



Q3

Delårsrapport 2026

HEMSÖ UTVECKLAR ETT NYTT YRKESGYMNASIUM FÖR 1 300 ELEVER I KÖLN, TYSKLAND.

HEMSÖ

Kvartalet i korthet juli–september 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 346 mkr (1 288).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 642 mkr (651).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 610 mkr (623).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 401 mkr (14).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 381 mkr (75).
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 156 mkr (709).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 92 444 mkr (86 909).
- » Under kvartalet investerades 827 mkr (859) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under kvartalet förvärvades 3 fastigheter (2) för 817 mkr (183) och 2 fastigheter (0) avyttrades för 84 mkr (0).

Sammanfattning januari–september 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 3 980 mkr (3 842).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 971 mkr (1 925).
- » Operativt kassaflöde uppgick till 1 852 mkr (1 913).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 333 mkr (-474).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 193 mkr (11).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 044 mkr (1 315).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 92 444 mkr (86 909).
- » Under perioden investerades 2 235 mkr (2 509) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 11 fastigheter (6) för 1 355 mkr (244) och 5 fastigheter (5) avyttrades för 228 mkr (216).

Hemsö i sammandrag

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Hyresintäkter, mkr	3 980	3 842	5 286	5 149
Förvaltningsresultat, mkr	1 971	1 925	2 587	2 541
Resultat efter skatt, mkr	2 044	1 315	2 624	1 896
Operativt kassaflöde, mkr	1 852	1 913	2 463	2 524
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	55,1	57,7	55,1	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,2	3,3	3,1
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	92 444	86 909	92 444	87 231
Överskottsgrad, %	75,1	74,8	74,8	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	98,1	97,9	98,1	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	8,9	8,9	8,9	9,1
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 490	2 459	2 490	2 470



Vd-ord

Stärkt position i den tyska verksamheten

För ett år sedan beskrev jag ett växande intresse i Tyskland för samverkan mellan offentlig sektor och Hemsö. Under 2026 har detta intresse resulterat i nya affärer och bredade hyresgästsamarbeten. Genom förvärv i Hamburg, Bremen och Aachen har vi ökat vår närvaro på den tyska marknaden.

För tre år sedan inledde vi vårt samarbete med Kölns kommun. Vi har sedan dess ingått hyresavtal om två nya skolor med ett sammanlagt hyresvärde om 16 miljoner euro per år. Det senaste avtalet med Kölns kommun avser ett nytt yrkesgymnasium i stadsdelen Porz. Hemsö tilldelades ett 25-årigt hyresavtal efter en offentlig upphandling. Det är ett tydligt exempel på hur den privata sektorn kan bidra till att utveckla den sociala infrastrukturen.

Hemsö har varit verksamt i Tyskland i 15 år. Under den tiden har vi byggt upp lokal kompetens med ett allt större fokus på offentliga hyresgäster, vilket har skapat en högkvalitativ fastighetsportfölj. De senaste tre åren har andelen hyresintäkter från offentliga hyresgäster i Tyskland ökat från 25 till över 40 procent, inklusive de nytecknade hyresavtalen. Den växande basen av offentliga hyresgäster skapar affärsmöjligheter i både nya och befintliga kommuner och inom flera av våra segment.

Vi växer tillsammans med våra hyresgäster

Våra långsiktiga relationer fortsätter samtidigt att leda till nya projekt. Ett år efter att vi ingick ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun om ett nytt äldreboende på 6 550 kvadratmeter har byggnationen startat. Första spadtaget togs i augusti tillsammans med bland annat representanter från kommunen. I oktober tog vi även första spadtaget för häktet i Umeå, där Hemsö har ingått ett 25-årigt hyresavtal avseende 12 700 kvadratmeter med Kriminalvården.

För mig är de här tillfällena särskilt värdefulla. Det är något speciellt med att markera starten på ett nytt projekt och samtidigt få möjlighet att prata om framtiden och förväntningarna med våra hyresgäster och leverantörer.

Linköping, Umeå och Köln är tydliga exempel på Hemsös strategi. Vi växer tillsammans med

befintliga hyresgäster i kommuner där vi redan är etablerade, samtidigt som vi utvecklar vårt befintliga fastighetsbestånd för att möta hyresgästernas förändrade behov.

En stark finansiell position för fortsatta investeringar

Under kvartalet emitterade vi vår första gröna obligation enligt EU Green Bond Standard. Emissionen om 1,3 miljarder kronor möttes av ett starkt investerarintresse och är en viktig milstolpe i vårt arbete med hållbar finansiering. Den stärker kopplingen mellan vår finansiering, våra investeringar och vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Vi går in i årets sista månader i ett fortsatt osäkert omvärldsläge. Stigande räntor och geopolitisk oro påverkar de finansiella marknaderna. Hemsö har en stark finansiell position, stabila hyresintäkter och goda investeringsmöjligheter. Det ger oss bra förutsättningar att fortsätta på den inslagna vägen – att växa långsiktigt tillsammans med våra hyresgäster och på marknader där behoven av social infrastruktur är stora.

Nils Styf, vd

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö tilldelades kontrakt efter en offentlig upphandling för ett nytt yrkesgymnasium för 1 300 elever i Köln. Den nya skolan kommer att omfatta 18 400 kvm uthyrningsbar yta och ett 25-årigt hyresavtal ingås med Kölns kommun. Den totala investeringsvolymen uppgår till 1,3 mdkr.
- » Hemsö emitterade sin första gröna obligation enligt EU Green Bond Standard. Obligationen uppgår till 1,3 mdkr och har en löptid om fem år.
- » Hemsös joint venture Lanthem, ett fastighetsbolag som till hälften samägs med Lantmännen Fastigheter, ingick avtal avseende förvärv av fyra äldreboenden i Alingsås, Borås, Gotland och Karlstad. Majoriteten är kommunala hyresgäster. Fastighetsvärdet uppgår till totalt 567 mkr.

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

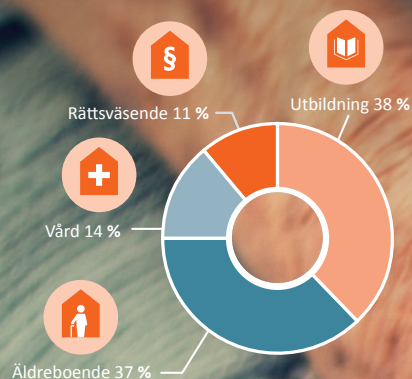
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

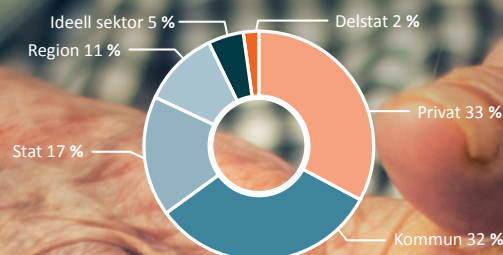
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

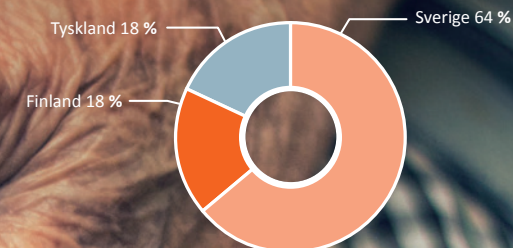
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till september 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 32–33.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 138 mkr till 3 980 mkr (3 842). Exklusive valutaeffekt om -28 mkr ökade hyresintäkterna med 166 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 7 procent och i Tyskland med 3 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 mkr trots en valutaeffekt om -26 mkr. Exklusive valutaeffekten ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 35 mkr.

3 980 mkr
Hyresintäkter

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 436 mkr (5 180) före avdrag för rabatter om 54 mkr (49). Den ekonomiska vakansen uppgick till 108 mkr (113) och

den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,1 procent (97,9). Hyresdurationen uppgick till 8,9 år (8,9).

