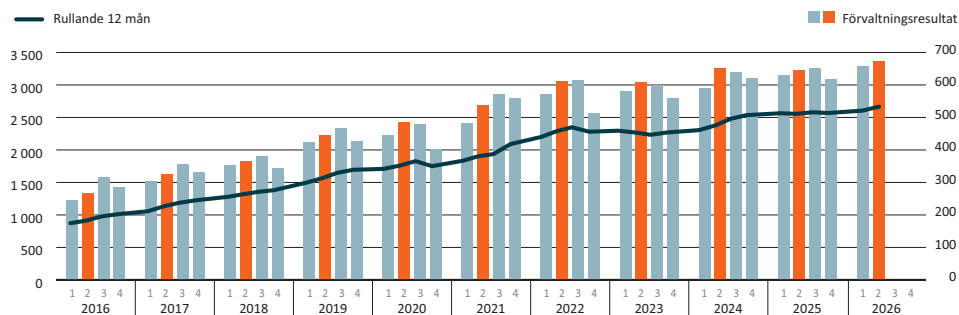
Joint venture

Resultat från andelar i joint venture ökade till 70 mkr (41). Förvaltningsresultatet från joint venture minskade till 42 mkr (44).

Räntenetto

Räntenettet för perioden uppgick till -587 mkr (-562).

Förvaltningsresultat, mkr



1 979 mkr

Driftnetto

Räntenettet belastas med -90 mkr av räntor hänförliga till hybridobligationen. Under perioden genomfördes återköp av obligationer som påverkade räntenettet positivt med 31 mkr.

Räntebärande skulder ökade till 54 780 mkr (51 804), inklusive hybridobligation om 6 097 mkr. Genomsnittsräntan, exklusive hybridobligationen, var oförändrad på 2,1 procent (2,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 1 329 mkr (1 273), framför allt till följd av ett ökat driftnetto. Valutaeffekten påverkade förvaltningsresultatet med -15 mkr.

Räntenetto

Mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025
Ränteintäkter	21	15
Räntekostnader	-462	-525
Räntekostnad hybridobligation	-90	–
Övriga finansiella kostnader	-35	-32
Tomträtter och arrenden	-20	-21
Räntenetto	-587	-562

Känslighetsanalys ränteförändringar

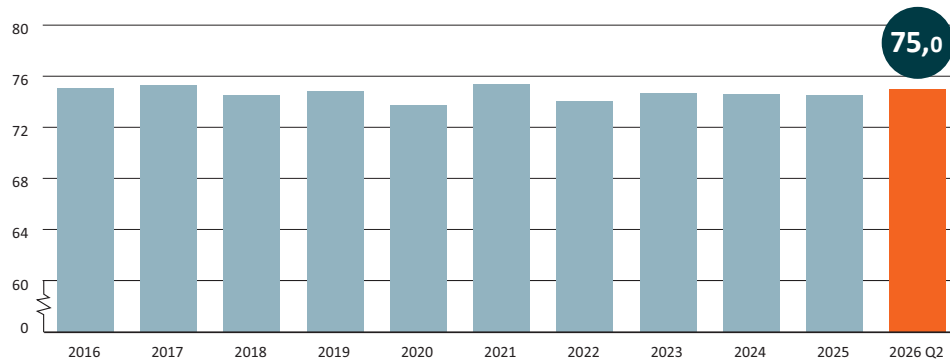
	Påverkan på räntenetto (12 mån), mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 478
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 87

Jämförbart bestånd

	30 jun 2026	30 jun 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	401	401	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	77 500	76 734	1,0%
Direktavkastning, %	4,8	4,7	0,0

Mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	2 420	2 424	-0,1
Övriga intäkter	3	3	-11,7
Driftkostnader	-422	-418	0,9
Underhållskostnader	-129	-144	-10,2
Övriga fastighetskostnader	-35	-46	-24,2
Driftnetto	1 837	1 819	1,0

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -68 mkr (-487). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -53 mkr (-477) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-0,6). Realiserade värdeförändringar uppgick till -15 mkr (-10).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 10 mkr (-490) motsvarande 0,0 procent (-0,6). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -62 mkr (13) motsvarande -0,1 procent (0,0).

Fastighetsmarknaden har under första halvåret 2026 uppvisat en fortsatt god transaktionsaktivitet, vilket även gäller segmentet samhällsfastigheter. I Sverige har flera större affärer genomförts inom Hemsös olika del-

segment. Halvårets största transaktion var Sjunde AP-fondens förvärv av nio rättsväsendefastigheter från Castellum, och ytterligare affärer inom segmentet Rättsväsende har kommunicerats där Intea respektive Fortifikationsverket agerat köpare. Inom segmentet Äldreboende har flera affärer tillkännagivits med Northern Horizon, Rikshem, Folksam, Stenvalvet och Skandia på köpsidan. Även inom segmentet Utbildning har större transaktioner genomförts, däribland Nordiqus förvärv av 14 skolor från Turako.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (5,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (5,0), i Finland till 5,2 procent (5,5) och i Tyskland till 5,1 procent (4,9).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	87 231	478
Förvärv	539	8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 407	
Avyttringar	-144	-3
Utrangeringar	-4	
Valutakursförändringar	759	
Orealiserade värdeförändringar	-53	
Redovisat värde vid årets slut	89 734	483

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Fastighetsintäkter	+/- 1 procent	+/- 1 196
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 299
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 897
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 736/+1 806

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–jun 2026

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-58	56	12	10
– Marknadsfaktorer	-84	15	7	-62
Summa orealiserade värdeförändringar	-143	71	19	-53

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–jun 2026

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Q1	-14	28	0	13
Q2	-128	43	19	-66
Summa orealiserade värdeförändringar	-143	71	19	-53

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 (4,2).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 89 734 mkr (85 875). 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. I Sverige har under perioden 270 av 308 fastigheter värderats av oberoende externa värderare. Fastigheter som har förvärvats nyligen eller utgör projekt i tidiga skeden/byggrätter har värderats internt. I Tyskland och Finland har under perioden 12 respektive 2 fastigheter värderats av oberoende externa värderare, resterande fastigheter har värderats internt.

Under fjärde kvartalet 2025 externvärderades samtliga fastigheter i Tyskland och Finland. Under det senaste året har Hemsö använt värderingsinstituten Cushman & Wakefield i Sverige och Finland samt CBRE och IMMOTISS i Tyskland.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -188 mkr (-64). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -15 mkr (-101). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -173 mkr (37).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -213 mkr (-112) varav aktuell skatt utgjorde -196 mkr (-69) och uppskjuten skatt -17 mkr (-43). 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 6 782 mkr (6 561).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 888 mkr (607). Resultatförändringen är främst hänförlig till minskade negativa värdeföränd-

ringar som motverkas av högre skattekostnad jämfört med föregående period.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde minskade med 4 procent till 1 242 mkr (1 291). Minskningen är främst hänförlig till högre betald skatt i förhållande till jämförelseperioden. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 242 mkr (1 290). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -45 mkr (-202). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 906 mkr (-1 522) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 245 mkr (76). Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 536 mkr (-358).

