



Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö förvärvade Odinskolan, en anrik skolbyggnad i centrala Göteborg. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om 4 000 kvadratmeter och investeringen uppgår till 170 miljoner kronor.
- » Hemsös ägare tillförde 1 miljard kronor i eget kapital för att stärka kapitalstrukturen och finansiera Hemsös investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden.
- » Hemsö tilldelades ett hyresavtal av Helsingfors stad för två gymnasieskolor med konstinriktning i Helsingfors. Hyresavtalet löper på 15 år och den uthyrningsbara ytan är 5 000 kvadratmeter.

Sammanfattning januari–september 2023

- » Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 3 598 mkr (3 005).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 785 mkr (1 798).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -3 626 mkr (2 721).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -139 mkr (201).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 648 mkr (3 970).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 369 mkr (85 004).
- » Under perioden investerades 2 019 mkr (2 838) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 6 fastigheter (26) för 141 mkr (1 923) och 1 fastighet (1) avyttrades för 18 mkr (3).

Hemsö i sammandrag

	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Okt 2022–sep 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter, mkr	3 598	3 005	4 666	4 073
Förvaltningsresultat, mkr	1 785	1 798	2 296	2 309
Resultat efter skatt, mkr	-1 648	3 970	-3 054	2 563
Operativt kassaflöde, mkr	1 712	1 667	2 206	2 160
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	59,2	54,8	59,2	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,1	5,5	3,1	4,7
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 369	85 004	84 369	84 879
Överskottsgrad, %	75,4	74,8	74,5	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,7	97,9	97,7	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,5	9,8	9,5	9,6
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 452	2 339	2 452	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 definitioner på sidan 28 och Nyckeltalsberäkningar på sidorna 29–30.



Vd-ord

Hemsö presenterar ett stabilt och händelserikt tredje kvartal. Vi förvärvade den anrika skolbyggnaden Odinsskolan i centrala Göteborg, utökade och förlängde vårt hyresavtal med Internationella Engelska Skolan i Hässleholm med 20 år samt tilldelades ett 15-årigt hyresavtal av Helsingfors stad gällande två gymnasieskolor med konstinriktning. Hyresgäster efterfrågan är fortsatt mycket hög inom alla segment, både bland privata och offentliga hyresgäster. Det visar sig inte enbart genom tecknade avtal utan även i pågående hyresgästdialoger.

Vi invigde två av våra färdigställda projekt, grundskolan Stavsborgsskolan med Nacka kommun som hyresgäst och gymnasieskolan Lundellska skolan med Uppsala kommun som hyresgäst. Dessutom byggstartades bland annat för- och grundskolan Ektorps skola med Nacka kommun som hyresgäst. Skolan, med plats för 900 elever, kommer att inkludera en fullstor idrottshall och en multisportplan.

Långsiktigt arbete

Hemsö redovisar ett stabilt kassaflöde. Förvaltningsresultatet för niomånadersperioden 2023 är i linje med föregående år och det operativa kassaflödet ökar med 3 procent. Hyresintäkter och driftnetto ökar med 20 respektive 21 procent. I jämförbart bestånd stiger driftnettot med 12 procent. Vakanserna

är fortsatt låga och överskottsgraden stiger till 75,4 procent.

Trots en utmanande period med ökade räntekostnader sedan 2022 kan jag konstatera att Hemsös förvaltningsresultat har ökat med 61 procent de senaste fem åren. Det är viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv.

Ägarnas starka stöd är viktigt för vår långsiktiga strategi. För att stärka kapitalstrukturen och finansiera investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden beslutade styrelsen och ägarna att under september tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital. Det ger oss en stabil grund i vårt fortsatta arbete.

Att göra skillnad

Hållbarhet är en grundläggande del av vår affärsstrategi. Vi arbetar aktivt med att säkerställa att våra fastigheter bidrar till samhället och att vi minskar vårt klimatavtryck. Behovet av ny social infrastruktur är fortsatt stort. I år har vi hittills bidragit med 2 830 nya skolplatser och 514 nya äldreboendeplatser. I samtal med politiker, tjänstepersoner och privata operatörer får vi gång på gång bekräftat att Hemsö behövs och att affärsmodellen fungerar.

Under årets Almedalsvecka i Sverige diskuterade jag tillsammans med en expertpanel vikten av god utbildning i områden med sociala utma-

ningar. Jag lyfte arbetet med Campus Tensta som ett exempel. I panelen deltog bland andra Carin Götblad, polismästare vid Nationella operativa avdelningen (NOA) och Ahmed Abdirahman, grundare av Järvaveckan och vd Global Village. Svåra frågor som trygghet, kriminalitet och utanförskap diskuterades. Vi var eniga i att skolan har en viktig roll för att få barn och unga att göra positiva vägval i livet.

Diskussionen under Almedalsveckan är ett av många exempel som stärker min tro på att Hemsös medarbetare tillsammans med offentlig sektor, privata operatörer och ideella organisationer gör skillnad på både kort och lång sikt. Jag ser fram emot att fortsätta att utveckla och förvalta fastigheter med en stark långsiktig vision och fokus på miljömässig och social hållbarhet.

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 84,4 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

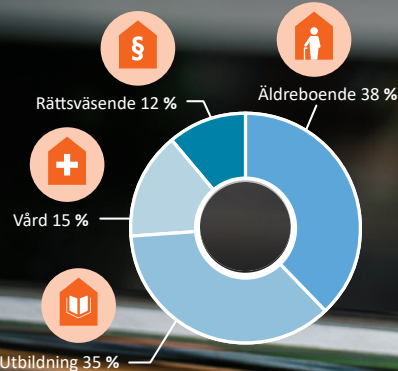
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

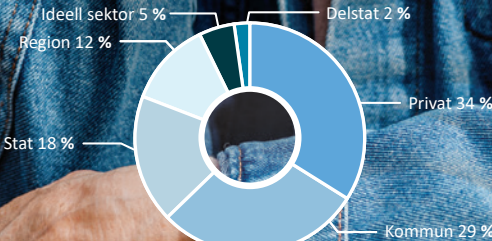
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

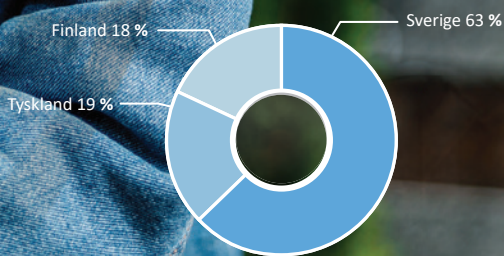
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till september 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 sidorna 29–30.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 3 598 mkr (3 005), vilket är hänförligt till färdigställda projekt, indexering samt en positiv valutakurseffekt. I Sverige ökade hyresintäkterna med 18 procent, i Tyskland med 15 procent och i Finland med 27 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 324 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 100 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 868 mkr (4 222) före avdrag för rabatter om 47 mkr (40).