Hyresavtal med en årshyra om 73 mkr är föremål för omförhandling under 2026, vilket motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 990 mkr (971), en ökning med 19 mkr, främst till följd av högre driftkostnader. Valutaeffekten påverkade fastighetskostnaderna positivt med 6 mkr.

I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 5 mkr motsvarande 1 procent.

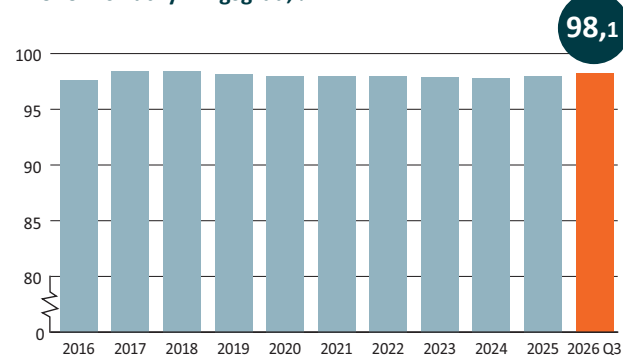
Vakansförändringar

Mkr	Jan–sep 2026
Ingående vakans	110
Avflyttningar	24
Justering vakanshyror	-12
Inflyttningar	-13
Förvärvat	0
Avyttrat	-3
Valutakursförändringar	1
Utgående vakans	108

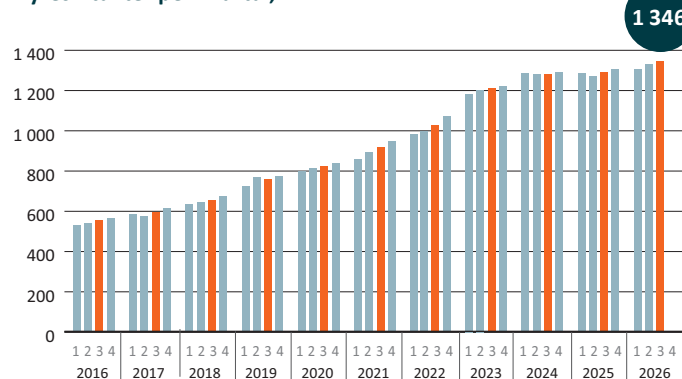
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2026	73	1
2027	414	8
2028	437	8
2029	353	7
2030	444	8
2031	359	7
2032	305	6
2033	274	5
2034	253	5
2035	272	5
>2035	2 252	41
Summa	5 436	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettot ökade till 2 994 mkr (2 876). Ökningen är främst hänförlig till högre hyresintäkter. Valutaeffekten påverkade driftnettot med -22 mkr.

Överskottsgraden ökade till 75,1 procent (74,8). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,8).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot och uppgick till 2 763 mkr (2 749).

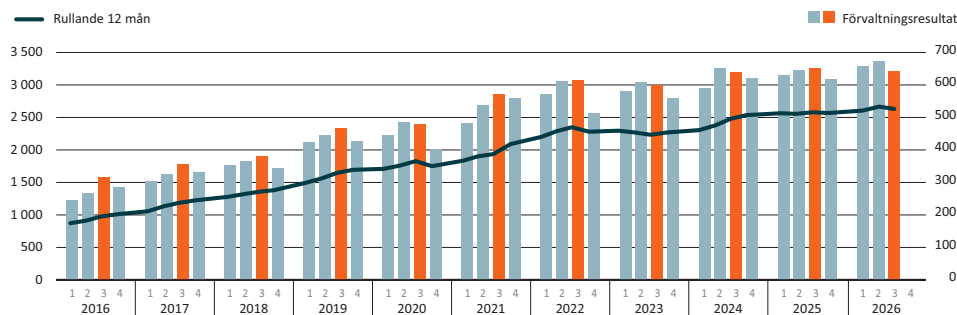
Administration

Centrala administrationskostnader ökade till 167 mkr (161), främst till följd av ökade digitaliseringssatsningar samt ett ökat antal anställda. Administrationskostnaderna i förhållande till hyresintäkterna uppgick till 4,2 procent (4,2).

Joint venture

Resultat från andelar i joint venture minskade till 112 mkr (191) med anledning av lägre positiva värdeförändringar. Förvaltningsresultatet från joint venture ökade till 73 mkr (67).

Förvaltningsresultat, mkr



2 994 mkr

Driftnetto

Räntenetto

Räntenettot för perioden uppgick till -929 mkr (-857). Räntenettot belastas med räntekostnader om -154 mkr hänförliga till hybridobligationen.

Räntebärande skulder ökade till 55 613 mkr (51 539), inklusive hybridobligation om 6 232 mkr. Genomsnittsräntan, exklusive hybridobligationen, uppgick till 2,2 procent (2,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 1 971 mkr (1 925), främst till följd av ett ökat driftnetto. Valutaeffekten påverkade förvaltningsresultatet med -15 mkr. Ränta på hybridobligationen belastar förvaltningsresultatet med -154 mkr, jämfört med motsvarande period föregående år.

Räntenetto

Mkr	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025
Ränteintäkter	30	21
Räntekostnader	-726	-802
Räntekostnad hybridobligation	-154	–
Övriga finansiella kostnader	-49	-46
Tomträtter och arrenden	-30	-31
Räntenetto	-929	-857

Känslighetsanalys ränteförändringar

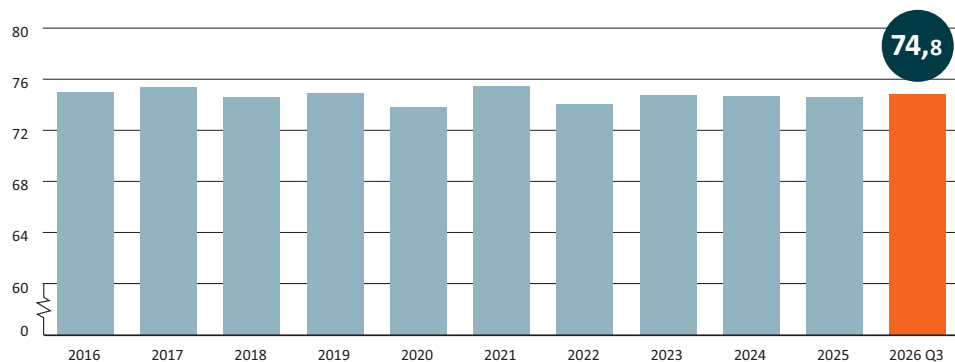
	Påverkan på räntenetto (12 mån), mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 493
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +/- 1 procentenhet	-/+ 114

Jämförbart bestånd

	30 sep 2026	30 sep 2025	Förändring
Antal fastigheter, st	401	401	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	78 530	76 963	2,0%
Direktavkastning, %	4,7	4,8	-0,1

Mkr	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	3 641	3 631	0,3
Övriga intäkter	4	5	-12,7
Driftkostnader	-585	-577	1,3
Underhållskostnader	-233	-236	-1,0
Övriga fastighetskostnader	-64	-74	-13,8
Driftnetto	2 763	2 749	0,5

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 333 mkr (-474). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 389 mkr (-463) vilket motsvarar en värdeförändring om 0,4 procent (-0,5). Realiserade värdeförändringar uppgick till -56 mkr (-10).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 414 mkr (-338) motsvarande 0,5 procent (-0,4). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -25 mkr (-125) motsvarande 0,0 procent (-0,1).

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

delsegment. Årets hittills största transaktion inom samhällsfastigheter var Sjunde AP-fondens förvärv av nio rättsväsendefastigheter från Castellum, och ytterligare affärer inom segmentet Rättsväsende har kommunicerats där bland annat Intea och Fortifikationsverket agerat köpare. Inom segmentet Äldreboende har aktiviteten varit fortsatt god, med bland annat Northern Horizon, Rikshem, Folksam, Stenvalvet och Skandia på köpsidan. Senast har Vectura avyttrat två moderna äldreboenden i Vallentuna och Danderyd till Folksam.

