



**Bokslutskommuniké 2023**

**HEMSÖ**

## Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Science Based Targets initiative, SBTi, validerade Hemsös klimatmål att uppnå netto-noll-utsläpp av växthusgaser till år 2040.
- » Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Academedia avseende 4 000 kvadratmeter för Odinsskolan i centrala Göteborg.
- » Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Åbo stad avseende 6 500 kvadratmeter för Åbo internationella skola.
- » Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Kunskapsskolan i Nacka avseende 3 600 kvadratmeter om- och tillbyggnation.
- » Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Polismyndigheten avseende 21 000 kvadratmeter för ett nytt polishus i Borlänge som Hemsö kommer att uppföra. Investeringen uppgår till 890 Mkr.
- » Hemsö ingick ett 15-årigt hyresavtal med Senatfastigheter (finska staten) avseende 31 000 kvadratmeter för rättsförvaltningens befintliga lokaler i Helsingfors tingshus i Salmisaari.
- » Hemsös ägare tillförde 1 miljard kronor i eget kapital för att stärka kapitalstrukturen och finansiera investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden.

## Sammanfattning januari–december 2023

- » Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 4 818 mkr (4 073).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 345 mkr (2 309).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -5 287 mkr (589).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -225 mkr (251).
- » Årets resultat efter skatt uppgick till -2 721 mkr (2 563).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 82 624 mkr (84 879).
- » Under året investerades 2 825 mkr (3 809) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under året förvärvades 8 fastigheter (43) för 351 mkr (2 867) och 2 fastigheter (7) avyttrades för 93 mkr (414).

## Hemsö i sammandrag

|                                                     | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt –dec 2023 | Okt –dec 2022 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Hyresintäkter, mkr                                  | 4 818        | 4 073        | 1 220         | 1 069         |
| Förvaltningsresultat, mkr                           | 2 345        | 2 309        | 560           | 511           |
| Resultat efter skatt, mkr                           | -2 721       | 2 563        | -1 074        | -1 406        |
| Operativt kassaflöde, mkr                           | 2 329        | 2 160        | 616           | 493           |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, %               | 58,4         | 56,7         | 58,4          | 56,7          |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>               | 3,0          | 4,7          | 2,8           | 3,2           |
| Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr | 82 624       | 84 879       | 82 624        | 84 879        |
| Överskottsgrad, %                                   | 74,7         | 74,0         | 72,8          | 71,8          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %    | 97,8         | 97,9         | 97,8          | 97,9          |
| Hyresduration vid periodens utgång, år              | 9,5          | 9,6          | 9,5           | 9,6           |
| Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm        | 2 458        | 2 400        | 2 458         | 2 400         |

<sup>1)</sup> 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 26 och Nyckeltalsberäkningar på sidorna 27–28.



## Vd-ord

Det är lätt att känna maktlöshet och vemod när krig, gängvåld, politisk polarisering och klimatförändringar dominerar nyheterna. I ljuset av detta är det extra viktigt att belysa allt gott som pågår och de positiva framsteg som görs inom många områden i samhället.

Under 2023 har Hemsö färdigställt 21 projekt som tillför samhället 650 nya äldreboendeplatser och 3 010 nya skolplatser. Vi har även byggstartat 14 projekt och förlängt ett stort antal befintliga hyresavtal. De färdigställda projekten och de omförhandlade hyresavtalen motsvarar årliga hyresintäkter om 450 miljoner kronor. Vi har även ingått hyresavtal för ett stort antal nya projekt som möjliggör att ytterligare modern social infrastruktur skapas samt genererar långsiktig tillväxt av Hemsös hyresintäkter.

### Fortsatt stort behov

Hyresgästeftersfrågan är starkare än på flera år inom alla Hemsös segment. Behoven är inte enbart knutna till befolkningstillväxt och demografiska förändringar. Exempelvis är den stora drivkraften i skolsegmentet kopplad till att 65 procent av de befintliga skolorna i Sverige är över 40 år gamla och till stor del behöver ersättas eller moderniseras. Liknande utmaningar ser vi i alla våra segment i alla länder. Under året byggstartade Hemsö bland annat en ny förskola i Helsingfors för 224 barn med

Helsingfors stad som hyresgäst, Vänersborgs tingsrätt med Domstolsverket som hyresgäst, Ängegårde äldreboende med Kungälv kommun som hyresgäst, samt Ektorps skola med Nacka kommun som hyresgäst.

### Långsiktig hållning ger stabilitet över tid

Hemsö har god tillväxt i hyresintäkter och driftnetto, vilka ökar med 18 respektive 20 procent jämfört med föregående år. Trots kraftigt ökade räntekostnader under året ökade förvaltningsresultatet med 2 procent och det operativa kassaflödet ökade med 8 procent. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med över 60 procent. Under 2024 förväntar jag mig en fortsatt tillväxt av hyresintäkterna samtidigt som räntekostnaderna stabiliseras, vilket kommer att öka tillväxten i förvaltningsresultatet.

Investeringar inom digitalisering och hållbarhet visar nu resultat i vårt kassaflöde. Ett exempel är implementeringen av nya system inom fastighetsteknologi. Genom att optimera inomhusklimatet i befintligt bestånd har vi minskat energianvändningen och därmed även minskat vår klimatpåverkan och våra kostnader. Investeringar i ny teknologi är en av många insatser som genomförs för att nå hållbarhetsmålet om nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040.

### Starkt ägarstöd

Hemsös majoritetsägare Tredje AP-fonden är en långsiktig och stark ägare. Deras stöd är alltid av stor vikt för oss och i dessa tider ännu viktigare. Under året tillfördes Hemsö sammanlagt 2 miljarder kronor från ägarna i eget kapital vilket har stärkt kapitalstrukturen och möjliggjort fortsatta investeringar i nya hållbara skolor och äldreboenden. Hemsö har kreditbetyg från Standard & Poor's om A- och från Fitch om A+, båda med stabila utsikter.

Hemsö har tillgång till ett stort antal olika finansieringskällor. En symboliskt viktig finansiering under året är det beviljade sociala lånet från Europarådets utvecklingsbank (CEB). Lånet om 22 miljoner euro är kopplat till Hemsös skolprojekt Campus Tensta. Tillsammans med CEB kan vi förverkliga våra sociala ambitioner i Tensta, samtidigt som vi diversifierar vår finansiering ytterligare. Utöver CEB har vi sedan tidigare hållbar finansiering från både Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Nordiska Investeringsbanken (NIB).

Jag är stolt över att Hemsö, trots turbulensen på marknaden, bidrar med det vi är bäst på; att utveckla och förvalta social infrastruktur. Det ska vi fortsätta att göra med samma kraft under 2024.

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 82,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

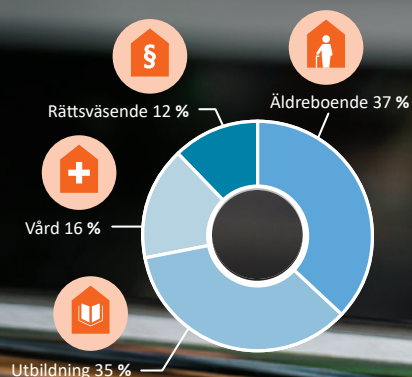
### Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

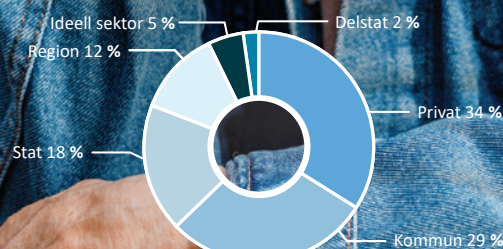
### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

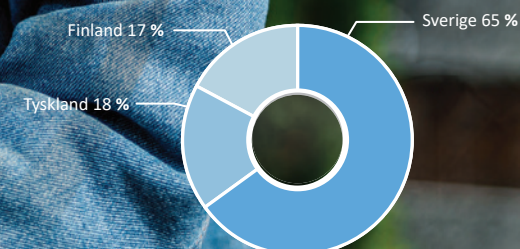
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till december 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 27–28.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 18 procent till 4 818 mkr (4 073), vilket är hänförligt till färdigställda projekt, indexering samt en positiv valutakurseffekt. I Sverige ökade hyresintäkterna med 17 procent, i Tyskland med 16 procent och i Finland med 24 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 417 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 119 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 996 mkr (4 620) före avdrag för rabatter om 43 mkr (55).

# 4 818 mkr

## Hyresintäkter

Den ekonomiska vakansen uppgick till 112 mkr (98). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,8 procent (97,9). Hyresavtal med en årshyra om 289 mkr

är föremål för omförhandling under 2024, vilket motsvarar 6 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,5 år (9,6).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 228 mkr (1 065), en ökning med 163 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst på grund av högre energipriser. Underhållskostnaderna ökade med 48 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 102 mkr motsvarande 11 procent, varav valutakursförändringen påverkade kostnaderna negativt med 95 mkr.

