



# Halvårsrapport 2024

## Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Tekniska museet och Hemsö ingick ett sex-årigt hyresavtal avseende 1 200 kvadratmeter i Campus Tensta. Verksamheten öppnar i mars 2025 och ska fokusera på lärandeaktiviteter kopplade till teknik, matematik och konst.
- » Hemsö återköpte obligationer om 20 miljoner euro med förfall 2029 och med ISIN XS1632767718. Priset uppgick till 18 miljoner euro eller 91,2 procent av nominellt belopp.
- » Fria Läroverken och Hemsö ingick ett sjuårigt hyresavtal gällande en ny gymnasieskola i Ystad. Gymnasieskolan får en yta om 1 400 kvadratmeter med plats för 220 elever.
- » Rangsdorfs stad och Hemsö ingick ett 20-årigt hyresavtal gällande utvecklingen av en ny högstadieskola om 8 000 kvadratmeter med plats för 220 elever. Investeringen uppgår till 47 miljoner euro.
- » Hemsö och Egentliga Finlands välfärdsområde Varha ingick ett 20-årigt hyresavtal gällande en ny vårdbyggnad om 3 500 kvadratmeter i Tallbacken i Åbo. Investeringen uppgår till 15 miljoner euro.
- » Hemsö har under kvartalet uppdaterat sin finanspolicy. För mer information se sidan 17.

## Sammanfattning januari–juni 2024

- » Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 2 561 mkr (2 386).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 1 240 mkr (1 187).
- » Operativt kassaflöde ökade med 7 procent till 1 251 mkr (1 166).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -334 mkr (-2 954).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -96 mkr (-76).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 670 mkr (-1 517).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 126 mkr (85 071).
- » Under perioden investerades 1 625 mkr (1 398) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 2 fastigheter (5) för 221 mkr (134) och 3 fastigheter (1) avyttrades för 359 mkr (18).

## Hemsö i sammandrag

	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Jul 2023–jun 2024	Jan–dec 2023
Hyresintäkter, mkr	2 561	2 386	4 993	4 818
Förvaltningsresultat, mkr	1 240	1 187	2 398	2 345
Resultat efter skatt, mkr	670	-1 517	-534	-2 721
Operativt kassaflöde, mkr	1 251	1 166	2 413	2 329
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,7	60,3	58,7	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,0	3,0
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 126	85 071	84 126	82 624
Överskottsgrad, %	73,7	74,4	74,4	74,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,5	97,6	97,5	97,8
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,3	9,7	9,3	9,5
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 457	2 438	2 457	2 458



## Vd-ord

Hemsö står stadigt. Under första halvåret ökade hyresintäkterna och driftnettot med 7 respektive 6 procent. Tillväxten drivs av stabil uthyrningsgrad, färdigställda projekt och indexering. Även förvaltningsresultatet och operativt kassaflöde ökade med 4 respektive 7 procent.

Hemsös kreditmarginaler har successivt sjunkit under året både i den svenska och europeiska marknaden. Idag uppgår Hemsös kreditmarginal för en 5-årig obligation i SEK eller EUR till cirka 1 procent vilket är nära det historiska genomsnittet.

### Områden med potential och behov

Tillsammans med några tyska kollegor besökte jag nyligen Rangsdorfs flygfält utanför Berlin. Efter andra världskriget och fram till 1993 var den sovjetiska militären stationerad där, platsen har varit övergiven sedan dess. I frånvaron av mänsklig aktivitet har ett eget ekosystem skapats. Växter och träd grov genom golv, väggar och tak i förfallna byggnader.

Området har stor potential. Vi är flera fastighetsutvecklare som ska förse platsen med bostäder och social infrastruktur. Hemsö ska utveckla en ny kommunal högstadieskola med plats för 220 elever, ungdomsgård, idrottsplats och idrottshall som ska användas av skolan och av olika lokala föreningar.

När jag är på en plats som denna blir jag extra stolt över att vi på Hemsö är med och

utvecklar social infrastruktur i områden med stora behov. Rangsdorfs stad valde Hemsö i en offentlig upphandling. Vår erfarenhet och kompetens inom utveckling och förvaltning av skolor samt vårt långsiktiga perspektiv låg till grund för beslutet. Staden är vår hyresgäst under kommande 20 år och vi ser fram emot att ta oss an detta spännande projekt tillsammans med vår nya hyresgäst.

Tyskland är i stort behov av att rusta upp befintliga skolor och att bygga nya. Många kommuner har svårt att lösa uppgiften på egen hand. Jag ser att Hemsö kan göra stor nytta som partner till de kommuner som behöver hjälp utifrån.