Även inom segmentet Utbildning har större transaktioner genomförts, däribland Nordiqus förvärv av 14 skolor från Turako samt Folsams förvärv av en skolfastighet från Nystad.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	87 231	478
Förvärv	1 355	11
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 235	
Avyttringar	-228	-5
Utrangeringar	-36	
Valutakursförändringar	1 499	
Orealiserade värdeförändringar	389	
Redovisat värde vid periodens slut	92 444	484

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Fastighetsintäkter	+/- 1 procent	+/- 1 230
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 306
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 924
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 787/+1 859

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – sep 2026

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	67	331	16	414
– Marknadsfaktorer	-48	15	7	-25
Summa orealiserade värdeförändringar	19	346	23	389

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – sep 2026

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Q1	-14	28	0	13
Q2	-128	43	19	-66
Q3	162	275	4	440
Summa orealiserade värdeförändringar	19	346	23	389

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

I Sverige och Finland redovisas marknadsvärdet utan hänsyn till transaktionskostnader. I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna.

Totalavkastningen de senaste tolv månaderna uppgick till 4,6 procent (3,7).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 92 444 mkr (86 909). 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 275 av 306 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 15 av 90 respektive 2 av 88 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 anlitat värderingsinstituten Cushman & Wakefield i Sverige och Finland samt IMOTISS i Tyskland.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 193 mkr (11). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 118 mkr (-50). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 76 mkr (61).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -493 mkr (-270) varav aktuell skatt utgjorde -301 mkr (-107) och uppskjuten skatt -192 mkr (-164). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 6 990 mkr (6 696).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 2 044 mkr (1 315). Resultatförändringen är främst hänförlig till positiva värdeförändringar.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde minskade med 3 procent till 1 852 mkr (1 913). Minskningen är främst hänförlig till högre betald skatt i förhållande till jämförelseperioden. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 850 mkr (1 915). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 96 mkr (-308). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 588 mkr (-2 733) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 412 mkr (365). Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till -230 mkr (-762).

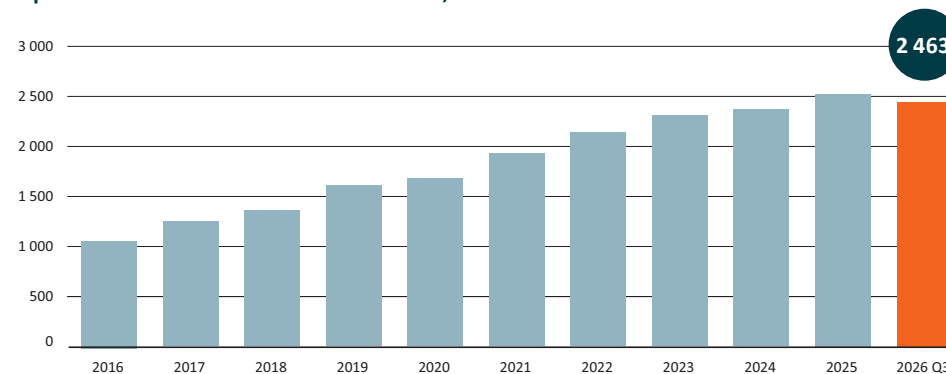
Fastigheter

484st

Fastigheternas
marknadsvärde

**92
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 123 mkr (120) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -221 mkr (-210), främst beroende på ökade kostnader för digitalisering. Finansiella poster uppgick till -599 mkr (884). I finansiella poster ingår ränterintäkter om 1 206 mkr (1 154), räntekostnader om -831 mkr (-909), resultat från försäljning av andelar i dotterföretag om -1 mkr (0), resultat

2 044 mkr

Resultat efter skatt

från andelar i koncernföretag om 185 mkr (-8) samt valutakurseffekter om -1 159 mkr (647). Värdeförändring av derivat uppgick till 199 mkr (0) och periodens resultat uppgick till -360 mkr (653).



Med ett första penseldrag firades byggstarten av det nya äldreboendet Djurgården i Linköping



Hemsö tilldelades Trelleborgs samhällsbyggnadspris Guldportalen för renoveringen av historiska Telinska magasinet

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment										Tillgångsposter per segment	
	Fastighetsintäkter		Driftkostnader		Underhållskostnader		Övriga fastighetskostnader		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025
Sverige Öst	931	919	-165	-161	-37	-36	-15	-12	714	709	22 943	23 034
Sverige Mitt	597	562	-122	-117	-32	-25	-7	-6	435	414	12 182	10 620
Sverige Nord	565	550	-119	-119	-27	-32	-10	-7	408	392	13 787	13 829
Sverige Syd	427	398	-102	-98	-22	-22	-4	-3	300	276	10 126	9 304
Tyskland	620	616	-46	-45	-80	-83	-5	-7	489	481	16 431	14 568
Finland	844	802	-108	-100	-51	-50	-36	-49	649	604	16 976	15 554
Totalt	3 985	3 847	-663	-640	-250	-248	-77	-84	2 994	2 876	92 444	86 909

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 92 444 mkr (86 909) finns 64 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 18 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 september 2026 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 484 fastigheter (479) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 490 tkvm (2 459).

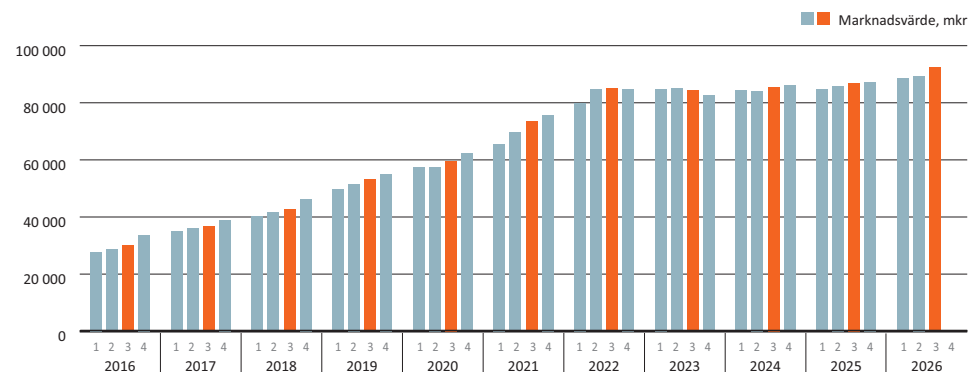
Investeringar

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 2 235 mkr (2 509), varav 1 733 mkr (1 923) i nyproduktion och 501 mkr (585) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

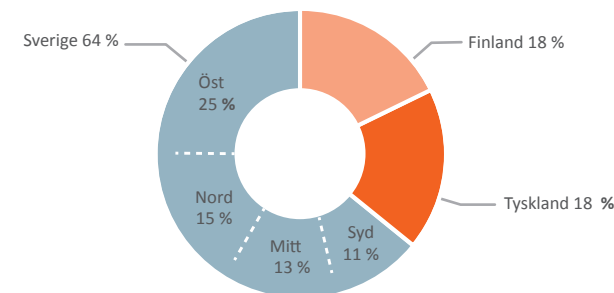
Transaktioner

Under perioden förvärvades 11 fastigheter (6) för 1 355 mkr (244) och 5 fastigheter (5) avyttrades för 228 mkr (216).

