



Q1

Delårsrapport 2024

HEMSÖ

Viktiga händelser under första kvartalet

- » Fitch Ratings uppgraderade Hemsös långsiktiga kreditbetyg från A+ till AA- med stabila utsikter och bekräftade Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.
- » Helsingfors stad tilldelade Hemsö avtal avseende förvärv och ombyggnation av Vallila grundskola med plats för 350 elever. Ett 20-årigt hyresavtal har ingåtts avseende 3 500 kvadratmeter.
- » Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal med Eketånga Montessoriskola i Halmstad för 265 elever i årskurs F–9. Avtalet avser befintliga lokaler samt en tillbyggnation om totalt 3 800 kvadratmeter.
- » Hemsö ingick ett 10-årigt hyresavtal med Praktikertjänst. Uthyrningen avser 600 kvadratmeter för en vårdcentral och BVC i stadsdelen Arenaområdet i Ystad.
- » Hemsö avyttrade två äldreboenden i Tyresö med Vardaga som hyresgäst. Heba Fastighets AB förvärvade fastigheterna för 347 miljoner kronor.

Sammanfattning januari–mars 2024

- » Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 1 283 mkr (1 183).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 590 mkr (580).
- » Operativt kassaflöde ökade med 15 procent till 634 mkr (551).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -190 mkr (-1 255).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 21 mkr (103).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 367 mkr (-463).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 236 mkr (84 784).
- » Under perioden investerades 828 mkr (649) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 2 fastigheter (4) för 206 mkr (116) och 3 fastigheter (0) avyttrades för 359 mkr (0).

Hemsö i sammandrag

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023–mar 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter, mkr	1 283	1 183	4 918	4 818
Förvaltningsresultat, mkr	590	580	2 355	2 345
Resultat efter skatt, mkr	367	-463	-1 891	-2 721
Operativt kassaflöde, mkr	634	551	2 412	2 329
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,8	57,3	58,8	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,3	3,0	3,0
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 236	84 784	84 236	82 624
Överskottsgrad, %	72,0	72,4	74,6	74,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,8	97,9	97,8	97,8
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,4	9,5	9,4	9,5
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 446	2 415	2 446	2 458



Vd-ord

När vi nu stänger årets första kvartal kan jag konstatera att Hemsö fortsätter på inlagen väg med stabil tillväxt i både hyresintäkter och kassaflöde. Hyresintäkterna ökar med 8 procent samtidigt som förvaltningsresultatet och det operativa kassaflödet ökar med 2 procent respektive 15 procent trots högre räntekostnader.

Det är flera faktorer som bidrar till Hemsös stabila tillväxt. Stödet från vår långsiktiga ägare Tredje AP-fonden är en av dem. En annan är mina kollegor, vars engagemang och expertis är en garant för ett välskött företag med långsiktig lokal närvaro i kommunerna. Detta gör att vi kan möta hyresgästefterfrågan med investeringar i social infrastruktur som skapar en långsiktigt stabil tillväxt av verksamheten.

Företagskulturen nyckeln till framgång

Hemsös företagskultur är stark och rotad. Med det menar jag att vi är överens om vad Hemsö står för och att vi ser kulturen som ett gemensamt ansvar att förvalta och utveckla. Det bekräftas inte bara i mina dagliga samtal med kollegor utan även genom vår årliga medarbetarundersökning.

I februari fick Hemsö äran att ta emot första platsen i Brilliant Awards Employee Experience. Utmärkelsen baseras på resultaten från medarbetarundersökningar, där de 250 000 individuella svaren summeras och rankas.

Trivsel skapar inte bara mervärde för den enskilda individen, medarbetare som mår bra tenderar även att ha högre innovationskraft och prestera bättre. Det gynnar Hemsö som bolag och även våra hyresgäster, som får en engagerad och driven samarbetspartner.

Vinster med digitalisering

Ett exempel på hur kulturen tar sig uttryck i praktiken är vårt digitaliseringsarbete. Innovationer inom vår kärnverksamhet har lett till flera kontinuerliga förbättringar. Insatserna syftar till att kunna arbeta mer effektivt med våra fastigheter för att bland annat minska energianvändningen. Visionen är att digitaliseringen ska leda till en positiv klimateffekt och besparingar på 50 kronor per kvadratmeter, motsvarande cirka 125 miljoner kronor om året, i våra fastigheter år 2030.

Fortsatt stabil hyresgästefterfrågan

Hemsös fastighetsportfölj växer. Hittills i år har vi färdigställt projekt som bidrar med 76 nya äldreboendeplatser. Vi har även byggstartat tre nya projekt; polishuset i Borlänge, ett kommunalt äldreboende med 60 platser i Västerås och ett vårdhus i Ystad.

Under första kvartalet ingick Hemsö flera nya hyresavtal. Ett av dem är det 20-åriga hyresavtalet med Helsingfors stad avseende Vallila grundskola med plats för 350 elever från årskurs 1–6.

Skolbyggnaden som uppfördes 1902 kommer att genomgå en omfattande ombyggnation för att skapa en modern läromiljö men samtidigt bevara de historiska och arkitektoniska värdena. Den ursprungliga arkitekten, Theodor Höijer, har beskrivits som den främsta arkitekten inom nyrenässansen i Finland. Han är även arkitekten bakom flera välkända landmärken i Helsingfors så som Konstmuseet Ateneum och Hotel Kämp. I Finland har Hemsö byggt upp en unik specialistkompetens avseende komplicerade ombyggnationsprojekt av historiska byggnader.

Långsiktighet belönas på många sätt

Hemsö och Tredje AP-fonden har ett långsiktigt perspektiv i allt vi gör. Det uppmärksammas nu även utanför den offentliga sfären. Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings uppgraderade i mars Hemsös långsiktiga kreditbetyg från A+ till AA-. Uppgraderingen återspeglar Fitch Ratings nya ratingkriterier som lägger större vikt på ägarstödet från Tredje AP-fonden.

Det långsiktiga perspektivet finns även hos våra hyresgäster i offentlig sektor, som förnyar och utökar sitt samarbete med Hemsö. Det är ett gott betyg till oss på Hemsö och borgar för ett fortsatt samarbete med lång tidshorison. Vi tackar för förtroendet och ser fram emot ett spännande år.