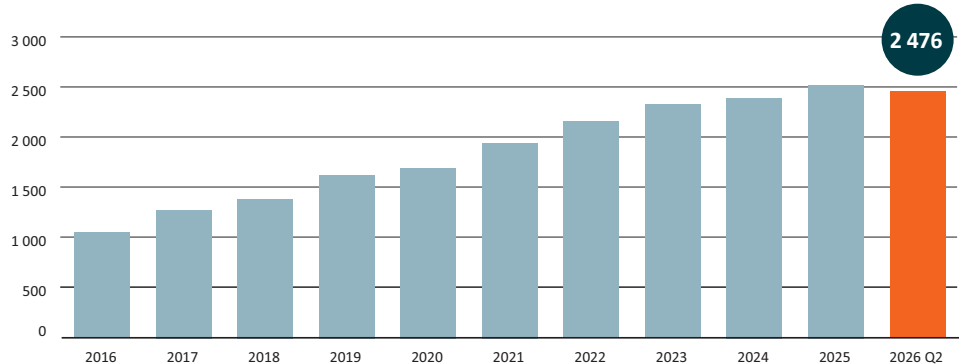
Fastigheter

483 st

Fastigheternas marknadsvärde

90 mdkr

Operativt kassaflöde rullande 12 månader, mkr



Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 85 mkr (83) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -151 mkr (-143), främst beroende på ökade kostnader för digitalisering. Finansiella poster uppgick till -288 mkr (787). I finansiella poster ingår räntetäkter om 777 mkr (760), räntekostnader om -530 mkr (-586), resultat från försäljning av andelar i dotterföretag om -1 mkr (0), resultat

888 mkr

Resultat efter skatt

från andelar i koncernföretag om 200 mkr (12) samt valutakurseffekter om -734 mkr (600). Värdeförändring av derivat uppgick till -37 mkr (-27) och periodens resultat uppgick till -271 mkr (582).



Under vårt femte år på Järvaveckan deltog vi med ett pop-up konstprojekt



Hemsö förvärvade skolcampuset Schwachhausen i Bremen, Tyskland

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment										Tillgångsposter per segment	
	Fastighetsintäkter		Driftkostnader		Underhållskostnader		Övriga fastighetskostnader		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025
Sverige Öst	623	609	-120	-115	-21	-21	-8	-6	474	466	22 903	22 892
Sverige Mitt	398	376	-89	-86	-18	-16	-4	-4	286	268	11 929	11 222
Sverige Nord	378	368	-85	-87	-15	-23	-6	-3	272	256	13 602	12 990
Sverige Syd	283	266	-72	-72	-12	-14	-2	-2	198	178	9 880	9 207
Tyskland	402	410	-31	-30	-46	-49	-3	-4	322	327	14 912	14 429
Finland	553	530	-81	-73	-25	-28	-20	-32	427	396	16 508	15 135
Totalt	2 637	2 558	-478	-463	-137	-151	-44	-52	1 979	1 892	89 734	85 875

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 89 734 mkr (85 875) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 17 procent (17) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Utbildning uppgår till 38 procent av fastigheternas marknadsvärde, Äldreboende till 36 procent, Vård till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 30 juni 2026 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 483 fastigheter (476) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 475 tkvm (2 435).

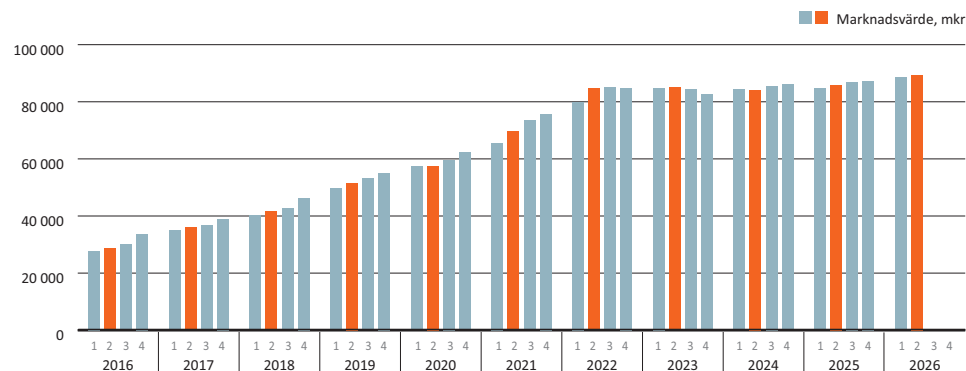
Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 407 mkr (1 650), varav 1 131 mkr (1 252) i nyproduktion och 276 mkr (398) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

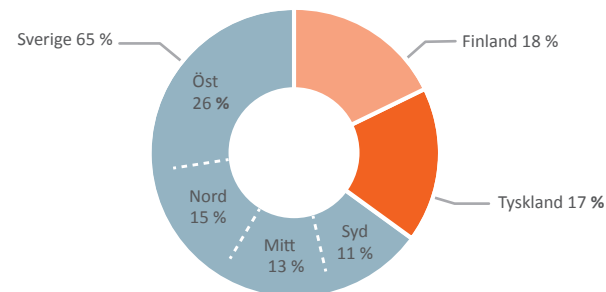
Transaktioner

Under perioden förvärvades 8 fastigheter (4) för 539 mkr (60) och 3 fastigheter (5) avyttrades för 144 mkr (216).

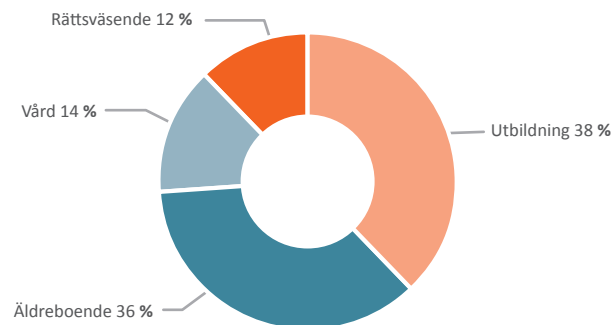
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	235	160	58	30	483
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 053	887	305	230	2 475
Hyresduration, år	8,7	10,5	7,2	7,1	9,0
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 411	33 988	12 469	10 866	89 734
Hyresintäkter, mkr	965	984	379	306	2 634
Driftnetto, mkr	711	760	278	230	1 979
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,2	95,5	97,2	97,8
Direktavkastning, %	4,6	4,9	4,8	4,9	4,8