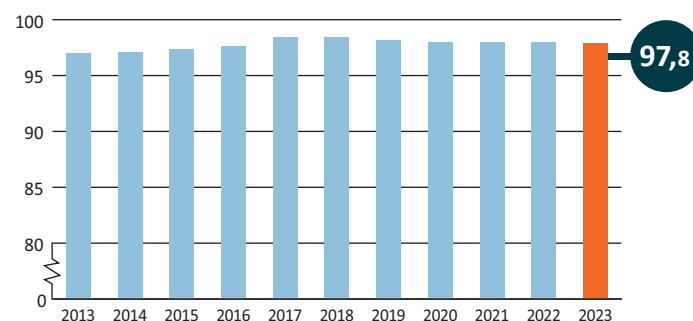
## Vakansförändringar

| Mkr                    | Jan – dec 2023 |
|------------------------|----------------|
| Ingående vakans        | 98             |
| Avflyttningar          | 47             |
| Justering vakanshyror  | -6             |
| Inflyttningar          | -26            |
| Förvärvat              | 0              |
| Avyttrat               | -1             |
| Valutakursförändringar | 0              |
| <b>Utgående vakans</b> | <b>112</b>     |

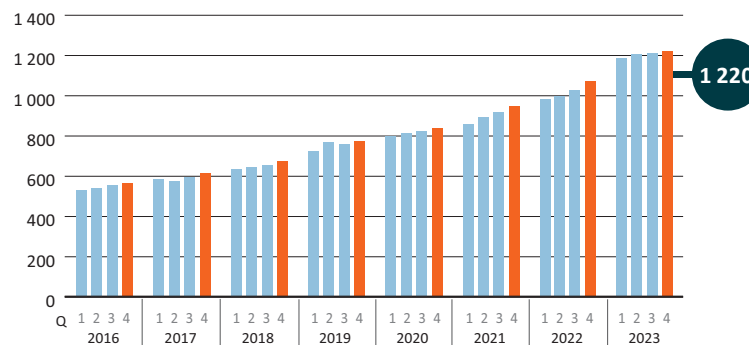
## Hyresavtalens förfallostruktur

| År           | Årshyra, mkr | Andel, %   |
|--------------|--------------|------------|
| 2024         | 289          | 6          |
| 2025         | 317          | 6          |
| 2026         | 317          | 6          |
| 2027         | 355          | 7          |
| 2028         | 371          | 7          |
| 2029         | 228          | 5          |
| 2030         | 323          | 6          |
| 2031         | 257          | 5          |
| 2032         | 193          | 4          |
| 2033         | 270          | 5          |
| >2033        | 2 076        | 42         |
| <b>Summa</b> | <b>4 996</b> | <b>100</b> |

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter per kvartal, mkr



### Driftnetto

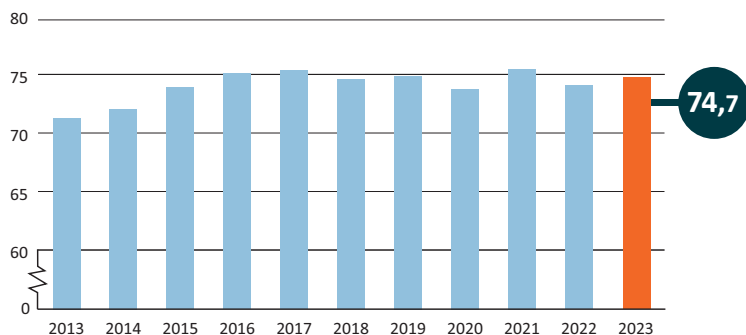
Driftnettot ökade med 20 procent till 3 631 mkr (3 032). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Överskottsgraden ökade till 74,7 procent (74,0). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,1).

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 12 procent till 3 147 mkr (2 818). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering och en positiv inverkan av valutakursförändring.

### Administration

Centrala administrationskostnader ökade jämfört med föregående år och uppgick till 196 mkr (183). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda samt ökade konsultkostnader.

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



# 3 631 mkr

Driftnetto

### Räntenetto

Räntenettot uppgick till -1 154 mkr (-613). Förändringen i räntenettot är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning samt en större räntebärande skuld.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (1,8), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,0 år (5,6) och den räntebärande skulden ökade till 50 823 mkr (49 567).

### Räntenetto

| Mkr                          | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter                | 36             | 18             |
| Räntekostnader               | -1 093         | -546           |
| Övriga finansiella kostnader | -59            | -53            |
| Tomträtter och arrenden      | -39            | -31            |
| <b>Räntenetto</b>            | <b>-1 154</b>  | <b>-613</b>    |

### Jämförbart bestånd

|                                | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 | Förändring |
|--------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Antal fastigheter, st          | 377         | 377         | –          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 66 819      | 70 334      | -5,0       |
| Direktavkastning, %            | 4,6         | 4,1         | 0,6        |

| Mkr                        | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Förändring % |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Hyresintäkter              | 4 159          | 3 743          | 11,1         |
| Övriga intäkter            | 35             | 21             | 69,5         |
| Driftkostnader             | -708           | -637           | 11,1         |
| Underhållskostnader        | -257           | -224           | 14,7         |
| Övriga fastighetskostnader | -83            | -85            | -2,1         |
| <b>Driftnetto</b>          | <b>3 147</b>   | <b>2 818</b>   | <b>11,7</b>  |

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 345 mkr (2 309). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 599 mkr och belastades med att räntekostnaderna ökade med 547 mkr. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 78 mkr.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -5 287 mkr (589), varav -5 270 mkr (603) avsåg orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värde-

förändring om -6,2 procent (1,0). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 3 936 mkr (4 336) motsvarande 4,6 procent (6,0). Indexerade hyror samt nya hyresavtal påverkade värdeförändringen från förvaltningsverksamheten positivt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -9 205 mkr (-3 733) motsvarande en förändring om -10,8 procent (-5,0) vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav i samtliga Hemsös marknadssegment.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under slutet

av 2023 fortsatt låg, även om det finns tecken på återhämtning i enstaka fastighetssegment. För samhällsfastigheter har antalet genomförda transaktioner varit mycket få sedan sommaren 2022 men för de affärer som har noterats är det tydligt att betalningsviljan är lägre än tidigare.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,5). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (4,4), i Finland till 5,7 procent (5,2) och i Tyskland till 4,8 procent (4,2). I Sverige och Finland redovisas marknadsvärdet utan hänsyn till transaktionskostnader. I Tyskland redovisas marknadsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. För att bättre kunna jämföra ländernas direktavkastningskrav har Hemsö från och med detta kvartal valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna. Totalavkastningen uppgick till -1,9 procent (4,5).

### Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 82 624 mkr (84 879). 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 ledning av externa värderingar. Detta kvartal har av det svenska beståndet 97 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. I Tyskland och Finland har 100 procent av beståndet värderats externt av CBRE respektive JLL. Totalt har 98 procent av Hemsös bestånd värderats externt under det fjärde kvartalet.

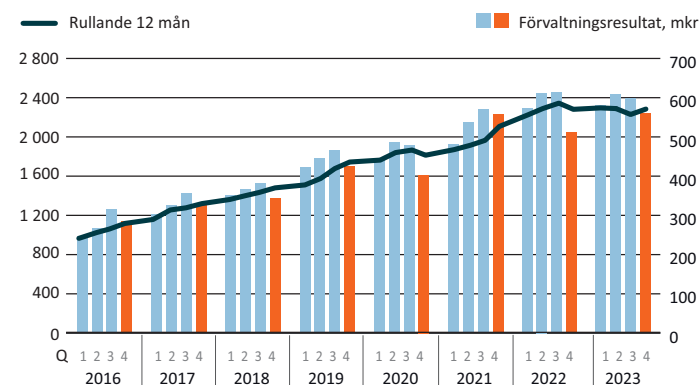
### Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–dec 2023

| Mkr                                         | Sverige       | Tyskland      | Finland     | Totalt        |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| Hänförligt till                             |               |               |             |               |
| – Förvaltning och projekt                   | 3 435         | -344          | 844         | <b>3 936</b>  |
| – Marknadsfaktorer                          | -7 062        | -800          | -1 343      | <b>-9 205</b> |
| <b>Summa orealiserade värdeförändringar</b> | <b>-3 627</b> | <b>-1 143</b> | <b>-499</b> | <b>-5 270</b> |

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

|                                             | Mkr           | Antal      |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början            | 84 879        | 480        |
| Förvärv                                     | 351           | 8          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation | 2 825         |            |
| Fastighetsregleringar                       | –             | 2          |
| Avyttringar                                 | -93           | -2         |
| Utrangeringar                               | -14           |            |
| Valutakursförändringar                      | -54           |            |
| Orealiserade värdeförändringar              | -5 270        |            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>       | <b>82 624</b> | <b>488</b> |

### Förvaltningsresultat, mkr



### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -225 mkr (251). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -38 mkr (27). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -187 mkr (224).

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 524 mkr (-594) varav aktuell skatt utgjorde -23 mkr (-190) och uppskjuten skatt utgjorde 547 mkr (-403). 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 årets utgång till 6 197 mkr (6 775).

### Resultat

Årets resultat efter skatt minskade till -2 721 mkr (2 563). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 8 procent till 2 329 mkr (2 160). 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 2 329 mkr (2 175).

Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -381 mkr (335). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 222 mkr (-6 467) samtidigt som upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 349 mkr (3 816). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 1 076 mkr (-142).

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter som ägs via de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 121 mkr (118) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

# -2 721 mkr

## Resultat efter skatt

De administrativa kostnaderna ökade till -246 mkr (-223) och beror främst på fler anställda men även högre konsultkostnader till följd av pågående digitaliseringsprojekt. Finansiella poster uppgick till 380 mkr (-192). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 058 mkr (722), räntekostnader om -1 357 mkr (-623), resultat från andelar i koncernföretag 322 mkr (423) samt valutakurs-

effekter om 358 mkr (-714). Värdeförändring av derivat uppgick till -156 mkr (-75) och årets resultat uppgick till 103 mkr (518).