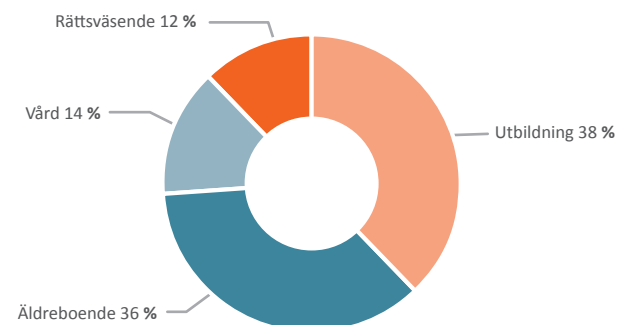
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	235	162	56	31	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 047	897	306	240	2 490
Hyresduration, år	8,5	10,4	7,1	7,2	8,9
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 947	35 491	12 536	11 471	92 444
Hyresintäkter, mkr	1 456	1 490	572	462	3 980
Driftnetto, mkr	1 075	1 158	413	347	2 994
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,5	95,4	97,3	98,1
Direktavkastning, %	4,6	4,9	4,8	4,8	4,7

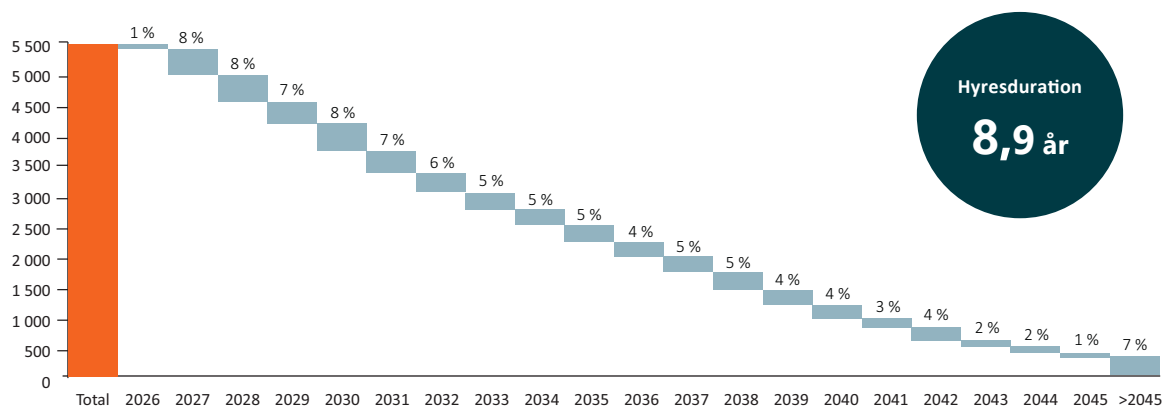
Hyresgäster

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

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 32 procent, med stat till 17 procent, med regioner till 11 procent och med delstat till 2 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 19 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
8,9 år

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Andel av hyresvärde, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	5	38
Academedia	Privat	4	27
Region Stockholm	Region	4	60
Attendo	Privat	3	59
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	3	17
Mälardalens Universitet	Stat	3	3
Västerås stad	Kommun	3	22
Justitieministeriet (FI)	Stat	3	7
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	1	3
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	1	1
Västra Götalandsregionen	Region	1	60
HEWAG (TY)	Privat	1	9
Summa		47	403

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 291	24
Svenska staten	592	11
Svenska regioner	335	6
Finska kommuner	342	6
Finska regioner	262	5
Finska staten	260	5
Tyska delstater	98	2
Tyska kommuner	95	2
Tyska staten	64	1
Summa	3 341	62

Offentlig hyresgäst
Privat/ideell hyresgäst

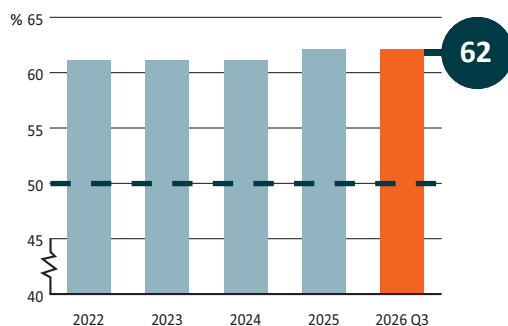
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

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.

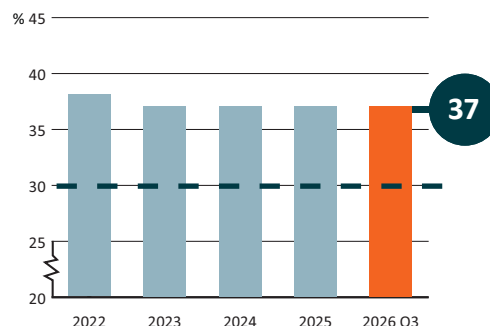
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



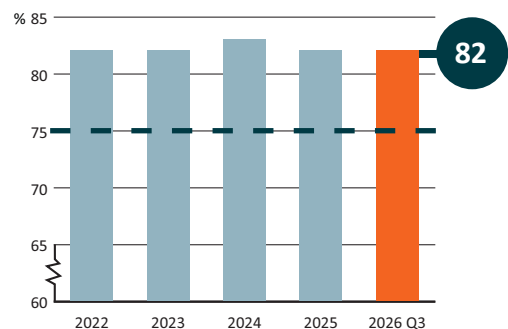
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



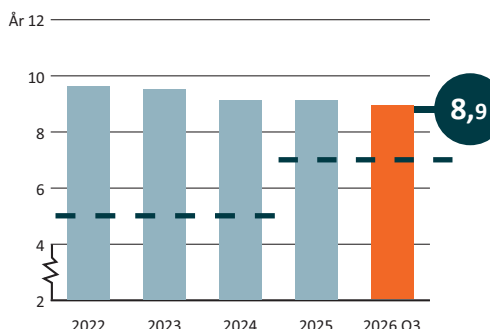
Storstadsregioner och större städer

– 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 11,33 (11,06) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 okt 2026	1 okt 2025	Förändring, %
Hyresintäkter	5 453	5 195	5
Övriga intäkter	7	7	-6
Fastighetskostnader	-1 340	-1 275	5
Driftnetto	4 121	3 927	5
Central administration	-211	-229	-8
Förvaltningsresultat joint venture	111	80	40
Räntenetto	-1 429	-1 160	23
- varav räntekostnad hybridobligation	-262	–	–
Förvaltningsresultat	2 592	2 617	-1

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 6 850 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 946 mkr. Dessa förväntas generera en årlig hyresintäkt om 446 mkr. Vissa projekt ger lägre driftkostnader, snarare än högre hyresintäkter. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 7 198 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 4 064 mkr.

Under tredje kvartalet har ett ombyggnadsprojekt färdigställts med en investering om 165 mkr. Projektet genererar en årlig hyresintäkt om 42 mkr och har en hyresduration om 10 år.



Hemsö har genomfört ett innovativt återbruksprojekt tillsammans med Mälardalens universitet (MDU) i Västerås

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställs, år
Porz skola	Köln	Utbildning	25	18 400	1 266	1 090	100	2030
Häkte	Umeå	Rättsväsende	25	15 500	1 055	983	100	2030
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	906	128	100	2027
Virket	Malmö	Vård	11	11 200	566	368	93	2027
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	494	65	100	2027
Sätra ishall	Stockholm	Utbildning	25	10 500	387	218	100	2027
Excellensen ¹⁾	Malmö	Vård	11	11 000	367	177	92	2027
Pohjois-Pasila skola	Helsingfors	Utbildning	20	7 200	386	184	100	2027
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	352	48	100	2027
Mäntyrinne	Åbo	Äldreboende	22	6 600	249	228	100	2028
Selleberga	Bjuv	Äldreboende	20	6 100	227	112	100	2027
Lund International School	Lund	Utbildning	20	5 100	211	52	100	2027
Djurgården	Linköping	Äldreboende	20	6 600	207	174	100	2028
Hjorten	Trelleborg	Äldreboende	20	5 100	177	118	100	2027
Summa				137 000	6 850	3 946		

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat/Ideell hyresgäst ¹⁾ Ombyggnation.