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.
- Hemsö ägs av Tredje AP-fonden.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 84,2 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

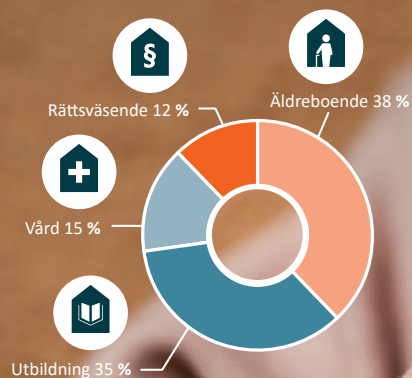
Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

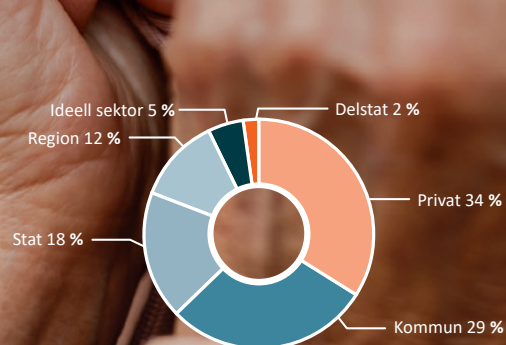
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

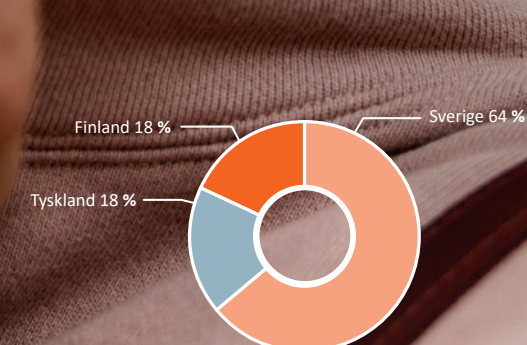
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till mars 2024 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 8 procent till 1 283 mkr (1 183), vilket är hänförligt till färdigställda projekt, indexering samt en positiv valutakurseffekt. I Sverige ökade hyresintäkterna med 9 procent, i Tyskland med 6 procent och i Finland med 8 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 59 mkr, främst med anledning av indexering. Valutakursförändringen påverkade

hyresintäkterna positivt med 3 mkr. Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 089 mkr (4 711) före avdrag för rabatter om 50 mkr (65). Den ekonomiska vakansen uppgick till 113 mkr (102).

1 283 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,8 procent (97,9). Hyresavtal med en årshyra om 206 mkr är föremål för omförhandling under 2024, vilket motsvarar

4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,4 år (9,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 360 mkr (328), en ökning med 32 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader med anledning av en kall och snörik vinter. Snöröjningskostnaderna var 9 mkr högre jämfört med förra året. Underhållskostnaderna ökade med 18 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 28 mkr motsvarande 9 procent.

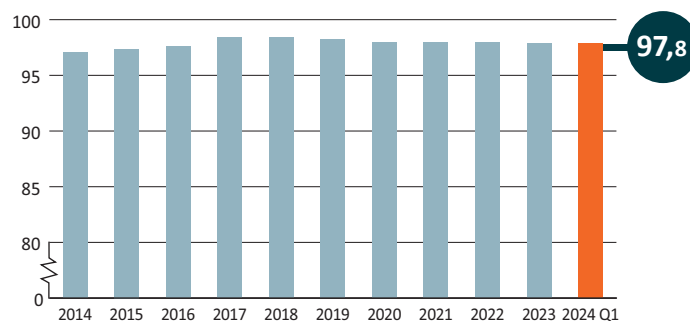
Vakansförändringar

Mkr	Jan–mar 2024
Ingående vakans	112
Avflyttningar	6
Justering vakanshyror	1
Inflyttningar	-7
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	1
Utgående vakans	113

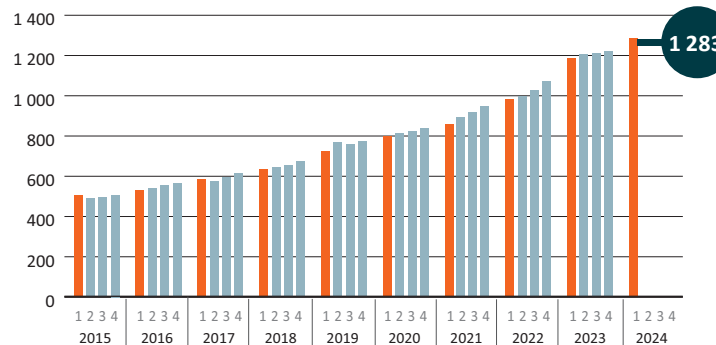
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2024	206	4
2025	343	7
2026	298	6
2027	410	8
2028	367	7
2029	244	5
2030	328	6
2031	271	5
2032	185	4
2033	279	5
>2034	2 158	42
Summa	5 088	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettet ökade med 7 procent till 924 mkr (862). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Överskottsgraden minskade till 72,0 procent (72,4). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,2).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent till 876 mkr (850). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering.

Administration

Centrala administrationskostnader var i linje med föregående år och uppgick till 49 mkr (48).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -295 mkr (-250). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning.

924 mkr

Driftnetto

Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (2,1), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,1 år (5,3) och den räntebärande skulden ökade till 50 876 mkr (50 535).

Räntenetto

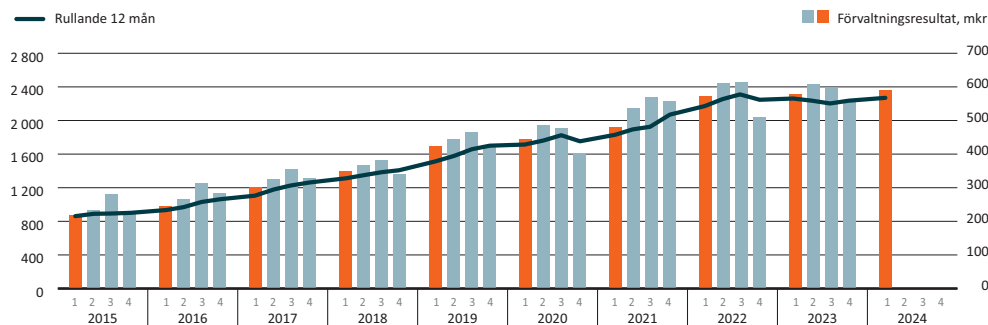
Mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023
Ränteintäkter	15	4
Räntekostnader	-285	-227
Övriga finansiella kostnader	-15	-17
Tomträtter och arrenden	-10	-10
Räntenetto	-295	-250

Jämförbart bestånd

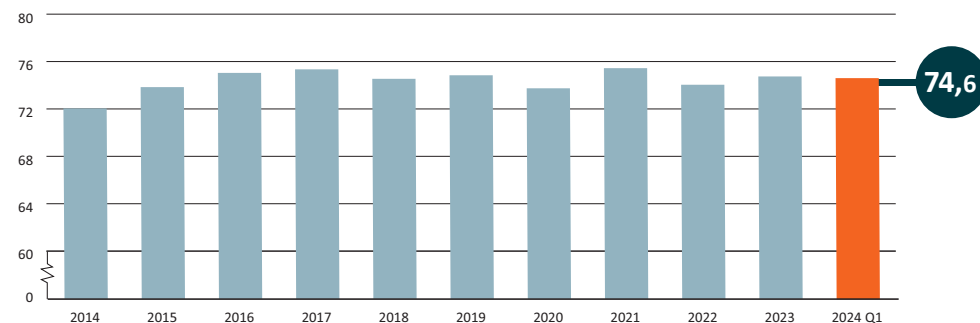
	31 mar 2024	31 mar 2023	Förändring
Antal fastigheter, st	409	409	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	75 518	77 784	-3%
Direktavkastning, %	4,7	4,1	0,6

Mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Förändring %
Hyresintäkter	1 206	1 146	5,2
Övriga intäkter	1	6	-84,6
Driftkostnader	-234	-225	4,1
Underhållskostnader	-71	-52	35,7
Övriga fastighetskostnader	-25	-26	-1,8
Driftnetto	876	850	3,1

Förvaltningsresultat, mkr



Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 590 mkr (580). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 62 mkr och belastades med att räntekostnaderna ökade med 58 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -190 mkr (-1 255), varav -174 mkr (-1 255) avsåg orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -0,2 procent (-1,5).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -19 mkr (-192) motsvarande 0,0 procent (-0,2). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -155 mkr (-1 063) motsvarande en förändring om -0,2 procent (-1,3) vilket för-

klaras av marginellt uppjusterade direktavkastningskrav i Sverige.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under början av 2024 fortsatt låg med historiska mått, även om det finns tecken på återhämtning i enstaka fastighetssegment. För samhällsfastigheter har antalet genomförda transaktioner varit mycket få sedan sommaren 2022 men en kategori av köpare som utmärkt sig i Sverige sedan dess är fastighetsfonder som genom ett fåtal större portföljförvärv kommit att stå för en betydande del av total transaktionsvolym. Även kommuner och kommunala fastighetsbolag har alltmer syns på köpsidan. Den senaste i raden av kommuner att köpa fastigheter där de själva har verksamhet var Sigtuna kommun som förvärvade en portfölj med 14 samhällsfastigheter, främst LSS-boenden och

förskolor, från Rikshem. Sammantaget bedöms direktavkastningskraven ha stigit kraftigt jämfört med första halvåret 2022 men vara relativt oförändrade sedan årsskiftet. Osäkerheten är dock större än vanligt.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,6). 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 valt att redovisa justerade tyska direktavkastningskrav beräknade enligt samma metod som för de svenska och finska fastigheterna.

Totalavkastningen uppgick till -0,6 procent (0,9).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 236 mkr (84 784). Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter marknadsvärderas av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs kvartalsvis av Hemsö med hjälp av externa värderingar. Detta kvartal har det svenska beståndet till 97 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. Under Q4 2023 värderades 100 procent av marknadsvärdet i Tyskland och Finland externt av CBRE respektive JLL. Detta kvartal har samtliga utländska fastigheter värderats internt.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	82 624	488
Förvärv	206	2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	828	
Avyttringar	-359	-3
Valutakursförändringar	1 110	
Orealiserade värdeförändringar	-174	
Redovisat värde vid periodens slut	84 236	487

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–mar 2024

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projekt	-12	–	-6	-19
– Marknadsfaktorer	-143	-12	0	-155
Summa orealiserade värdeförändringar	-156	-12	-6	-174

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 842
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 876 / +1 964

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 21 mkr (103). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 55 mkr (-). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -34 mkr (103).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -53 mkr (105) varav aktuell skatt utgjorde -109 mkr (-40) och uppskjuten skatt utgjorde 56 mkr (145). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 6 271 mkr (6 406).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 367 mkr (-463). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till minskade negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 15 procent till 634 mkr (551). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 633 mkr (552). Förändringen av

rörelsekapitalet uppgick till -218 mkr (-104). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -726 mkr (-772) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -932 mkr (805). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -1 267 mkr (482).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 31 mkr (32) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

367 mkr

Resultat efter skatt

De administrativa kostnaderna ökade till -62 mkr (-61). Finansiella poster uppgick till -280 mkr (53). I finansiella poster ingår räntebäring om 383 mkr (227), räntekostnader om -324 mkr (-262), resultat från andelar i koncernföretag 3 mkr (-) samt valutakurs-effekter om -342 mkr (88). Värdeförändring av derivat uppgick till -192 mkr (-35) och periodens resultat uppgick till -210 mkr (-15).

Fastigheter

487 st

Fastigheternas
marknadsvärde

84,2 mdkr

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	31 mar 2024	31 mar 2023
Sverige Öst	309	283	228	204	22 192	23 108
Sverige Mitt	161	150	108	98	9 937	9 445
Sverige Nord	210	181	145	124	13 831	13 359
Sverige Syd	131	128	85	83	8 418	8 611
Tyskland	205	194	171	173	14 954	15 636
Finland	266	246	188	179	14 904	14 626
Totalt	1 283	1 183	924	862	84 236	84 784

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

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 236 mkr (84 784) finns 64 procent (64) i Sverige, 18 procent (19) i Tyskland och 18 procent (17) i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Äldreboende är den största kategorin och uppgår till 38 procent av fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 37 procent. Vård uppgår till 14 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 31 mars 2024 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 487 fastigheter (484) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 446 tkvm (2 415).

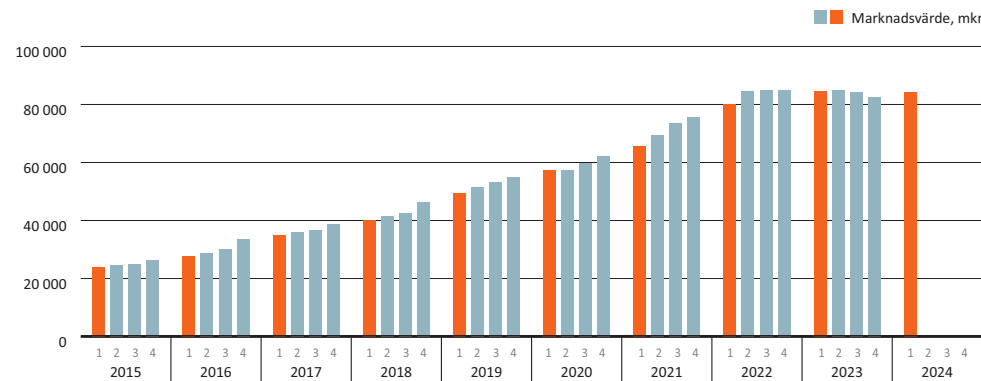
Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 828 mkr (649), varav 630 mkr (437) avsåg ny-, till och ombyggnationer och 198 mkr (211) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

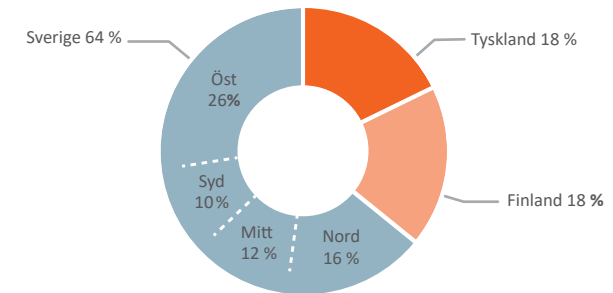
Transaktioner

Under perioden förvärvades 2 fastigheter (4) för 206 mkr (116) och 3 fastigheter (0) avyttrades för 359 mkr (0). Försäljningarna gav en resultat-effekt efter skatt om 26 mkr. Försäljningarna gjordes till ett överenskommet fastighetsvärde om 354 mkr vilket ska jämföras med redovisat värde per 31 december 2023 om 356 mkr.