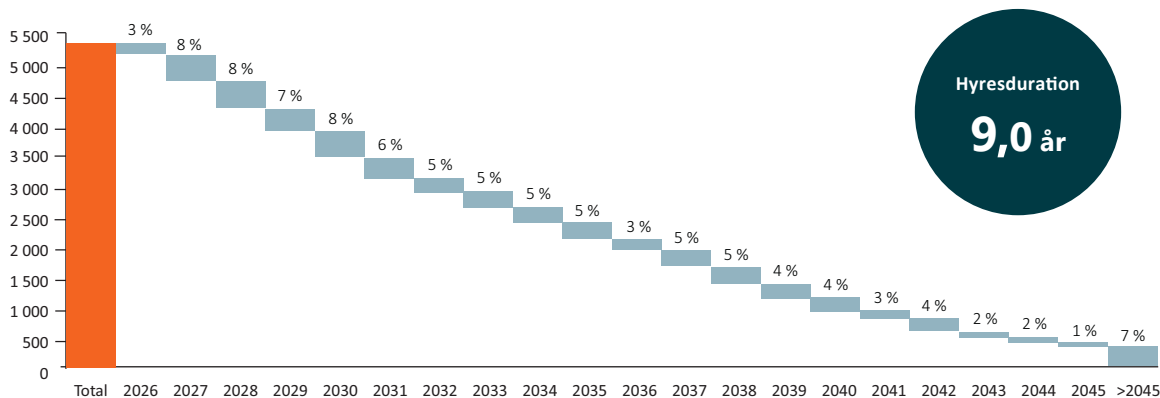
Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande enligt gällande hyresavtal. Indexeringsgraden i Hemsös fastighetsportfölj uppgår i Sverige till 93 procent, i Tyskland till 79 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 32 procent, med stat till 17 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 11 procent. Privata operatörer stod för 33 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

De största hyresgästerna var Polismyndigheten, Academedia, Region Stockholm, Attendo och Egentliga Finlands välfärdsområde, vilka tillsammans svarade för 20 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 13 offentliga. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration
9,0 år

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	37
Academedia	Privat	4	27
Region Stockholm	Region	4	63
Attendo	Privat	3	59
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	3	17
Västerås stad	Kommun	3	22
Justitieministeriet (FI)	Stat	3	12
Mälardalens Universitet	Stat	2	3
AWO (TY)	Ideell	2	12
Lahtis stad (FI)	Kommun	2	6
Mehiläinen (FI)	Privat	2	20
Internationella Engelska skolan	Privat	2	8
Alloheim (TY)	Privat	2	10
Norrköpings kommun	Kommun	2	14
Nacka kommun	Kommun	2	9
Uppsala kommun	Kommun	2	18
Karolinska Institutet	Stat	2	3
Västra Götalandsregionen	Region	1	61
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	1	1
HEWAG (TY)	Privat	1	9
Summa		47	411

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 291	25
Svenska staten	572	11
Svenska regioner	346	7
Finska kommuner	335	6
Finska staten	259	5
Finska regioner	255	5
Tyska delstater	92	2
Tyska staten	60	1
Tyska kommuner	57	1
Summa	3 267	62

Offentlig hyresgäst
Privat/ideell hyresgäst

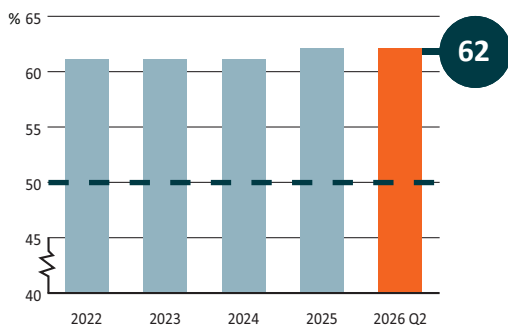
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

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

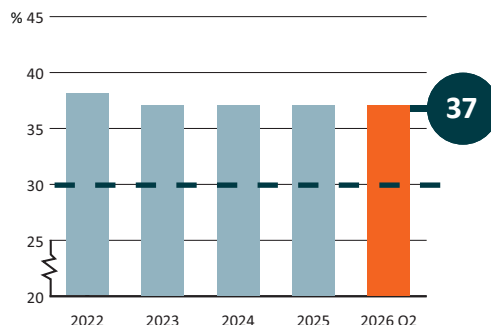
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



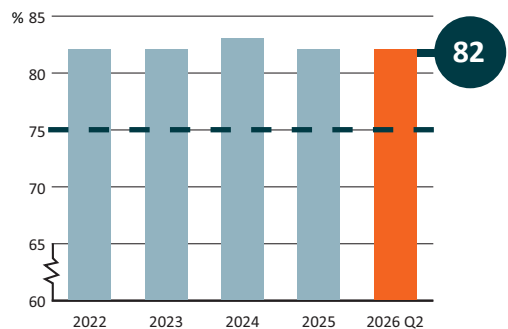
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



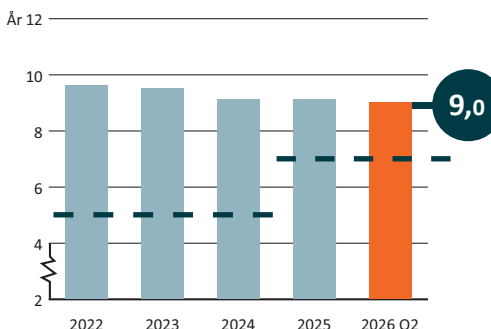
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av fastigheternas värde



Hyresduration

– Minst 7 år



Intjäningsförmåga

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

Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Räntenettet har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Förvaltningsresultat från joint venture är beräknat enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek. Vid beräkning av intjäningsförmågan har kursen 11,09 (11,06) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 jul 2026	1 jul 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	5 319	5 095	4
Övriga intäkter	7	9	-27
Fastighetskostnader	-1 309	-1 267	3
Driftnetto	4 017	3 837	5
Central administration	-211	-219	-4
Förvaltningsresultat joint venture	98	80	22
Räntenetto	-1 341	-1 175	14
- varav räntekostnad hybridobligation	-256	-	-
Förvaltningsresultat	2 563	2 523	2

Projekt

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 727 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 322 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 406 mkr. Några projekt genererar inte en högre hyresintäkt men lägre driftkostnad. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 066 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 436 mkr.

Under andra kvartalet har tre projekt färdigställt med en investering om 882 mkr. Dessa genererar en årlig hyresintäkt om 53 mkr och har en hyresduration om 20 år.



Hemsö genomför en större om- och nybyggnation av häkte för Kriminalvården i Umeå

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställs, år
Häkte	Umeå	Rättsväsende	25	15 500	1 055	1 004	100	2030
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	906	181	100	2027
Virket	Malmö	Vård	11	11 200	566	406	93	2027
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	484	91	100	2026
Sätra ishall	Stockholm	Utbildning	25	10 500	387	278	100	2027
Excellensen ¹⁾	Malmö	Vård	11	11 000	367	238	92	2027
Pohjois-Pasila skola	Helsingfors	Utbildning	20	7 200	375	231	100	2027
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	352	82	100	2027
Mäntyrinte	Åbo	Äldreboende	22	6 600	244	229	100	2028
Selleberga	Bjuv	Äldreboende	20	6 100	229	137	100	2027
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	211	91	100	2027
Djurgården	Linköping	Äldreboende	20	6 600	207	197	100	2028
Hjorten	Trelleborg	Äldreboende	20	5 100	177	129	100	2027
S-huset ¹⁾	Västerås	Utbildning	10	6 000	168	28	100	2026
Summa				124 600	5 727	3 322		

Offentlig hyresgäst Privat/Ideell hyresgäst ¹⁾ Ombyggnation.