Större färdigställda projekt 2026

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration, år	Yta, kvm	Investering, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Änggårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	300	100
Q1	Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	235	100
Q2	Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	20	10 300	565	100
Q2	Vallila grundskola	Helsingfors	Utbildning	20	2 800	185	100
Q2	Byrådirektören	Malmö	Äldreboende	e.t.	6 200	138	100
Q3	Södra huset, MDU	Västerås	Utbildning	10	6 000	165	100
Summa				14	39 600	1 588	

☐ 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 till de verksamheter 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 Q3 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 Q3 och 41 procent av fastighetsytan i Sverige respektive 51 procent i Finland uppfyllde delmålen.

Analys av klimatavtryck vid byggnation

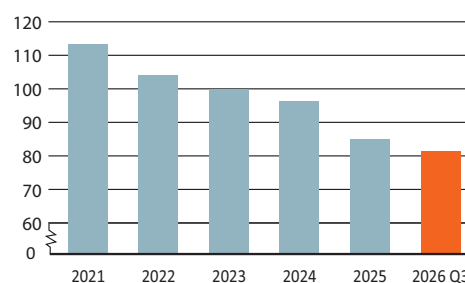
Klimatpåverkan från byggnation följs upp genom klimatberäkningar och gränsvärden per byggnadstyp enligt färdplanen mot nettonoll 2040. Under Q3 färdigställdes ett ombyggnadsprojekt i Sverige med stort fokus på återbruk och minskad klimatpåverkan, vilket tydligt återspeglas i projektets klimatavtryck. Resultat mellan länder är inte direkt jämförbara på grund av olika lagstiftning och beräkningsmetoder.

Social hållbarhet

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

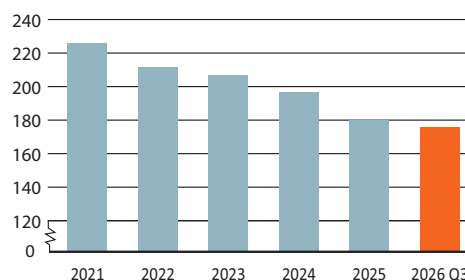
Hemsös mål är att miljöcertifiera all nyproduktion. Vid utgången av det tredje kvartalet var 100 procent av färdigställda nyproducerade byggnader certifierade.

Energianvändning i Sverige, kWh/kvm Atemp ¹⁾



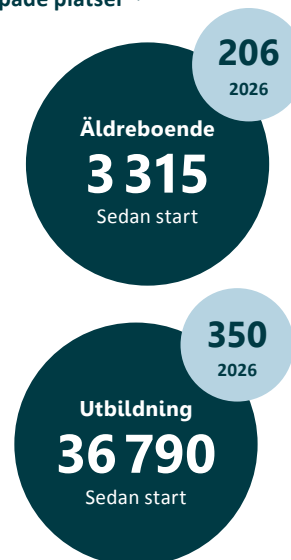
¹⁾ Energianvändning (värme + el), normalårskorrigerade värden.

Energianvändning i Finland, kWh/kvm Atemp ¹⁾



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

Tillskapade platser ¹⁾



¹⁾ Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med tredje 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

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

¹⁾ Basår 2022.

Nyckeltal Hållbarhet

	Jul – sep 2026	Apr – jun 2026	Jan – mar 2026
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	100	100	100
Klimatpåverkan nyproduktion Sverige, kg CO ₂ e/kvm ²⁾	e.t.	311	257
Klimatpåverkan ombyggnation Sverige, kg CO ₂ e/kvm ³⁾	22	56	e.t.
Klimatpåverkan nyproduktion Tyskland, kg CO ₂ e/kvm, år ⁴⁾	e.t.	e.t.	8
Klimatpåverkan ombyggnation Finland, kg CO ₂ e/kvm, år ⁵⁾	e.t.	5	e.t.
Genomförda klimatriskanalyser, % ⁶⁾	51	51	30
Genomförda klimatanpassningsplaner, % ⁶⁾	6	6	6
Andel fastighetsyta under 72 kWh/kvm Sverige, %	41	40	39
Andel fastighetsyta under 167 kWh/kvm Finland, %	51	51	47

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

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

Joint venture

Per 30 september 2026 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lantthem 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 2 526 mkr (2 200). Totala investeringar i joint venture uppgick till 2 677 mkr (2 299) vilket även inkluderar utlåning om 151 mkr (99). Joint venture bidrog till Hemsös förvaltningsresultat med 73 mkr (67), en ökning med 9 procent. Joint venture bidrog med 112 mkr (191) till Hemsös resultat efter skatt. Minskningen är främst hänförlig till att värdeförändringar på fastigheter var högre under jämförelseperioden.



Lanthem har förvärvat fyra äldreboenden i Alingsås, Borås, Gotland och Karlstad

Fastigheternas
marknadsvärde

11
mdkr

Resultat från joint venture, jan – sep 2026

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Förvaltningsresultat	53	22	-2	-1	73
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	–	–	6	26	33
Värdeförändringar, finansiella instrument	18	3	–	–	22
Skatt	-4	-6	-1	-3	-15
Resultat från andelar i joint venture	68	19	3	22	112

Redovisat värde andelar

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Kalk	Totalt
Ingående balans	1 561	378	78	248	2 265
Resultat från andelar i joint venture	68	19	3	22	112
Valutaomräkning	75	–	–	13	88
Kapitaltillskott	–	100	6	–	106
Utdelning	-34	-12	–	–	-45
Utgående balans	1 671	486	86	283	2 526
Fordringar på joint venture	57	–	–	94	151
Total investering i joint venture	1 727	486	86	378	2 677



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

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.



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. Under andra kvartalet har Upplands-Bro kommun i en offentlig upphandling tilldelat HemTag uppdraget att utveckla Bro torg, vilket bland annat omfattar ett nytt badhus. Byggstart är planerad till fjärde kvartalet 2027.



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 sep 2026	30 sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025	30 sep 2026	30 sep 2025
Ägarandel, %	52	52	50	50	50	50	50	50
Hyresvärde, mkr	527	461	154	106	27	27	98	96
Antal fastigheter, st	28	26	20	15	1	1	1	1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	100	100	100	100	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 814	6 125	2 233	1 574	347	170	1 170	708
Hyresduration, år	8	7	7	8	27	27	25	25
Andel offentliga hyresgäster, %	62	61	68	65	90	90	100	100

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 55,1 procent (57,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,1).

Hemsö emitterar obligationer främst på den svenska och europeiska kapitalmarknaden 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 14 931 mkr (15 106). Likvida medel uppgick till 77 mkr (94). Disponibel likviditet uppgick således till 15 008 mkr (15 199). Skuldtäckningskvoten uppgick till 163 procent (126).

Disponibel likviditet

15,0
mdkr

Räntebärande skuld

55,6
mdkr

Genomsnittsränta

2,2 %

Räntebärande skulder

Under perioden har Hemsö emitterat sin första hybridobligation om 550 meur, vilket beskrivs på sidan 19. I övrigt har obligationer om 1 800 mkr emitterats under perioden. Hemsö har även under perioden tagit upp nya lån med både Europeiska investeringsbanken om 200 meur och Nordiska investeringsbanken om 700 mkr.

Hemsös räntebärande skulder, inklusive hybridobligationen om 6 232 mkr, uppgick vid periodens utgång till 55 613 mkr (51 539). Belåningsgraden sjönk samtidigt till 55,1 procent (57,7).