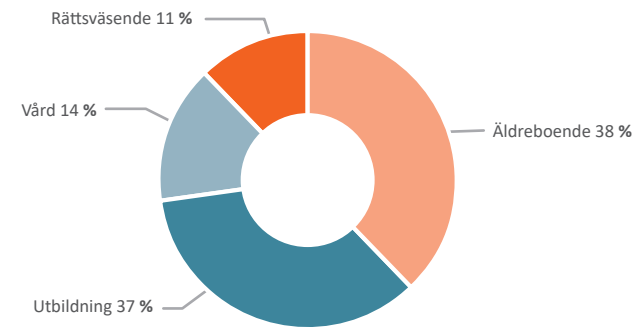
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	241	154	63	29	487
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 083	821	311	230	2 446
Hyresduration, år	8,9	11,2	7,3	8,5	9,4
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 303	30 710	11 653	9 570	84 236
Hyresintäkter, mkr	487	444	198	154	1 283
Driftnetto, mkr	351	331	133	109	924
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,8	96,3	97,0	97,8
Direktavkastning, %	4,6	4,7	4,8	5,0	4,7

Hyresgäster

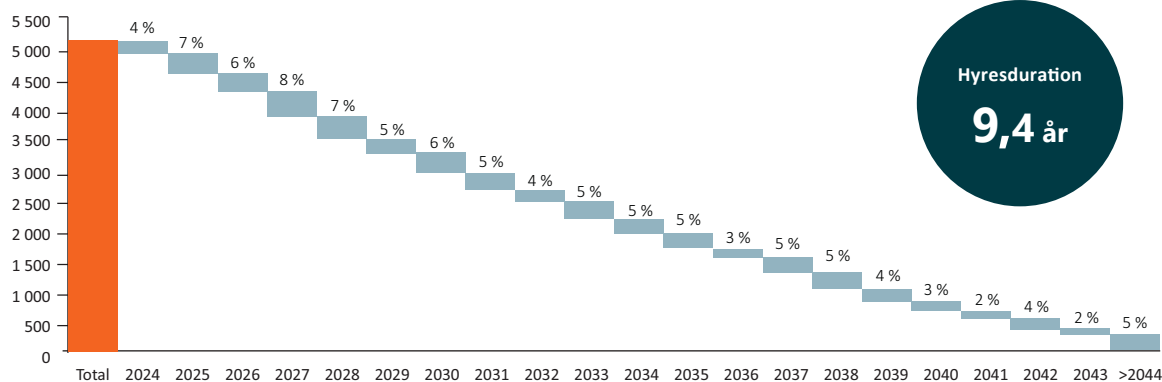
Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. Inflationsutfallet, KPI, i oktober 2023 uppgick till 6,5 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2023 till 3,0 respektive 3,1 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande. Indexeringsgraden i Sverige uppgår till 90 procent, i Tyskland till 78 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 18 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

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	252	5,0	35
Region Stockholm	Region	237	4,7	66
Academedia	Privat	202	4,0	23
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	168	3,3	17
Attendo	Privat	163	3,2	77
Justitieministeriet (FI)	Stat	145	2,9	12
Västerås stad	Kommun	126	2,5	22
Mälardalens Universitet	Stat	125	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	114	2,3	12
Internationella Engelska skolan	Privat	93	1,9	11
Lahtis stad (FI)	Kommun	91	1,8	4
Alloheim (TY)	Privat	90	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	85	1,7	15
Karolinska Institutet	Stat	76	1,5	4
HEWAG (TY)	Privat	71	1,4	9
Ambea	Privat	70	1,4	8
Västra Götalandsregionen	Region	70	1,4	61
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	67	1,3	1
Uppsala kommun	Kommun	64	1,3	22
Göteborgs stad	Kommun	64	1,3	12
Total Summa		2 374	47,1	424

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	578	11
Svenska regioner	363	7
Svenska kommuner	1 178	23
Finska staten	278	6
Finska regioner	241	5
Finska kommuner	243	5
Tyska staten	59	1
Tyska delstater	88	2
Tyska kommuner	55	1
Total summa	3 083	61

- Offentlig hyresgäst
- Privat hyresgäst

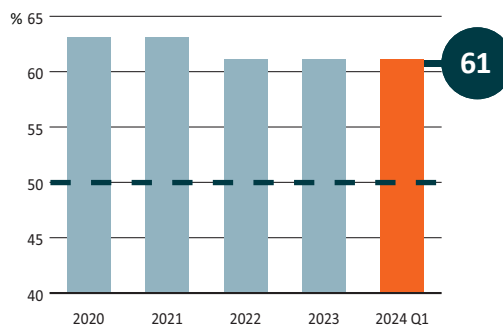
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

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

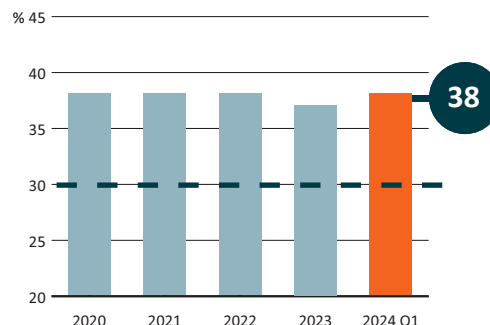
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



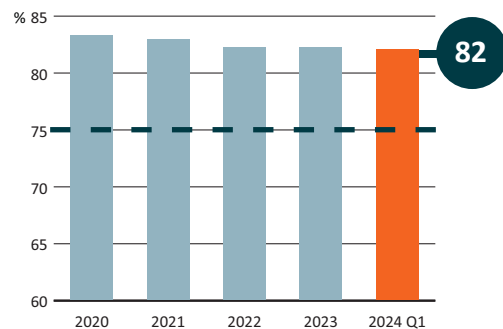
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



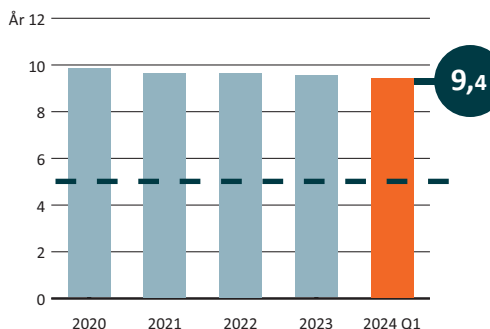
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Intjäningsförmåga

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

Räntenettet har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Resultatandelar från joint venture är exklusive värdeförändringar och skatt, det vill säga förvaltningsresultat, beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek. Vid beräkning av intjäningsförmågan har kursen 11,53 (11,28) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 apr 2024	1 apr 2023	Förändring %
Hyresintäkter	5 045	4 646	9
Övriga intäkter	35	24	46
Fastighetskostnader	-1 256	-1 125	12
Driftnetto	3 824	3 545	8
Central administration	-197	-193	2
Förvaltningsresultat joint venture	55	95	-43
Räntenetto	-1 204	-1 102	9
Förvaltningsresultat	2 477	2 345	6

Projekt

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 033 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 049 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 969 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 361 mkr.



