



Q2

Halvårsrapport 2023

HEMSÖ

Viktiga händelser under andra kvartalet

- » The Council of Europe Development Bank (CEB), beviljade ett åttaårigt icke säkerställt lån om 22,2 miljoner euro till Hemsös projekt Campus Tensta.
- » Hemsö tecknade ett sjuårigt hyresavtal med Järva Gymnasium om en ny gymnasieskola med plats för 500 elever i Campus Tensta.
- » Kerstin Hessius valdes till ny ordförande vid Hemsös årsstämma 2023. Hon ersätter Pär Nuder som innehaft rollen sedan 2013.
- » Hemsö tecknade en avsiktsförklaring med Burlövs kommun och Internationella Engelska Skolan, IES, för att etablera en grundskola med plats för 600 elever och en förskola för 120 barn i Burlöv.

Sammanfattning januari–juni 2023

- » Hyresintäkterna ökade med 21 procent till 2 386 mkr (1 980).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 187 mkr (1 184).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -2 954 mkr (4 500).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -76 mkr (68).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till -1 517 mkr (4 790).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 071 mkr (84 683).
- » Under perioden investerades 1 398 mkr (1 960) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 5 fastigheter (24) för 134 mkr (1 426) och 1 fastighet (1) avyttrades för 18 mkr (3).

Hemsö i sammandrag

	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter, mkr	2 386	1 980	4 480	4 073
Förvaltningsresultat, mkr	1 187	1 184	2 312	2 309
Resultat efter skatt, mkr	-1 517	4 790	-3 744	2 563
Operativt kassaflöde, mkr	1 166	1 105	2 221	2 160
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	60,3	53,4	60,3	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,2	5,8	3,5	4,7
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	85 071	84 683	85 071	84 879
Överskottsgrad, %	74,4	73,9	74,3	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	97,6	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,7	9,7	9,7	9,6
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 438	2 311	2 438	2 400

¹⁾ I Q1 2023 uppdaterade Hemsö definitionen av Räntetäckningsgrad som nu exkluderar resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Räntetäckningsgrad för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen. Se definition på sidan 26 och Nyckeltalsberäkningar på sidan 27.



Vd-ord

Hemsös underliggande verksamhet utvecklas stabilt och vi ser en fortsatt stark hyresgäst-efterfrågan. Hyresintäkter och driftnetto har ökat med 21 procent, men högre räntekostnader leder till ett förvaltningsresultat som är i linje med föregående år. Vi ser fortsatt en positiv tillväxt av det operativa kassaflödet, som ökar med 6 procent.

Stark ägare i Tredje AP-fonden

Hemsö har en långsiktig och stark ägare i Tredje AP-fonden. Vi har en ledande marknadsposition, en hållbar affärsmodell och en kontrollerad tillväxttakt i en växande marknad. Hemsös nära samverkan med kommuner i främst Sverige och Finland skapar förutsättningar för nya goda investeringar i social infrastruktur.

Vi utvärderar många intressanta nya investeringsmöjligheter och har därför en tät dialog med Hemsös ägare då jag bedömer att nya större affärer behöver finansieras med nytt eget kapital för att säkerställa en stabil kapitalstruktur i linje med bolagets finanspolicy. Hemsös ägare har stöttat bolaget med eget kapital, senast 2021, för att finansiera investeringar och bibehålla en god finansiell flexibilitet. Således kan vi fortsätta att utveckla verksamheten i nära samarbete med våra hyresgäster, trots en mer osäker marknad, då vi har ett fortsatt starkt stöd från våra ägare.

Trygg samarbetspartner

Trots turbulensen i fastighetsbranschen fortsätter Hemsö att byggstarta nya projekt. Det är viktigt för oss att vara en trygg samarbetspartner till den offentliga sektorn i både goda och sämre tider. Under 2023 kommer vi att påbörja byggandet av flera utvecklingsprojekt, inklusive 12 skolor och äldreboenden i bland annat Stockholm, Nacka, Västerås, Kungälv samt i Helsingfors i Finland och i Essen i Tyskland.

I slutet av kvartalet påbörjades markarbeten för vår nya kommunala grund- och gymnasieskola med plats för 900 elever i Ektorps i Nacka. Vårt mål är att Ektorps skola ska bli den första skolan som erhåller en NollCO₂-certifiering. Under perioden har vi även slutfört ett energiprojekt i Finland i samarbete med Åbo stadsjukhus. Projektet väntas bidra till en årlig minskning av över 300 ton koldioxid samt en årlig kostnadsbesparing om 180 TEUR.

Hemsös hjärta

Skolan är en viktig plats. Det blir extra tydligt för mig som förälder i skolavslutningstider, när barnen firar av det gångna skolåret och tar sats in i sommarlovet. Det är här grunden läggs för framtiden. En trygg skola ger trygga barn och trygga barn har bättre förutsättningar för inlärning.

Forskning visar även att skolan är den näst viktigaste faktorn (efter föräldrarna) för att undvika att ungdomar hamnar i gängkriminalitet. Det är därför glädjande att Hemsö tecknat ett socialt lån med Council of European Development Bank (CEB) för att stötta Hemsös unika utbildningssatsning Campus Tensta i Järvaområdet utanför Stockholm. Järva är av svenska polisen utpekad som ett socialt utsatt område. Med Campus Tensta vill Hemsö ge tillgång till god utbildning som skapar framtidstro och positiva livsval. Hemsö har i dagsläget lånefaciliteter med alla tre EU-banker, (EIB, NIB och CEB), för att finansiera hållbara och sociala investeringar.

Allt vi gör på Hemsö är sprunget ur ett stort engagemang hos mina kollegor. Vårt samhällsuppdrag driver oss framåt. Med våra starka ägare, innovativa projekt och framför allt vårt hängivna team är jag övertygad om att vi även fortsatt kommer att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Nils Styf, vd

Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 85,1 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

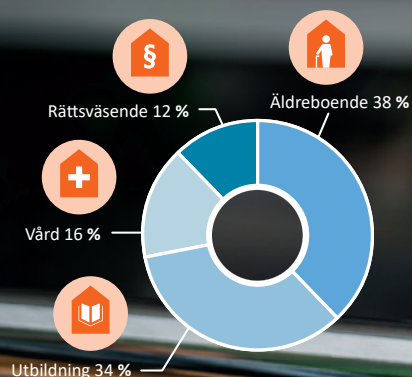
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

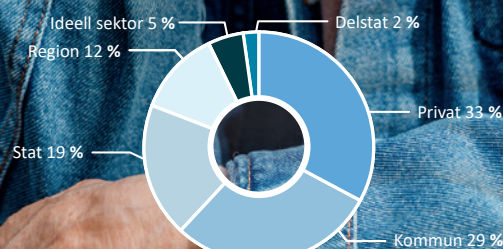
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

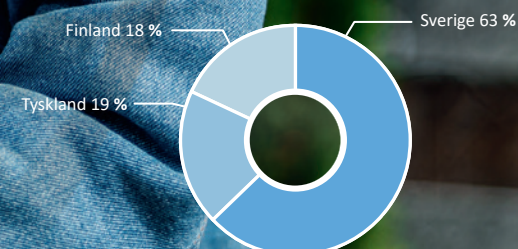
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till juni 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidan 27–28.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 21 procent till 2 386 mkr (1 980), vilket är hänförligt till färdigställda projekt, förvärv, indextillägg samt en positiv valutakurseffekt. I Sverige ökade hyresintäkterna med 20 procent, i Tyskland med 17 procent och i Finland med 27 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 228 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 60 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 832 mkr (4 045) före avdrag för rabatter om 81 mkr (59).