3 598 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska vakansen uppgick till 117 mkr (92). Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade och uppgick vid periodens utgång till 97,7 procent (97,9).

Hyresavtal med en årshyra om 51 mkr är föremål för omförhandling under 2023, vilket motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,5 år (9,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 894 mkr (761), en ökning med 133 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energipriser. Underhållskostnaderna ökade med 27 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 82 mkr motsvarande 12 procent, varav valutakursförändringen ökade kostnaderna med 18 mkr.

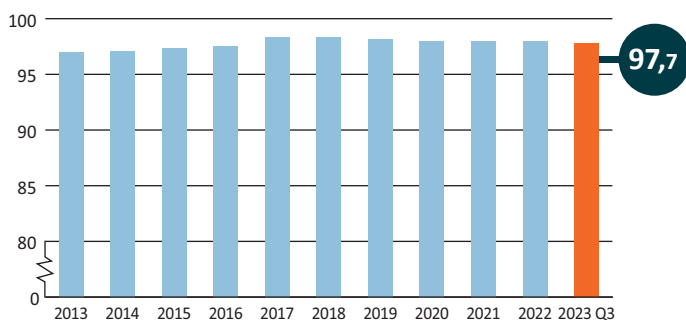
Vakansförändringar

Mkr	Jan – sep 2023
Ingående vakans	98
Avflyttningar	43
Justering vakanshyror	-2
Inflyttningar	-23
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	1
Utgående vakans	117

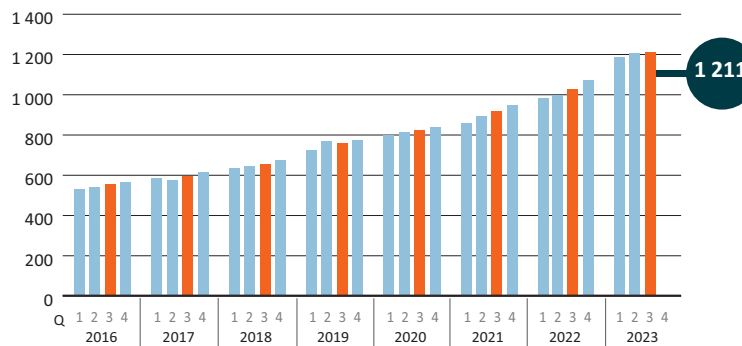
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2023	51	1
2024	329	7
2025	285	6
2026	300	6
2027	321	7
2028	361	7
2029	215	4
2030	298	6
2031	332	7
2032	187	4
>2032	2 189	45
Summa	4 868	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter, mkr



Driftnetto

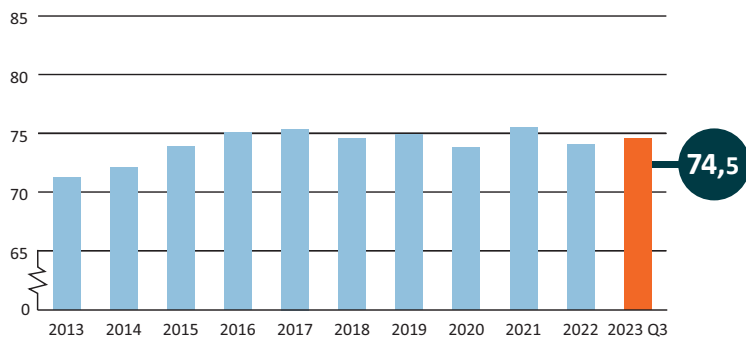
Driftnettet ökade med 21 procent till 2 735 mkr (2 261). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Överskottsgraden ökade till 75,4 procent (74,8). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,5 procent (3,9).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 12 procent till 2 397 mkr (2 142). 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 153 mkr (119). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda samt ökade konsultkostnader.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



2 735 mkr

Driftnetto

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -854 mkr (-395). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (1,5), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,0 år (5,7) och den räntebärande skulden ökade till 52 029 mkr (48 792).

Räntenetto

Mkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022
Ränteintäkter	24	14
Räntekostnader	-808	-351
Övriga finansiella kostnader	-41	-35
Tomträtter och arrenden	-29	-23
Räntenetto	-854	-395

Jämförbart bestånd

	30 sep 2023	30 sep 2022	Förändring
Antal fastigheter, st	382	382	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	69 523	72 173	-3,7
Direktavkastning, %	4,5	4,0	0,5

Mkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Förändring %
Hyresintäkter	3 146	2 822	11,5
Övriga intäkter	29	16	77,6
Driftkostnader	-544	-480	13,2
Underhållskostnader	-172	-154	12,0
Övriga fastighetskostnader	-62	-62	0,4
Driftnetto	2 397	2 142	11,9

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet sjönk marginellt till 1 785 mkr (1 798). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 474 mkr och belastades med att räntekostnaderna ökade med 457 mkr. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 67 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -3 626 mkr (2 721), varav -3 610 mkr (2 752) avsåg orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -4,3 procent (3,6).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 1 617 mkr (1 873) motsvarande 1,9 procent (2,5). Hög rådande inflation samt nya hyresavtal

påverkade värdeförändringen från förvaltningsverksamheten positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -5 226 mkr (879) motsvarande en förändring om -6,2 procent (1,2) vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav.

Under hösten 2023 var det fortsatt avvakande på transaktionsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland även om det finns tecken på återhämtning i enstaka fastighetssegment, såsom nyproducerade bostäder. För samhällsfastigheter har antalet genomförda transaktioner varit mycket få sedan sommaren 2022 men för de affärer som har noterats är det tydligt att avkastningskraven är högre än tidigare. Två exempel från Sverige, som båda kommunicerades i juni 2023, är Vecturas försäljning av 22 fastigheter (främst äldreboenden) samt Esteas försäljning av ett äldreboende i Halmstad. Sammantaget

bedöms avkastningskraven ha stigit i samtliga av Hemsös 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 4,8 procent (4,2). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 4,8 procent (4,1), i Tyskland till 4,3 procent (4,1) och i Finland till 5,3 procent (4,9).