Första spadtaget togs för Stenkumla äldreboende i Västerås

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyresduration	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	21 600	896	828	48	100	2026
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	20	9 900	467	109	26	100	2024
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	457	311	29	100	2025
Campus Tensta ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	16 800	413	243	29	32	2024-2026
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	229	26	100	2025
Novum ¹⁾²⁾	Huddinge	Vård	–	39 400	390	55	n/a	n/a	2024
Ängegårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	320	242	16	100	2025
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	305	236	18	100	2026
Campus Kronåsen ¹⁾³⁾	Uppsala	Utbildning	10	16 200	298	17	41	100	2024
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	105	15	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	220	183	12	100	2025
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 500	207	169	11	100	2025
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	152	118	13	100	2025
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	137	110	8	30	2025
Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	1 900	133	92	8	100	2025
Summa				165 500	5 033	3 049	299		

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

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

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

Större färdigställda projekt 2024

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad ¹⁾ , %
Q1	Hoivamme K3	Lahtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	60	13	3	100
Q1	Hoivamme N1	Vichtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	59	15	3	100
Summa									

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

¹⁾ Uthyrningsgrad vid färdigställande.

Hållbarhet

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

Klimat och miljö

Hemsös klimatmål är att uppnå netto-nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Under 2023 minskade utsläppen med cirka 30 procent. Mer information finns i års- och hållbarhetsredovisningen som publicerades 28 mars 2024.

Genom att bygga med omtanke och med fastighetens livscykel i fokus strävar vi mot ett cirkulärt byggande. Renoveringen av Thelinska magasinet i Trelleborg har påbörjats. Bygg-

naden från 1800-talet renoveras varsamt, med stort fokus på återbruk och bevarande. Tegelfasaden renoveras, golvtilljor tas tillvara och bjälklag och stomme förstärks.

Hemsö står bakom färdplanen för bygg- och anläggningssektorn som under perioden lämnades över till regeringen. Den är viktig i arbetet för att nå omställningen.

Funktionella skolgårdar är viktigt för välmåendet hos både elever och personal. Det var glädjande att inviga naturmark till vår befintliga skola, Nakterhusskolan i Haninge. Det blev en avsevärd förbättring av elevernas utemiljö.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det första kvartalet var 100 procent av de färdigställda byggnaderna certifierade.

Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Hittills i år har vi färdigställt projekt med totalt 76 nya äldreboendeplatser.

Hemsö är en av aktörerna i Stockholms stads medlemsnätverk Integrationspakten. Det är ett initiativ med närmare 500 organisationer från näringsliv, offentlig sektor och föreningsliv för att bidra till en mer inkluderande stad och arbetsmarknad.

Under sportlovet anordnade vi aktiviteter i Pilparken i Tensta, tillsammans med Rinkeby Run och Stockholms stad.

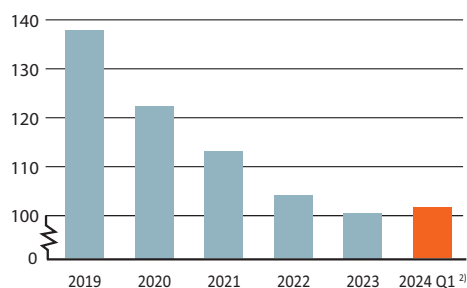
Hemsö utsågs till vinnare i Brilliant Awards utmärkelse Bästa arbetsgivare i servicebranschen. Den baseras till 100 procent på data från medarbetarenkäter.



Plugga tryggt – Handbok för planering av säkra och trygga skolmiljöer

Tillsammans med Växjö kommun, Västerås stad och Hemsö har Stiftelsen Tryggare Sverige utarbetat en handbok för planering av säkra och trygga skolmiljöer. Syftet med handboken är att bidra med ökad kunskap. Handboken innehåller konkreta riktlinjer och checklistor med fokus på säkerhet och trygghet.

Energianvändning, kWh/kvm Atemp ¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el).

²⁾ 12 månader rullande.

Nyckeltal Hållbarhet

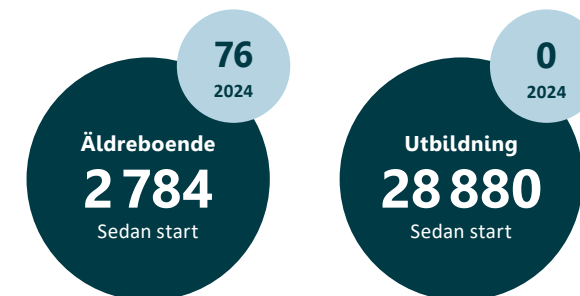
	Q1 2024	Q1–Q4 2023
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	100	76
Klimatavtryck nyproduktion, Kg CO ₂ -ekv./kvm BTA ²⁾	375	347
Andel fastighetsyta under 100 kWh/kvm, % ³⁾	58	57

¹⁾ Andel av färdigställda byggnader.

²⁾ Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknat enligt Lag om klimatdeklaration för byggnader.

³⁾ Avser Sverige.

Tillskapade platser ¹⁾



¹⁾ Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med första kvartalet 2024.

Joint venture

Per 31 mars 2024 ägde Hemsö andelar i joint venture Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 470 mkr (1 497), andelen i Lant-

hem är bokförd till 214 mkr (198) och andelen i HemTag är bokförd till 25 mkr (4). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 709 mkr (1 699).