Fastigheternas  
marknadsvärde

# 82,6

## mdkr

### Segmentinformation

#### Resultatposter per segment

| Belopp i mkr  | Hyresintäkter |              |
|---------------|---------------|--------------|
|               | Jan–dec 2023  | Jan–dec 2022 |
| Sverige Öst   | 1 128         | 965          |
| Sverige Mitt  | 596           | 501          |
| Sverige Nord  | 759           | 661          |
| Sverige Syd   | 500           | 425          |
| Tyskland      | 808           | 695          |
| Finland       | 1 027         | 827          |
| <b>Totalt</b> | <b>4 818</b>  | <b>4 073</b> |

| Driftnetto   |              |
|--------------|--------------|
| Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 |
| 859          | 721          |
| 405          | 336          |
| 556          | 484          |
| 344          | 278          |
| 689          | 606          |
| 778          | 607          |
| <b>3 631</b> | <b>3 032</b> |

#### Tillgångsposter per segment

| Marknadsvärde fastigheter |               |
|---------------------------|---------------|
| 31 dec 2023               | 31 dec 2022   |
| 22 444                    | 23 249        |
| 9 546                     | 9 568         |
| 13 675                    | 13 544        |
| 8 289                     | 8 833         |
| 14 396                    | 15 426        |
| 14 274                    | 14 258        |
| <b>82 624</b>             | <b>84 879</b> |

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

# Fastighetsbestånd

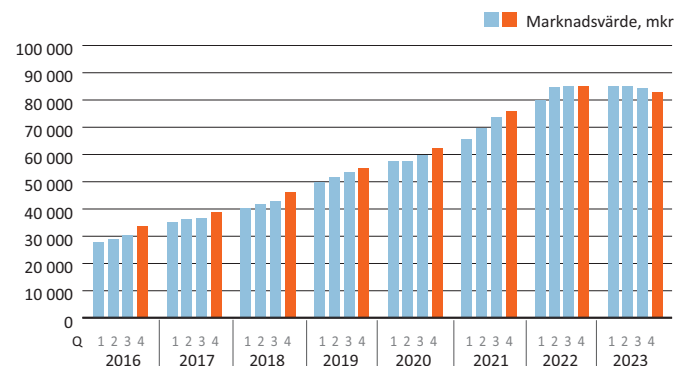
Av fastigheternas marknadsvärde om 82 624 mkr (84 879) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (18) i Tyskland och 17 procent (17) i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och i större städer i Sverige, Tyskland 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 31 december 2023 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 488 fastigheter (480) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 458 tkvm (2 400).

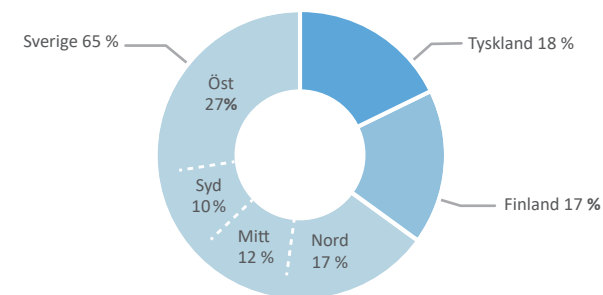
## Investeringar

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 året investerades 2 825 mkr (3 809), varav 1 933 mkr (2 998) avsåg ny-, till och ombyggnationer och 892 mkr (811) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

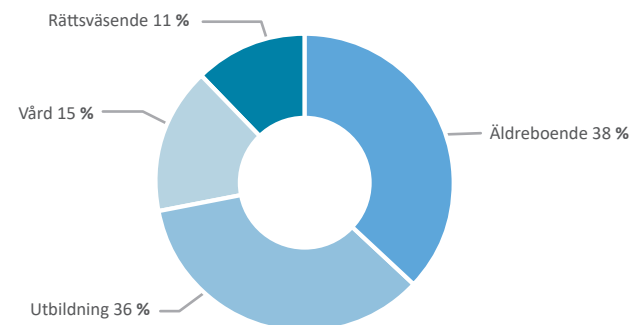
## Marknadsvärde fastigheter, mkr



## Marknadsvärde fastigheter per segment



## Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



## Hemsös fastighetskategorier

|                                | Äldreboende | Utbildning | Vård   | Rättsväsende | Total  |
|--------------------------------|-------------|------------|--------|--------------|--------|
| Antal, st                      | 242         | 154        | 65     | 27           | 488    |
| Uthyrningsbar yta, tkvm        | 1 078       | 823        | 326    | 230          | 2 458  |
| Hyresduration, år              | 8,8         | 11,4       | 7,7    | 8,6          | 9,5    |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 31 421      | 29 894     | 12 033 | 9 276        | 82 624 |
| Hyresintäkter, mkr             | 1 814       | 1 648      | 765    | 590          | 4 818  |
| Driftnetto, mkr                | 1 357       | 1 280      | 536    | 459          | 3 631  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %    | 98,7        | 97,7       | 96,4   | 97,1         | 97,8   |
| Direktavkastning, %            | 4,5         | 4,7        | 4,7    | 5,0          | 4,7    |

Hyresgäster

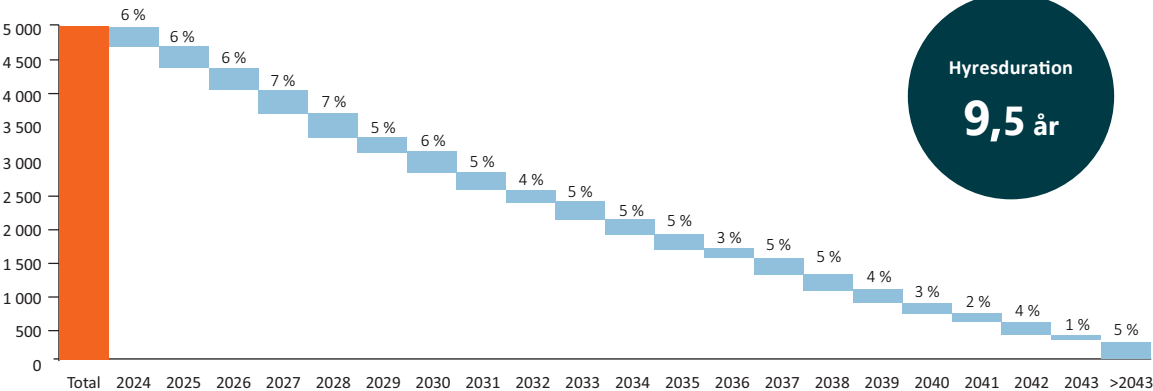
Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. Inflationsutfallet, KPI, i oktober 2023 uppgick till 6,5 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2023 till 3,6 respektive 3,1 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande i enlighet med respektive hyresavtal. Indexeringsgraden i Sverige uppgår till 90 procent, i Tyskland till 78 procent och i Finland till 100 procent. Genomsnittlig indexeringsgrad uppgår till 91 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.

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 13 offentliga.

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

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hemsös 20 största hyresgäster

| Hyresgäst                              | Kategori | Årshyra, mkr | Andel, % | Antal hyresavtal |
|----------------------------------------|----------|--------------|----------|------------------|
| Polismyndigheten                       | Stat     | 246          | 5,0      | 35               |
| Region Stockholm                       | Region   | 236          | 4,8      | 66               |
| Academedia                             | Privat   | 199          | 4,0      | 23               |
| Egentliga Finlands välfärdsområde (FI) | Region   | 161          | 3,3      | 17               |
| Attendo                                | Privat   | 161          | 3,2      | 77               |
| Justitieministeriet (FI)               | Stat     | 140          | 2,8      | 10               |
| Västerås stad                          | Kommun   | 126          | 2,5      | 22               |
| Mälardalens Universitet                | Stat     | 125          | 2,5      | 3                |
| AWO (TY)                               | Ideell   | 110          | 2,2      | 12               |
| Internationella Engelska skolan        | Privat   | 93           | 1,9      | 11               |
| Ambea                                  | Privat   | 89           | 1,8      | 10               |
| Lahtis stad (FI)                       | Kommun   | 87           | 1,8      | 4                |
| Alloheim (TY)                          | Privat   | 87           | 1,8      | 10               |
| Norrköpings kommun                     | Kommun   | 85           | 1,7      | 15               |
| Karolinska Institutet                  | Stat     | 76           | 1,5      | 4                |
| Västra Götalandsregionen               | Region   | 69           | 1,4      | 60               |
| HEWAG (TY)                             | Privat   | 68           | 1,4      | 9                |
| Nordrhein-Westfalen (TY)               | Delstat  | 64           | 1,3      | 1                |
| Uppsala kommun                         | Kommun   | 64           | 1,3      | 22               |
| Göteborgs stad                         | Kommun   | 64           | 1,3      | 12               |
| Total Summa                            |          | 2 351        | 47,5     | 423              |

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

| Hyresgäst        | Årshyra, mkr | % av Hemsös hyresvärde |
|------------------|--------------|------------------------|
| Svenska staten   | 573          | 12                     |
| Svenska regioner | 362          | 7                      |
| Svenska kommuner | 1 179        | 24                     |
| Finska staten    | 271          | 5                      |
| Finska regioner  | 228          | 5                      |
| Finska kommuner  | 231          | 5                      |
| Tyska staten     | 55           | 1                      |
| Tyska delstater  | 85           | 2                      |
| Tyska kommuner   | 52           | 1                      |
| Total summa      | 3 037        | 61                     |

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

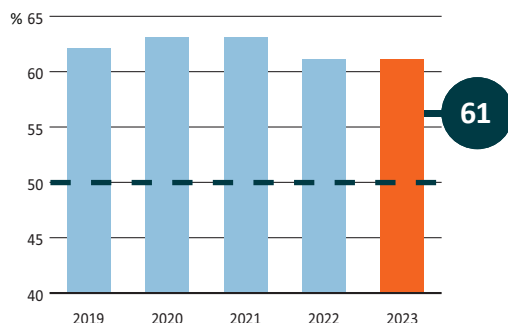
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## 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.