Större färdigställda projekt 2026

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Investering, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Ängegårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	298	100
Q1	Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	227	100
Q2	Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	20	10 300	560	100
Q2	Vallila grundskola	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	181	100
Q2	Byrådirektören	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	142	100
Summa				16	33 600	1 412	

Offentlig hyresgäst Privat/Ideell hyresgäst

Hållbarhet

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

Miljömässig hållbarhet

Hemsös mål är att alla fastigheter ska ha en klimatanpassningsplan senast 2030. Vid utgången av Q2 hade 51 procent av klimatriskanalyserna genomförts och 6 procent av klimatanpassningsplanerna färdigställt.

Analys av energianvändning

Målet är att minska energianvändningen med 20 procent till 2030. Nationella färdplaner med delmål och nyckeltal styr arbetet. Energi användningen fortsatte att minska under Q2 och 40 procent av fastighetsytan i Sverige respektive 51 procent i Finland uppfyllde delmålen.

Analys av klimatavtryck vid byggnation

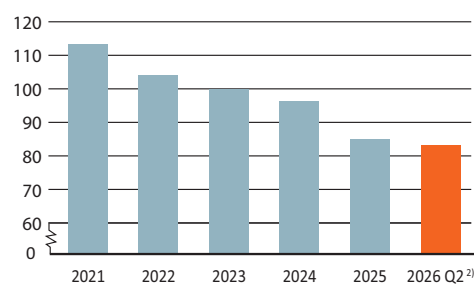
Klimatpåverkan från byggnation följs upp genom klimatberäkningar och gränsvärden per byggnadstyp enligt färdplanen mot nettonoll 2040. Nyproduktionen i Sverige hade högre klimatpåverkan än under Q1, främst på grund av skillnader i byggnadstyp, medan ombyggnationer hade betydligt lägre klimatpåverkan. Resultat mellan länder är inte direkt jämförbara på grund av olika lagstiftning och beräkningsmetoder.

Social hållbarhet

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under 2026 har vi färdigställt totalt 206 nya äldreboendeplatser och 350 nya skolplatser.

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

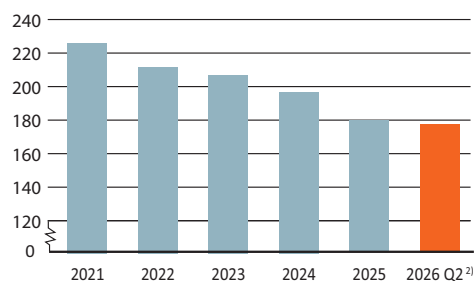
Energianvändning i Sverige, kWh/kvm Atemp ¹⁾



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

²⁾ 12 mån rullande, brytmånad maj.

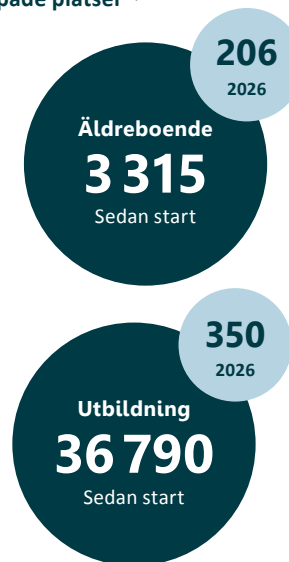
Energianvändning i Finland, kWh/kvm Atemp ¹⁾



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

²⁾ 12 mån rullande, brytmånad maj.

Tillskapade platser ¹⁾



¹⁾ Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med andra kvartalet 2026.

Hållbarhetsstrategi

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

Mål för hållbart företagande

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

¹⁾ Basår 2022.

Nyckeltal Hållbarhet

	Apr – jun 2026	Jan – mar 2026
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	100	100
Klimatpåverkan nyproduktion Sverige, Kg CO ₂ e/kvm ²⁾	311	257
Klimatpåverkan ombyggnation Sverige, Kg CO ₂ e/kvm ³⁾	56	n/a
Klimatpåverkan nyproduktion Tyskland, Kg CO ₂ e/kvm, år ⁴⁾	n/a	8
Klimatpåverkan ombyggnation Finland, Kg CO ₂ e/kvm, år ⁵⁾	5	n/a
Genomförda klimatriskanalyser, % ⁶⁾	51	30
Genomförda klimatanpassningsplaner, % ⁶⁾	6	6
Andel fastighetsyta under 72 kWh/kvm Sverige, %	40	39
Andel fastighetsyta under 167 kWh/kvm Finland, %	51	47

¹⁾ Andel av färdigställda byggnader. ²⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknad enligt svensk lag (A1-A5).

³⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda ombyggnationer, beräknad enligt svensk lag (A1-A5). ⁴⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, (A1-A3) beräknad enligt DGNB. ⁵⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda ombyggnationer, beräknad enligt finsk lag (A1-A5). ⁶⁾ Andel av uthyrningsbar yta.

Joint venture

Per 30 juni 2026 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem), HemTag Fastigheter AB (HemTag) och Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH (Kalk). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden.

Det bokförda värdet på andelar i joint venture uppgick till 2 339 mkr (1 933). Totala investeringar i joint venture uppgick till 2 477 mkr vilket även inkluderar utlåning om 138 mkr. Joint venture bidrog till Hemsös förvaltningsresultat med 42 mkr (44) och var, exklusive valutaeffekt, i linje med föregående år. Joint venture bidrog till Hemsös resultat efter skatt med 70 mkr (41). Ökningen är främst hänförlig till vinstavräkning i projektet Kalk i Köln.



HemTag utvecklar badhus i Upplands-Bro

Upplands-Bro kommun har i en offentlig upphandling tilldelat HemTag uppdraget att medverka till att utveckla Bro torg, bland annat med ett nytt badhus. Ett 30-årigt koncessionsavtal för badhuset kommer att ingås med kommunen. Badhuset uppförs enligt konceptet Ekobad som har 40 procent lägre klimatpåverkan än traditionellt byggda badhus. Badet omfattar 5 600 kvadratmeter med tre bassänger fördelade på en 25-meters bassäng, en multibassäng och ett familjebad samt tillhörande gym med gruppträning och café.

Resultat från joint venture, jan – jun 2026

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Förvaltningsresultat	32	14	-3	-1	42
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	–	–	3	26	29
Värdeförändringar, finansiella instrument	8	1	–	–	9
Skatt	-2	-4	-1	-3	-10
Resultat från andelar i joint venture	38	10	-1	22	70

Redovisat värde andelar

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Ingående balans	1 561	378	78	248	2 265
Resultat från andelar i joint venture	38	10	-1	22	70
Valutaomräkning	39	–	–	7	45
Kapitaltillskott	–	–	3	–	3
Utdelning	-33	-12	–	–	-45
Utgående balans	1 605	376	80	278	2 339
Fordringar hos joint venture	55	–	–	83	138
Total investering i joint venture	1 660	376	80	360	2 477



TTP

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



HemTag

Hemsö och Tagehus ingick 2021 ett joint venture genom det gemensamt ägda bolaget HemTag. Bolaget har som strategi att utveckla, äga och förvalta kommunala simhallar. HemTag äger och utvecklar en kommunal simhall i Nacka som färdigställs 2027. Under andra kvartalet 2026 har Upplands-Bro kommun i en offentlig upphandling tilldelat HemTag uppdraget att utveckla Bro torg, innehållande ett nytt badhus.