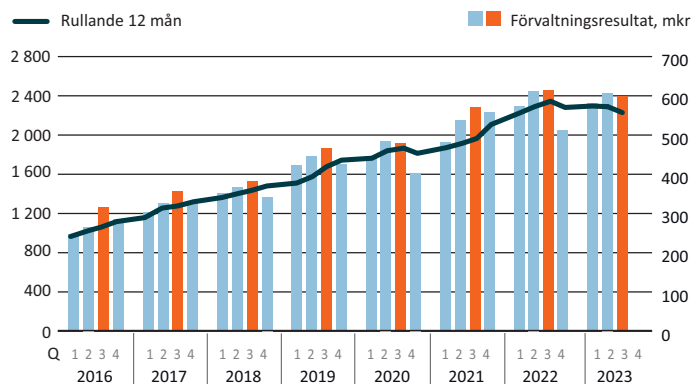
Fastighetsvärdering

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 samtliga fastigheter internvärderats detta kvartal. Under Q2 2023 värderade CBRE respektive JLL 48 respektive 74 procent av beståndet i Tyskland respektive Finland. Totalt har 84 procent av Hemsös bestånd värderats externt under perioden. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 369 mkr (85 004).

Förvaltningsresultat, mkr



Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – sep 2023

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projekt	1 495	-72	193	1 617
– Marknadsfaktorer	-4 929	-98	-199	-5 226
Summa orealiserade värdeförändringar	-3 433	-170	-6	-3 610

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	84 879	480
Förvärv	141	6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 019	–
Avyttringar	-18	-1
Utrangeringar	-14	–
Valutakursförändringar	971	–
Orealiserade värdeförändringar	-3 610	–
Redovisat värde vid periodens slut	84 369	485

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -139 mkr (201). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 24 mkr (27). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -163 mkr (174).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 332 mkr (-900) varav aktuell skatt utgjorde -175 mkr (-131) och uppskjuten skatt utgjorde 507 mkr (-769). 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 6 337 mkr (7 120).

Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till -1 648 mkr (3 970). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Totalavkastningen uppgick till -2,6 procent (10,9).

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 3 procent till 1 712 mkr (1 667). 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 1 720 mkr (1 669). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -611 mkr (377). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 161 mkr (-4 972) samtidigt som upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 566 mkr (3 458). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 514 mkr (532).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsätt-

-1 648 mkr

Resultat efter skatt

ning uppgick till 94 mkr (88) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -181 mkr (-159) och beror främst på ökade kostnader för marknadsaktiviteter men även på högre konsultkostnader till följd av pågående digitaliseringsprojekt. Finansiella

poster uppgick till 41 mkr (-105). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 755 mkr (514), räntekostnader om -974 mkr (-406), resultat från andelar i koncernföretag 311 mkr (432) samt valutakurseffekter om -51 mkr (-646). Nedskrivning av derivat uppgick till -216 mkr (-29) och periodens resultat uppgick till -192 mkr (-76).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	30 sep 2023	30 sep 2022
Sverige Öst	848	710	643	531	22 496	23 223
Sverige Mitt	446	374	308	252	9 217	10 023
Sverige Nord	562	496	416	371	13 237	13 490
Sverige Syd	377	305	256	203	8 387	8 905
Tyskland	598	518	528	457	15 862	14 961
Finland	767	602	586	446	15 169	14 403
Totalt	3 598	3 005	2 735	2 261	84 369	85 004

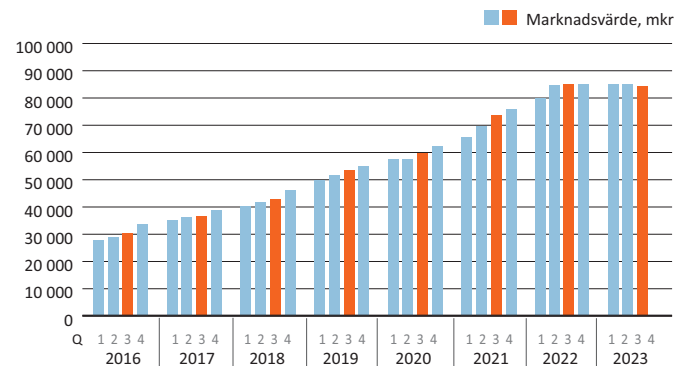
Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 369 mkr (85 004) finns 63 procent (65) i Sverige, 19 procent (18) i Tyskland och 18 procent (17) 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 september 2023 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 485 fastigheter (468) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 452 tkvm (2 339).

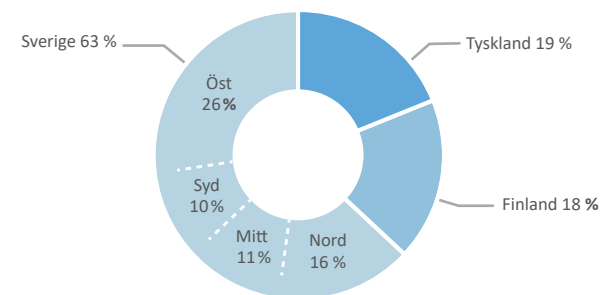
Marknadsvärde fastigheter, mkr



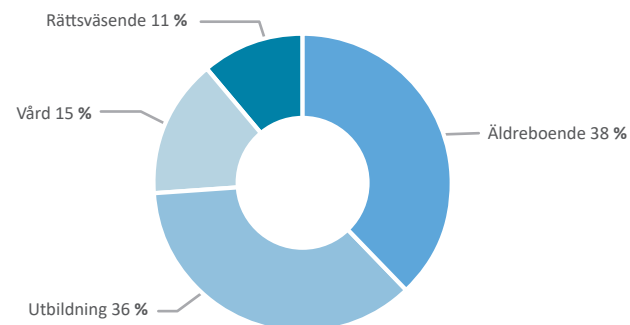
Investeringar

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 2 019 mkr (2 838), varav 1 391 mkr (2 250) avsåg ny-, till och ombyggnationer och 628 mkr (588) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

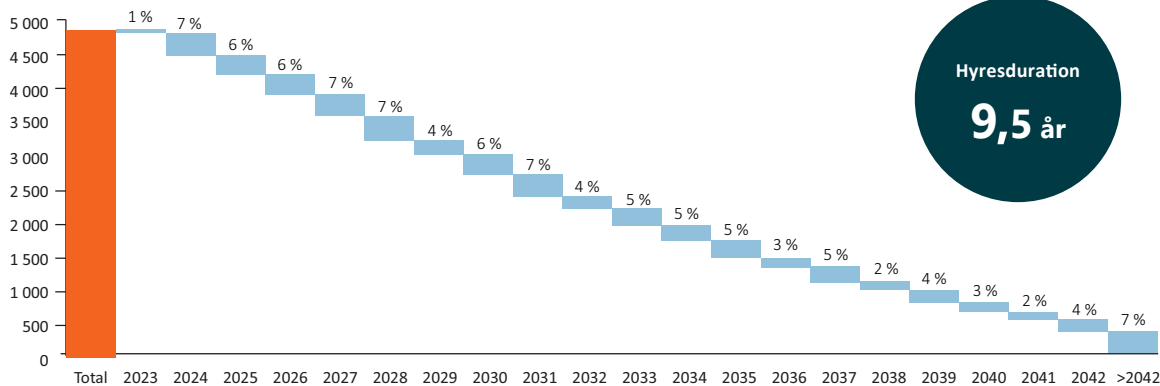
	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	240	154	64	27	485
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 068	826	326	230	2 452
Hyresduration, år	8,9	11,6	7,8	7,6	9,5
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 269	30 320	12 334	9 446	84 369
Hyresintäkter, mkr	1 354	1 229	576	439	3 598
Driftnetto, mkr	1 033	953	404	346	2 735
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	97,6	96,3	97,0	97,7
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,4	4,9	4,5

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 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 18 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration
9,5 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 12 offentliga.