### Stor hyresgästeftersfrågan

Vi har även detta kvartal nyheter från Finland. Hemsö ska utveckla en ny vårdbyggnad om 3 500 kvadratmeter för missbruksvård i Tallbackens sjukhusområde i Åbo. Ett 20-årigt hyresavtal har ingåtts med Egentliga Finlands välfärdsområde Varha, som är Hemsös fjärde största hyresgäst och den största hyresgästen för Hemsö i Finland.

Det händer mycket även i Sverige. Nya hyresavtal har ingåtts med Kristianstads kommun gällande äldreboendet Villa Boulevard samt med Fria Läroverken för en ny gymnasieskola i Ystad. Vi kan nu även välkomna Tekniska museet som ny hyresgäst i Campus Tensta där de öppnar en

filial med fokus på lärandeaktiviteter kopplade till teknik, naturvetenskap och konst för barn och unga.

Hemsö har under andra kvartalet ingått hyresavtal omfattande 17 000 kvadratmeter för både nybyggnation och ombyggnationsprojekt, vilket kommer att öka hyresintäkterna med 50 miljoner kronor.

Hemsö hade en positiv nettouthyrning om 57 miljoner kronor under andra kvartalet och har haft en positiv nettouthyrning på årsbasis sedan 2019.

### Hemsö stärker ryggraden i samhället

Hemsö närvarar på många olika arenor i de länder där vi har verksamhet, platser där offentlig sektor, näringsliv, civilsamhälle och många andra får möjlighet diskutera gemensamma frågor och utmaningar.

Jag besökte nyligen Almedalen i Sverige där Hemsö arrangerade ett flertal seminarier och rundabordsamtal med syfte att diskutera hur vi tillsammans med offentlig sektor och andra samarbetspartners kan lösa olika utmaningar inom social infrastruktur. Samhället står inför många utmaningar men det finns både lösningar och handlingskraftiga personer som är redo att hugga i. Framtiden är ljus, trots allt.

Nils Styf, vd

## Detta är Hemsö

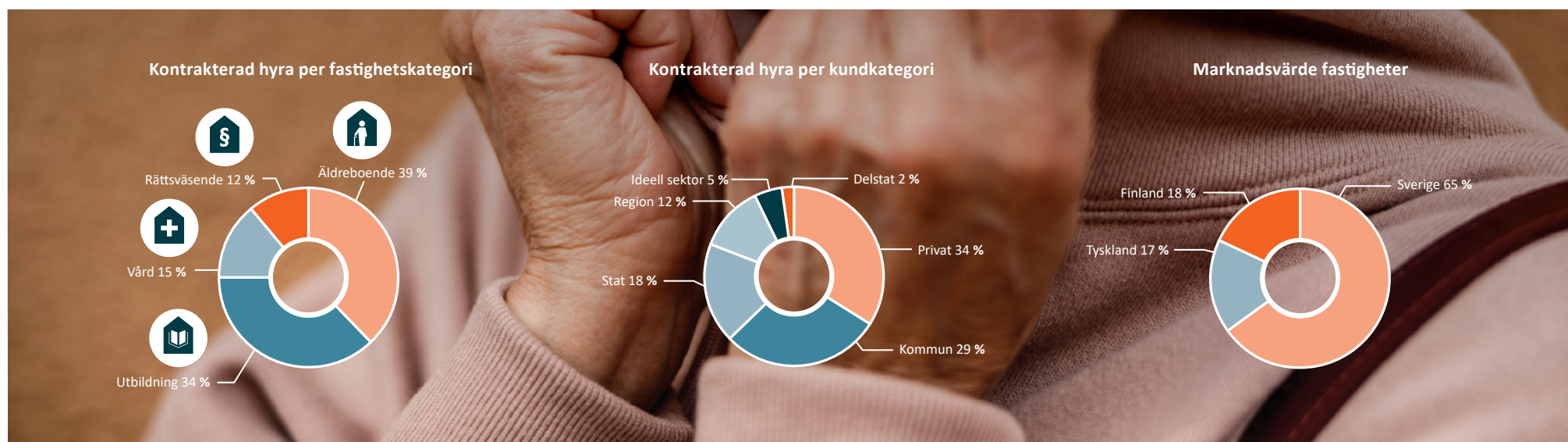
- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 84,1 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



## Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till juni 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 28–29.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 2 561 mkr (2 386), vilket är hänförligt till färdigställda projekt, indexering samt en positiv valutakurseffekt. I Sverige och Finland ökade hyresintäkterna med 8 procent och i Tyskland med 5 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 111 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 6 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 016 mkr (4 832) före avdrag för rabatter om 57 mkr (81).