2 386 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska vakansen uppgick till 117 mkr (99). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid periodens utgång till 97,6 procent (97,6).

Hyresavtal med en årshyra om 93 mkr är

föremål för omförhandling under 2023, vilket motsvarar 2 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,7 år (9,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 614 mkr (520), en ökning med 94 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energipriser. Underhållskostnaderna ökade med 17 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 62 mkr motsvarande 13 procent. Valutakursförändringen ökade kostnaderna med 12 mkr.

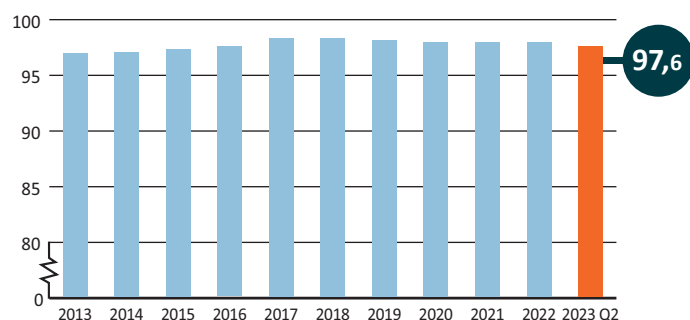
Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2023
Ingående vakans	98
Avflyttningar	37
Justering vakanshyror	-1
Inflyttningar	-18
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	2
Utgående vakans	117

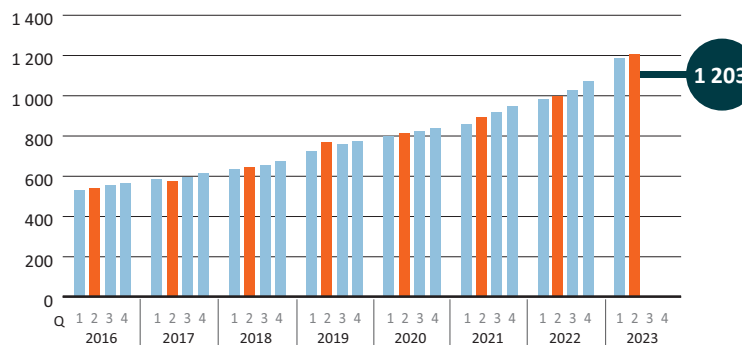
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2023	93	2
2024	312	6
2025	289	6
2026	298	6
2027	285	6
2028	356	7
2029	220	5
2030	300	6
2031	335	7
2032	193	4
>2032	2 151	45
Summa	4 832	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter, mkr



Driftnetto

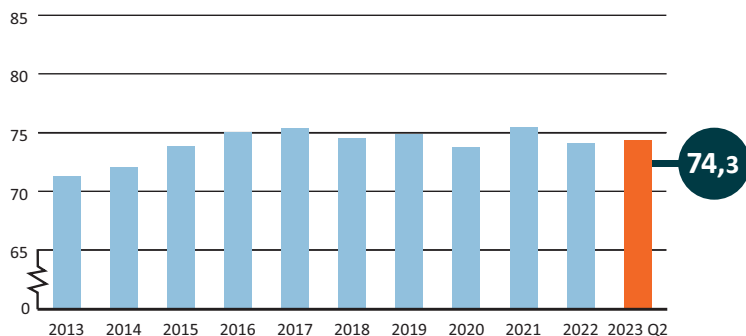
Driftnettet ökade med 21 procent till 1 785 mkr (1 471). Ökningen är främst hänförlig till förvärv, färdigställda projekt och indexering. Överskottsgraden ökade till 74,4 procent (73,9) främst till följd av indexering, förvärv och positiv valutakurseffekt. Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projekt-fastigheter, uppgick till 4,4 procent (3,8).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 12 procent till 1 576 mkr (1 409). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 98 mkr (80). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda samt ökade konsultkostnader.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



1 785 mkr

Driftnetto

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -541 mkr (-243). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (1,1), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,1 år (5,7) och den räntebärande skulden ökade till 53 645 mkr (46 361).

Räntenetto

Mkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022
Ränteintäkter	13	2
Räntekostnader	-508	-207
Övriga finansiella kostnader	-27	-23
Tomträtter och arrenden	-19	-15
Räntenetto	-541	-243

Jämförbart bestånd

	30 jun 2023	30 jun 2022	Förändring
Antal fastigheter, st	382	382	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	70 419	73 065	-3,6%
Direktavkastning, %	4,4	3,8	0,5

Mkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Förändring %
Hyresintäkter	2 101	1 873	12,2
Övriga intäkter	11	11	6,9
Driftkostnader	-392	-343	14,2
Underhållskostnader	-107	-90	18,8
Övriga kostnader	-38	-41	-9,3
Driftnetto	1 576	1 409	11,8

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 314 mkr och belastades med räntekostnader om -298 mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 187 mkr (1 184). Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 40 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -2 954 mkr (4 500), varav -2 952 (4 500) avsåg realiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -3,5 procent (5,9).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 632 mkr (1 166) motsvarande 0,7 procent (1,5). Rådande höga inflation påverkade värdeförändringen från förvaltningsverksamheten

positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -3 584 mkr (3 335) motsvarande en förändring om -4,2 procent (4,4) vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav.

Under det första halvåret 2023 var det fortsatt avvaktande på transaktionsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland. Få transaktioner har genomförts även om NREPs förvärv av 22 fastigheter (främst äldreboenden) från Vectura för närmare fem miljarder kronor sticker ut som den enskilt största transaktionen för äldreboenden i Sverige. Sammantaget bedöms avkastningskraven ha stigit i samtliga segment och länder jämfört med framför allt första halvåret 2022 men även jämfört med årsskiftet 2022/2023. Osäkerheten är dock större än vanligt.

Det vägda direktavkastningskravet som

använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 4,7 procent (4,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 4,6 procent (3,9), i Tyskland till 4,2 procent (4,1) och i Finland till 5,3 procent (4,9).