I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	241	5,0	35
Region Stockholm	Region	222	4,6	66
AcadeMedia	Privat	192	4,0	24
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	160	3,3	17
Attendo	Privat	154	3,2	76
Justitieministeriet (FI)	Stat	145	3,0	14
Västerås stad	Kommun	120	2,5	22
Mälardalens Universitet	Stat	118	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	112	2,3	12
Lahtis stad (FI)	Kommun	96	2,0	4
Internationella Engelska skolan	Privat	88	1,8	11
Alloheim (TY)	Privat	88	1,8	10
Ambea	Privat	83	1,7	10
Norrköpings kommun	Kommun	81	1,7	15
Karolinska Institutet	Stat	72	1,5	4
HEWAG (TY)	Privat	71	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	67	1,4	1
Västra Götalandsregionen	Region	65	1,4	60
Uppsala kommun	Kommun	60	1,3	22
Mehiläinen (FI)	Privat	59	1,2	9
Total Summa		2 295	47,6	424

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	551	11
Svenska regioner	340	7
Svenska kommuner	1 117	23
Finska staten	274	6
Finska regioner	228	5
Finska kommuner	243	5
Tyska staten	57	1
Tyska delstater	87	2
Tyska kommuner	54	1
Total summa	2 949	61

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

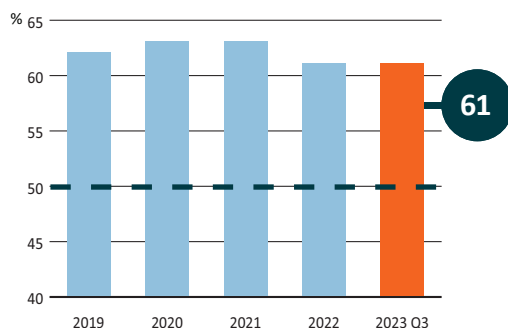
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

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

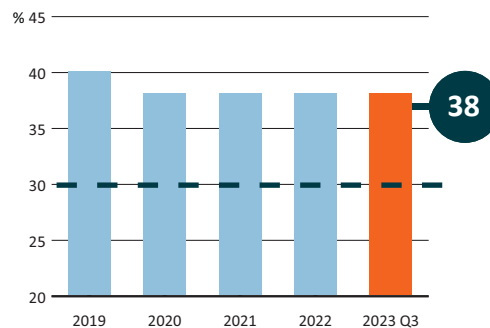
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



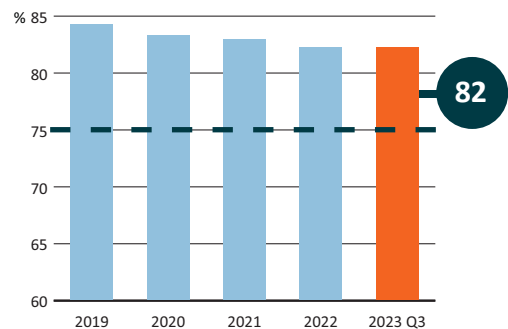
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



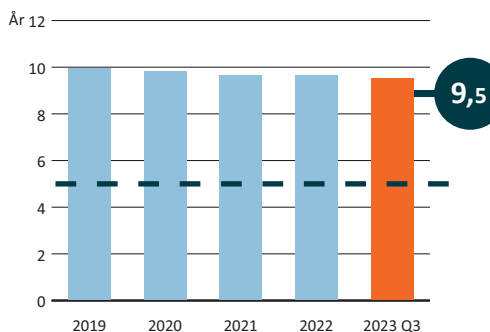
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Intjäningsförmåga

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

nettot 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 11,49 (10,64) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 okt 2023	1 okt 2022	Förändring %
Hyresintäkter	4 821	4 181	15
Övriga intäkter	37	24	54
Fastighetskostnader	-1 196	-1 015	18
Driftnetto	3 662	3 191	15
Central administration	-217	-165	32
Förvaltningsresultat joint venture	80	106	-24
Räntenetto	-1 273	-771	65
Förvaltningsresultat	2 251	2 361	-5

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 3 347 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 374 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 4 460 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 814 mkr.

Hemsö utvecklar en ny för- och grundskola i Ektorp, Nacka



Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyres-duration	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	20	9 900	498	309	26	100	2024
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	446	387	28	100	2026
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	360	26	100	2025
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	n/a	39 400	390	86	n/a	n/a	2024
Campus Tensta ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	16 800	351	276	29	32	2024-2026
Ängegärde äldreboende	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	320	315	19	100	2025
Vänersborgs tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	305	279	18	100	2026
Campus Polacksbacken, Uppsala kommun ^{1) 3)}	Uppsala	Utbildning	10	16 200	268	57	38	100	2024
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	181	15	100	2025
Körsbärsparkens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	1 900	132	125	7	100	2025
Summa				125 700	3 347	2 374	206		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

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

³⁾ Etapp 1 har färdigställts, etapp 2 färdigställs Q3 2024.

Fridhems
förskola i Kungälv



Kristiansborgs-
badet i Västerås
står färdigt efter
ombyggnation



Större färdigställda projekt 2023

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad ¹⁾ , %
Q1	Norrskan	Östersund	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 100	250	20	14	100
Q1	Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	–	7 600	222	20	11	100
Q1	Hoivamme V6	Nurmijärvi	Äldreboende	BREEAM	1 600	73	15	4	100
Q2	Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	Miljöbyggnad	13 000	305	25	33	100
Q2	Gyllegården ²⁾	Borlänge	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 700	301	20	17	77
Q2	Büttelborn	Groß-Gerau	Äldreboende	–	6 200	217	25	12	100
Q2	Paavola skolkampus	Lahtis	Utbildning	–	6 500	182	20	18	100
Q2	Växthuset idrottsanläggning	Lund	Utbildning	Miljöbyggnad	4 700	122	10	8	100
Q2	Raksila räddningsstation	Uleåborg	Rättsväsende	BREEAM	2 300	108	25	7	100
Q2	Ljungs-Hälle förskola	Uddevalla	Utbildning	Svanen	1 500	59	20	4	100
Q2	Hoivamme H3	Tusby	Äldreboende	BREEAM	1 200	58	15	3	100
Q2	Hoivamme N43	Högfors	Äldreboende	BREEAM	1 200	52	17	3	100
Q2	Kornknarren förskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	1 100	51	15	3	100
Q3	Kristiansborgsbadet	Västerås	Utbildning	–	7 500	160	13	4	100
Q3	Fridhems förskola	Kungälv	Utbildning	Svanen	1 600	67	15	4	100
Summa					69 800	2 228	21	143	

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst

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

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.