Lanthem

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



Kalk

Under 2025 ingick Hemsö ett joint venture med Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), genom det gemensamt ägda bolaget Kalk. BIG, som ägs av den österrikiska staten, är specialiserat på utbildningsfastigheter och andra samhällsfastigheter och äger över 600 fastigheter i Österrike. Kalk utvecklar en ny kommunal skola i Köln i Tyskland som färdigställs 2028.

Nyckeltal Joint venture

	TTP		Lanthem		HemTag		Kalk	
	30 jun 2026	30 jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025	30 jun 2026	30 jun 2025
Ägarandel, %	52	52	50	50	50	50	50	n/a
Hyresvärde, mkr	499	482	119	106	27	27	96	n/a
Antal fastigheter, st	27	26	16	15	1	1	1	n/a
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	100	100	100	100	100	n/a
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 539	6 102	1 697	1 572	308	111	1 077	n/a
Hyresduration, år	8	7	7	8	27	27	25	n/a
Andel offentliga hyresgäster, %	64	62	68	65	90	90	100	n/a

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 55,2 procent (58,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,1).

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

Likviditet

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 17 326 mkr (15 106). Likvida medel uppgick till 842 mkr (501). Disponibel likviditet uppgick således till 18 167 mkr (15 607). Skuldtäckningskvoten uppgick till 158 procent (193).

Disponibel likviditet

18,2
mkr

Räntebärande skuld

54,8
mkr

Genomsnittsränta

2,1%

Räntebärande skulder

Under första halvåret har Hemsö emitterat sin första Hybridobligation om 550 meur, vilket beskrivs på nästa sida. I övrigt har obligationer om 500 mkr emitterats under perioden. Hemsö har även under första halvåret ingått nya låneavtal med både Europeiska investeringsbanken om 200 meur och Nordiska investeringsbanken om 700 mkr.

Hemsös räntebärande skulder, inklusive hybridobligationen om 6 097 mkr, uppgick vid periodens utgång till 54 780 mkr (51 804). Belåningsgraden sjönk samtidigt till 55,2 procent (58,4).

Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera låneförfall i förtid. Under första halvåret har Hemsö köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 221 meur.

Finansieringskällor, mkr

	30 jun 2026	30 jun 2025
Obligationer, SEK	15 220	14 566
Obligationer, EUR	16 284	18 462
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 518	5 375
Summa obligationer	37 021	38 403
Företagscertifikat, SEK	5 067	5 715
Europarådets utvecklingsbank, EUR	253	253
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 110	4 104
Nordiska investeringsbanken, SEK	1 400	1 500
Schuldschein, EUR	831	830
Säkerställda banklån, SEK	–	1 000
Hybridobligation, EUR	6 097	–
Summa räntebärande skulder	54 780	51 804
Andel säkerställd skuld	0%	1%

Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 jun 2026	30 jun 2025
Banker	9 109	9 106
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europeiska investeringsbanken	2 217	0
Summa kreditlöften	17 326	15 106
Likvida medel	842	501
Disponibel likviditet	18 167	15 607
Kort upplåning	11 475	8 102
Skuldtäckningskvot	158%	193%

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 175 mkr (6 975). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 207 mkr (7 773).

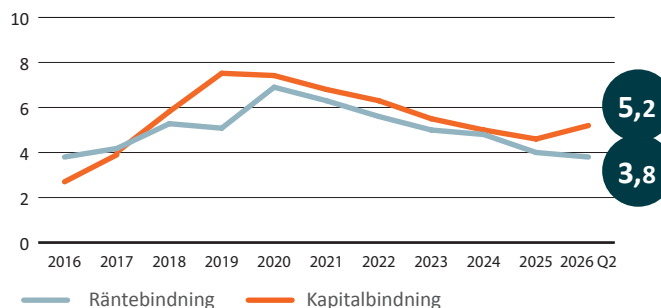
Valutaexponeringen uppgick till 13 procent (7) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 14 procent (8) av eget kapital.

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

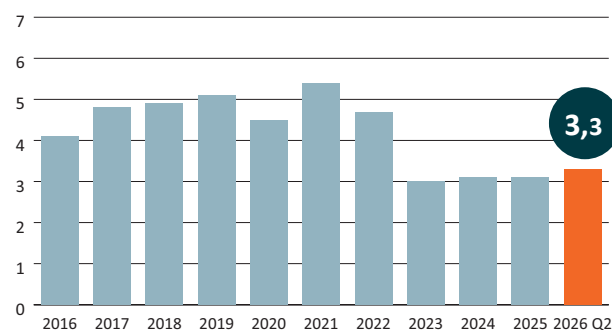


Hemsö deltog i Almedalsveckan och medverkade i flertalet seminarier med fokus på att skapa trygga platser, framtidens äldreboenden och konstens roll i platsutveckling

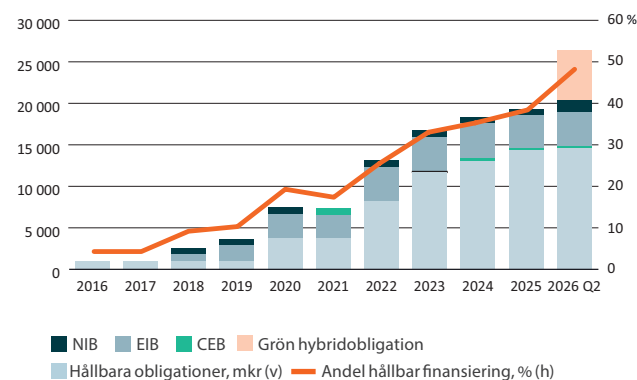
Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Hållbar finansiering, mkr



Valutaexponering, mkr

	30 jun 2026	30 jun 2025
Fastigheter EUR	31 420	29 564
Joint venture EUR	2 021	1 512
Kassa EUR	220	91
Tillgångar EUR	33 661	31 167
Skuld EUR	20 549	22 719
Hybridobligation EUR	6 097	–
Valutaswap EUR	5 915	6 624
Exponering EUR	1 100	1 825
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD	7 207	7 773
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 207	-7 773
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	3 326	390
Valutaexponering	4 426	2 215
Eget kapital	31 027	29 184
Valutaexponering eget kapital, %	14%	8%
Valutaexponering tillgångar EUR, %	13%	7%

Hållbar finansiering, mkr

	30 jun 2026	30 jun 2025
Hållbara obligationer	14 587	13 650
Grön hybridobligation	6 097	–
Europarådets utvecklingsbank	253	253
Europeiska investeringsbanken	4 110	4 104
Nordiska investeringsbanken	1 400	1 500
Summa hållbar finansiering	26 447	19 506

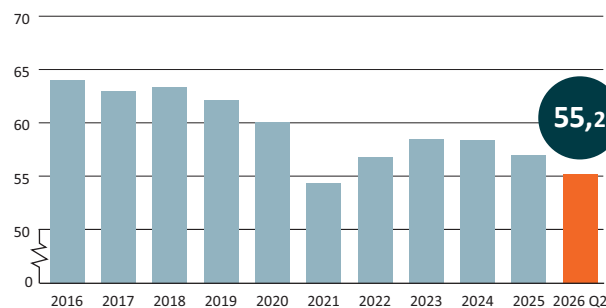
Hybridobligation

Hemsö har under första halvåret 2026 emitterat en grön hybridobligation om 550 meur, med en årlig fast ränta om 4,20 procent och en löptid på 32 år. Första möjliga inlösen är efter 7 år.