Fastighetsvärdering

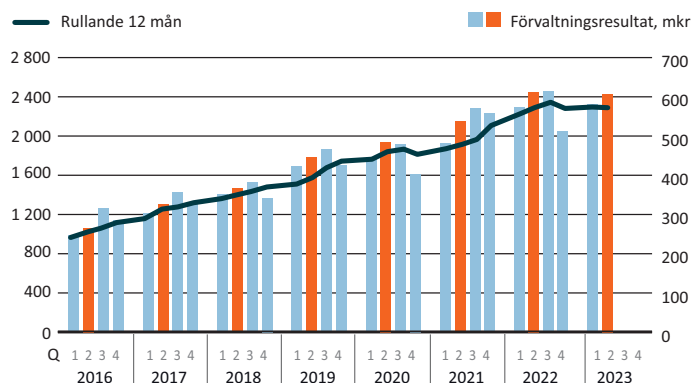
Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter marknadsvärderas av

oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs kvartalsvis av Hemsö med hjälp av externa värderingar. Detta kvartal har det svenska beståndet till 97 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. I Tyskland och Finland har 48 respektive 74 procent av beståndet värderades externt av CBRE respektive JLL. Totalt har 84 procent av Hemsös bestånd värderats externt under perioden. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 85 071 mkr (84 683).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–jun 2023

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projekt	521	-64	175	632
– Marknadsfaktorer	-3 279	-104	-201	-3 584
Summa realiserade värdeförändringar	-2 758	-168	-26	-2 952

Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	84 879	480
Förvärv	134	5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 398	–
Avyttringar	-18	-1
Valutakursförändringar	1 631	–
Orealiserade värdeförändringar	-2 952	–
Redovisat värde vid periodens slut	85 071	484

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -76 mkr (68). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 17 mkr (27). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -93 mkr (41).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 325 mkr (-1 104) varav aktuell skatt utgjorde -142 mkr (-92) och uppskjuten skatt utgjorde 467 mkr (-1 011). 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 6 208 mkr (7 153).

Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till -1 517 mkr (4 790). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Totalavkastningen uppgick till -4,0 procent (17,2).

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 6 procent till 1 166 mkr (1 105). Ökningen är främst hänförlig till en högre utdelning från joint venture och lägre betald skatt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 167 mkr (1 104). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -561 mkr (130). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 523 mkr (-3 386) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 714 mkr (1 768). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 797 mkr (-384).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta

-1 517 mkr

Resultat efter skatt

koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 61 mkr (59) och bestod av arvodet för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -120 mkr (-107) och beror främst på högre

konsultkostnader till följd av pågående digitaliseringsprojekt men även på ökade kostnader för inhyrd personal. Finansiella poster uppgick till 33 mkr (204). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 464 mkr (336), räntekostnader om -611 mkr (-248), resultat från andelar i koncernföretag 311 mkr (438) samt valutakurseffekter om -130 mkr (-322). Nedskrivning respektive återföring av tidigare gjorda nedskrivningar av derivat uppgick till -336 mkr (0) och periodens resultat uppgick till -252 mkr (213).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	30 jun 2023	30 jun 2022
Sverige Öst	568	468	420	346	22 706	23 740
Sverige Mitt	296	249	199	165	9 245	10 119
Sverige Nord	368	331	268	243	13 163	13 411
Sverige Syd	258	200	170	126	8 427	9 057
Tyskland	394	337	352	303	16 179	14 544
Finland	501	394	376	288	15 352	13 811
Totalt	2 386	1 980	1 785	1 471	85 071	84 683

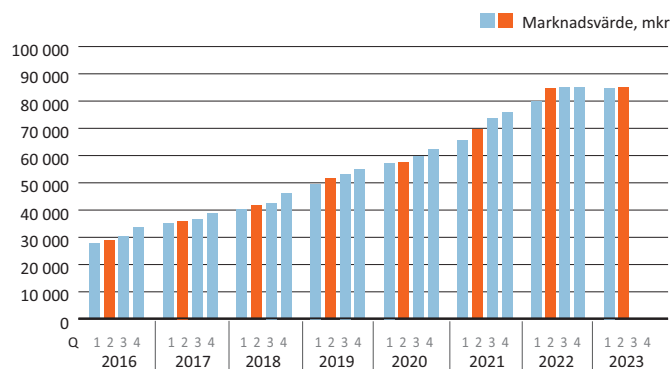
Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 85 071 mkr (84 683) finns 63 procent (67) i Sverige, 19 procent (17) i Tyskland och 18 procent (16) i Finland. 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. Äldreboende är den största kategorin och uppgår till 38 procent av fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 36 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 30 juni 2023 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 484 fastigheter (466) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 438 tkvm (2 311).

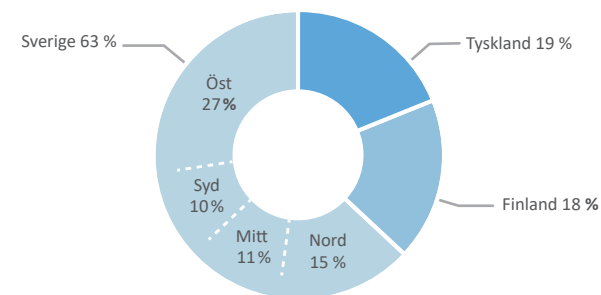
Marknadsvärde fastigheter, mkr



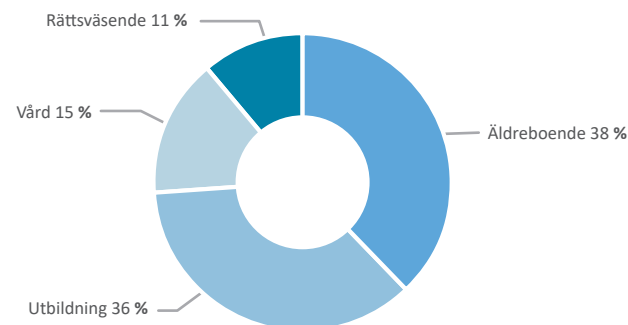
Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 398 mkr (1 960), varav 964 mkr (1 622) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 434 mkr (339) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

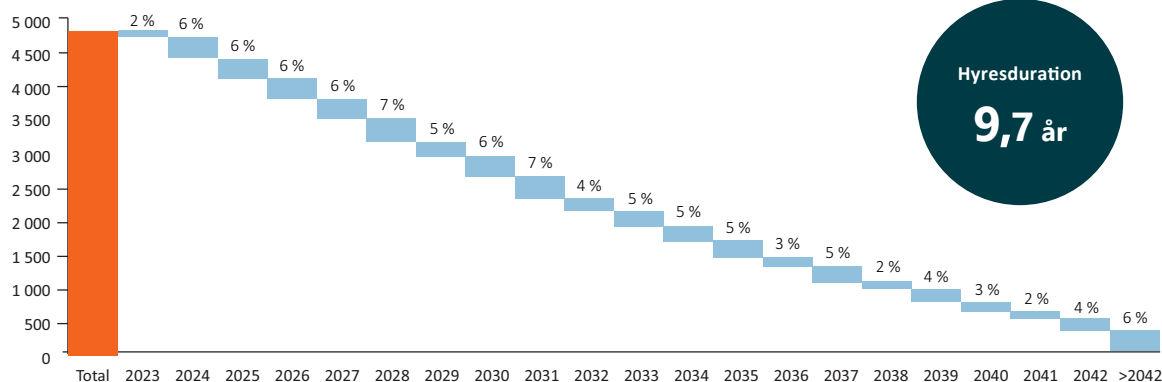
	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	240	153	64	27	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 065	817	326	231	2 438
Hyresduration, år	9,1	11,7	8,0	7,8	9,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 632	30 574	12 404	9 461	85 071
Hyresintäkter, mkr	895	815	387	289	2 386
Driftnetto, mkr	678	622	263	222	1 785
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	97,5	96,0	97,0	97,6
Direktavkastning, %	4,3	4,4	4,3	4,8	4,4