Den ekonomiska vakansen uppgick till 131 mkr (120).

# 2 561 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,5 procent (97,6). Hyresavtal med en årshyra om 163 mkr är föremål för omförhandling under

2024, vilket motsvarar 3 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,3 år (9,7).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 675 mkr (614), en ökning med 60 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader med anledning av en kall och snörik vinter. Underhållskostnaderna ökade med 34 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 50 mkr motsvarande 9 procent.

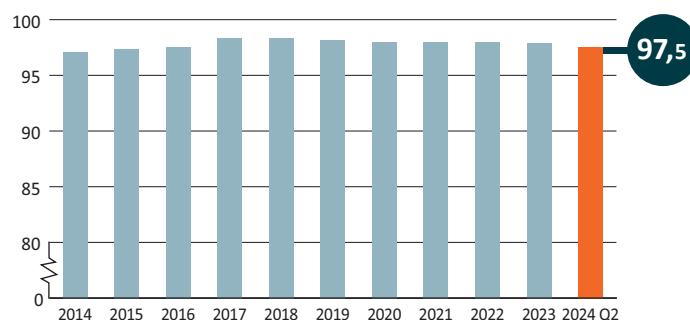
### Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2024
Ingående vakans	112
Avflyttningar	27
Justering vakanshyror	3
Inflyttningar	-12
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	1
<b>Utgående vakans</b>	<b>131</b>

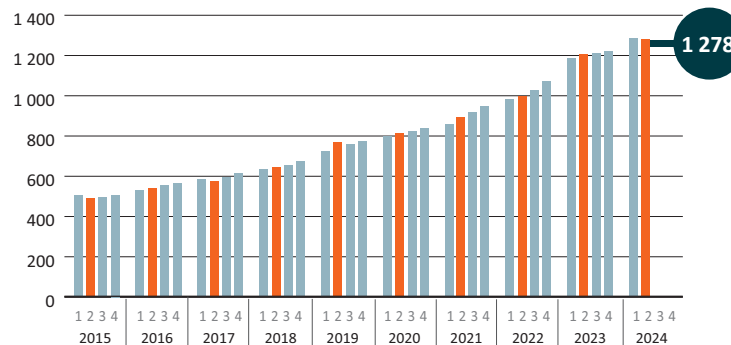
### Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2024	163	3
2025	343	7
2026	302	6
2027	380	8
2028	381	8
2029	217	4
2030	333	7
2031	260	5
2032	189	4
2033	275	5
>2034	2 173	43
<b>Summa</b>	<b>5 016</b>	<b>100</b>

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %



### Hyresintäkter per kvartal, mkr



## Driftnetto

Driftnettet ökade med 6 procent till 1 889 mkr (1 785). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Med anledning av den kalla vintern minskade överskottsgraden till 73,7 procent (74,4). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,4).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent till 1 782 mkr (1 730). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering.

## Administration

Centrala administrationskostnader minskade och uppgick till 96 mkr (98), främst till följd av lägre konsultkostnader.

## Räntenetto

Räntenettet för perioden uppgick till -581 mkr (-541). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler vid

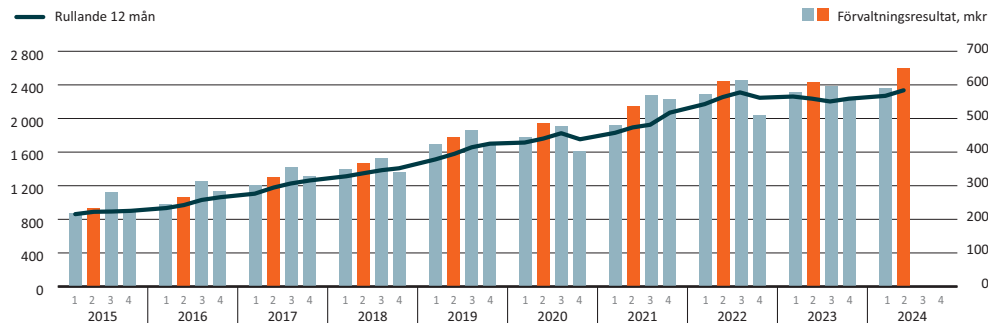
# 1 889 mkr

## Driftnetto

nyupplåning, där refinansieringen av låneförfall sker till en högre ränta.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,3), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor för nyupplåning på obligationsmarknaden. Uppgången i genomsnittsräntan har delvis dämpats med hjälp av räntederivat. Räntebindningen uppgick till 4,9 år (5,1), andel räntebindningsförfall inom 12 månader minskade till 23 procent (26) och den räntebärande skulden minskade till 51 379 mkr (53 645).