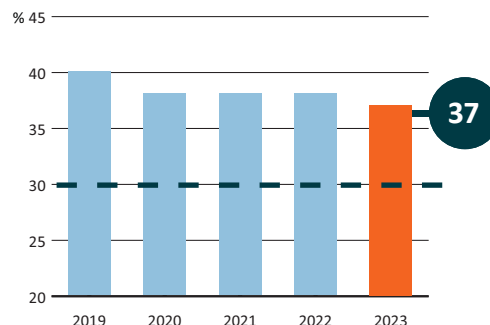
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



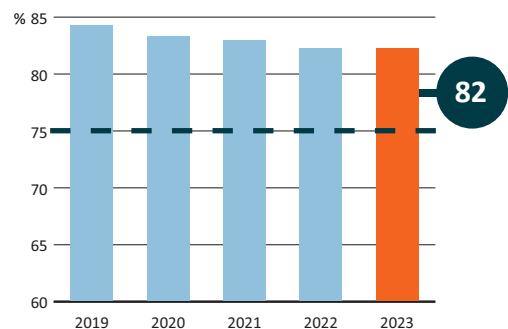
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



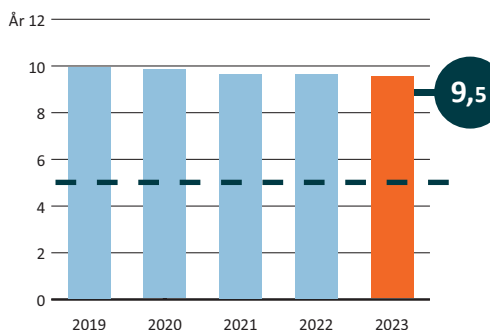
### Storadsregioner och större städer

– 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 jämföras 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 redovisas 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 balansdagens kurs om 11,10 (11,13) använts för omräkning av euro.

### Intjäningsförmåga

| Mkr                                | 1 jan 2024   | 1 jan 2023   | Förändring % |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter                      | 4 952        | 4 565        | 8            |
| Övriga intäkter                    | 40           | 23           | 75           |
| Fastighetskostnader                | -1 204       | -1 107       | 9            |
| <b>Driftnetto</b>                  | <b>3 789</b> | <b>3 481</b> | <b>9</b>     |
| Central administration             | -194         | -185         | 5            |
| Förvaltningsresultat joint venture | 58           | 86           | -33          |
| Räntenetto                         | -1 218       | -927         | 31           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>        | <b>2 435</b> | <b>2 455</b> | <b>-1</b>    |

# Projekt

## Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden.

Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 4 716 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 270 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 746 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 691 mkr.



Första spadtaget togs för den nya tingsrätten i Vänersborg

## Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

| Projekt                          | Kommun      | Kategori     | Hyres-duration | Yta, kvm       | Total investering, mkr | Kvarvarande investering, mkr | Ökning hyresvärde, mkr | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt, år |
|----------------------------------|-------------|--------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Polishus                         | Borlänge    | Rättsväsende | 15             | 18 800         | 883                    | 859                          | 46                     | 100               | 2026             |
| Kristiansborg                    | Västerås    | Utbildning   | 20             | 9 900          | 498                    | 227                          | 26                     | 100               | 2024             |
| Herkules hotell & kommunhus      | Trelleborg  | Övrigt       | 21             | 10 300         | 455                    | 356                          | 29                     | 100               | 2025             |
| Ektorps skola                    | Nacka       | Utbildning   | 25             | 9 900          | 399                    | 308                          | 26                     | 100               | 2025             |
| Novum <sup>1) 2)</sup>           | Huddinge    | Vård         | –              | 39 400         | 390                    | 68                           | n/a                    | n/a               | 2024             |
| Campus Tensta <sup>1)</sup>      | Stockholm   | Utbildning   | 7              | 16 800         | 351                    | 248                          | 29                     | 32                | 2024-2026        |
| Ängegärde                        | Kungälv     | Äldreboende  | 15             | 8 400          | 320                    | 260                          | 16                     | 100               | 2025             |
| Tingsrätt                        | Vänersborg  | Rättsväsende | 15             | 7 000          | 305                    | 256                          | 18                     | 100               | 2026             |
| Campus Kronåsen <sup>1) 3)</sup> | Uppsala     | Utbildning   | 10             | 16 200         | 268                    | 25                           | 41                     | 100               | 2024             |
| Tempelriddarorden                | Stockholm   | Äldreboende  | 15             | 5 900          | 239                    | 147                          | 15                     | 100               | 2025             |
| Stauderstrasse                   | Essen       | Äldreboende  | 20             | 5 900          | 212                    | 179                          | 11                     | 100               | 2025             |
| Vallgraven Arenaområdet          | Ystad       | Utbildning   | 10             | 3 000          | 137                    | 124                          | 8                      | 30                | 2025             |
| Sarvträsk                        | Nacka       | Äldreboende  | 15             | 4 800          | 132                    | 111                          | 13                     | 100               | 2025             |
| Körsbärsdalens förskola          | Helsingfors | Utbildning   | 25             | 1 900          | 127                    | 101                          | 7                      | 100               | 2025             |
| <b>Summa</b>                     |             |              |                | <b>158 200</b> | <b>4 716</b>           | <b>3 270</b>                 | <b>284</b>             |                   |                  |

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst

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

<sup>3)</sup> Etapp 1 har färdigställts, etapp 2 färdigställs Q3 2024.



Invigning av  
det nya äldre-  
boendet Triton i  
Malmö



Invigning av  
Sandarnaskolan i  
Göteborg

### Större färdigställda projekt 2023

| Färdig-<br>ställt | Projekt                          | Kommun                 | Kategori     | Certifiering | Yta,<br>kvm   | Investering,<br>mkr | Hyres-<br>duration, år | Ökning<br>hyres-<br>värde, mkr | Uthyrnings-<br>grad <sup>1)</sup> , % |
|-------------------|----------------------------------|------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Q1                | Norrskan                         | Östersund              | Äldreboende  | Miljöbyggnad | 6 100         | 218                 | 20                     | 14                             | 100                                   |
| Q1                | Kleinmachnow                     | Potsdam-<br>Mittelmark | Äldreboende  | –            | 7 600         | 214                 | 20                     | 11                             | 100                                   |
| Q1                | Hoivamme V6                      | Nurmijärvi             | Äldreboende  | BREEAM       | 1 600         | 71                  | 15                     | 4                              | 100                                   |
| Q2                | Stavsborgsskolan                 | Nacka                  | Utbildning   | Miljöbyggnad | 13 000        | 305                 | 25                     | 33                             | 100                                   |
| Q2                | Gyllegården <sup>2)</sup>        | Borlänge               | Äldreboende  | Miljöbyggnad | 7 700         | 286                 | 20                     | 17                             | 77                                    |
| Q2                | Büttelborn                       | Groß-Gerau             | Äldreboende  | –            | 6 200         | 210                 | 25                     | 11                             | 100                                   |
| Q2                | Paavola skolcampus <sup>3)</sup> | Lahtis                 | Utbildning   | –            | 6 500         | 176                 | 20                     | 17                             | 100                                   |
| Q2                | Växthuset Idrott                 | Lund                   | Utbildning   | Miljöbyggnad | 4 700         | 122                 | 10                     | 8                              | 100                                   |
| Q2                | Raksila räddningsstation         | Uleåborg               | Rättsväsende | BREEAM       | 2 300         | 104                 | 25                     | 7                              | 100                                   |
| Q2                | Ljungs-Hälle förskola            | Uddevalla              | Utbildning   | Svanen       | 1 500         | 59                  | 20                     | 4                              | 100                                   |
| Q2                | Hoivamme H3                      | Tusby                  | Äldreboende  | BREEAM       | 1 200         | 56                  | 15                     | 3                              | 100                                   |
| Q2                | Hoivamme N43                     | Högfors                | Äldreboende  | BREEAM       | 1 200         | 51                  | 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         | 66                  | 15                     | 4                              | 100                                   |
| Q4                | Hoivamme G19                     | Sibbo                  | Äldreboende  | BREEAM       | 2 000         | 90                  | 15                     | 5                              | 100                                   |
| Q4                | Hoivamme L1                      | Sjundeå                | Äldreboende  | BREEAM       | 1 300         | 56                  | 17                     | 3                              | 100                                   |
| Q4                | Klostergården 2:9                | Lund                   | Utbildning   | –            | 1 300         | 40                  | 7                      | 3                              | 100                                   |
| <b>Summa</b>      |                                  |                        |              |              | <b>74 400</b> | <b>2 335</b>        | <b>20</b>              | <b>153</b>                     |                                       |

☐ Offentlig hyresgäst   ☐ Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> Uthyrningsgrad vid färdigställande.

<sup>2)</sup> Vakansen är hänförlig till trygghetsbostäder. Uthyrning pågår, vid Q4 var uthyrningsgraden 83 procent.

<sup>3)</sup> 5 av 5 projekt är avslutade. Sista projektet färdigställdes i Q2 2023.

# Hållbarhet

Hemsö bidrar till samhällsnyttan genom att förvalta och skapa nya skol- 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 klimatmål blev i oktober 2023 validerat av Science Based Targets Initiative (SBTi) utifrån deras Net Zero-standard, och blev därmed det första fastighetsbolaget i Sverige att få denna validering. Hemsös klimatmål att uppnå netto-nollutsläpp till år 2040 inkluderar scope 1, 2 samt hela scope 3, vilket omfattar utsläpp i hela värdekedjan kopplade till Hemsös verksamhet.

En ny hållbarhetsstrategi är under arbete. Den kommer att resultera i mål inom klimat, biologisk mångfald, social hållbarhet och cirkulär ekonomi.