Deletapp 1 i Campus Polacksbacken i Uppsala färdigställdes och i augusti välkomnades kommunala Lundellska skolan till nya lokaler. Projektet har varit ett ambitiöst återbruksprojekt med målsättning att vara den skola som

har iordningställt med lägst klimatavtryck i Sverige. Återbruk har präglat hela processen och genom att återbruka och renovera blir klimatpåverkan 85 procent lägre jämfört med att bygga en helt ny skola. Vi är stolta över projektet, det visar den stora nyttan med ombyggnation och återbruk.

Hemsö undersöker tillsammans med forskningsinstitutet IVL Svenska Miljöinstitutet den biologiska mångfalden i Campus Tensta. Med hjälp av miljö DNA (eDNA) inventeras antalet arter för att kunna jämföra effekterna efter upprustningen av Pilparken och marken på fastigheten. Projektet pågår i flera år för att långsiktigt kunna mäta resultaten.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det tredje kvartalet var 21 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Minskningen beror på att

flera certifieringar i befintligt bestånd har löpt ut under året. 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 2 830 nya skolplatser.

Hemsö var partner under Frihamnsdagarna i Göteborg. Vi deltog tillsammans med Folkuniversitetet och Amerikanska Gymnasiet, som är våra hyresgäster i projektet Capella.

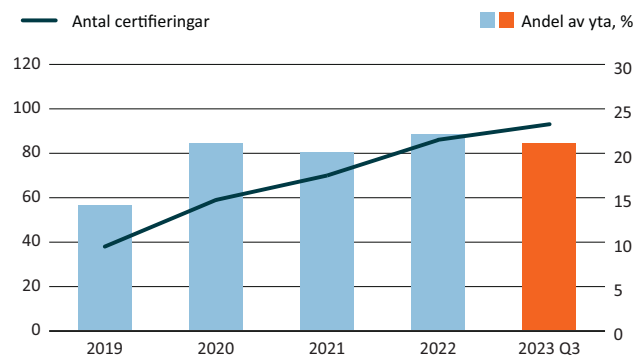
Hemsö är ny medlem i tyska rådet för hållbart byggande DGNB - Europas största nätverk för hållbart byggande. DGNB tillhandahåller det tyska certifieringssystemet som Hemsö använder sig av. Hemsö kommer att bidra med kompetens till vidareutveckling av certifieringskriterierna för äldreboenden.



Återbrukskonst – material från gamla Stavsborgsskolan har fått nytt liv

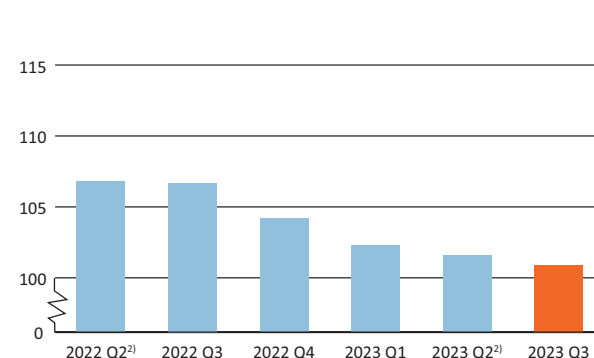
I september invigdes nya Stavsborgsskolan i Älta, Nacka. Hemsö bjöd in till vernissage av skolans konstverk. Återbrukskonsten är framtagen av Torstensson Art & Design, med hjälp av skolans elever.

Miljöcertifierade fastigheter ¹⁾



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

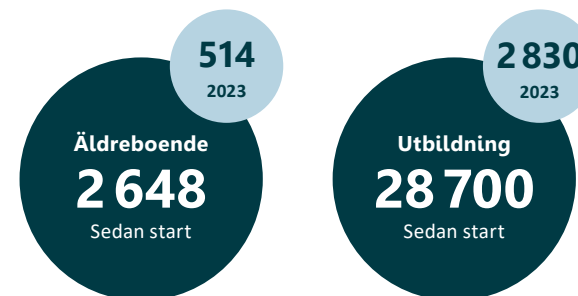
Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån ¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el).

²⁾ Avser perioden juni–maj.

Tillskapade platser*



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

Joint venture

Per 30 september 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 1 517 mkr (1 528), andelen

i Lanthem är bokförd till 200 mkr (218) och andelen i HemTag är bokförd till 10 mkr (2). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 726 mkr (1 748). Totala investeringar i joint venture uppgick till 1 734 mkr (1 748) vilket även innefattar utlåning till Lanthem om 10 mkr.

Resultat från joint venture, jan – sep 2023

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	54	4	-2	56
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	–	6	–	6
Skatt	-3	-2	–	-6
Redovisat resultat	51	7	-2	56

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 september 2023 kom 61 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



TTP	30 sep 2023	30 sep 2022
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	478	391
Antal fastigheter, st	28	26
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 716	5 253
Hyresduration, år	7	8
Andel offentliga hyresgäster, %	61	65

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 och utvecklat sex äldreboenden och skolfastigheter. 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 sep 2023	30 sep 2022
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	49	35
Antal fastigheter, st	6	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	894	752
Hyresduration, år	11	12
Andel offentliga hyresgäster, %	44	48

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 59,2 procent (54,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (5,5). I Q1 2023 uppdaterade Hemsö definitionen av räntetäckningsgrad som nu exkluderar resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Nyckeltalet är justerat för att bättre reflektera kassaflödet i koncernen.

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

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 13 755 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till

1 041 mkr (1 214). Disponibel likviditet uppgick således till 14 796 mkr (14 714). Skuldtäckningskvoten uppgick till 153 procent (188).