Resultat från joint venture, jan – mar 2024

Mkr	TTP	Lanthen	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	8	2	0	10
Värdeförändringar, Fastigheter	–	–	–	–
Värdeförändringar, Finansiella instrument	–	–	–	–
Skatt	-2	-1	–	-2
Redovisat resultat	6	2	0	8

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 mars 2024 kom 62 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



TTP	31 mar 2024	31 mar 2023
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	482	462
Antal fastigheter, st	26	28
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	97
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 693	5 467
Hyresduration, år	7	8
Andel offentliga hyresgäster, %	62	63

Lanthen

Under 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthen 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. Lanthen Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthen	31 mar 2024	31 mar 2023
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	51	39
Antal fastigheter, st	6	6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	858	883
Hyresduration, år	10	11
Andel offentliga hyresgäster, %	38	46

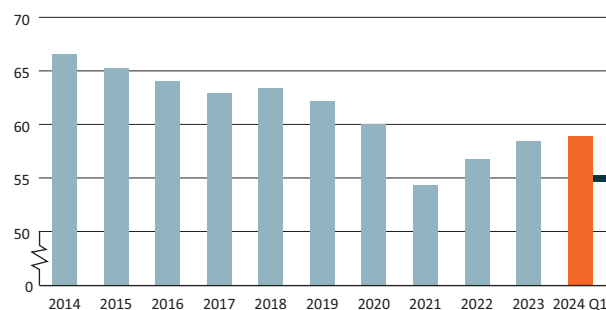
Finansiering

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 periodens utgång uppgick belåningsgraden till 58,8 procent (57,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (4,0). Räntetäckningsgraden har sjunkit under perioden med anledning av högre marknadsräntor.

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

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 13 628 mkr (13 500). Likvida medel uppgick till 365 mkr (611). Disponibel likviditet uppgick således till 13 993 mkr (14 509). Skuldtäckningskvoten uppgick till 183 procent (173).

Belåningsgrad, %



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

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 50 876 mkr (50 535).

Hemsö har under perioden emitterat obligationer i SEK med löptider mellan 3 och 5 år om nominellt 1 850 mkr. Under perioden har obligationsåterköp om 1 324 mkr genomförts. Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer för att finansiera kommande förfall i förtid.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	AA-	F1+	Stabila	2024-03-22
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2023-11-02

Finansieringskällor, mkr

	31 mar 2024	31 mar 2023
Obligationer, SEK	14 789	14 551
Obligationer, EUR	20 108	19 665
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 783	4 706
Summa obligationer	39 681	38 922
Företagscertifikat, SEK	4 161	4 799
Europarådets utvecklingsbank, EUR	128	–
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 242	4 168
Nordiska investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	864	846
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
Summa räntebärande skulder	50 876	50 535

Hållbar finansiering, mkr

	31 mar 2024	31 mar 2023
Hållbara obligationer	11 849	8 933
Europarådets utvecklingsbank	128	–
Europeiska investeringsbanken	4 242	4 168
Nordiska investeringsbanken	800	800
Summa hållbar finansiering	17 019	13 900

Kapitalstruktur, mkr

	31 mar 2024	31 mar 2023
Långfristiga räntebärande skulder	43 246	42 169
Kortfristiga räntebärande skulder	7 630	8 366
Kortfristiga placeringar	–	-398
Likvida medel	-365	-611
Nettoskuld	50 512	49 526
Förvaltningsfastigheter	84 236	84 784
Investeringar i joint venture	1 709	1 709
Summa	85 945	86 493
Belåningsgrad	58,8%	57,3%
Andel säkerställd skuld	1,2%	1,2%

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 3 675 mkr (0). Under perioden har Hemsö avtalat om nominellt 500 mkr i räntederivat med en löptid på 7 år. Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 112 mkr (8 306).

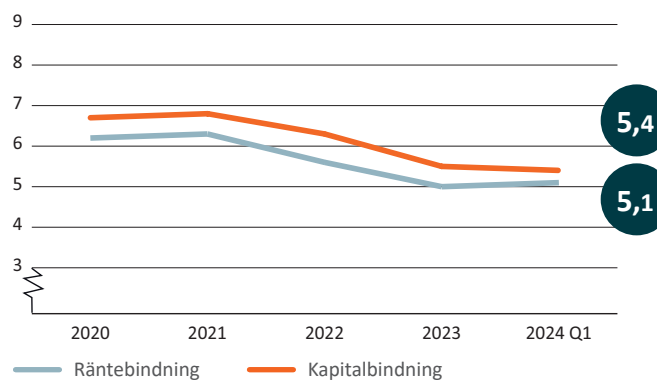
Valutaexponeringen uppgick till 0,8 procent (0,2) av eget kapital.

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

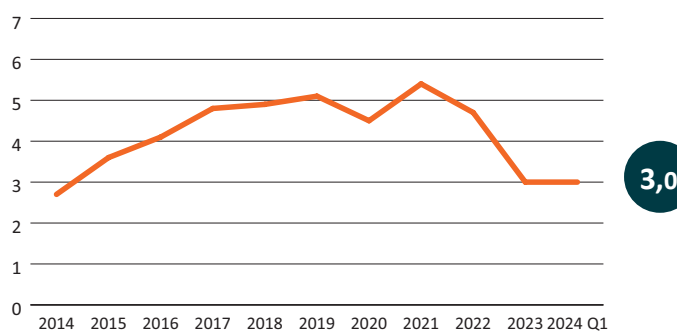


Hemsö utvecklar en vårdfastighet i det växande Arenaområdet i Ystad

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 mar 2024	31 mar 2023
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	128	–
Summa kreditlöften	13 628	13 500
Kortfristiga placeringar	–	398
Likvida medel	365	611
Disponibel likviditet	13 993	14 509
Kort upplåning	7 630	8 366
Skuld täckningskvot, %	183%	173%

Valutaexponering, mkr

	31 mar 2024	31 mar 2023
Fastigheter EUR	29 858	30 262
Joint venture EUR	1 470	1 497
Kassa EUR	344	314
Tillgångar EUR	31 672	32 073
Skuld EUR	24 543	23 878
Valutaswap EUR	6 900	8 126
Exponering EUR	230	69
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	7 112	8 306
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 112	-8 306
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	230	69
Eget kapital	28 589	29 581
Valutaexponering, %	0,8%	0,2%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Långsiktigt maximalt 60 %	58,8 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,4 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	183 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20%	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	3,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	19 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	0,8 %

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2024	2 469	2 469	5	9 644	19
2025	9 405	5 405	11	3 703	7
2026	14 604	7 604	15	6 831	13
2027	5 051	4 051	8	2 057	4
2028	7 091	7 091	14	7 313	14
2029	7 096	5 596	11	5 975	12
2030	2 500	2 500	5	2 859	6
2031	1 407	1 407	3	1 764	4
2032	1 328	1 200	2	1 200	2
>2032	9 392	9 392	19	9 530	19
Summa	60 343	46 715	92	50 876	100
Företagscertifikat		4 161	8		
Summa	60 343	50 876	100		