Hemsö arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, driftoptimering och hållbara energikällor i befintligt bestånd. I Tyskland är Hemsö på god väg att bli en av de första fastighetsägarna inom äldreboendesegmentet att uppfylla det nya lagkravet om att utföra hydraulisk balansering. Vid hydraulisk balansering justeras värmesystemet så att värmen fördelas jämnt i byggnaden, vilket är ett effektivt sätt att minska energianvändningen.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det fjärde kvartalet var 22 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area.

## Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under 2023 har vi färdigställt projekt med totalt 650 nya äldreboendeplatser och 3 010 nya skolplatser.

Förra årets succé ”Tensta on ice” är tillbaka i Pilparken i Campus Tensta. Invigningen, som genomfördes 15 december av Stockholm stad, lockade till sig många skridskosugna barn. Isbanan är öppen för allmänheten dygnet runt. Skridskor finns att låna i Tensta Träff och Erikslunds parklek under vissa tider. Kostnadsfria aktiviteter genomförs av Rinkeby Run under hela säsongen, som pågår till mars.

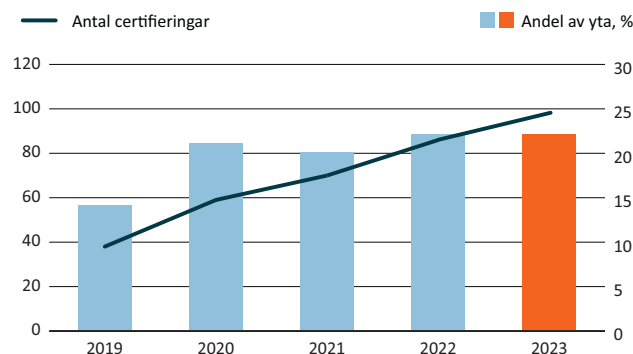
I år är isbanan gjord av plast, vilket innebär en lägre miljöpåverkan då driften av isbanan inte kräver någon energianvändning.



## NollCO<sub>2</sub>-certifiering på gång i Bredäng

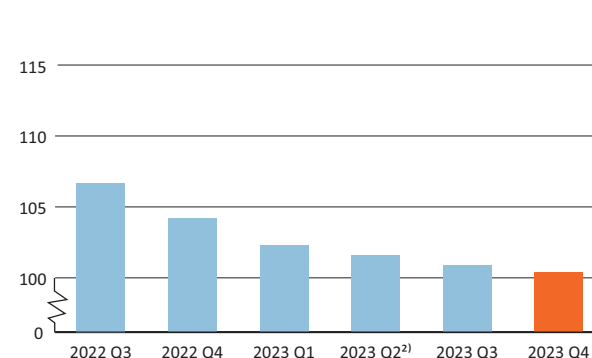
Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende i Bredäng som kommer att färdigställas första kvartalet 2025. Målet är att certifiera äldreboendet enligt Miljöbyggnad Guld och NollCO<sub>2</sub> vilket blir Hemsös andra äldreboende med NollCO<sub>2</sub>-certifiering.

## Miljöcertifierade fastigheter <sup>1)</sup>



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

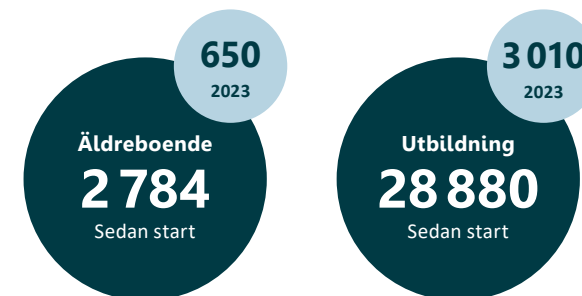
## Energianvändning, kWh/m<sup>2</sup>, rullande 12 mån <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Energianvändning i Sverige (värme + el).

<sup>2)</sup> Avser perioden juni–maj.

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



<sup>1)</sup> Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med fjärde kvartalet 2023.

## Joint venture

Per 31 december 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 1 409 mkr (1 463), andelen

i Lanthem är bokförd till 212 mkr (188) och andelen i HemTag är bokförd till 15 mkr (4). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 636 mkr (1 655).

### Resultat från joint venture, jan – dec 2023

| Mkr                                        | TTP       | Lanthem   | HemTag    | Totalt     |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Förvaltningsresultat                       | 61        | 6         | -2        | 65         |
| Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter | -78       | -13       | –         | -91        |
| Skatt                                      | 11        | 2         | –         | 13         |
| <b>Redovisat resultat</b>                  | <b>-6</b> | <b>-5</b> | <b>-2</b> | <b>-14</b> |

### Turku Technology Properties (TTP)

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

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 31 december 2023 kom 62 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



| TTP                             | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Ägarandel, %                    | 52          | 52          |
| Hyresvärde, mkr                 | 451         | 414         |
| Antal fastigheter, st           | 27          | 27          |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 95          | 97          |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 5 427       | 5 256       |
| Hyresduration, år               | 7           | 8           |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 62          | 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                         | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Ägarandel, %                    | 50          | 50          |
| Hyresvärde, mkr                 | 51          | 38          |
| Antal fastigheter, st           | 6           | 5           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %     | 99          | 100         |
| Marknadsvärde fastigheter, mkr  | 858         | 680         |
| Hyresduration, år               | 11          | 11          |
| Andel offentliga hyresgäster, % | 39          | 46          |

## 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 årets utgång uppgick belåningsgraden till 58,4 procent (56,7) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (4,7). Räntetäckningsgraden har sjunkit under året med anledning av högre marknadsräntor.

Indexerade hyror och färdigställda projekt innebär att driftnettot 2024 kommer att öka samtidigt som finansnettot hålls på en stabil nivå. 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 företagscertifikat på den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö bindande kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker,

Europarådets utvecklingsbank (CEB) och Tredje AP-fonden.

Vid årets utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 13 623 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till 1 593 mkr (526). Disponibel likviditet uppgick således till 15 216 mkr (14 026). Skuldtäckningskvoten uppgick till 165 procent (165).

Hemsö har A+ rating från Fitch Ratings och A- rating från Standard & Poor's, båda med stabila utsikter.

### Räntebärande skulder

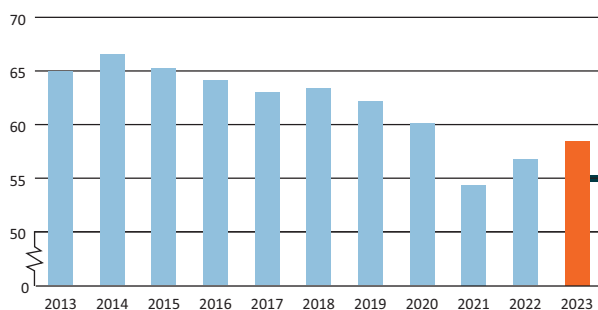
Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 50 823 mkr (49 567). Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar.

Hemsö har under året emitterat obligationer i SEK, NOK och JPY motsvarande nominellt 4 277 mkr, med löptider mellan 2 och 7 år. Hemsö har även tagit upp ett fyraårigt säkerställt banklån om 1 000 mkr med en nordisk bank, samt ett åttaårigt icke säkerställt banklån i EUR, motsvarande 123 mkr, med Europarådets utvecklingsbank (CEB).

### Hemsös kreditbetyg

| Ratinginstitut    | Långsiktig | Kortsiktig | Utsikter | Datum      |
|-------------------|------------|------------|----------|------------|
| Fitch Ratings     | A+         | F1+        | Stabila  | 2023-03-29 |
| Standard & Poor's | A-         | A-2        | Stabila  | 2023-09-08 |

### Belåningsgrad, %



58,4

### Finansieringskällor, mkr

|                                         | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligationer, SEK                       | 15 133        | 14 938        |
| Obligationer, EUR                       | 19 357        | 19 404        |
| Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD        | 4 714         | 4 471         |
| <b>Summa obligationer</b>               | <b>39 203</b> | <b>38 813</b> |
| Företagscertifikat, SEK                 | 4 751         | 4 996         |
| Europarådets utvecklingsbank, EUR       | 123           | –             |
| Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR | 4 114         | 4 123         |
| Nordiska investeringsbanken, SEK        | 800           | 800           |
| Schuldschein, EUR                       | 832           | 835           |
| Säkerställda banklån, SEK               | 1 000         | –             |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>       | <b>50 823</b> | <b>49 567</b> |

### Hållbar finansiering, mkr

|                                   | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Hållbara obligationer             | 11 671        | 8 173         |
| Europarådets utvecklingsbank      | 123           | –             |
| Europeiska investeringsbanken     | 4 114         | 4 123         |
| Nordiska investeringsbanken       | 800           | 800           |
| <b>Summa hållbar finansiering</b> | <b>16 708</b> | <b>13 097</b> |

### Kapitalstruktur, mkr

|                                   | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 608        | 41 064        |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 9 216         | 8 503         |
| Likvida medel                     | -1 593        | -526          |
| <b>Nettoskuld</b>                 | <b>49 230</b> | <b>49 041</b> |
| Förvaltningsfastigheter           | 82 624        | 84 879        |
| Investeringar i joint venture     | 1 631         | 1 665         |
| <b>Summa</b>                      | <b>84 255</b> | <b>86 544</b> |
| <b>Belåningsgrad</b>              | <b>58,4%</b>  | <b>56,7%</b>  |
| <b>Andel säkerställd skuld</b>    | <b>1,2%</b>   | <b>0,0%</b>   |

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 3 175 mkr (-). Derivat hänförliga till valuta-riskhantering uppgick till motsvarande 7 043 mkr (8 071).