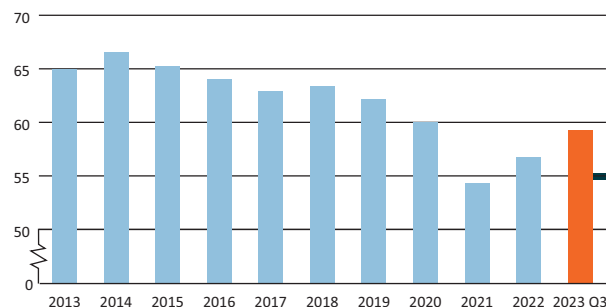
Hemsö har A+ rating från Fitch Ratings och A- rating från Standard & Poor's.

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 52 029 mkr (48 792). Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar.

Hemsö har under perioden emitterat obligationer i SEK, NOK och JPY motsvarande nominellt 3 294 mkr, med löptider mellan 2 och 7 år. Hemsö har även tagit upp ett fyraårigt säkerställt banklån om 1 000 mkr.

Belåningsgrad, %



Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Lång-siktig	Kort-siktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2023-03-29
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2023-09-08

Finansieringskällor, mkr

	30 sep 2023	30 sep 2022
Obligationer, SEK	14 973	15 135
Obligationer, EUR	20 049	19 034
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 918	4 511
Summa obligationer	39 940	38 680
Företagscertifikat, SEK	5 195	4 432
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 232	4 061
Nordiska investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	862	819
Säkerställda banklån, SEK	1 000	–
Summa räntebärande skulder	52 029	48 792

Hållbar finansiering, mkr

	30 sep 2023	30 sep 2022
Hållbara obligationer	10 722	7 660
Europeiska investeringsbanken	4 232	4 061
Nordiska investeringsbanken	800	800
Summa hållbar finansiering	15 754	12 520

Kapitalstruktur, mkr

	30 sep 2023	30 sep 2022
Långfristiga räntebärande skulder	42 361	40 952
Kortfristiga räntebärande skulder	9 668	7 840
Likvida medel	-1 041	-1 214
Nettoskuld	50 988	47 578
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	84 369	85 004
Investeringar i joint venture	1 734	1 748
Summa	86 102	86 753
Belåningsgrad	59,2%	54,8%
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 8 327 mkr (7 868).

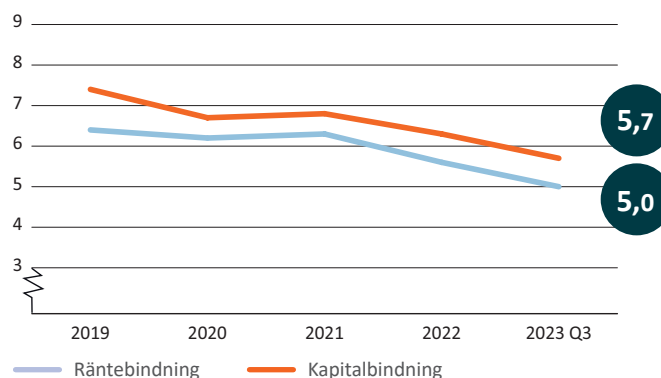
Valutaexponeringen uppgick till 2,5 procent (1,8) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,7 år (6,5). Genomsnittlig räntebindning var 5,0 år (5,7). Genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (1,5).

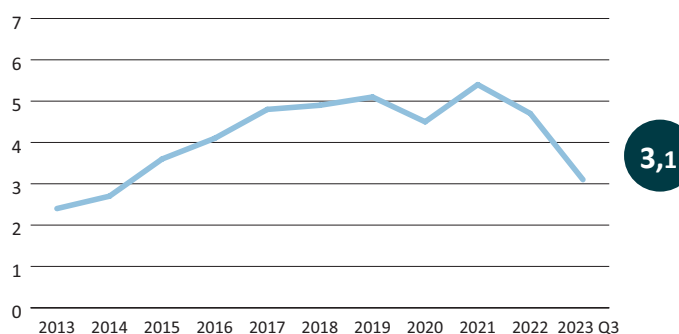


Hemsö har förvärvat Odinsksolan, en anrik skolbyggnad i centrala Göteborg

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 sep 2023	30 sep 2022
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
The Council of Europe Development Bank (CEB)	255	–
Summa kreditlöften	13 755	13 500
Likvida medel	1 041	1 214
Disponibel likviditet	14 796	14 714
Kort upplåning	9 668	7 840
Skuldtäckningskvot, %	153%	188%

Valutaexponering, mkr

	30 sep 2023	30 sep 2022
Fastigheter EUR	31 031	29 363
Joint venture EUR	1 517	1 528
Kassa EUR	232	645
Tillgångar EUR	32 780	31 536
Skuld EUR	24 343	23 113
Valutaswap EUR	7 742	7 868
Exponering EUR	695	555
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 327	8 111
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 327	-8 111
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	695	555
Eget kapital	28 294	31 449
Valutaexponering, %	2,5%	1,8%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Långsiktigt maximalt 60 %	59,2 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,7 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	153 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	3,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,0 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	27 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	2,5 %

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2023	800	800	2	11 016	21
2024	6 986	4 486	9	3 785	7
2025	13 925	5 425	10	3 721	7
2026	8 586	7 586	15	6 313	12
2027	3 100	3 100	6	1 752	3
2028	7 881	6 381	12	6 592	13
2029	4 603	4 603	9	4 664	9
2030	2 544	2 544	5	2 350	5
2031	1 301	1 301	3	1 133	2
>2031	10 862	10 607	20	10 704	21
Summa	60 589	46 834	90	52 029	100
Företagscertifikat		5 195	10		
Summa	60 589	52 029	100		



Hemsö deltog
som partner till
Frihamnsdagarna
i Göteborg



Invigning av
Lundellska skolan
i Campus Polacks-
backen, Uppsala

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 211	1 203	1 183	1 069	1 025	996	983	946	917
Övriga intäkter	19	6	7	6	6	5	6	7	5
Fastighetskostnader	-280	-287	-328	-303	-241	-241	-279	-251	-200
Driftnetto	951	923	862	771	790	760	711	703	722
Central administration	-55	-50	-48	-64	-39	-41	-39	-43	-41
Resultat från andelar i joint venture	14	22	20	-119	23	96	81	98	0
Rörelseresultat	910	895	834	588	774	815	754	759	681
Räntenetto	-313	-291	-250	-218	-152	-129	-114	-114	-122
Resultat efter räntenetto	597	604	584	370	622	686	640	644	559
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>598</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>
Värdeförändring fastigheter	-672	-1 699	-1 255	-2 131	-1 780	2 766	1 734	2 679	2 404
Värdeförändring finansiella instrument	-63	-178	103	50	133	70	-3	70	27
Resultat före skatt	-138	-1 273	-568	-1 712	-1 024	3 522	2 371	3 394	2 990
Aktuell skatt	-33	-102	-40	-59	-39	-53	-40	10	-35
Uppskjuten skatt	41	322	145	365	243	-613	-398	-618	-532
Periodens resultat	-130	-1 054	-463	-1 406	-820	2 856	1 934	2 785	2 423
Övrigt totalresultat	-40	93	16	-12	51	94	53	-3	20
Periodens totalresultat	-171	-961	-448	-1 418	-769	2 950	1 987	2 782	2 443