Hemsö deltog på studentmässan Lava på KTH



Första spadtaget togs för det nya polishuset i Borlänge



Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 283	1 220	1 211	1 203	1 183	1 069	1 025	996	983
Övriga intäkter	1	9	19	6	7	6	6	5	6
Fastighetskostnader	-360	-334	-280	-287	-328	-303	-241	-241	-279
Driftnetto	924	896	951	923	862	771	790	760	711
Central administration	-49	-43	-55	-50	-48	-64	-39	-41	-39
Resultat från andelar i joint venture	8	-70	14	22	20	-119	23	96	81
Rörelseresultat	883	782	910	895	834	588	774	815	754
Räntenetto	-295	-300	-313	-291	-250	-218	-152	-129	-114
Resultat efter räntenetto	588	482	597	604	584	370	622	686	640
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>590</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>
Värdeförändring fastigheter	-190	-1 661	-672	-1 699	-1 255	-2 131	-1 780	2 766	1 734
Värdeförändring finansiella instrument	21	-86	-63	-178	103	50	133	70	-3
Resultat före skatt	420	-1 265	-138	-1 273	-568	-1 712	-1 024	3 522	2 371
Aktuell skatt	-109	152	-33	-102	-40	-59	-39	-53	-40
Uppskjuten skatt	56	39	41	322	145	365	243	-613	-398
Periodens resultat	367	-1 074	-130	-1 054	-463	-1 406	-820	2 856	1 934
Övrigt totalresultat	65	-64	-40	93	16	-12	51	94	53
Periodens totalresultat	432	-1 138	-171	-961	-448	-1 418	-769	2 950	1 987

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	84 236	82 624	84 369	85 071	84 784	84 879	85 004	84 683	79 987
Nyttjanderätter	1 027	988	984	1 018	943	932	849	843	801
Andelar i joint venture	1 709	1 636	1 726	1 737	1 699	1 655	1 748	1 475	1 363
Derivat	–	–	–	–	87	247	389	237	309
Övriga tillgångar	2 452	2 391	2 142	1 834	1 368	1 209	1 180	992	865
Likvida medel och korta placeringar	365	1 593	1 041	1 334	1 009	526	1 214	325	795
Summa tillgångar	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383	88 554	84 121
Eget kapital	28 589	28 156	28 294	27 465	29 581	30 028	31 449	32 215	30 337
Uppskjuten skatteskuld	5 908	5 954	6 033	6 059	6 378	6 557	6 942	7 143	6 519
Derivat	357	187	170	313	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	50 876	50 823	52 029	53 645	50 535	49 567	48 792	46 361	44 375
Leasingskulder	1 027	988	984	1 018	943	932	849	843	801
Ej räntebärande skulder	3 032	3 123	2 751	2 494	2 453	2 363	2 352	1 992	2 089
Summa eget kapital och skulder	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383	88 554	84 121
Nyckeltal	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	58,8	58,4	59,2	60,3	57,3	56,7	54,8	53,4	53,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,0	3,0	3,1	3,5	4,0	4,7	4,7	5,7	5,6
Operativt kassaflöde, mkr	634	616	546	615	551	493	562	573	532
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,7	4,7	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9	3,8	4,0
Totalavkastning, % ¹⁾	-0,6	-1,9	-2,6	-4,0	0,9	4,5	10,9	17,2	16,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,7	97,6	97,9	97,9	97,9	97,6	97,9
Överskottsgrad, %	72,0	72,8	77,3	76,3	72,4	71,8	76,6	75,9	71,8
Antal fastigheter, st	487	488	485	484	484	480	468	466	458
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 446	2 458	2 452	2 438	2 415	2 400	2 339	2 311	2 286

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023	Belopp i mkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	1 283	1 183	4 918	4 818	Periodens resultat hänförligt till				
Övriga intäkter	1	7	35	41	Moderbolagets aktieägare	369	-438	-1 865	-2 671
Driftkostnader	-258	-245	-855	-841	Innehav utan bestämmande inflytande	-2	-26	-26	-50
Underhållskostnader	-74	-56	-308	-290	Övrigt totalresultat				
Övriga fastighetskostnader	-28	-27	-97	-97	Periodens resultat	367	-463	-1 891	-2 721
Driftnetto	924	862	3 693	3 631	Omräkningsdifferens	65	16	54	4
Central administration	-49	-48	-197	-196	Periodens totalresultat	432	-448	-1 837	-2 717
Resultat från andelar i joint venture	8	20	-26	-14	Periodens totalresultat hänförligt till				
- varav förvaltningsresultat	10	16	59	65	Moderbolagets aktieägare	431	-423	-1 813	-2 667
- varav värdeförändringar	-	6	-97	-91	Innehav utan bestämmande inflytande	1	-25	-24	-50
- varav skatt	-2	-2	12	13					
Rörelseresultat	883	834	3 470	3 421					
Räntenetto	-295	-250	-1 199	-1 154					
Resultat efter räntenetto	588	584	2 271	2 267					
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	590	580	2 355	2 345					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-190	-1 255	-4 221	-5 287					
Värdeförändring finansiella instrument	21	103	-307	-225					
Resultat före skatt	420	-568	-2 257	-3 245					
Aktuell skatt	-109	-40	-92	-23					
Uppskjuten skatt	56	145	458	547					
Periodens resultat	367	-463	-1 891	-2 721					

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 27 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	84 236	84 784	82 624
Nyttjanderätter	1 027	943	988
Andelar i joint venture	1 709	1 699	1 636
Derivat	–	87	–
Övriga anläggningstillgångar	147	67	126
Summa anläggningstillgångar	87 120	85 579	85 373
Kortfristiga fordringar	2 305	1 301	2 265
Kortfristiga placeringar	–	398	–
Likvida medel	365	611	1 593
Summa omsättningstillgångar	2 669	2 310	3 858
SUMMA TILLGÅNGAR	89 789	89 889	89 231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28 589	29 581	28 156
Uppskjuten skatteskuld	5 908	6 378	5 954
Långfristiga räntebärande skulder	43 246	42 169	41 608
Leasingskulder	1 027	943	988
Derivat	357	–	187
Summa långfristiga skulder	50 538	49 490	48 736
Kortfristiga räntebärande skulder	7 630	8 366	9 216
Övriga kortfristiga skulder	3 032	2 453	3 123
Summa kortfristiga skulder	10 662	10 819	12 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 789	89 889	89 231

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Totalresultat (2023-01-01–2023-03-31)	–	–	15	-438	-25	-448
Utgående eget kapital 2023-03-31	1	7 835	403	20 494	847	29 581
Ingående eget kapital 2023-04-01	1	7 835	403	20 494	847	29 581
Utdelning	–	-1 155	–	–	–	-1 155
Aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	500	500
Totalresultat (2023-04-01–2023-12-31)	–	–	-11	-2 234	-25	-2 269
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	8 180	392	18 261	1 322	28 156
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	8 180	392	18 261	1 322	28 156
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	0
Totalresultat (2024-01-01– 2024-03-31)	–	–	63	369	1	432
Utgående eget kapital 2024-03-31	1	8 180	455	18 668	1 285	28 589