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

Finansieringskällor, mkr

	30 sep 2026	30 sep 2025
Obligationer, SEK	16 518	15 049
Obligationer, EUR	12 623	18 676
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 745	5 328
Summa obligationer	34 886	39 052
Företagscertifikat, SEK	5 409	5 604
Europarådets utvecklingsbank, EUR	256	252
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	6 377	4 102
Nordiska investeringsbanken, SEK	1 400	700
Schuldschein, EUR	850	829
Säkerställda banklån, SEK	202	1 000
Hybridobligation, EUR	6 232	–
Summa räntebärande skulder	55 613	51 539
Andel säkerställd skuld	0,2 %	1,2 %

Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 sep 2026	30 sep 2025
Banker	8 931	9 106
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Summa kreditlöften	14 931	15 106
Likvida medel	77	94
Disponibel likviditet	15 008	15 199
Kort upplåning	9 181	12 092
Skuldtäckningskvot	163 %	126 %

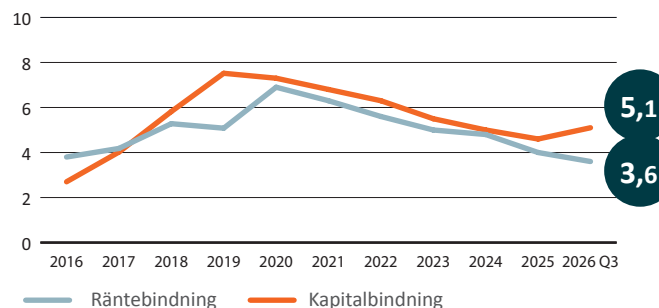
Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 5 875 mkr (6 175). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 436 mkr (7 322).

Valutaexponeringen uppgick till 18 procent (9) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 19 procent (10) av eget kapital.

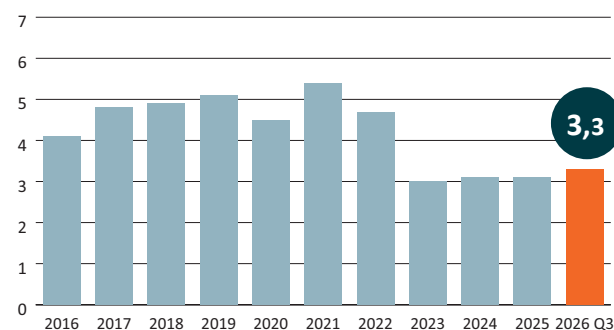
Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,1 år (4,8) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 3,6 år (4,2). Genomsnittsräntan, exklusive hybridobligationen, uppgick till 2,2 procent (2,1).



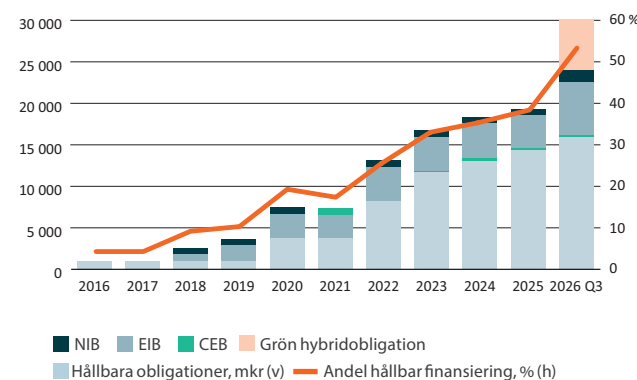
Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Hållbar finansiering, mkr



Valutaexponering, mkr

	30 sep 2026	30 sep 2025
Fastigheter EUR	33 407	30 122
Joint venture EUR	2 105	1 847
Kassa EUR	36	159
Tillgångar EUR	35 548	32 128
Skuld EUR	16 983	22 929
Hybridobligation EUR	6 232	—
Valutaswap EUR	6 046	6 214
Exponering EUR	6 286	2 984
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK och USD	7 436	7 322
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 436	-7 322
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	—	—
Valutaexponering	6 286	2 984
Eget kapital	32 352	30 380
Valutaexponering eget kapital, %	19%	10%
Valutaexponering tillgångar EUR, %	18%	9%

Hållbar finansiering, mkr

	30 sep 2026	30 sep 2025
Hållbara obligationer	15 930	14 328
Grön hybridobligation	6 232	—
Europarådets utvecklingsbank	256	252
Europeiska investeringsbanken	6 377	4 102
Nordiska investeringsbanken	1 400	700
Summa hållbar finansiering	30 195	19 383

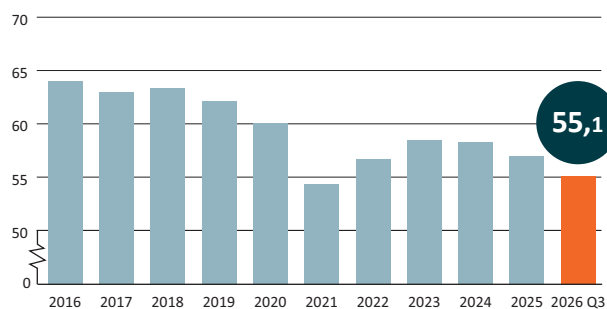
Hybridobligation

I februari 2026 emitterade Hemsö 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.

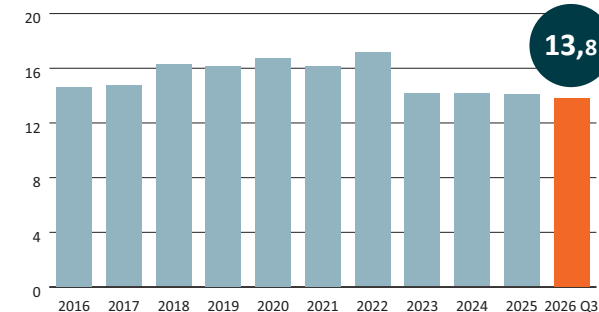
Belåningsgrad, %



För att förenkla och öka transparensen har Hemsö justerat definitionerna på några alternativa nyckeltal. De viktigaste är Belåningsgrad, Skuldkvot och Räntetäckningsgrad som redovisas till höger. Samtliga kommer att beräknas i linje med ratingsinstitutens 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



Räntetäckningsgrad, mkr	Okt 2025 – sep 2026	Okt 2024 – sep 2025
Driftnetto	3 960	3 849
Central administration	-226	-230
Utdelning från joint venture	65	10
Justerat rörelseresultat	3 799	3 629
Räntenetto	-1 234	-1 154
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	77	–
Justerat räntenetto	-1 157	-1 154
Räntetäckningsgrad	3,3 ggr	3,1 ggr

Nettoskuld och belåningsgrad, mkr	30 sep 2026	30 sep 2025
Långfristiga räntebärande skulder	46 432	39 447
Kortfristiga räntebärande skulder	9 181	12 092
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 116	–
Kortfristiga placeringar	–	–
Likvida medel	-77	-94
Nettoskuld	52 419	51 446
Förvaltningsfastigheter	92 444	86 909
Investeringar i joint venture	2 677	2 299
Summa	95 121	89 208
Belåningsgrad	55,1 %	57,7 %

Skuldkvot, mkr	30 sep 2026	30 sep 2025
Nettoskuld	52 419	51 446
Driftnetto	3 960	3 849
Central administration	-226	-230
Utdelning från joint venture	65	10
Justerat rörelseresultat	3 799	3 629
Skuldkvot	13,8 ggr	14,2 ggr

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Risikbegränsning enligt Finanspolicy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	55,1 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	13,8 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,1 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	163 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,3 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	3,6 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 i förhållande till eget kapital	Maximalt 35 %	19 %
Valutaexponering i förhållande till tillgångar i euro	5–30 %	18 %

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	2026-09-10

FitchRatings

MOODY'S
RATINGSS&P Global
Ratings

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2026	201	201	0	11 888	24
2027	3 570	3 570	7	3 653	7
2028	21 828	9 397	19	9 408	19
2029	6 811	5 811	12	5 658	12
2030	7 242	5 742	12	4 790	10
2031	4 498	4 498	9	1 823	4
2032	1 539	1 539	3	2 539	5
2033	2 088	2 088	4	2 088	4
2034	1 133	1 133	2	1 133	2
>2034	9 993	9 993	20	6 400	13
Summa	58 902	43 971	89	49 381	100
Företagscertifikat		5 409	11		
Summa	58 902	49 381	100		
Hybridobligation		6 232			
Summa		55 613			