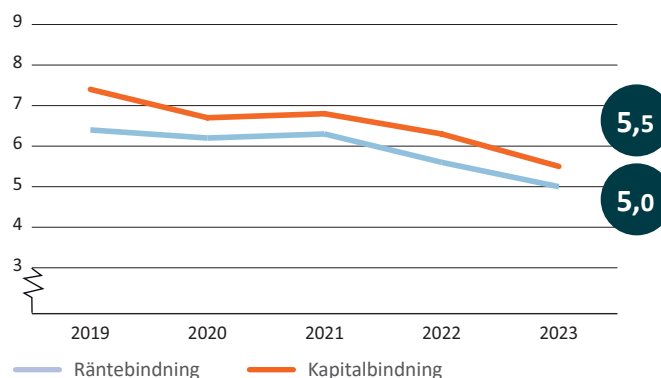
Valutaexponeringen uppgick till 1,5 procent (0,8) av eget kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,5 år (6,3) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 5,0 år (5,6). Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (1,8).

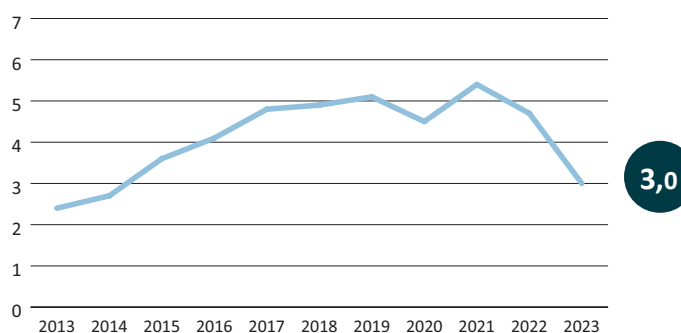


Hemsö  
utvecklar  
Vänersborgs  
tingsrätt

#### Kapital- och räntebindning, år



#### Räntetäckningsgrad, ggr



#### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

|                              | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Banker                       | 7 500         | 7 500         |
| Tredje AP-fonden             | 6 000         | 6 000         |
| Europarådets utvecklingsbank | 123           | –             |
| <b>Summa kreditlöften</b>    | <b>13 623</b> | <b>13 500</b> |
| Likvida medel                | 1 593         | 526           |
| <b>Disponibel likviditet</b> | <b>15 216</b> | <b>14 026</b> |
| Kort upplåning               | 9 216         | 8 503         |
| Skuldtäckningskvot, %        | 165%          | 165%          |

#### Valutaexponering, mkr

|                                           | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastigheter EUR                           | 28 671        | 29 684        |
| Joint venture EUR                         | 1 409         | 1 463         |
| Kassa EUR                                 | 613           | 665           |
| <b>Tillgångar EUR</b>                     | <b>30 692</b> | <b>31 812</b> |
| Skuld EUR                                 | 23 626        | 23 562        |
| Valutaswap EUR                            | 6 643         | 8 020         |
| <b>Exponering EUR</b>                     | <b>423</b>    | <b>230</b>    |
| Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD             | 7 043         | 8 071         |
| Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD        | -7 043        | -8 071        |
| <b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Valutasäkring                             | –             | –             |
| <b>Valutaexponering</b>                   | <b>423</b>    | <b>230</b>    |
| Eget kapital                              | 28 156        | 30 028        |
| <b>Valutaexponering, %</b>                | <b>1,5%</b>   | <b>0,8%</b>   |

## Finanspolicy i sammandrag

| Finansieringsrisk       | Policy                              | Utfall   |
|-------------------------|-------------------------------------|----------|
| Belåningsgrad           | Långsiktigt maximalt 60 %           | 58,4 %   |
| Kapitalbindning         | Minst 3 år                          | 5,5 år   |
| Skuldtäckningskvot      | Minst 125 %                         | 165 %    |
| Andel säkerställd skuld | Maximalt 20 %                       | 1,2 %    |
| <b>Ränterisk</b>        |                                     |          |
| Räntetäckningsgrad      | Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader) | 3,0 ggr  |
| Räntebindning           | Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år | 5,0 år   |
| Räntebindning förfall   | Maximalt 40 % inom 12 månader       | 23 %     |
| <b>Motpartsrisk</b>     |                                     |          |
| Finansiella instrument  | Bank med minst A- (S&P)             | Uppfyllt |
| <b>Valutarisk</b>       |                                     |          |
| Valutaexponering        | Maximalt 20 % av eget kapital       | 1,5 %    |

## Kapital- och räntebindning

| År                 | Kapitalbindning           |               |            | Räntebindning |            |
|--------------------|---------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                    | Lån och kreditlöften, mkr | Lån, mkr      | Andel, %   | Mkr           | Andel, %   |
| 2024               | 8 465                     | 4 465         | 9          | 11 566        | 23         |
| 2025               | 12 405                    | 5 405         | 11         | 3 687         | 7          |
| 2026               | 8 389                     | 7 389         | 15         | 6 604         | 13         |
| 2027               | 3 400                     | 3 400         | 7          | 1 991         | 4          |
| 2028               | 8 378                     | 6 878         | 14         | 7 098         | 14         |
| 2029               | 4 443                     | 4 443         | 9          | 5 501         | 11         |
| 2030               | 2 471                     | 2 471         | 5          | 2 780         | 5          |
| 2031               | 1 451                     | 1 328         | 3          | 1 217         | 2          |
| 2032               | 1 155                     | 1 155         | 2          | 1 155         | 2          |
| >2032              | 9 139                     | 9 139         | 18         | 9 224         | 18         |
| <b>Summa</b>       | <b>59 696</b>             | <b>46 072</b> | <b>91</b>  | <b>50 823</b> | <b>100</b> |
| Företagscertifikat |                           |               |            |               |            |
|                    |                           | 4 751         | 9          |               |            |
| <b>Summa</b>       | <b>59 696</b>             | <b>50 823</b> | <b>100</b> |               |            |



Hemsö deltog som partner till Kvalitetsmässan i Göteborg



Hemsö har ingått ett 15-årigt hyresavtal med Polismyndigheten för ett nytt polishus i Borlänge

## Kvartalsöversikt

| Belopp i mkr                           | Q4 2023       | Q3 2023     | Q2 2023       | Q1 2023     | Q4 2022       | Q3 2022       | Q2 2022      | Q1 2022      | Q4 2021      |
|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Resultaträkning</b>                 |               |             |               |             |               |               |              |              |              |
| Hysesintäkter                          | 1 220         | 1 211       | 1 203         | 1 183       | 1 069         | 1 025         | 996          | 983          | 946          |
| Övriga intäkter                        | 9             | 19          | 6             | 7           | 6             | 6             | 5            | 6            | 7            |
| Fastighetskostnader                    | -334          | -280        | -287          | -328        | -303          | -241          | -241         | -279         | -251         |
| <b>Driftnetto</b>                      | <b>896</b>    | <b>951</b>  | <b>923</b>    | <b>862</b>  | <b>771</b>    | <b>790</b>    | <b>760</b>   | <b>711</b>   | <b>703</b>   |
| Central administration                 | -43           | -55         | -50           | -48         | -64           | -39           | -41          | -39          | -43          |
| Resultat från andelar i joint venture  | -70           | 14          | 22            | 20          | -119          | 23            | 96           | 81           | 98           |
| <b>Rörelseresultat</b>                 | <b>782</b>    | <b>910</b>  | <b>895</b>    | <b>834</b>  | <b>588</b>    | <b>774</b>    | <b>815</b>   | <b>754</b>   | <b>759</b>   |
| Räntenetto                             | -300          | -313        | -291          | -250        | -218          | -152          | -129         | -114         | -114         |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>       | <b>482</b>    | <b>597</b>  | <b>604</b>    | <b>584</b>  | <b>370</b>    | <b>622</b>    | <b>686</b>   | <b>640</b>   | <b>644</b>   |
| <i>- varav Förvaltningsresultat</i>    | <i>560</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>   |
| Värdeförändring fastigheter            | -1 661        | -672        | -1 699        | -1 255      | -2 131        | -1 780        | 2 766        | 1 734        | 2 679        |
| Värdeförändring finansiella instrument | -86           | -63         | -178          | 103         | 50            | 133           | 70           | -3           | 70           |
| <b>Resultat före skatt</b>             | <b>-1 265</b> | <b>-138</b> | <b>-1 273</b> | <b>-568</b> | <b>-1 712</b> | <b>-1 024</b> | <b>3 522</b> | <b>2 371</b> | <b>3 394</b> |
| Aktuell skatt                          | 152           | -33         | -102          | -40         | -59           | -39           | -53          | -40          | 10           |
| Uppskjuten skatt                       | 39            | 41          | 322           | 145         | 365           | 243           | -613         | -398         | -618         |
| <b>Periodens resultat</b>              | <b>-1 074</b> | <b>-130</b> | <b>-1 054</b> | <b>-463</b> | <b>-1 406</b> | <b>-820</b>   | <b>2 856</b> | <b>1 934</b> | <b>2 785</b> |
| Övrigt totalresultat                   | -64           | -40         | 93            | 16          | -12           | 51            | 94           | 53           | -3           |
| <b>Periodens totalresultat</b>         | <b>-1 138</b> | <b>-171</b> | <b>-961</b>   | <b>-448</b> | <b>-1 418</b> | <b>-769</b>   | <b>2 950</b> | <b>1 987</b> | <b>2 782</b> |