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	84 369	85 071	84 784	84 879	85 004	84 683	79 987	75 737	73 516
Nyttjanderätter	984	1 018	943	932	849	843	801	759	724
Andelar i joint venture	1 726	1 737	1 699	1 655	1 748	1 475	1 363	1 271	1 168
Derivat	–	–	87	247	389	237	309	161	33
Övriga tillgångar	2 142	1 834	1 368	1 209	1 180	992	865	892	730
Likvida medel och korta placeringar	1 041	1 334	1 009	526	1 214	325	795	687	533
Summa tillgångar	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383	88 554	84 121	79 508	76 705
Eget kapital	28 294	27 465	29 581	30 028	31 449	32 215	30 337	28 350	25 646
Uppskjuten skatteskuld	6 033	6 059	6 378	6 557	6 942	7 143	6 519	6 082	5 467
Derivat	170	313	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	52 029	53 645	50 535	49 567	48 792	46 361	44 375	42 498	43 067
Leasingskulder	984	1 018	943	932	849	843	801	759	724
Ej räntebärande skulder	2 751	2 494	2 453	2 363	2 352	1 992	2 089	1 819	1 800
Summa eget kapital och skulder	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383	88 554	84 121	79 508	76 705
Nyckeltal	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	59,2	60,3	57,3	56,7	54,8	53,4	53,6	54,3	57,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,1	3,5	4,0	4,7	5,5	5,7	5,6	5,4	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	546	615	551	493	562	573	532	536	533
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9	3,8	4,0	4,0	4,3
Totalavkastning, % ¹⁾	-2,6	-4,0	0,9	4,5	10,9	17,2	16,9	15,8	14,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	97,6	97,9	97,9	97,9	97,6	97,9	97,9	98,0
Överskottsgrad, %	77,3	76,3	72,4	71,8	76,6	75,9	71,8	73,7	78,3
Antal fastigheter, st	485	484	484	480	468	466	458	441	426
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 452	2 438	2 415	2 400	2 339	2 311	2 286	2 218	2 226

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	3 598	3 005	1 211	1 025	4 666	4 073
Övriga intäkter	32	18	19	6	38	23
Driftkostnader	-630	-533	-178	-154	-831	-734
Underhållskostnader	-192	-165	-74	-65	-268	-242
Övriga fastighetskostnader	-72	-63	-28	-23	-98	-89
Driftnetto	2 735	2 261	951	790	3 506	3 032
Central administration	-153	-119	-55	-39	-217	-183
Resultat från andelar i joint venture	56	200	14	23	-62	82
- varav förvaltningsresultat	56	51	15	15	79	74
- varav värdeförändringar	6	195	1	10	-155	35
- varav skatt	-6	-46	-2	-2	13	-27
Rörelseresultat	2 639	2 343	910	774	3 227	2 931
Räntenetto	-854	-395	-313	-152	-1 072	-613
Resultat efter räntenetto	1 785	1 947	597	622	2 155	2 317
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	1 785	1 798	598	614	2 296	2 309
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 626	2 721	-672	-1 780	-5 758	589
Värdeförändring finansiella instrument	-139	201	-63	133	-89	251
Resultat före skatt	-1 980	4 869	-138	-1 024	-3 692	3 157
Aktuell skatt	-175	-131	-33	-39	-234	-190
Uppskjuten skatt	507	-769	41	243	872	-403
Periodens resultat	-1 648	3 970	-130	-820	-3 054	2 563

Belopp i mkr	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Jan–dec 2022
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 553	3 823	-106	-768	-2 911	2 466
Innehav utan bestämmande inflytande	-94	146	-24	-52	-143	98
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	-1 648	3 970	-130	-820	-3 054	2 563
Omräkningsdifferens	68	198	-40	51	57	187
Periodens totalresultat	-1 579	4 168	-171	-769	-2 997	2 750
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-1 487	4 018	-145	-718	-2 857	2 648
Innehav utan bestämmande inflytande	-92	150	-25	-51	-139	103

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 29 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	84 369	85 004	84 879
Nyttjanderätter	984	849	932
Andelar i joint venture	1 726	1 748	1 655
Derivat	–	389	247
Övriga anläggningstillgångar	112	43	44
Summa anläggningstillgångar	87 191	88 033	87 757
Kortfristiga fordringar	2 029	1 137	1 165
Likvida medel	1 041	1 214	526
Summa omsättningstillgångar	3 070	2 350	1 691
SUMMA TILLGÅNGAR	90 260	90 383	89 447
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 294	31 449	30 028
Uppskjuten skatteskuld	6 033	6 942	6 557
Långfristiga räntebärande skulder	42 361	40 952	41 064
Leasingskulder	984	849	932
Derivat	170	–	–
Summa långfristiga skulder	49 548	48 743	48 553
Kortfristiga räntebärande skulder	9 668	7 840	8 503
Övriga kortfristiga skulder	2 751	2 352	2 363
Summa kortfristiga skulder	12 419	10 192	10 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 260	90 383	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
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	3	3
Totalresultat (2022-01-01–2022-09-30)	–	–	195	3 823	150	4 168
Utgående eget kapital 2022-09-30	1	7 835	401	22 290	922	31 449
Ingående eget kapital 2022-10-01	1	7 835	401	22 290	922	31 449
Återbetalda tillskott minoritet	–	–	–	–	-3	-3
Totalresultat (2022-10-01–2022-12-31)	–	–	-13	-1 358	-47	-1 418
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
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	500	500
Totalresultat (2023-01-01–2023-09-30)	–	–	66	-1 553	-92	-1 579
Utgående eget kapital 2023-09-30	1	7 335	454	19 224	1 280	28 294

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Okt 2022– sep 2023	Jan–dec 2022
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 785	1 798	598	614	2 296	2 309
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-56	-51	-15	-15	-79	-74
- Avskrivningar	14	7	5	-2	24	17
- Orealiserade kursdifferenser	7	2	6	4	20	15
Utdelningar från joint venture	45	20	1	0	45	21
Betald skatt	-76	-107	-42	-36	-81	-113
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 720	1 669	553	565	2 225	2 175
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-611	377	-50	248	-654	335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 109	2 047	502	813	1 572	2 510
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-141	-1 923	-7	-497	-1 086	-2 867
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 019	-2 838	-621	-878	-2 990	-3 809
Försäljning av fastigheter	17	2	0	–	442	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-13	-210	-7	-210	-18	-215
Övriga anläggningstillgångar	-4	-2	-1	-1	-5	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 161	-4 972	-637	-1 586	-3 656	-6 467