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. Inflationsutfallet, KPI, i oktober 2022 uppgick till 11 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2022 till 9 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande. Indexeringsgraden i Sverige uppgår till 90 procent, i Tyskland till 78 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 19 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 33 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration

9,7 år

De största hyresgästerna var svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, AcadeMedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo, vilka tillsammans svarade för 20 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 11 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 värdoförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	241	5,1	35
Region Stockholm	Region	222	4,7	66
AcadeMedia	Privat	185	3,9	22
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	163	3,4	17
Attendo	Privat	155	3,3	76
Justitieministeriet (FI)	Stat	148	3,1	14
Västerås stad	Kommun	120	2,5	22
Mälardalens Universitet	Stat	117	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	114	2,4	12
Alloheim (TY)	Privat	89	1,9	10
Lahtis stad (FI)	Kommun	87	1,8	4
Internationella Engelska skolan	Privat	87	1,8	11
Ambea	Privat	83	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	81	1,7	15
Karolinska Institutet	Stat	72	1,5	4
HEWAG (TY)	Privat	69	1,4	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	69	1,4	1
Västra Götalandsregionen	Region	63	1,3	60
Mehiläinen (FI)	Privat	61	1,3	9
Esperi Care (FI)	Privat	60	1,3	16
Total Summa		2 287	48,1	416

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	550	12
Svenska regioner	338	7
Svenska kommuner	1 098	23
Finska staten	280	6
Finska regioner	231	5
Finska kommuner	238	5
Tyska staten	57	1
Tyska delstater	89	2
Tyska kommuner	55	1
Total summa	2 935	62

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

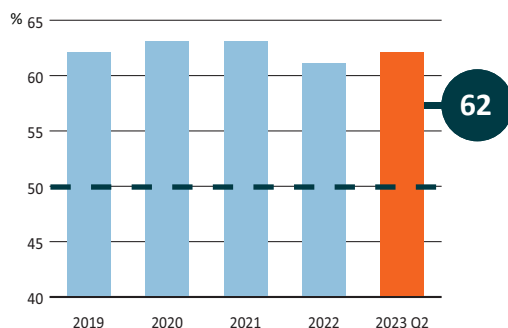
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

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

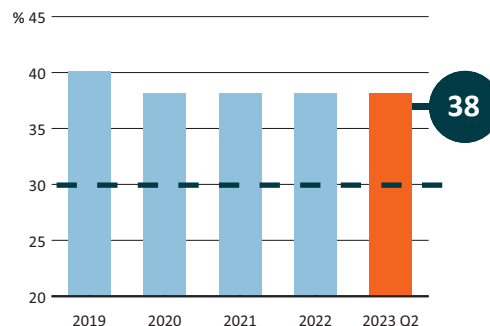
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



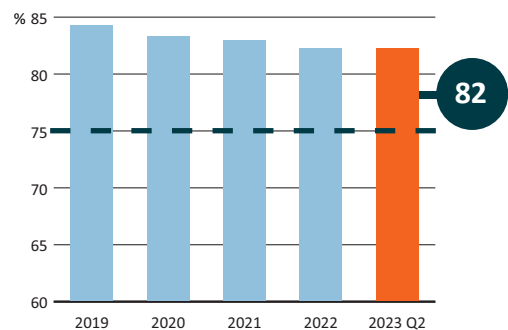
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



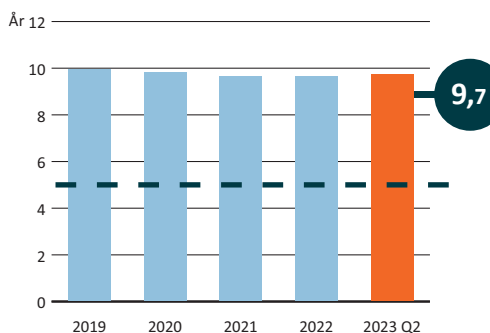
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. 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. Resultatandelar från joint venture är exklusive värdeförändringar och skatt, det vill säga förvaltningsresultat, beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek. Vid beräkning av intjäningsförmågan har kursen 11,74 (10,64) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 jul 2023	1 jul 2022	Förändring %
Hyresintäkter	4 752	3 986	19
Övriga intäkter	24	23	6
Fastighetskostnader	-1 178	-978	20
Driftnetto	3 599	3 031	19
Central administration	-203	-164	23
Förvaltningsresultat joint venture	105	90	17
Räntenetto	-1 253	-572	119
Förvaltningsresultat	2 248	2 384	-6

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 3 194 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 214 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 4 217 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 754 mkr.



Paavola skolcampus
Lahti, Finland
färdigställdes i
andra kvartalet

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyres- duration	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt, år
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	20	9 900	498	368	25	100	2024
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	9 100	444	400	27	100	2026
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	377	26	100	2025
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	–	39 400	390	103	–	–	2024
Campus Tensta ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	16 800	367	221	29	32	2024-2026
Vänersborgs tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	305	287	18	100	2026
Campus Kronåsen, Uppsala kommun ¹⁾	Uppsala	Utbildning	10	16 200	268	109	38	100	2023
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	209	15	100	2025
Kristiansborgsbadet ¹⁾	Västerås	Utbildning	13	7 500	150	11	4	100	2023
Körsbärsparkens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	1 900	134	131	8	100	2025
Summa				123 600	3 194	2 214	189		

☐ Offentlig hyresgäst

☐ Privat hyresgäst

¹⁾ Ombyggnation. ²⁾ Investering i underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten.

Större färdigställda projekt 2023

Färdig- ställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres- duration, år	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad ¹⁾ , %
Q1	Norrskén	Östersund	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 100	250	20	14	100
Q1	Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	–	7 600	226	20	11	100
Q1	Hoivamme V6	Nurmijärvi	Äldreboende	BREEAM	1 600	75	15	4	100
Q2	Stavborgsskolan	Nacka	Utbildning	Miljöbyggnad	13 000	312	25	33	100
Q2	Gyllegården ²⁾	Borlänge	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 700	301	20	17	77
Q2	Büttelborn	Groß-Gerau	Äldreboende	–	6 200	222	25	12	100
Q2	Paavola skolcampus ³⁾	Lahti	Utbildning	–	6 500	185	20	18	100
Q2	Växthuset idrotts- anläggning	Lund	Utbildning	Miljöbyggnad	4 700	123	10	8	100
Q2	Raksila räddningsstation	Uleåborg	Rättsväsende	BREEAM	2 300	110	25	7	100
Q2	Ljungs-Hälle förskola	Uddevalla	Utbildning	Svanen	1 500	60	20	4	100
Q2	Hoivamme H3	Tusby	Äldreboende	BREEAM	1 200	59	15	3	100
Q2	Hoivamme N43	Högfors	Äldreboende	BREEAM	1 200	54	17	3	100
Q2	Kornknarren förskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	1 100	51	15	3	100
Summa					60 700	2 030	21	137	

☐ Offentlig hyresgäst

☐ Privat hyresgäst

¹⁾ Uthyrningsgrad vid färdigställande. ²⁾ Vakansen är hänförlig till trygghetsbostäder. Uthyrning pågår.