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

Likviden från emissionen används för att stärka Hemsös balansräkning och därigenom ge bolaget finansiell flexibilitet att ta vara på investeringsmöjligheter inom social infrastruktur. Nettolikviden används även för att finansiera eller refinansiera kvalificerade gröna tillgångar i enlighet med Hemsös ramverk för hållbar finansiering.

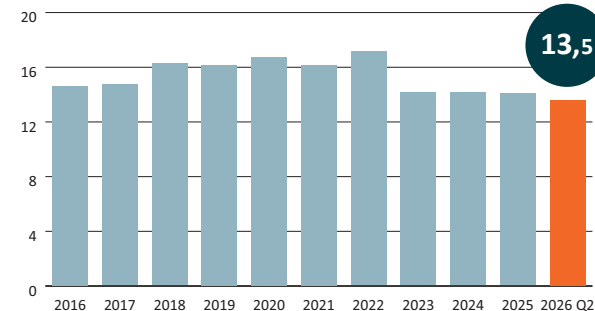
Belåningsgrad, %



För att förenkla och öka transparensen har Hemsö justerat definitionerna på några alternativa nyckeltal. De viktigaste, och som redovisas till höger, är Belåningsgrad, Skuldkvot och Räntetäckningsgrad. Samtliga kommer att beräknas i linje med ratingsinstitutsens förhållningssätt till hybridobligationer, vilket innebär att 50 procent av nominellt belopp betraktas som eget kapital och 50 procent betraktas som skuld.

Obligationen redovisas som en långfristig räntebärande skuld i koncernens rapport över finansiell ställning.

Skuldkvot, ggr



	Jul 2025– jun 2026	Jul 2024– jun 2025
Räntetäckningsgrad, mkr		
Driftnetto	3 929	3 835
Central administration	-224	-220
Utdelning från joint venture	64	10
Justerat rörelseresultat	3 769	3 625
Räntenetto	-1 187	-1 158
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	45	–
Justerat räntenetto	-1 142	-1 158
Räntetäckningsgrad	3,3 ggr	3,1 ggr

	30 jun 2026	30 jun 2025
Nettoskuld och belåningsgrad, mkr		
Långfristiga räntebärande skulder	43 305	43 702
Kortfristiga räntebärande skulder	11 475	8 102
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 048	–
Likvida medel	-842	-501
Nettoskuld	50 890	51 304
Förvaltningsfastigheter	89 734	85 875
Investeringar i joint venture	2 477	1 952
Summa	92 211	87 828
Belåningsgrad	55,2%	58,4%

	30 jun 2026	30 jun 2025
Skuldkvot, mkr		
Nettoskuld	50 890	51 304
Driftnetto	3 929	3 835
Central administration	-224	-220
Utdelning från joint venture	64	10
Justerat rörelseresultat	3 769	3 625
Skuldkvot	13,5 ggr	14,2 ggr

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Riskbegränsning enligt Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	55,2 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	13,5 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,2 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	24 %
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	158 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	–
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,3 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	3,8 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	14 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 %	13 %

Hemsös kreditbetyg

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





Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2026	4 137	4 137	8	13 515	28
2027	9 070	3 570	7	1 900	4
2028	16 177	9 068	19	9 281	19
2029	6 726	5 726	12	5 573	11
2030	7 159	5 659	12	4 707	10
2031	3 143	3 143	6	1 796	4
2032	1 508	1 508	3	2 508	5
2033	2 043	2 043	4	2 043	4
2034	1 109	1 109	2	1 109	2
>2034	9 869	7 652	16	6 252	13
Summa	60 941	43 615	90	48 684	100
Företagscertifikat		5 067	10		
Summa	60 941	48 682	100		
Hybridobligation		6 097			
Summa		54 780			

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

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 331	1 303	1 306	1 288	1 271	1 283	1 290	1 278	1 278
Övriga intäkter	2	1	3	1	2	2	3	3	1
Fastighetskostnader	-310	-349	-343	-305	-312	-354	-320	-311	-315
Driftnetto	1 024	955	966	984	961	931	973	971	965
Central administration	-56	-50	-58	-60	-53	-47	-69	-50	-48
Resultat från andelar i joint venture	44	26	-41	150	23	18	133	13	4
Rörelseresultat	1 013	931	866	1 074	931	901	1 036	933	922
Räntenetto	-318	-269	-305	-296	-289	-273	-297	-300	-286
Resultat efter räntenetto	694	662	562	779	642	628	739	634	636
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>672</i>	<i>657</i>	<i>616</i>	<i>651</i>	<i>645</i>	<i>628</i>	<i>620</i>	<i>638</i>	<i>650</i>
Värdeförändring fastigheter	-76	8	-212	14	-280	-207	-187	423	-144
Värdeförändring finansiella instrument	-106	-82	48	75	-149	86	-4	-134	-117
Resultat före skatt	512	589	398	867	212	507	548	923	374
Aktuell skatt	-91	-104	166	-38	-62	-7	12	-62	18
Uppskjuten skatt	4	-21	17	-120	9	-52	-82	-122	-89
Periodens resultat	425	463	581	709	160	447	477	739	303
Övrigt totalresultat	57	5	-114	-12	72	-182	46	9	-55
Periodens totalresultat	482	468	467	697	232	265	524	747	248

Belopp i mkr	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	89 734	88 580	87 231	86 909	85 875	84 655	85 973	85 598	84 126
Nyttjanderätter	1 040	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003
Andelar i joint venture	2 339	2 315	2 265	2 200	1 933	1 910	1 977	1 670	1 648
Derivat	109	180	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 555	1 507	1 563	1 474	1 353	1 156	1 352	2 870	2 833
Likvida medel och kortfristiga placeringar	842	1 461	256	94	501	591	866	1 856	1 022
Summa tillgångar	95 619	95 158	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999	90 632
Eget kapital	31 027	31 815	31 347	30 380	29 184	30 201	29 436	29 194	28 447
Uppskjuten skatteskuld	6 319	6 303	6 240	6 289	6 176	6 201	6 197	6 095	5 986
Derivat	854	771	723	731	761	382	604	606	376
Räntebärande skulder	54 780	53 464	51 241	51 539	51 804	49 775	52 185	52 497	51 379
Leasingskulder	1 040	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005	1 003
Ej räntebärande skulder	1 600	1 691	1 762	1 738	1 736	1 753	1 746	3 601	3 441
Summa eget kapital och skulder	95 619	95 158	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999	90 632
Nyckeltal	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, % ¹⁾	55,2	53,9	56,9	57,7	58,4	56,8	58,3	58,0	58,7
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1	3,2	3,1	3,0	3,0
Operativt kassaflöde, mkr	684	558	611	623	617	674	561	580	617
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ²⁾	4,8	4,8	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,7	4,7
Totalavkastning, % ²⁾	4,2	3,9	3,6	3,7	4,2	4,4	4,4	2,5	1,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,0	97,9	97,9	97,8	97,6	97,7	97,6	97,5
Överskottsgrad, %	76,8	73,2	73,8	76,3	75,5	72,5	75,2	75,8	75,4
Antal fastigheter, st	483	481	478	479	476	474	477	485	487
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 475	2 480	2 470	2 459	2 435	2 427	2 425	2 470	2 457

¹⁾ Ny definition från och med Q1 2026.

²⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Apr–jun 2026	Apr–jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan–dec 2025	Belopp i mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Apr–jun 2026	Apr–jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan–dec 2025
Hysesintäkter	2 634	2 554	1 331	1 271	5 228	5 149	Periodens resultat hänförligt till						
Övriga intäkter	3	4	2	2	7	7	Moderbolagets aktieägare	860	551	411	115	2 112	1 803
Driftkostnader	-478	-463	-207	-209	-866	-851	Innehav utan bestämmande inflytande	28	56	14	44	65	93
Underhållskostnader	-137	-151	-74	-78	-335	-349	Övrigt totalresultat						
Övriga fastighetskostnader	-44	-52	-29	-26	-105	-114	Periodens resultat	888	607	425	160	2 177	1 896
Driftnetto	1 979	1 892	1 024	961	3 929	3 841	Omräkningsdifferens	62	-110	57	72	-64	-236
Central administration	-105	-101	-56	-53	-224	-219	Periodens totalresultat	950	497	482	232	2 113	1 660
Resultat från andelar i joint venture	70	41	44	23	179	150	Periodens totalresultat hänförligt till						
- varav förvaltningsresultat	42	44	22	26	79	80	Moderbolagets aktieägare	920	443	467	186	2 048	1 571
- varav värdeförändringar	38	1	27	-5	142	105	Innehav utan bestämmande inflytande	30	53	15	46	66	89
- varav skatt	-10	-4	-5	2	-41	-35							
Rörelseresultat	1 944	1 832	1 013	931	3 884	3 772							
Räntenetto	-587	-562	-318	-289	-1 187	-1 162							
Resultat efter räntenetto	1 357	1 270	694	642	2 697	2 610							
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	1 329	1 273	672	645	2 596	2 541							
Värdeförändringar													
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-68	-487	-76	-280	-266	-685							
Värdeförändring finansiella instrument	-188	-64	-106	-149	-65	59							
Resultat före skatt	1 101	719	512	212	2 366	1 984							
Aktuell skatt	-196	-69	-91	-62	-68	59							
Uppskjuten skatt	-17	-43	4	9	-121	-147							
Periodens resultat	888	607	425	160	2 177	1 896							

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 31 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	89 734	85 875	87 231
Nyttjanderätter	1 040	1 044	1 104
Andelar i joint venture	2 339	1 933	2 265
Derivat	109	–	–
Fordringar hos joint venture	137	–	53
Övriga anläggningstillgångar	96	154	90
Summa anläggningstillgångar	93 454	89 006	90 743
Kortfristiga fordringar	1 323	1 199	1 419
Likvida medel	842	501	256
Summa omsättningstillgångar	2 165	1 700	1 675
SUMMA TILLGÅNGAR	95 619	90 706	92 418
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31 027	29 184	31 347
Uppskjuten skatteskuld	6 319	6 176	6 240
Långfristiga räntebärande skulder	43 305	43 702	39 436
Leasingskulder	1 040	1 044	1 104
Derivat	854	761	723
Summa långfristiga skulder	51 517	51 684	47 503
Kortfristiga räntebärande skulder	11 475	8 102	11 805
Övriga kortfristiga skulder	1 600	1 736	1 762
Summa kortfristiga skulder	13 075	9 838	13 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 619	90 706	92 418

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	1	8 480	456	19 174	1 324	29 436
Utdelning	–	-1 249	–	–	–	-1 249
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Totalresultat (2025-01-01 - 2025-06-30)	–	–	-107	551	53	497
Utgående eget kapital 2025-06-30	1	7 731	349	19 725	1 377	29 184
Aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat (2025-07-01 - 2025-12-31)	–	–	-125	1 252	36	1 163
Utgående eget kapital 2025-12-31	1	8 731	225	20 977	1 413	31 347
Ingående eget kapital 2026-01-01	1	8 731	225	20 977	1 413	31 347
Utdelning	–	-1 270	–	–	–	-1 270
Totalresultat (2026-01-01 - 2026-06-30)	–	–	60	860	30	950
Utgående eget kapital 2026-06-30	1	7 461	285	21 837	1 443	31 027

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Apr – jun 2026	Apr – jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 329	1 273	672	645	2 596	2 541
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat joint venture	-42	-44	-22	-26	-79	-80
- Avskrivningar	14	14	7	7	32	32
- Orealiserade kursdifferenser	-1	0	0	1	0	0
Utdelningar från joint venture	45	10	45	10	64	29
Betald skatt	-103	37	-18	-19	-138	3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 242	1 290	684	618	2 475	2 524
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-45	-202	-42	-207	-189	-347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 197	1 088	642	410	2 286	2 177
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-539	-60	-165	-44	-1 109	-631
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 407	-1 650	-797	-927	-3 278	-3 521
Försäljning av fastigheter	128	201	129	37	331	404
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-83	-12	-80	-5	-340	-270
Övriga anläggningstillgångar	-6	0	-6	0	-7	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 906	-1 522	-919	-938	-4 404	-4 020

Belopp i mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Apr – jun 2026	Apr – jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	7 463	4 383	900	2 943	10 436	7 356
Amorteringar räntebärande skulder	-5 012	-3 556	-61	-1 255	-7 815	-6 360
Realiserade finansiella instrument	64	-1	80	–	45	-20
Erhållna aktieägartillskott	–	500	–	–	1 000	1 500
Utbetald utdelning	-1 270	-1 249	-1 270	-1 249	-1 270	-1 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 245	76	-350	439	2 396	1 227
Periodens kassaflöde	536	-358	-627	-90	279	-615
Likvida medel vid periodens början	256	866	1 461	591	501	866
Kursdifferens i likvida medel	50	-7	8	-1	62	5
Likvida medel vid periodens slut	842	501	842	501	842	256
Operativt kassaflöde	1 242	1 291	684	617	2 476	2 524