Belopp i mkr	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jul–sep 2023	Jul–sep 2022	Okt 2022– sep 2023	Jan–dec 2022
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	5 822	9 688	–	3 519	6 886	10 752
Amorteringar räntebärande skulder	-4 049	-5 141	-1 148	-1 831	-4 752	-5 844
Realiserade finansiella instrument	-52	-20	–	-2	-52	-20
Erhållna aktieägartillskott	500	–	500	–	500	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	500	3	500	3	497	0
Utbetald utdelning	-1 155	-1 072	–	–	-1 155	-1 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 566	3 458	-148	1 689	1 923	3 816
Periodens kassaflöde	514	532	-283	916	-161	-142
Likvida medel vid periodens början	526	687	1 334	325	1 214	687
Kursdifferens i likvida medel	1	-6	-10	-27	-12	-19
Likvida medel vid periodens slut	1 041	1 214	1 041	1 214	1 041	526
Operativt kassaflöde	1 712	1 667	546	562	2 206	2 160

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Jan – dec 2022
Nettoomsättning	94	88	124	118
Central administration	-181	-159	-244	-223
Övriga rörelseintäkter	0	0	129	129
Rörelseresultat	-87	-72	9	24
Finansiella poster	41	-105	-46	-192
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-216	-29	-262	-75
Bokslutsdispositioner	–	–	724	724
Resultat före skatt	-262	-206	425	481
Redovisad skatt	70	130	-22	37
Periodens resultat	-192	-76	403	518

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8	4	5
Inventarier	2	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	16 709	15 720	16 582
Uppskjuten skattefordran	124	25	54
Långfristiga fordringar	16 012	36 183	16 527
Summa anläggningstillgångar	32 856	51 935	33 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	25 087	2 421	22 592
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	25 087	2 421	22 592
SUMMA TILLGÅNGAR	57 943	54 355	55 762
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 098	4 350	4 944
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	–	43	–
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	29	27
Räntebärande skulder	51 994	48 765	49 538
Ej räntebärande skulder	1 826	1 169	1 253
Summa skulder	53 846	49 963	50 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 943	54 355	55 762

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 167 anställda varav 75 kvinnor och 92 män. Av de anställda arbetar 50 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 12 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 september 2023 var 73 procent av låneportföljen räntesäkrad och 27 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 informa-

tion 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 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 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 delårsrapporten 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 20 oktober 2023

Kerstin Hessius, Styrelseordförande

Maria Björklund, Styrelseledamot

Staffan Hansén, Styrelseledamot

David Mindus, Styrelseledamot

Johanna Skogestig, Styrelseledamot

Johan Thorell, Styrelseledamot

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 2023 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 (marknadsvärde).

Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter (marknadsvärde) 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 (kortfristiga räntebärande skulder.)

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

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

Rörelseresultat

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

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till summa tillgångar.

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 – sep 2023	Jan – sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Okt 2021 – sep 2022
Resultat efter räntenetto	1 785	1 947	2 155	2 592
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	-6	-195	155	-320
<i>Skatt joint venture</i>	6	46	-13	84
Förvaltningsresultat	1 785	1 798	2 296	2 356

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Okt 2021 – sep 2022
Förvaltningsresultat	1 785	1 798	2 296	2 356
Utdelning från joint venture	45	20	45	20
Betald skatt	-76	-107	-81	-123
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat andelar i joint venture</i>	-56	-51	-79	-62
<i>Avskrivningar</i>	14	7	24	12
Operativt kassaflöde	1 712	1 667	2 206	2 203

Räntetäckningsgrad	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Okt 2021 – sep 2022
Driftnetto	2 735	2 261	3 506	3 032
Central administration	-153	-119	-217	-183
Utdelning från joint venture	45	20	45	21
	2 627	2 162	3 334	2 870
Räntenetto	-854	-395	-1 072	-613
Räntetäckningsgrad	3,1	5,5	3,1	4,7

Överskottsgrad	Jan – sep 2023	Jan – sep 2022	Okt 2022 – sep 2023	Okt 2021 – sep 2022
Hysesintäkter	3 598	3 005	4 666	3 951
Övriga fastighetsintäkter	32	18	38	25
Summa fastighetsintäkter	3 630	3 023	4 704	3 976
Driftnetto	2 735	2 261	3 506	2 964
Överskottsgrad	75,4%	74,8%	74,5%	74,5%

Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	30 sep 2023	30 sep 2022
Utestående säkerställd skuld	1 000	–
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	84 369	85 004
Andel säkerställd skuld	1,2%	0,0%

Belåningsgrad	30 sep 2023	30 sep 2022
Långfristiga räntebärande skulder	42 361	40 952
Kortfristiga räntebärande skulder	9 668	7 840
Likvida medel	-1 041	-1 214
Nettoskuld	50 988	47 578
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	84 369	85 004
Investeringar i joint venture	1 734	1 748
Summa	86 102	86 752
Belåningsgrad	59,2%	54,8%

Direktavkastning	30 sep 2023	30 sep 2022
Driftnetto enligt resultaträkning	3 506	2 964
Justering för 12 månaders innehav	14	63
Justering projektfastigheter	-130	-123
Justerat driftnetto	3 390	2 904
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	84 369	85 004
Justering projektfastigheter	-9 034	-11 306
Justerat marknadsvärde fastigheter	75 335	73 699
Direktavkastning	4,5%	3,9%

Skuldtäckningskvot	30 sep 2023	30 sep 2022
Likvida medel	1 041	1 214
Outnyttjade kreditlöften	13 755	13 500
Disponibel likviditet	14 796	14 714
Kort upplåning	9 668	7 840
Skuldtäckningskvot	153%	188%

Soliditet	30 sep 2023	30 sep 2022
Eget kapital	28 294	31 449
Summa tillgångar	90 260	90 383
Soliditet, %	31,3%	34,8%

Totalavkastning	Okt 2022 – sep 2023	Okt 2021 – sep 2022
Driftnetto	3 506	2 964
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5 758	5 400
Summa	-2 252	8 364
Ingående värde förvaltningsfastigheter	85 004	73 516
Utgående värde förvaltningsfastigheter	84 369	85 004
Justering periodens värdeförändring	5 758	-5 400
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	87 565	76 560
Totalavkastning	-2,6%	10,9%

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 2023	2 feb 2024
Årsredovisning 2023	28 mar 2024
Delårsrapport jan – mar 2024	24 apr 2024
Årsstämma	24 apr 2024
Halvårsrapport jan – jun 2024	12 jul 2024

**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**