³⁾ 5 av 5 projekt är avslutade. Sista projektet är färdigställt i Q2 2023.

Hållbarhet

Hemsö bidrar till samhällsnyttan genom att skapa nya samt förvalta skolplatser och äldreboendeplatser i miljöer som är anpassade för den verksamhet som bedrivs i byggnaderna. Vi skapar också tillväxt för svenska pensionspengar då merparten av vinsten går tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår majoritetsägare Tredje AP-fonden.

Klimat

Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Genom att bygga med omtanke och med fastighetens livscykel i fokus strävar vi mot ett cirkulärt byggande.

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, driftoptimering och hållbara energikällor i befintligt bestånd. I Finland har Hemsö genomfört flera större projekt. Ett omfattande energiprojekt med Åbo stadssjukhus avslu-

tades i juni. Den årliga utsläppsminskningen beräknas till drygt 300 ton koldioxid. Projektet innebär även en årlig kostnadsbesparing på 25 procent, vilket motsvarar 180 TEUR.

Hemsö har även fasat ut olje- och gasuppvärmning och övergått till bergvärme i räddningsstationerna i Kangasala och Lieto. Det innebär att fastigheternas uppvärmning nu är koldioxidneutral. Den årliga utsläppsminskningen beräknas till cirka 285 ton och den årliga förbrukningen av fossila bränslen ska minska med 1 350 MWh.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det andra kvartalet var 22 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Minskningen beror på att elva certifieringar i befintligt bestånd har löpt ut. Omcertifiering pågår.

Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Hittills i år har vi färdigställt projekt med totalt 514 nya äldreboendeplatser och 1 670 nya skolplatser.

Hemsö utvecklar ett utbildningscampus i Tensta, ett område som polisen definierar som utsatt. Under kvartalet tecknade vi ett hyresavtal med Järva Gymnasium om en ny gymnasieskola med plats för 500 elever. Gymnasiet startar till höstterminen 2024.

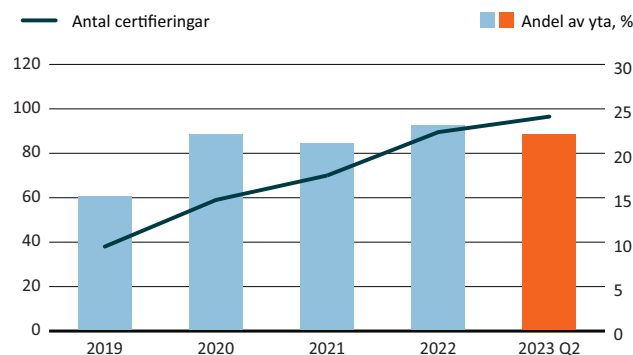
Järva Gymnasium deltog även tillsammans med Hemsö under Järvaveckan. Syftet var att uppmärksamma blivande gymnasieungdomar på att det nya gymnasiet ska starta i Campus Tensta samt att visa upp ett exempel på de mervärden och resultat som skapas när Hemsö engagerar sig i ett område.



Under andra kvartalet 2023 tecknade Hemsö låneavtal med The Council of Europe Development Bank (CEB)

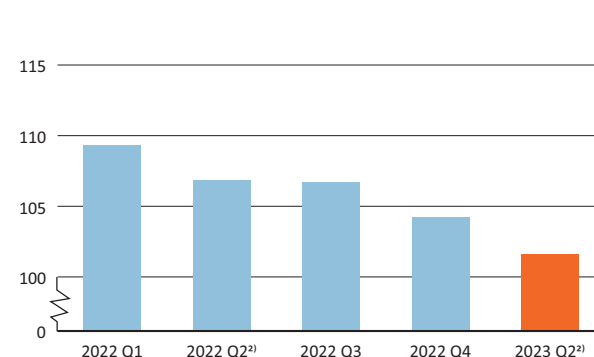
CEB, en multilateral utvecklingsbank med ett exklusivt socialt mandat, har beviljat ett åttaårigt icke säkerställt lån om 22,2 miljoner euro till Hemsös projekt Campus Tensta.

Miljöcertifierade fastigheter ¹⁾



¹⁾ Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

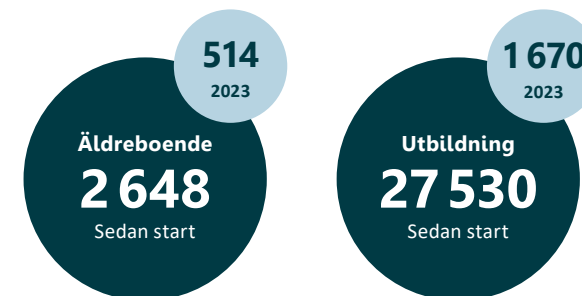
Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån ¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el) i totalt bestånd.

²⁾ Avser perioden juni–maj.

Tillskapade platser*



*Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med andra kvartalet 2023.

Joint venture

Per 30 juni 2023 ägde Hemsö andelar i joint venture Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 535 mkr (1 261), andelen i

Lanthem är bokförd till 199 mkr (213) och andelen i HemTag är bokförd till 3 mkr (1). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 737 mkr (1 475). Hemsö har även utlåning till Lanthem om 10 mkr vilket innebär att investeringar i joint venture uppgick till 1 747 mkr.

Resultat från joint venture, jan – jun 2023

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	39	3	-2	41
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1	6	–	5
Skatt	-2	-2	–	-4
Redovisat resultat	36	7	-2	42

Turku Technology Properties (TTP)

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

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 30 juni 2023 kom 62 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



TTP	30 jun 2023	30 jun 2022
Ägarandel, %	52	44
Hyresvärde, mkr	481	377
Antal fastigheter, st	28	26
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 754	5 041
Hyresduration, år	7	8
Andel offentliga hyresgäster, %	62	67

Lanthem

Under 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthem Samhällsfastigheter AB, bildades. Samarbetet har sin grund i Lantmännens landbank. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i Hemsös prioriterade orter.

Genom samarbetet säkerställer Hemsö tillgång till mark för attraktiva projekt. Bolaget har förvärvat sex äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas tillhör i huvudsak dessa två kategorier. Lanthem Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthem	30 jun 2023	30 jun 2022
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	57	22
Antal fastigheter, st	6	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	891	728
Hyresduration, år	10	8
Andel offentliga hyresgäster, %	45	30

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 60,3 procent (53,4), räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (5,7).

Hemsö har A+ rating från Fitch Ratings och A- rating från Standard & Poor's. Fitch bekräftade under perioden Hemsös kreditbetyg med stabila utsikter.

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad samt certifikat på den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker, The Council of Europe development Bank (CEB) och Tredje AP-fonden.

Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om 13 761 mkr (11 500). Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 334 mkr (325). Disponibel likviditet

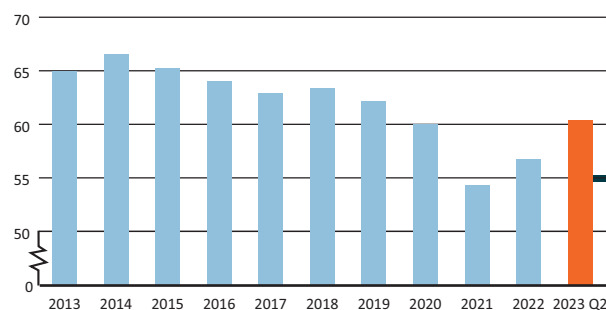
uppgick således till 15 094 mkr (11 825). Skuldtäckningskvoten uppgick till 162 procent (144).

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 53 645 mkr (46 361). Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar.

Hemsö har under perioden emitterat obligationer i SEK, NOK och YEN motsvarande nominellt 3 310 mkr, med löptider mellan 2 och 7 år. Hemsö har även tagit upp ett fyraårigt säkerställt banklån om 1 000 mkr. I slutet av perioden tecknade även Hemsö ett 8-årigt icke säkerställt låneavtal om 22,2 meur med The Council of Europe Development Bank (CEB) avseende finansiering av Hemsös projekt Campus Tensta.

Belåningsgrad, %



Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2023-03-29
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2022-09-06

Finansieringskällor, mkr

	30 jun 2023	30 jun 2022
Obligationer, SEK	15 469	13 514
Obligationer, EUR	20 472	18 554
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 875	3 573
Summa obligationer	40 816	35 641
Företagscertifikat, SEK	5 843	5 142
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	4 305	3 979
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	880	798
Säkerställda banklån, SEK	1 000	–
Summa räntebärande skulder	53 645	46 361

Hållbar finansiering, mkr

	30 jun 2023	30 jun 2022
Hållbara obligationer	10 738	6 842
Europeiska investeringsbanken	4 305	3 979
Nordiska investeringsbanken	800	800
Summa hållbar finansiering	15 843	11 621

Kapitalstruktur, mkr

	30 jun 2023	30 jun 2022
Räntebärande skulder	53 645	46 361
Kortfristiga placeringar	-895	–
Likvida medel	-439	-325
Nettoskuld	52 311	46 036
Marknadsvärde fastigheter	85 071	84 683
Investeringar i joint venture	1 747	1 475
Summa	86 818	86 158
Belåningsgrad	60,3%	53,4%
Andel säkerställd skuld	1,2%	0,0%

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 875 mkr (0). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 8 492 mkr (5 397).

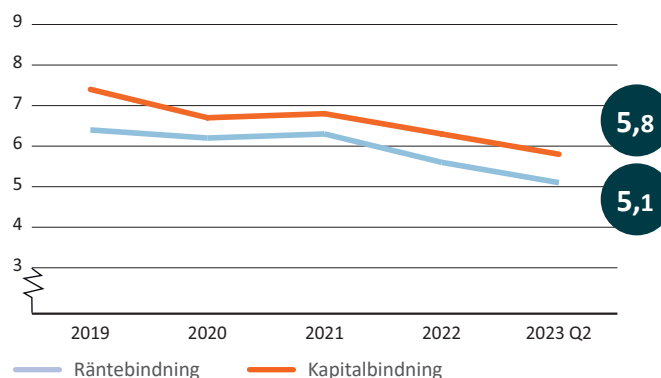
Valutaexponeringen uppgick till 1,9 procent (5,4) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,8 år (6,4). Genomsnittlig räntebindning var 5,1 år (5,7). Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (1,1).

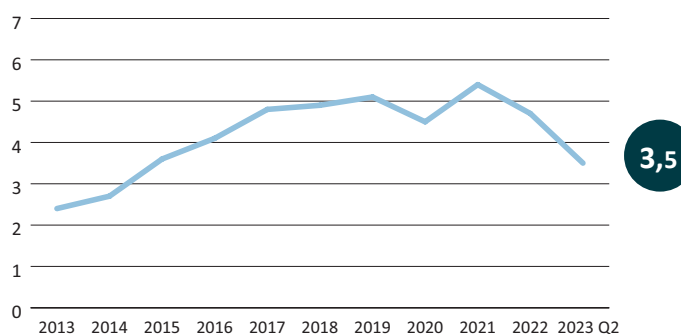


Hemsö har tecknat avtal med Järva Gymnasium för en ny gymnasieskola i Campus Tensta

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 jun 2023	30 jun 2022
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	6 000	5 000
The Council of Europe Development Bank (CEB)	261	–
Summa kreditlöften	13 761	11 500
Kortfristiga placeringar	895	–
Likvida medel	439	325
Disponibel likviditet	15 094	11 825
Kort upplåning	9 295	8 200
Skuld täckningskvot, %	162%	144%

Valutaexponering, mkr

	30 jun 2023	30 jun 2022
Fastigheter EUR	31 530	28 355
Joint venture EUR	1 535	1 261
Kassa EUR	227	56
Tillgångar EUR	33 292	29 672
Skuld EUR	24 857	22 532
Valutaswap EUR	7 907	5 397
Exponering EUR	529	1 744
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 492	5 623
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 492	-5 623
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	529	1 744
Eget kapital	27 465	32 215
Valutaexponering, %	1,9%	5,4%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Långsiktigt maximalt 60 %	60,3 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,8 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	162 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	3,5 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	26 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	1,9 %

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2023	1 300	1 300	2	12 423	23
2024	7 483	4 483	8	3 333	6
2025	13 425	5 425	10	3 730	7
2026	8 707	7 707	14	6 441	12
2027	3 100	3 100	6	1 789	3
2028	8 009	6 509	12	6 712	13
2029	4 677	4 677	9	4 763	9
2030	2 526	2 526	5	2 394	4
2031	1 286	1 286	2	1 157	2
>2031	11 050	10 789	20	10 903	20
Summa	61 563	47 802	89	53 645	100
Företagscertifikat		5 843	11		
Summa	61 563	53 645	100		



Hemsö deltog för andra året som partner till Järvaveckan



Sköndalsvillan i Tyresö har tilldelats internationellt hållbarhetspris: WasteBuild Zero Awards 2023

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 203	1 183	1 069	1 025	996	983	946	917	894
Övriga intäkter	6	7	6	6	5	6	7	5	6
Fastighetskostnader	-287	-328	-303	-241	-241	-279	-251	-200	-209
Driftnetto	923	862	771	790	760	711	703	722	690
Central administration	-50	-48	-64	-39	-41	-39	-43	-41	-41
Resultat från andelar i joint venture	22	20	-119	23	96	81	98	0	18
Rörelseresultat	895	834	588	774	815	754	759	681	667
Räntenetto	-291	-250	-218	-152	-129	-114	-114	-122	-125
Resultat efter räntenetto	604	584	370	622	686	640	644	559	542
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>607</i>	<i>580</i>	<i>511</i>	<i>614</i>	<i>612</i>	<i>572</i>	<i>558</i>	<i>570</i>	<i>537</i>
Värdeförändring fastigheter	-1 699	-1 255	-2 131	-1 780	2 766	1 734	2 679	2 404	1 915
Värdeförändring finansiella instrument	-178	103	50	133	70	-3	70	27	72
Resultat före skatt	-1 273	-568	-1 712	-1 024	3 522	2 371	3 394	2 990	2 529
Aktuell skatt	-102	-40	-59	-39	-53	-40	10	-35	-44
Uppskjuten skatt	322	145	365	243	-613	-398	-618	-532	-439
Periodens resultat	-1 054	-463	-1 406	-820	2 856	1 934	2 785	2 423	2 046
Övrigt totalresultat	93	16	-12	51	94	53	-3	20	-21
Periodens totalresultat	-961	-448	-1 418	-769	2 950	1 987	2 782	2 443	2 025