## Förvaltningsresultat, mkr



## Räntenetto

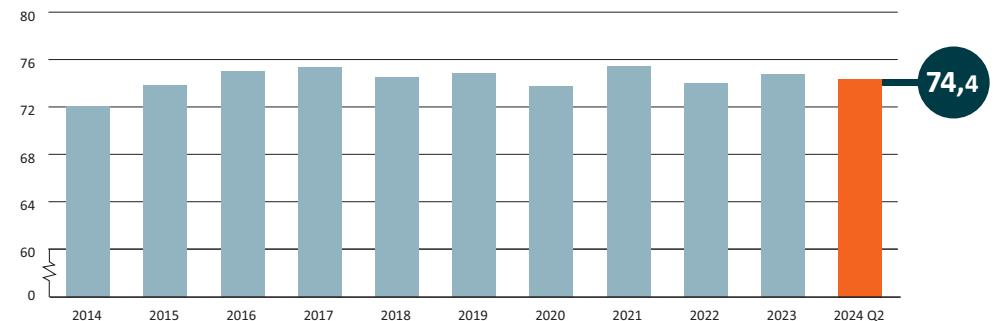
Mkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023
Ränteintäkter	29	13
Räntekostnader	-560	-508
Övriga finansiella kostnader	-29	-27
Tomträtter och arrenden	-21	-19
<b>Räntenetto</b>	<b>-581</b>	<b>-541</b>

## Jämförbart bestånd

	30 jun 2024	30 jun 2023	Förändring
Antal fastigheter, st	403	403	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 570	77 329	-4%
Direktavkastning, %	4,7	4,3	0,4

Mkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Förändring %
Hyresintäkter	2 393	2 282	4,9
Övriga intäkter	2	11	-78,9
Driftkostnader	-422	-412	2,5
Underhållskostnader	-145	-111	31,5
Övriga fastighetskostnader	-46	-41	12,8
<b>Driftnetto</b>	<b>1 782</b>	<b>1 730</b>	<b>3,0</b>

## Överskottsgrad rullande 12 månader, %



## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 4 procent till 1 240 mkr (1 187). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 104 mkr och påverkades negativt av en förändring av räntenettet med -40 mkr.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -334 mkr (-2 954). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -317 mkr (-2 952) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,4 procent (-3,5).

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -66 mkr (632) motsvarande -0,1 procent (0,7). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -251 mkr (-3 584) motsvarande en förändring om -0,3 procent (-4,2) vilket förklaras av marginellt uppjusterade direktavkastningskrav i Sverige samt lägre värden för byggrätter.

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	82 624	488
Förvärv	221	2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 625	
Avyttringar	-359	-3
Valutakursförändringar	332	
Orealiserade värdeförändringar	-317	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>84 126</b>	<b>487</b>

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under första halvåret 2024 fortsatt låg även om det framåt halvårsskiftet noterades en ökad aktivitet samt stigande optimism. Även om det allttjämt finns bolag med behov av att avyttra fastigheter har framförallt sänkta räntor, högre värderingar på aktiemarknaden och bättre villkor på obligationsmarknaden inneburit fler köpare i budgivning. Ett exempel på detta är de kontorsaffärer på Stockholms mest attraktiva adresser där köpeskillingen i enstaka fall överstigit 200 000 kronor per kvadratmeter.

För samhällsfastigheter har antalet genomförda transaktioner varit få sedan sommaren 2022 men även här bedöms antalet potentiella köpare ha ökat jämfört med för ett år sedan. Detta är särskilt tydligt inom kategori Äldreboende och exemplifieras av att börsnoterade Heba, utöver köp av två äldreboenden från Hemsö i våras, nu förvärvat ytterligare ett äldreboende, denna gång i Täby. Köpeskillingen

uppgick till 252 mkr, vilket innebär 64 000 kr/kvm och en bedömd initial avkastning om 4,5–4,6 procent. Affären bedöms ha genomförts på marknadsmässiga grunder och bekräftar efterfrågan på välbelägna moderna äldreboenden.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,7). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (4,6), i Finland till 5,7 procent (5,3) 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 1,2 procent (-4,0).

## Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 126 mkr (85 071). 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 94 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.