## Kvartalsöversikt forts.

| Belopp i mkr                          | Q4 2023        | Q3 2023        | Q2 2023        | Q1 2023        | Q4 2022        | Q3 2022        | Q2 2022        | Q1 2022        | Q4 2021        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Balansräkning</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter               | 82 624         | 84 369         | 85 071         | 84 784         | 84 879         | 85 004         | 84 683         | 79 987         | 75 737         |
| Nyttjanderätter                       | 988            | 984            | 1 018          | 943            | 932            | 849            | 843            | 801            | 759            |
| Andelar i joint venture               | 1 636          | 1 726          | 1 737          | 1 699          | 1 655          | 1 748          | 1 475          | 1 363          | 1 271          |
| Derivat                               | –              | –              | –              | 87             | 247            | 389            | 237            | 309            | 161            |
| Övriga tillgångar                     | 2 391          | 2 142          | 1 834          | 1 368          | 1 209          | 1 180          | 992            | 865            | 892            |
| Likvida medel och korta placeringar   | 1 593          | 1 041          | 1 334          | 1 009          | 526            | 1 214          | 325            | 795            | 687            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  | <b>90 993</b>  | <b>89 889</b>  | <b>89 447</b>  | <b>90 383</b>  | <b>88 554</b>  | <b>84 121</b>  | <b>79 508</b>  |
| Eget kapital                          | 28 156         | 28 294         | 27 465         | 29 581         | 30 028         | 31 449         | 32 215         | 30 337         | 28 350         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 5 954          | 6 033          | 6 059          | 6 378          | 6 557          | 6 942          | 7 143          | 6 519          | 6 082          |
| Derivat                               | 187            | 170            | 313            | –              | –              | –              | –              | –              | –              |
| Räntebärande skulder                  | 50 823         | 52 029         | 53 645         | 50 535         | 49 567         | 48 792         | 46 361         | 44 375         | 42 498         |
| Leasingskulder                        | 988            | 984            | 1 018          | 943            | 932            | 849            | 843            | 801            | 759            |
| Ej räntebärande skulder               | 3 123          | 2 751          | 2 494          | 2 453          | 2 363          | 2 352          | 1 992          | 2 089          | 1 819          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>89 231</b>  | <b>90 260</b>  | <b>90 993</b>  | <b>89 889</b>  | <b>89 447</b>  | <b>90 383</b>  | <b>88 554</b>  | <b>84 121</b>  | <b>79 508</b>  |
| <b>Nyckeltal</b>                      | <b>Q4 2023</b> | <b>Q3 2023</b> | <b>Q2 2023</b> | <b>Q1 2023</b> | <b>Q4 2022</b> | <b>Q3 2022</b> | <b>Q2 2022</b> | <b>Q1 2022</b> | <b>Q4 2021</b> |
| <b>Finansiella nyckeltal</b>          |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Belåningsgrad, %                      | 58,4           | 59,2           | 60,3           | 57,3           | 56,7           | 54,8           | 53,4           | 53,6           | 54,3           |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup> | 3,0            | 3,1            | 3,5            | 4,0            | 4,7            | 5,5            | 5,7            | 5,6            | 5,4            |
| Operativt kassaflöde, mkr             | 616            | 546            | 615            | 551            | 493            | 562            | 573            | 532            | 536            |
| <b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Direktavkastning, % <sup>1)</sup>     | 4,7            | 4,5            | 4,4            | 4,2            | 4,1            | 3,9            | 3,8            | 4,0            | 4,0            |
| Totalavkastning, % <sup>1)</sup>      | -1,9           | -2,6           | -4,0           | 0,9            | 4,5            | 10,9           | 17,2           | 16,9           | 15,8           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %           | 97,8           | 97,7           | 97,6           | 97,9           | 97,9           | 97,9           | 97,6           | 97,9           | 97,9           |
| Överskottsgrad, %                     | 72,8           | 77,3           | 76,3           | 72,4           | 71,8           | 76,6           | 75,9           | 71,8           | 73,7           |
| Antal fastigheter, st                 | 488            | 485            | 484            | 484            | 480            | 468            | 466            | 458            | 441            |
| Uthyrningsbar yta, tkvm               | 2 458          | 2 452          | 2 438          | 2 415          | 2 400          | 2 339          | 2 311          | 2 286          | 2 218          |

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

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i mkr                               | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 | Belopp i mkr                                   | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                              | 4 818          | 4 073          | 1 220          | 1 069          | <b>Periodens resultat hänförligt till</b>      |                |                |                |                |
| Övriga intäkter                            | 41             | 23             | 9              | 6              | Moderbolagets aktieägare                       | -2 671         | 2 466          | -1 118         | -1 358         |
| Driftkostnader                             | -841           | -734           | -211           | -201           | Innehav utan bestämmande inflytande            | -50            | 98             | 44             | -49            |
| Underhållskostnader                        | -290           | -242           | -98            | -77            | <b>Övrigt totalresultat</b>                    |                |                |                |                |
| Övriga fastighetskostnader                 | -97            | -89            | -25            | -26            | Periodens resultat                             | -2 721         | 2 563          | -1 074         | -1 406         |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>3 631</b>   | <b>3 032</b>   | <b>896</b>     | <b>771</b>     | Omräkningsdifferens                            | 4              | 187            | -64            | -12            |
| Central administration                     | -196           | -183           | -43            | -64            | <b>Periodens totalresultat</b>                 | <b>-2 717</b>  | <b>2 750</b>   | <b>-1 138</b>  | <b>-1 418</b>  |
| Resultat från andelar i joint venture      | -14            | 82             | -70            | -119           | <b>Periodens totalresultat hänförligt till</b> |                |                |                |                |
| - varav förvaltningsresultat               | 65             | 74             | 8              | 23             | Moderbolagets aktieägare                       | -2 667         | 2 648          | -1 180         | -1 370         |
| - varav värdeförändringar                  | -91            | 35             | -97            | -160           | Innehav utan bestämmande inflytande            | -50            | 103            | 42             | -47            |
| - varav skatt                              | 13             | -27            | 18             | 19             |                                                |                |                |                |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>3 421</b>   | <b>2 931</b>   | <b>782</b>     | <b>588</b>     |                                                |                |                |                |                |
| Räntenetto                                 | -1 154         | -613           | -300           | -218           |                                                |                |                |                |                |
| <b>Resultat efter räntenetto</b>           | <b>2 267</b>   | <b>2 317</b>   | <b>482</b>     | <b>370</b>     |                                                |                |                |                |                |
| - varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> | <b>2 345</b>   | <b>2 309</b>   | <b>560</b>     | <b>511</b>     |                                                |                |                |                |                |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter    | -5 287         | 589            | -1 661         | -2 131         |                                                |                |                |                |                |
| Värdeförändring finansiella instrument     | -225           | 251            | -86            | 50             |                                                |                |                |                |                |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-3 245</b>  | <b>3 157</b>   | <b>-1 265</b>  | <b>-1 712</b>  |                                                |                |                |                |                |
| Aktuell skatt                              | -23            | -190           | 152            | -59            |                                                |                |                |                |                |
| Uppskjuten skatt                           | 547            | -403           | 39             | 365            |                                                |                |                |                |                |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-2 721</b>  | <b>2 563</b>   | <b>-1 074</b>  | <b>-1 406</b>  |                                                |                |                |                |                |

<sup>1)</sup> Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 27 Nyckeltalsberäkningar.

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 82 624        | 84 879        |
| Nyttjanderätter                       | 988           | 932           |
| Andelar i joint venture               | 1 636         | 1 655         |
| Derivat                               | –             | 247           |
| Övriga anläggningstillgångar          | 126           | 44            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>85 373</b> | <b>87 757</b> |
| <br>                                  |               |               |
| Kortfristiga fordringar               | 2 265         | 1 165         |
| Likvida medel                         | 1 593         | 526           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>3 858</b>  | <b>1 691</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>89 231</b> | <b>89 447</b> |
| <br>                                  |               |               |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   | <b>28 156</b> | <b>30 028</b> |
| <br>                                  |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                | 5 954         | 6 557         |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 41 608        | 41 064        |
| Leasingskulder                        | 988           | 932           |
| Derivat                               | 187           | –             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>48 736</b> | <b>48 553</b> |
| <br>                                  |               |               |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 9 216         | 8 503         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 3 123         | 2 363         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>12 339</b> | <b>10 866</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>89 231</b> | <b>89 447</b> |

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

| Belopp i mkr                            | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Omräknings-<br>reserv | Balanserade<br>vinstmedel | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Totalt<br>eget<br>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                         |
| Återbetalda tillskott minoritet         | –                 | –                                | –                     | –                         | -3                                        | -3                        |
| Totalresultat (2022-01-01–2022-12-31)   | –                 | –                                | 182                   | 2 466                     | 103                                       | 2 750                     |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>1</b>          | <b>7 835</b>                     | <b>388</b>            | <b>20 932</b>             | <b>872</b>                                | <b>30 028</b>             |
| Ingående eget kapital 2023-01-01        | 1                 | 7 835                            | 388                   | 20 932                    | 872                                       | 30 028                    |
| Utdelning                               | –                 | -1 000                           | –                     | -155                      | –                                         | -1 155                    |
| Aktieägartillskott                      | –                 | 1 500                            | –                     | –                         | –                                         | 1 500                     |
| Tillskott från minoritet                | –                 | –                                | –                     | –                         | 500                                       | 500                       |
| Totalresultat (2023-01-01– 2023-12-31)  | –                 | –                                | 4                     | -2 671                    | -50                                       | -2 717                    |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>1</b>          | <b>8 335</b>                     | <b>392</b>            | <b>18 106</b>             | <b>1 322</b>                              | <b>28 156</b>             |