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	85 071	84 784	84 879	85 004	84 683	79 987	75 737	73 516	69 619
Nyttjanderätter	1 018	943	932	849	843	801	759	724	723
Andelar i joint venture	1 737	1 699	1 655	1 748	1 475	1 363	1 271	1 168	1 160
Derivat	–	87	247	389	237	309	161	33	–
Övriga tillgångar	1 834	1 368	1 209	1 180	992	865	892	730	706
Likvida medel och korta placeringar	1 334	1 009	526	1 214	325	795	687	533	519
Summa tillgångar	90 993	89 889	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727
Eget kapital	27 465	29 581	30 028	31 449	32 215	30 337	28 350	25 646	22 203
Uppskjuten skatteskuld	6 059	6 378	6 557	6 942	7 143	6 519	6 082	5 467	4 923
Derivat	313	–	–	–	–	–	–	–	32
Räntebärande skulder	53 645	50 535	49 567	48 792	46 361	44 375	42 498	43 067	43 097
Leasingskulder	1 018	943	932	849	843	801	759	724	723
Ej räntebärande skulder	2 494	2 453	2 363	2 352	1 992	2 089	1 819	1 800	1 748
Summa eget kapital och skulder	90 993	89 889	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727
Nyckeltal	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	60,3	57,3	56,7	54,8	53,4	53,6	54,3	57,0	60,1
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	3,5	4,0	4,7	5,5	5,7	5,6	5,4	4,7	4,5
Operativt kassaflöde, mkr	615	551	493	562	573	532	536	533	517
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,4	4,2	4,1	3,9	3,8	4,0	4,0	4,3	4,4
Totalavkastning, % ¹⁾	-4,0	0,9	4,5	10,9	17,2	16,9	15,8	14,8	11,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,9	97,9	97,9	97,6	97,9	97,9	98,0	97,9
Överskottsgrad, %	76,3	72,4	71,8	76,6	75,9	71,8	73,7	78,3	76,7
Antal fastigheter, st	484	484	480	468	466	458	441	426	421
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 438	2 415	2 400	2 339	2 311	2 286	2 218	2 226	2 155

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

²⁾ Hemsö har uppdaterat definitionen av Räntetäckningsgrad som nu exkluderar resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Räntetäckningsgrad för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen. Se definition sidan 26 och Nyckeltalsberäkningar på sidan 27.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	2 386	1 980	1 203	996	4 480	4 073
Övriga intäkter	13	12	6	5	24	23
Driftkostnader	-453	-380	-208	-174	-807	-734
Underhållskostnader	-117	-100	-62	-52	-259	-242
Övriga fastighetskostnader	-44	-40	-17	-16	-93	-89
Driftnetto	1 785	1 471	923	760	3 346	3 032
Central administration	-98	-80	-50	-41	-200	-183
Resultat från andelar i joint venture	42	178	22	96	-54	82
- varav förvaltningsresultat	41	36	25	23	78	74
- varav värdeförändringar	5	185	-1	101	-146	35
- varav skatt	-4	-44	-2	-27	13	-27
Rörelseresultat	1 729	1 569	895	815	3 091	2 931
Räntenetto	-541	-243	-291	-129	-911	-613
Resultat efter räntenetto	1 188	1 326	604	686	2 180	2 317
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	1 187	1 184	607	612	2 312	2 309
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 954	4 500	-1 699	2 766	-6 865	589
Värdeförändring finansiella instrument	-76	68	-178	70	107	251
Resultat före skatt	-1 842	5 893	-1 273	3 522	-4 578	3 157
Aktuell skatt	-142	-92	-102	-53	-240	-190
Uppskjuten skatt	467	-1 011	322	-613	1 074	-403
Periodens resultat	-1 517	4 790	-1 054	2 856	-3 744	2 563

Belopp i mkr	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Jan–dec 2022
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 447	4 591	-1 009	2 777	-3 573	2 466
Innehav utan bestämmande inflytande	-70	199	-45	80	-171	98
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	-1 517	4 790	-1 054	2 856	-3 744	2 563
Omräkningsdifferens	109	147	93	94	148	187
Periodens totalresultat	-1 409	4 937	-961	2 950	-3 596	2 750
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 342	4 736	-919	2 869	-3 431	2 648
Innehav utan bestämmande inflytande	-67	201	-42	81	-165	103

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 27 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	85 071	84 683	84 879
Nyttjanderätter	1 018	843	932
Andelar i joint venture	1 737	1 475	1 655
Derivat	–	237	247
Övriga anläggningstillgångar	87	–	44
Summa anläggningstillgångar	87 913	87 279	87 757
Kortfristiga fordringar	1 747	950	1 165
Kortfristiga placeringar	895	–	–
Likvida medel	439	325	526
Summa omsättningstillgångar	3 081	1 275	1 691
SUMMA TILLGÅNGAR	90 993	88 554	89 447
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27 465	32 215	30 028
Uppskjuten skatteskuld	6 059	7 143	6 557
Långfristiga räntebärande skulder	44 350	38 161	41 064
Leasingskulder	1 018	843	932
Derivat	313	–	–
Summa långfristiga skulder	51 714	46 147	48 553
Kortfristiga räntebärande skulder	9 295	8 200	8 503
Övriga kortfristiga skulder	2 494	1 992	2 363
Summa kortfristiga skulder	11 789	10 192	10 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 993	88 554	89 447

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 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Totalresultat (2022-01-01–2022-06-30)	–	–	145	4 591	201	4 937
Utgående eget kapital 2022-06-30	1	7 835	351	23 057	970	32 215
Ingående eget kapital 2022-07-01	1	7 835	351	23 057	970	32 215
Återbetalda tillskott minoritet	–	–	–	–	-3	-3
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	3	3
Totalresultat (2022-07-01–2022-12-31)	–	–	37	-2 126	-98	-2 187
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Utdelning	–	-1 000	–	-155	–	-1 155
Totalresultat (2023-01-01–2023-06-30)	–	–	105	-1 447	-67	-1 409
Utgående eget kapital 2023-06-30	1	6 835	493	19 330	806	27 465

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 187	1 184	607	612	2 312	2 309
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-41	-36	-25	-23	-78	-74
- Avskrivningar	10	9	5	4	18	17
- Orealiserade kursdifferenser	1	-1	0	-1	17	15
Utdelningar från joint venture	44	20	44	20	45	21
Betald skatt	-34	-71	-16	-41	-75	-113
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 167	1 104	615	572	2 238	2 175
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-561	130	-457	-204	-356	335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	606	1 234	158	368	1 882	2 510
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-134	-1 426	-18	-110	-1 575	-2 867
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 398	-1 960	-749	-1 019	-3 247	-3 809
Försäljning av fastigheter	17	2	17	2	442	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6	–	0	–	-220	-215
Övriga anläggningstillgångar	-3	-1	-2	-1	-5	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 523	-3 386	-752	-1 127	-4 605	-6 467