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Apr–jun 2026	Apr–jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan–dec 2025
Nettoomsättning	85	83	43	38	162	160
Central administration	-151	-143	-77	-71	-294	-287
Rörelseresultat	-66	-60	-34	-32	-132	-127
Finansiella poster	-288	787	79	21	329	1 403
Värdeförändring av derivat	-37	-27	-83	-246	-22	-12
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-719	-719
Resultat före skatt	-391	699	-38	-257	-544	546
Redovisad skatt	120	-117	49	49	198	-39
Periodens resultat	-271	582	11	-208	-347	507

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	16	15
Inventarier	4	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	20 930	20 525	20 845
Uppskjuten skattefordran	253	151	133
Långfristiga fordringar	31 020	28 119	29 698
Summa anläggningstillgångar	52 223	48 814	50 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8 324	9 412	8 808
Kassa och Bank	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	8 324	9 412	8 808
SUMMA TILLGÅNGAR	60 547	58 226	59 503
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	4 351	4 968	5 893
Summa eget kapital	4 352	4 969	5 894
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	31	30	31
Räntebärande skulder	54 783	51 813	51 247
Ej räntebärande skulder	1 382	1 414	2 332
Summa skulder	56 195	53 257	53 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 547	58 226	59 503

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö förvärvade en nybyggd universitetsbyggnad i centrala Aachen, i Tyskland. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 8 500 kvadratmeter. Hemsö har ingått ett 25-årigt hyresavtal med Kriminalvården för en om- och nybyggnation av ett häkte i Umeå.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 183 anställda varav 86 kvinnor och 97 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 29 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 147 anställda i Sverige, 20 i Finland och 16 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 30 juni 2026 var 70 procent av låneportföljen räntesäkrad och 30 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettet påverkas av förändrade marknadsräntor. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hem-

sös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 74–81 i årsredovisningen för 2025.

Transaktioner med närstående

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

Samägda bolag

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

Hemsö äger 52 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 27 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget drivs som ett joint venture tillsammans med övriga delägare och konsolideras inte i koncernredovisningen då Hemsö saknar bestämmande inflytande.

Hemsö och Lantmännen äger 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger 16 förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

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

Hemsö driver ett joint venture med Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), ett statligt österrikiskt bolag specialiserat på utbildningsfastigheter. Under 2025 förvärvade Hemsö och BIG 50 procent vardera av bolaget Köln Corintostraße 1 Immobilien GmbH. Bolaget utvecklar en ny kommunal skola i Köln som färdigställs 2028.

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2025, sidorna 62–114. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med IFRS redovisningsstandarder som antagits av EU.

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

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

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

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

Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2026 eller senare

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på halvårsrapporten 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 10 juli 2026

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

Hybridobligation

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

Hybridränta

Räntekostnad för hybridobligation.

Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Justerat rörelseresultat

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

Kapitalbindning

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld exklusive 50 procent av hybridobligation med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Soliditet

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

Totalavkastning

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

Valutaexponering

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

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

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Atemp

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

DGNB

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

Energianvändning, kWh/kvm

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

Energintensitet

Mått på hur mycket energi som används per enhet, kWh/m².

Normalårskorrigerering

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

Scope 1, 2 och 3

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Förvaltningsresultat	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Resultat efter räntenetto	1 357	1 270	2 697	2 610
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	-38	-1	-142	-105
<i>Skatt joint venture</i>	10	4	41	35
Förvaltningsresultat	1 329	1 273	2 596	2 541

Operativt kassaflöde	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Förvaltningsresultat	1 329	1 273	2 596	2 541
Utdelning joint venture	45	10	64	29
Betald skatt	-103	37	-138	3
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat joint venture</i>	-42	-44	-79	-80
<i>Avskrivningar</i>	14	14	32	32
Operativt kassaflöde	1 242	1 291	2 476	2 524

Räntetäckningsgrad	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Driftnetto	1 979	1 892	3 929	3 841
Central administration	-105	-101	-224	-219
Utdelning från joint venture	45	10	64	29
Justerat rörelseresultat	1 918	1 801	3 769	3 652
Räntenetto	-587	-562	-1 187	-1 162
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	45	–	45	–
Justerat räntenetto	-542	-562	-1 142	-1 162
Räntetäckningsgrad	3,5 ggr	3,2 ggr	3,3 ggr	3,1 ggr

Överskottsgrad	Jan–jun 2026	Jan–jun 2025	Jul 2025 – jun 2026	Jan–dec 2025
Hysesintäkter	2 634	2 554	5 228	5 149
Övriga fastighetsintäkter	3	4	7	7
Summa fastighetsintäkter	2 637	2 558	5 235	5 156
Driftnetto	1 979	1 892	3 929	3 841
Överskottsgrad	75,0%	74,0%	75,0%	74,5%

Andel säkerställd skuld	30 jun 2026	30 jun 2025
Utestående säkerställd skuld	–	1 000
Förvaltningsfastigheter	89 734	85 875
Andel säkerställd skuld	0,0%	1,2%
Belåningsgrad	30 jun 2026	30 jun 2025
Långfristiga räntebärande skulder	43 305	43 702
Kortfristiga räntebärande skulder	11 475	8 102
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 048	–
Likvida medel	-842	-501
Nettoskuld	50 890	51 304
Förvaltningsfastigheter	89 734	85 875
Investeringar i joint venture	2 477	1 952
Summa	92 211	87 828
Belåningsgrad	55,2%	58,4%
Direktavkastning	30 jun 2026	30 jun 2025
Driftnetto enligt resultaträkning	3 929	3 835
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	33	-56
Justering projektfastigheter	-178	-167
Justerat driftnetto	3 784	3 612
Förvaltningsfastigheter	89 734	85 875
Justering projektfastigheter	-10 532	-10 310
Justerat marknadsvärde fastigheter	79 203	75 566
Direktavkastning	4,8%	4,8%
Soliditet	30 jun 2026	30 jun 2025
Eget kapital	31 027	29 184
Summa tillgångar	95 619	90 706
Soliditet	32,4%	32,2%

Skuldkvot	30 jun 2026	30 jun 2025
Nettoskuld	50 890	51 304
Driftnetto	3 929	3 835
Central administration	-224	-220
Utdelning från joint venture	64	10
Justerat rörelseresultat	3 769	3 625
Skuldkvot	13,5 ggr	14,2 ggr
Skuldtäckningskvot	30 jun 2026	30 jun 2025
Likvida medel	842	501
Outnyttjade kreditlöften	17 326	15 106
Disponibel likviditet	18 167	15 607
Kort upplåning	11 475	8 102
Skuldtäckningskvot	158%	193%

Totalavkastning	Jul 2025 – jun 2026	Jul 2024 – jun 2025
Driftnetto	3 929	3 835
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-266	-252
Summa	3 663	3 583
Ingående värde förvaltningsfastigheter	85 875	84 126
Utgående värde förvaltningsfastigheter	89 734	85 875
Justering periodens värdeförändring	266	252
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	87 938	85 126
Totalavkastning	4,2%	4,2%

Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

Vd, Nils Styf, telefon: 08-501 170 01, e-post: nils.styf@hemso.se

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

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

Kalendarium

Delårsrapport jan – sep 2026 22 okt 2026

Bokslutskommuniké jan – dec 2026 4 feb 2027