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

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 346	1 331	1 303	1 306	1 288	1 271	1 283	1 290	1 278
Övriga intäkter	1	2	1	3	1	2	2	3	3
Fastighetskostnader	-332	-310	-349	-343	-305	-312	-354	-320	-311
Driftnetto	1 016	1 024	955	966	984	961	931	973	971
Central administration	-62	-56	-50	-58	-60	-53	-47	-69	-50
Resultat från andelar i joint venture	42	44	26	-41	150	23	18	133	13
Rörelseresultat	996	1 013	931	866	1 074	931	901	1 036	933
Räntenetto	-342	-318	-269	-305	-296	-289	-273	-297	-300
Resultat efter räntenetto	654	694	662	562	779	642	628	739	634
- varav Förvaltningsresultat	642	672	657	616	651	645	628	620	638
Värdeförändring fastigheter	401	-76	8	-212	14	-280	-207	-187	423
Värdeförändring finansiella instrument	381	-106	-82	48	75	-149	86	-4	-134
Resultat före skatt	1 436	512	589	398	867	212	507	548	923
Aktuell skatt	-105	-91	-104	166	-38	-62	-7	12	-62
Uppskjuten skatt	-175	4	-21	17	-120	9	-52	-82	-122
Periodens resultat	1 156	425	463	581	709	160	447	477	739
Övrigt totalresultat	169	57	5	-114	-12	72	-182	46	9
Periodens totalresultat	1 325	482	468	467	697	232	265	524	747

Belopp i mkr	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	92 444	89 734	88 580	87 231	86 909	85 875	84 655	85 973	85 598
Nyttjanderätter	1 054	1 040	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005
Andelar i joint venture	2 526	2 339	2 315	2 265	2 200	1 933	1 910	1 977	1 670
Derivat	284	109	180	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 659	1 555	1 507	1 563	1 474	1 353	1 156	1 352	2 870
Likvida medel och kortfristiga placeringar	77	842	1 461	256	94	501	591	866	1 856
Summa tillgångar	98 044	95 619	95 158	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999
Eget kapital	32 352	31 027	31 815	31 347	30 380	29 184	30 201	29 436	29 194
Uppskjuten skatteskuld	6 535	6 319	6 303	6 240	6 289	6 176	6 201	6 197	6 095
Derivat	617	854	771	723	731	761	382	604	606
Räntebärande skulder	55 613	54 780	53 464	51 241	51 539	51 804	49 775	52 185	52 497
Leasingskulder	1 054	1 040	1 116	1 104	1 141	1 044	1 035	1 084	1 005
Ej räntebärande skulder	1 874	1 600	1 691	1 762	1 738	1 736	1 753	1 746	3 601
Summa eget kapital och skulder	98 044	95 619	95 158	92 418	91 818	90 706	89 348	91 253	92 999
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, % ¹⁾	55,1	55,2	53,9	56,9	57,7	58,4	56,8	58,3	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	3,3	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1	3,2	3,1	3,0
Operativt kassaflöde, mkr	610	684	558	611	623	617	674	561	580
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ²⁾	4,7	4,8	4,8	4,7	4,8	4,8	4,8	4,8	4,7
Totalavkastning, % ²⁾	4,6	4,2	3,9	3,6	3,7	4,2	4,4	4,4	2,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,8	98,0	97,9	97,9	97,8	97,6	97,7	97,6
Överskottsgrad, %	75,4	76,8	73,2	73,8	76,3	75,5	72,5	75,2	75,8
Antal fastigheter, st	484	483	481	478	479	476	474	477	485
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 490	2 475	2 480	2 470	2 459	2 435	2 427	2 425	2 470

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–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025– sep 2026	Jan–dec 2025
Hysesintäkter	3 980	3 842	1 346	1 288	5 286	5 149
Övriga intäkter	4	5	1	1	7	7
Driftkostnader	-663	-640	-185	-177	-875	-851
Underhållskostnader	-250	-248	-113	-97	-351	-349
Övriga fastighetskostnader	-77	-84	-34	-31	-108	-114
Driftnetto	2 994	2 876	1 016	984	3 960	3 841
Central administration	-167	-161	-62	-60	-226	-219
Resultat från andelar i joint venture	112	191	42	150	72	150
- varav förvaltningsresultat	73	67	31	23	86	80
- varav värdeförändringar	54	153	16	153	6	105
- varav skatt	-15	-30	-5	-26	-21	-35
Rörelseresultat	2 939	2 906	996	1 074	3 806	3 772
Räntenetto	-929	-857	-342	-296	-1 234	-1 162
Resultat efter räntenetto	2 011	2 048	654	779	2 572	2 610
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	1 971	1 925	642	651	2 587	2 541
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	333	-474	401	14	121	-685
Värdeförändring finansiella instrument	193	11	381	75	242	59
Resultat före skatt	2 537	1 586	1 436	867	2 935	1 984
Aktuell skatt	-301	-107	-105	-38	-135	59
Uppskjuten skatt	-192	-164	-175	-120	-176	-147
Periodens resultat	2 044	1 315	1 156	709	2 624	1 896

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 32 Nyckeltalsberäkningar.

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025– sep 2026	Jan–dec 2025
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 989	1 245	1 129	694	2 547	1 803
Innehav utan bestämmande inflytande	55	70	27	14	78	93
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	2 044	1 315	1 156	709	2 624	1 896
Omräkningsdifferens	231	-122	169	-12	117	-236
Periodens totalresultat	2 275	1 194	1 325	697	2 742	1 660
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	2 216	1 126	1 297	682	2 662	1 571
Innehav utan bestämmande inflytande	58	68	28	14	80	89

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	92 444	86 909	87 231
Nyttjanderätter	1 054	1 141	1 104
Andelar i joint venture	2 526	2 200	2 265
Derivat	284	–	–
Fordringar hos joint venture	149	77	53
Övriga anläggningstillgångar	99	123	90
Summa anläggningstillgångar	96 556	90 451	90 743
Kortfristiga fordringar	1 411	1 274	1 419
Likvida medel	77	94	256
Summa omsättningstillgångar	1 488	1 367	1 675
SUMMA TILLGÅNGAR	98 044	91 818	92 418
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32 352	30 380	31 347
Uppskjuten skatteskuld	6 535	6 289	6 240
Långfristiga räntebärande skulder	46 432	39 447	39 436
Leasingskulder	1 054	1 141	1 104
Derivat	617	731	723
Summa långfristiga skulder	54 638	47 607	47 503
Kortfristiga räntebärande skulder	9 181	12 092	11 805
Övriga kortfristiga skulder	1 874	1 738	1 762
Summa kortfristiga skulder	11 054	13 831	13 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	98 044	91 818	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	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat (2025-01-01 - 2025-09-30)	–	–	-119	1 245	68	1 194
Utgående eget kapital 2025-09-30	1	8 231	337	20 419	1 392	30 380
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Totalresultat (2025-10-01 - 2025-12-31)	–	–	-112	558	21	467
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 - 2026-09-30)	–	–	228	1 989	58	2 275
Utgående eget kapital 2026-09-30	1	7 461	452	22 966	1 471	32 352

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan–dec 2025
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 971	1 925	642	651	2 587	2 541
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat joint venture	-73	-67	-31	-23	-86	-80
- Avskrivningar	21	24	6	10	29	32
- Orealiserade kursdifferenser	-2	2	-1	2	-4	0
Utdelningar från joint venture	45	10	0	–	65	29
Betald skatt	-112	21	-9	-16	-131	3
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 850	1 915	608	625	2 459	2 524
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	96	-308	141	-105	57	-347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 946	1 607	749	519	2 516	2 177
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 355	-244	-817	-183	-1 742	-631
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 235	-2 509	-827	-859	-3 247	-3 521
Försäljning av fastigheter	207	200	78	-2	411	404
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-196	-179	-114	-167	-287	-270
Övriga anläggningstillgångar	-9	-1	-3	-1	-9	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 588	-2 733	-1 682	-1 211	-4 875	-4 020