Belopp i mkr	Jan–jun 2023	Jan–jun 2022	Apr–jun 2023	Apr–jun 2022	Jul 2022–jun 2023	Jan–dec 2022
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	5 822	6 169	3 682	2 684	10 405	10 752
Amorteringar räntebärande skulder	-2 901	-3 310	-1 565	-1 353	-5 436	-5 844
Realiserade finansiella instrument	-52	-18	-54	0	-54	-20
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	0	–	–	0	0
Utbetald utdelning	-1 155	-1 072	-1 155	-1 072	-1 155	-1 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 714	1 768	909	260	3 761	3 816
Periodens kassaflöde	797	-384	315	-499	1 038	-142
Likvida medel vid periodens början	526	687	1 009	795	325	687
Kursdifferens i likvida medel	11	21	9	28	-29	-19
Likvida medel vid periodens slut	1 334	325	1 334	325	1 334	526
Operativt kassaflöde	1 166	1 105	615	573	2 221	2 160

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jul 2022 – jun 2023	Jan – dec 2022
Nettoomsättning	61	59	120	118
Central administration	-120	-107	-235	-223
Övriga rörelseintäkter	0	0	129	129
Rörelseresultat	-59	-49	14	24
Finansiella poster	33	204	-363	-192
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-336	0	-411	-75
Bokslutsdispositioner	–	–	724	724
Resultat före skatt	-362	155	-36	481
Redovisad skatt	110	57	89	37
Periodens resultat	-252	213	53	518

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	4	5
Inventarier	2	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	16 596	10 622	16 582
Uppskjuten skattefordran	164	19	54
Långfristiga fordringar	15 328	35 952	16 527
Summa anläggningstillgångar	32 097	46 600	33 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	25 986	5 384	22 592
Kortfristiga placeringar	895	–	–
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	26 881	5 384	22 592
SUMMA TILLGÅNGAR	58 978	51 984	55 762
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 537	4 639	4 944
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	–	43	–
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	29	27
Räntebärande skulder	53 610	46 336	49 538
Ej räntebärande skulder	1 804	937	1 253
Summa skulder	55 441	47 302	50 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 978	51 984	55 762

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 166 anställda varav 75 kvinnor och 91 män. Av de anställda arbetar 55 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 139 anställda i Sverige, 16 i Finland och 11 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö analyserar bolagets alla väsentliga risker med anledning av det pågående kriget i Ukraina och bevakar utvecklingen. Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 30 juni 2023 var 74 procent av låneportföljen räntesäkrad och 26 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet. För mer utförlig information hänvisas till

sidan 73 i årsredovisningen för 2022. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 73–80 i årsredovisningen för 2022.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 26 i Hemsös årsredovisning för 2022.

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

Under 2021 bildade Hemsö tillsammans med Tagebad AB ett samägt bolag, HemTag Fastigheter AB. Syftet med samarbetet är att utveckla och förvalta sim- och badanläggningar. Bolaget äger inga fastigheter.

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2022, sidorna 96–99. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

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

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte- och valuta-derivat 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 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 2023 eller senare

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

Rapportens 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 14 juli 2023

Kerstin Hessius, Styrelseordförande

Maria Björklund, Styrelseledamot

Staffan Hansén, Styrelseledamot

David Mindus, 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 marknadsvärde fastigheter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter och investeringar i joint venture.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

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

Valutaexponering

Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

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.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

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.

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 2023	Jan – jun 2022	Jul 2022 – jun 2023	Jul 2021 – jun 2022
Resultat efter räntenetto	1 188	1 326	2 180	2 529
Återläggning				
Värdeförändringar joint venture	-5	-185	146	-296
Skatt joint venture	4	44	-13	79
Förvaltningsresultat	1 187	1 184	2 312	2 312

Operativt kassaflöde	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jul 2022 – jun 2023	Jul 2021 – jun 2022
Förvaltningsresultat	1 187	1 184	2 312	2 312
Utdelning från joint venture	44	20	45	20
Betald skatt	-34	-71	-75	-138
Återläggning				
Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-41	-36	-78	-59
Avskrivningar	10	9	18	17
Operativt kassaflöde	1 166	1 105	2 221	2 153

Räntetäckningsgrad	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jul 2022 – jun 2023	Jul 2021 – jun 2022
Driftnetto	1 785	1 471	3 346	2 896
Central administration	-98	-80	-200	-163
Utdelning från joint venture	44	20	45	20
	1 732	1 411	3 189	2 753
Räntenetto	-541	-243	-911	-480
Räntetäckningsgrad	3,2 ggr	5,8 ggr	3,5 ggr	5,7 ggr

Överskottsgrad	Jan – jun 2023	Jan – jun 2022	Jul 2022 – jun 2023	Jul 2021 – jun 2022
Hysesintäkter	2 386	1 980	4 480	3 843
Övriga fastighetsintäkter	13	12	24	24
Summa fastighetsintäkter	2 399	1 992	4 505	3 867
Driftnetto	1 785	1 471	3 346	2 896
Överskottsgrad	74,4%	73,9%	74,3%	74,9%

Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	30 jun 2023	30 jun 2022
Utestående säkerställd skuld	1 000	–
Marknadsvärde fastigheter	85 071	84 683
Andel säkerställd skuld	1,2%	0,0%
Belåningsgrad	30 jun 2023	30 jun 2022
Räntebärande skuld	53 645	46 361
Kortfristiga placeringar	-895	–
Likvida medel	-439	-325
Nettoskuld	52 311	46 036
Marknadsvärde fastigheter	85 071	84 683
Investeringar i joint venture	1 747	1 475
Summa	86 818	86 158
Belåningsgrad	60,3%	53,4%
Direktavkastning	30 jun 2023	30 jun 2022
Driftnetto enligt resultaträkning	3 346	2 896
Justering för 12 månaders innehav	89	47
Justering projektfastigheter	-180	-163
Justerat driftnetto	3 254	2 780
Marknadsvärde fastigheter	85 071	84 683
Justering projektfastigheter	-10 933	-11 842
Justerat marknadsvärde fastigheter	74 138	72 841
Direktavkastning	4,4%	3,8%

Skuldtäckningskvot	30 jun 2023	30 jun 2022
Likvida medel	439	325
Kortfristiga placeringar	895	–
Outnyttjade kreditlöften	13 761	11 500
Disponibel likviditet	15 094	11 825
Kort upplåning	9 295	8 200
Skuldtäckningskvot	162%	144%

Totalavkastning	Jul 2022 – jun 2023	Jul 2021 – jun 2022
Driftnetto	3 432	2 896
Värdeförändring fastigheter	-6 990	9 583
Summa	-3 558	12 479
Ingående marknadsvärde fastigheter	84 683	69 619
Utgående marknadsvärde fastigheter	85 071	84 683
Justering periodens värdeförändring	6 990	-9 583
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	88 372	72 360
Totalavkastning	-4,0%	17,2%

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 2023

20 okt 2023



**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**