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

| Belopp i mkr                                             | Jan–dec 2023  | Jan–dec 2022  | Okt–dec 2023  | Okt–dec 2022  |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |               |               |               |               |
| Förvaltningsresultat                                     | 2 345         | 2 309         | 560           | 511           |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> |               |               |               |               |
| - Förvaltningsresultat andelar i joint venture           | -65           | -74           | -8            | -23           |
| - Avskrivningar                                          | 20            | 17            | 6             | 10            |
| - Orealiserade kursdifferenser                           | 1             | 15            | -6            | 12            |
| Utdelningar från joint venture                           | 45            | 21            | –             | –             |
| Betald skatt                                             | -17           | -113          | 59            | -5            |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>       | <b>2 329</b>  | <b>2 175</b>  | <b>610</b>    | <b>506</b>    |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital               | -381          | 335           | 230           | -43           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>1 948</b>  | <b>2 510</b>  | <b>840</b>    | <b>463</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |               |               |               |               |
| Förvärv av fastigheter                                   | -351          | -2 867        | -210          | -944          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnation              | -2 825        | -3 809        | -806          | -971          |
| Försäljning av fastigheter                               | 90            | 427           | 72            | 425           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar        | -124          | -215          | -111          | -4            |
| Övriga anläggningstillgångar                             | -11           | -3            | -7            | -1            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-3 222</b> | <b>-6 467</b> | <b>-1 061</b> | <b>-1 495</b> |

| Belopp i mkr                                       | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                   |              |              |              |              |
| Upptagna räntebärande skulder                      | 6 951        | 10 752       | 1 129        | 1 064        |
| Amorteringar räntebärande skulder                  | -5 343       | -5 844       | -1 294       | -703         |
| Realiserade finansiella instrument                 | -103         | -20          | -51          | –            |
| Erhållna aktieägartillskott                        | 1 500        | –            | 1 000        | –            |
| Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande | 500          | 0            | –            | -3           |
| Utbetald utdelning                                 | -1 155       | -1 072       | –            | –            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | <b>2 349</b> | <b>3 816</b> | <b>783</b>   | <b>358</b>   |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                        | <b>1 076</b> | <b>-142</b>  | <b>562</b>   | <b>-674</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                 | 526          | 687          | 1 041        | 1 214        |
| Kursdifferens i likvida medel                      | -9           | -19          | -10          | -13          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>            | <b>1 593</b> | <b>526</b>   | <b>1 593</b> | <b>526</b>   |
| <b>Operativt kassaflöde</b>                        | <b>2 329</b> | <b>2 160</b> | <b>616</b>   | <b>493</b>   |

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

| Belopp i mkr               | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning            | 121            | 118            | 27             | 30             |
| Central administration     | -246           | -223           | -65            | -63            |
| Övriga rörelseintäkter     | 0              | 129            | 0              | 129            |
| <b>Rörelseresultat</b>     | <b>-125</b>    | <b>24</b>      | <b>-38</b>     | <b>96</b>      |
| Finansiella poster         | 380            | -192           | 339            | -87            |
| Värdeförändring av derivat | -156           | -75            | 60             | -46            |
| Bokslutsdispositioner      | 1              | 724            | 1              | 724            |
| <b>Resultat före skatt</b> | <b>100</b>     | <b>481</b>     | <b>362</b>     | <b>687</b>     |
| Redovisad skatt            | 3              | 37             | -68            | -93            |
| <b>Periodens resultat</b>  | <b>103</b>     | <b>518</b>     | <b>294</b>     | <b>594</b>     |

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

| Belopp i mkr                          | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 12            | 5             |
| Inventarier                           | 2             | 3             |
| Aktier och andelar i koncernföretag   | 16 968        | 16 582        |
| Uppskjuten skattefordran              | 60            | 54            |
| Långfristiga fordringar               | 23 035        | 16 527        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>40 076</b> | <b>33 170</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |
| Kortfristiga fordringar               | 18 223        | 22 592        |
| Likvida medel                         | 5             | 0             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>18 227</b> | <b>22 592</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>58 303</b> | <b>55 762</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   |               |               |
| Bundet eget kapital                   | 1             | 1             |
| Fritt eget kapital                    | 5 391         | 4 943         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>5 392</b>  | <b>4 944</b>  |
| <b>Skulder</b>                        |               |               |
| Uppskjuten skatteskuld                | 28            | 27            |
| Räntebärande skulder                  | 50 787        | 49 538        |
| Ej räntebärande skulder               | 2 096         | 1 253         |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>52 911</b> | <b>50 818</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>58 303</b> | <b>55 762</b> |

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 169 anställda varav 75 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 141 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 31 december 2023 var 77 procent av låneportföljen räntesäkrad och 23 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 27 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 IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

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

Stockholm den 2 februari 2024

Nils Styf, vd

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

### Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture.

### 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 – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultat efter räntenetto       | 2 267          | 2 317          | 482            | 370            |
| Återläggning                    |                |                |                |                |
| Värdeförändringar joint venture | 91             | -35            | 97             | 160            |
| Skatt joint venture             | -13            | 27             | -18            | -19            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>     | <b>2 345</b>   | <b>2 309</b>   | <b>560</b>     | <b>511</b>     |

| Operativt kassaflöde                         | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsresultat                         | 2 345          | 2 309          | 560            | 511            |
| Utdelning från joint venture                 | 45             | 21             | 0              | 0              |
| Betald skatt                                 | -17            | -113           | 59             | -5             |
| Återläggning                                 |                |                |                |                |
| Förvaltningsresultat andelar i joint venture | -65            | -74            | -8             | -23            |
| Avskrivningar                                | 20             | 17             | 6              | 10             |
| <b>Operativt kassaflöde</b>                  | <b>2 329</b>   | <b>2 160</b>   | <b>616</b>     | <b>493</b>     |

| Räntetäckningsgrad           | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftnetto                   | 3 631          | 3 032          | 896            | 771            |
| Central administration       | -196           | -183           | -43            | -64            |
| Utdelning från joint venture | 45             | 21             | –              | –              |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 480</b>   | <b>2 869</b>   | <b>853</b>     | <b>707</b>     |
| Räntenetto                   | -1 154         | -613           | -300           | -218           |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>    | <b>3,0</b>     | <b>4,7</b>     | <b>2,8</b>     | <b>3,2</b>     |

| Överskottsgrad                  | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 | Okt – dec 2023 | Okt – dec 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                   | 4 818          | 4 073          | 1 220          | 1 069          |
| Övriga fastighetsintäkter       | 41             | 23             | 9              | 6              |
| <b>Summa fastighetsintäkter</b> | <b>4 859</b>   | <b>4 097</b>   | <b>1 229</b>   | <b>1 074</b>   |
| Driftnetto                      | 3 631          | 3 032          | 896            | 771            |
| <b>Överskottsgrad</b>           | <b>74,7%</b>   | <b>74,0%</b>   | <b>72,8%</b>   | <b>71,8%</b>   |

## Nyckeltalsberäkningar forts.

| Andel säkerställd skuld        | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Utestående säkerställd skuld   | 1 000       | –           |
| Förvaltningsfastigheter        | 82 624      | 84 879      |
| <b>Andel säkerställd skuld</b> | <b>1,2%</b> | <b>0,0%</b> |

| Belåningsgrad                     | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Långfristiga räntebärande skulder | 41 608        | 41 064        |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 9 216         | 8 503         |
| Likvida medel                     | -1 593        | -526          |
| <b>Nettoskuld</b>                 | <b>49 230</b> | <b>49 041</b> |
| Förvaltningsfastigheter           | 82 624        | 84 879        |
| Investeringar i joint venture     | 1 631         | 1 665         |
| <b>Summa</b>                      | <b>84 255</b> | <b>86 544</b> |
| <b>Belåningsgrad</b>              | <b>58,4%</b>  | <b>56,7%</b>  |

| Direktavkastning                                  | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Driftnetto enligt resultaträkning                 | 3 631         | 3 032         |
| Justerings för 12 månaders innehav och valutakurs | -45           | 138           |
| Justerings projektfastigheter                     | -100          | -134          |
| <b>Justerat driftnetto</b>                        | <b>3 486</b>  | <b>3 036</b>  |
| Förvaltningsfastigheter                           | 82 624        | 84 879        |
| Justerings projektfastigheter                     | -7 871        | -11 464       |
| <b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>         | <b>74 753</b> | <b>73 415</b> |
| <b>Direktavkastning</b>                           | <b>4,7%</b>   | <b>4,1%</b>   |

| Skuldtäckningskvot           | 31 dec 2023   | 31 dec 2022   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Likvida medel                | 1 593         | 526           |
| Outnyttjade kreditlöften     | 13 623        | 13 500        |
| <b>Disponibel likviditet</b> | <b>15 216</b> | <b>14 026</b> |
| Kort upplåning               | 9 216         | 8 503         |
| <b>Skuldtäckningskvot</b>    | <b>165%</b>   | <b>165%</b>   |

| Soliditet           | 31 dec 2023  | 31 dec 2022  |
|---------------------|--------------|--------------|
| Eget kapital        | 28 156       | 30 028       |
| Summa tillgångar    | 89 231       | 89 447       |
| <b>Soliditet, %</b> | <b>31,6%</b> | <b>33,6%</b> |

| Totalavkastning                                | Jan – dec 2023 | Jan – dec 2022 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Driftnetto                                     | 3 631          | 3 032          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter        | -5 287         | 589            |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-1 656</b>  | <b>3 621</b>   |
| Ingående värde förvaltningsfastigheter         | 84 879         | 75 737         |
| Utgående värde förvaltningsfastigheter         | 82 624         | 84 879         |
| Justerings periodens värdeförändring           | 5 287          | -589           |
| <b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b> | <b>86 395</b>  | <b>80 014</b>  |
| <b>Totalavkastning</b>                         | <b>-1,9%</b>   | <b>4,5%</b>    |

**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**

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| 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**