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan–dec 2023
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	590	580	2 355	2 345
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-10	-16	-59	-65
- Avskrivningar	5	5	21	20
- Orealiserade kursdifferenser	-1	1	-2	1
Utdelningar från joint venture	–	–	45	45
Betald skatt	48	-18	49	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	633	552	2 410	2 329
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-218	-104	-496	-381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415	448	1 915	1 948
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-206	-116	-441	-351
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-828	-649	-3 004	-2 825
Försäljning av fastigheter	336	0	426	90
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-27	-6	-146	-124
Övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-11	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-726	-772	-3 176	-3 222

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan–dec 2023
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	1 652	2 140	6 463	6 951
Amorteringar räntebärande skulder	-2 588	-1 337	-6 594	-5 343
Realiserade finansiella instrument	3	2	-102	-103
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 500	1 500
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	500	500
Utbetald utdelning	–	–	-1 155	-1 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-932	805	612	2 349
Periodens kassaflöde	-1 267	482	-693	1 076
Likvida medel vid periodens början	1 593	526	1 030	526
Kursdifferens i likvida medel	15	2	5	-9
Likvida medel vid periodens slut	365	1 009	385	1 593
Operativt kassaflöde	634	551	2 412	2 329

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Nettoomsättning	31	32	120	121
Central administration	-62	-61	-247	-246
Övriga rörelseintäkter	190	0	190	0
Rörelseresultat	159	-30	64	-125
Finansiella poster	-280	53	46	380
Värdeförändring av derivat	-192	-35	-313	-156
Bokslutsdispositioner	–	–	1	1
Resultat före skatt	-314	-12	-202	100
Redovisad skatt	104	-3	110	3
Periodens resultat	-210	-15	-92	103

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13	5	12
Inventarier	2	2	2
Aktier och andelar i koncernföretag	18 621	16 624	16 968
Uppskjuten skattefordran	163	50	60
Långfristiga fordringar	33 887	16 204	23 035
Summa anläggningstillgångar	52 685	32 886	40 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 950	23 652	18 223
Kortfristiga placeringar	–	398	–
Likvida medel	0	0	5
Summa omsättningstillgångar	5 950	24 050	18 227
SUMMA TILLGÅNGAR	58 635	56 936	58 303
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	5 181	4 928	5 391
Summa eget kapital	5 182	4 929	5 392
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	27	28
Räntebärande skulder	50 837	50 503	50 787
Ej räntebärande skulder	2 588	1 477	2 096
Summa skulder	53 453	52 008	52 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 635	56 936	58 303

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 165 anställda varav 75 kvinnor och 90 män. Av de anställda arbetar 47 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 137 anställda i Sverige, 16 i Finland och 12 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 mars 2024 var 81 procent av låneportföljen räntesäkrad och 19 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettet påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet. För mer utförlig information hänvisas till sidan 67 i årsredovisningen för 2023. Utöver vad som beskrivs ovan

bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 67–74 i årsredovisningen för 2023.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 26 i Hemsös årsredovisning för 2023.

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 26 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.

År 2021 bildade Hemsö tillsammans med Taggebad 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 2023, sidorna 55-106. 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 2024 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 24 april 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. Belåningsgrad används för att belysa bolagets finansiella risk.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter. Direktavkastning används för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

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. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Hemsös finansiella risk.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader (kortfristiga räntebärande skulder).

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld 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. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

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. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Totalavkastning

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

Valutaexponering

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 samt fastighets-skatt. Tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnetto.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Definitioner forts.

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. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

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

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Energianvändning, kWh/kvm

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

Scope 1, 2 och 3

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

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

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

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

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

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

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Förvaltningsresultat	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Resultat efter räntenetto	588	584	2 271	2 267
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	–	-6	97	91
<i>Skatt joint venture</i>	2	2	-12	-13
Förvaltningsresultat	590	580	2 355	2 345

Operativt kassaflöde	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Förvaltningsresultat	590	580	2 355	2 345
Utdelning från joint venture	–	–	45	45
Betald skatt	48	-18	49	-17
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat andelar i joint venture</i>	-10	-16	-59	-65
<i>Avskrivningar</i>	5	5	21	20
Operativt kassaflöde	634	551	2 412	2 329

Räntetäckningsgrad	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Driftnetto	924	862	3 693	3 631
Central administration	-49	-48	-197	-196
Utdelning från joint venture	–	–	45	45
Summa	875	814	3 541	3 480
Räntenetto	-295	-250	-1199	-1 154
Räntetäckningsgrad	3,0 ggr	3,3 ggr	3,0 ggr	3,0 ggr

Överskottsgrad	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	1 283	1 183	4 923	4 818
Övriga fastighetsintäkter	1	7	35	41
Summa fastighetsintäkter	1 284	1 190	4 958	4 859
Driftnetto	924	862	3 698	3 631
Överskottsgrad	72,0%	72,4%	74,6%	74,7%

Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	31 mar 2024	31 mar 2023
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	84 236	84 784
Andel säkerställd skuld	1,2%	1,2%
Belåningsgrad	31 mar 2024	31 mar 2023
Långfristiga räntebärande skulder	43 246	42 169
Kortfristiga räntebärande skulder	7 630	8 366
Kortfristiga placeringar	–	-398
Likvida medel	-365	-611
Nettoskuld	50 512	49 526
Förvaltningsfastigheter	84 236	84 784
Investeringar i joint venture	1 709	1 709
Summa	85 945	86 493
Belåningsgrad	58,8%	57,3%
Direktavkastning	31 mar 2024	31 mar 2023
Driftnetto enligt resultaträkning	3 693	3 631
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	7	-45
Justering projektfastigheter	-120	-100
Justerat driftnetto	3 580	3 486
Förvaltningsfastigheter	84 236	82 624
Justering projektfastigheter	-8 332	-7 871
Justerat marknadsvärde fastigheter	75 904	74 753
Direktavkastning	4,7%	4,7%

Skuldtäckningskvot	31 mar 2024	31 mar 2023
Likvida medel	365	611
Kortfristiga placeringar	–	398
Outnyttjade kreditlöften	13 628	13 500
Disponibel likviditet	13 993	14 509
Kort upplåning	7 630	8 366
Skuldtäckningskvot	183%	173%
Soliditet	31 mar 2024	31 mar 2023
Eget kapital	28 589	29 581
Summa tillgångar	89 789	89 889
Soliditet, %	31,8%	32,9%
Totalavkastning	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023
Driftnetto	3 693	3 183
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 221	-2 400
Summa	-528	783
Ingående värde förvaltningsfastigheter	84 784	79 987
Utgående värde förvaltningsfastigheter	84 236	84 784
Justering periodens värdeförändring	4 221	2 400
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	86 621	83 586
Totalavkastning	-0,6%	0,9%

Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

Kalendarium

Årsstämma	24 apr 2024
Halvårsrapport jan – jun 2024	12 jul 2024
Delårsrapport jan – sep 2024	18 okt 2024