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan–dec 2025
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	11 501	5 781	4 037	1 398	13 076	7 356
Amorteringar räntebärande skulder	-8 948	-5 163	-3 936	-1 606	-10 145	-6 360
Realiserade finansiella instrument	130	-4	66	-3	114	-20
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	500	500	1 500
Utbetald utdelning	-1 270	-1 249	–	–	-1 270	-1 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 412	365	167	289	2 275	1 227
Periodens kassaflöde	-230	-762	-766	-404	-84	-615
Likvida medel vid periodens början	256	866	842	501	94	866
Kursdifferens i likvida medel	51	-11	2	-4	67	5
Likvida medel vid periodens slut	77	94	77	94	77	256
Operativt kassaflöde	1 852	1 913	610	623	2 463	2 524

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025– sep 2026	Jan–dec 2025
Nettoomsättning	123	120	38	37	163	160
Central administration	-221	-210	-70	-67	-297	-287
Rörelseresultat	-98	-90	-32	-30	-134	-127
Finansiella poster	-599	884	-312	97	-81	1 403
Värdeförändring av derivat	199	0	237	27	188	-12
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	-719	-719
Resultat före skatt	-498	794	-107	94	-745	546
Redovisad skatt	137	-141	18	-24	239	-39
Periodens resultat	-360	653	-89	71	-506	507

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	18	15	15
Inventarier	4	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	20 931	20 535	20 845
Uppskjuten skattefordran	271	143	133
Långfristiga fordringar	31 956	29 085	29 698
Summa anläggningstillgångar	53 180	49 781	50 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7 780	8 755	8 808
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	7 780	8 755	8 808
SUMMA TILLGÅNGAR	60 960	58 537	59 503
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	4 262	5 538	5 893
Summa eget kapital	4 263	5 539	5 894
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	31	30	31
Räntebärande skulder	55 412	51 547	51 247
Ej räntebärande skulder	1 255	1 421	2 332
Summa skulder	56 697	52 997	53 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 960	58 537	59 503

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 182 anställda varav 84 kvinnor och 98 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 146 anställda i Sverige, 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 september 2026 var 73 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrade och 27 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös 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 28 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 20 förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö och Tagebad äger 50 procent vardera 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. 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 delårsrapport 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 delårsrapporten är, om inte

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

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

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas av Hemsö. Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter i kraft. Hemsö avser inte att förtidstillämpa IFRS 18. Den nya standarden bedöms inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden kommer främst medföra att utformningen av koncernens resultaträkning förändras med krav på uppdelning i tre delar: rörelse, investering och finansiering samt två nya delsummor, rörelseresultat och resultat före finansiering och inkomstskatt. För Hemsö blir den största förändringen att värdeförändring förvaltningsfastigheter kommer att ingå som en del av rörelseresultatet. Flera av för fastighetsbranschen viktiga resultatmått, såsom förvaltningsresultat, kommer därmed inte kunna visas i resultaträkningen utan får i stället redovisas i not som så kallade Management Performance Measures (MPM).

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Nils Styf, verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

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 erhållen utdelning från joint venture.

Kapitalbindning

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

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

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Soliditet

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

Totalavkastning

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

Valutaexponering

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster. Kontrakterad årshyra används för att belysa koncernens faktiska intjäning utifrån gällande hyresavtal.

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

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) är ett certifieringsbaserat regelverk som bedömer och styr byggnaders och stadsdelars hållbarhet över hela livscykeln utifrån miljömässiga, ekonomiska och sociala kriterier.

Energianvändning, kWh/kvm

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

Energiintensitet

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

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 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 – sep 2026	Jan – sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan – dec 2025
Resultat efter räntenetto	2 011	2 048	2 572	2 610
Återläggning				
Värdeförändringar joint venture	-54	-153	-6	-105
Skatt joint venture	15	30	21	35
Förvaltningsresultat	1 971	1 925	2 587	2 541

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan – dec 2025
Förvaltningsresultat	1 971	1 925	2 587	2 541
Utdelning joint venture	45	10	65	29
Betald skatt	-112	21	-131	3
Återläggning				
Förvaltningsresultat joint venture	-73	-67	-86	-80
Avskrivningar	21	24	29	32
Operativt kassaflöde	1 852	1 913	2 463	2 524

Räntetäckningsgrad	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan – dec 2025
Driftnetto	2 994	2 876	3 960	3 841
Central administration	-167	-161	-226	-219
Utdelning joint venture	45	10	65	29
Justerat rörelseresultat	2 872	2 725	3 799	3 652
Räntenetto	-929	-857	-1 234	-1 162
Återläggning 50 % av räntekostnad hybridobligation	77	–	77	–
Justerat räntenetto	-852	-857	-1 157	-1 162
Räntetäckningsgrad	3,4 ggr	3,2 ggr	3,3 ggr	3,1 ggr

Överskottsgrad	Jan – sep 2026	Jan – sep 2025	Okt 2025 – sep 2026	Jan – dec 2025
Hyresintäkter	3 980	3 842	5 286	5 149
Övriga fastighetsintäkter	4	5	7	7
Summa fastighetsintäkter	3 985	3 847	5 293	5 156
Driftnetto	2 994	2 876	3 960	3 841
Överskottsgrad	75,1 %	74,8 %	74,8 %	74,5 %

Andel säkerställd skuld	30 sep 2026	30 sep 2025
Utestående säkerställd skuld	202	1 000
Förvaltningsfastigheter	92 444	86 909
Andel säkerställd skuld	0,2 %	1,2 %

Belåningsgrad	30 sep 2026	30 sep 2025
Långfristiga räntebärande skulder	46 432	39 447
Kortfristiga räntebärande skulder	9 181	12 092
Avdrag 50 % av hybridobligation	-3 116	–
Likvida medel	-77	-94
Nettoskuld	52 419	51 446
Förvaltningsfastigheter	92 444	86 909
Investeringar i joint venture	2 677	2 299
Summa	95 121	89 208
Belåningsgrad	55,1 %	57,7 %

Direktavkastning	30 sep 2026	30 sep 2025
Driftnetto enligt resultaträkning	3 960	3 849
Justerings för 12 månaders innehav och valutakurs	92	-23
Justerings projektfastigheter	-131	-197
Justerat driftnetto	3 921	3 629
Förvaltningsfastigheter	92 444	86 909
Justerings projektfastigheter	-9 861	-10 994
Justerat marknadsvärde fastigheter	82 583	75 915
Direktavkastning	4,7 %	4,8 %

Soliditet	30 sep 2026	30 sep 2025
Eget kapital	32 352	30 380
Summa tillgångar	98 044	91 818
Soliditet	33,0 %	33,1 %

Skuldkvot	30 sep 2026	30 sep 2025
Nettoskuld	52 419	51 446
Driftnetto	3 960	3 849
Central administration	-226	-230
Utdelning från joint venture	65	10
Justerat rörelseresultat	3 799	3 629
Skuldkvot	13,8 ggr	14,2 ggr

Skuldtäckningskvot	30 sep 2026	30 sep 2025
Likvida medel	77	94
Outnyttjade kreditlöften	14 931	15 106
Disponibel likviditet	15 008	15 199
Kort upplåning	9 181	12 092
Skuldtäckningskvot	163 %	126 %

Totalavkastning	Okt 2025 – sep 2026	Okt 2024 – sep 2025
Driftnetto	3 960	3 849
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	121	-661
Summa	4 081	3 188
Ingående värde förvaltningsfastigheter	86 909	85 598
Utgående värde förvaltningsfastigheter	92 444	86 909
Justerings periodens värdeförändring	-121	661
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	89 616	86 584
Totalavkastning	4,6 %	3,7 %

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

Bokslutskommuniké jan – dec 2026	4 feb 2027
Årsredovisning 2026	24 mar 2027
Delårsrapport jan – mar 2027	23 apr 2027
Årsstämma	23 apr 2027