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – jun 2024

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-125	15	45	<b>-66</b>
– Marknadsfaktorer	-186	-62	-2	<b>-251</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-312</b>	<b>-47</b>	<b>42</b>	<b>-317</b>

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 841
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 622/+1 687

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -96 mkr (-76). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 40 mkr (17). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -137 mkr (-93).

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -124 mkr (325) varav aktuell skatt utgjorde -91 mkr (-142) och uppskjuten skatt utgjorde -33 mkr (467). 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 6 288 mkr (6 408).

### Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 670 mkr (-1 517). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till minskade negativa värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 7 procent till 1 251 mkr (1 166). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 250 mkr (1 167). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 171 mkr (-561).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 549 mkr (-1 523) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -111 mkr (1 714). Av beslutad utdelning om 1 173 mkr avseende 2023 utbetalades 391 mkr under andra kvartalet. Resterande betalas under tredje och fjärde kvartalet 2024. Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -580 mkr (797).

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 64 mkr (61) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

# 670 mkr

## Resultat efter skatt

De administrativa kostnaderna ökade till -125 mkr (-120). Finansiella poster uppgick till 296 mkr (33). I finansiella poster ingår räntebäring om 763 mkr (464), räntekostnader om -629 mkr (-611), resultat från andelar i koncernföretag 200 mkr (311) samt valuta-kurseffekter om -38 mkr (-130). Värdeförändring av derivat uppgick till -233 mkr (-336) och periodens resultat uppgick till 230 mkr (-252).

Fastigheter

# 487 st

Fastigheternas marknadsvärde

# 84,1 mdkr

### Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	30 jun 2024	30 jun 2023
Sverige Öst	608	568	457	420	22 459	22 706
Sverige Mitt	327	296	225	199	10 019	9 245
Sverige Nord	415	368	286	268	13 952	13 163
Sverige Syd	261	258	177	170	8 501	8 427
Tyskland	413	394	345	352	14 556	16 179
Finland	539	501	399	376	14 640	15 352
<b>Totalt</b>	<b>2 561</b>	<b>2 386</b>	<b>1 889</b>	<b>1 785</b>	<b>84 126</b>	<b>85 071</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 84 126 mkr (85 071) finns 65 procent (63) i Sverige, 18 procent (18) i Finland och 17 procent (19) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. 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 30 juni 2024 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 487 fastigheter (484) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 457 tkvm (2 438).

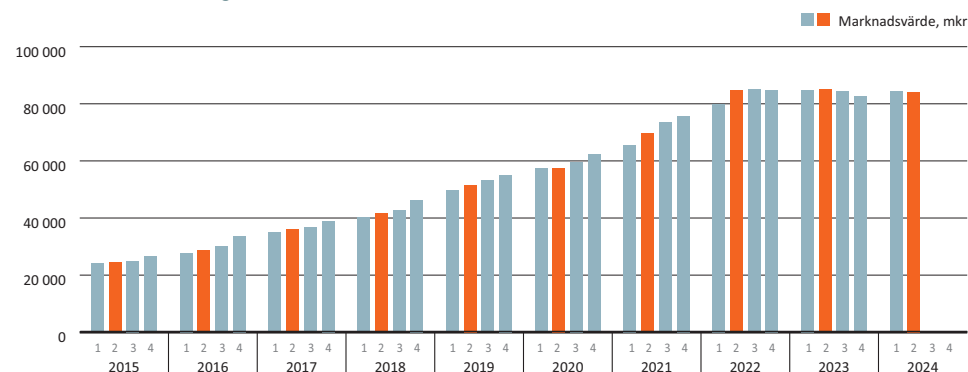
### Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 625 mkr (1 398), varav 1 215 mkr (964) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 410 mkr (434) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

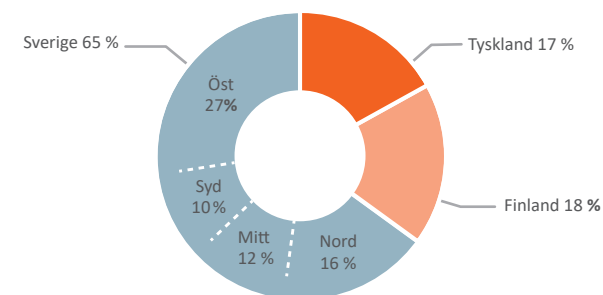
### Transaktioner

Under perioden förvärvades 2 fastigheter (5) för 221 mkr (134) och 3 fastigheter (1) avyttrades för 359 mkr (18). Försäljningarna gav en resultat effekt efter skatt om 24 mkr. Försäljningarna gjordes till ett överenskommet fastighetsvärde om 354 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde per 31 december 2023 om 356 mkr.

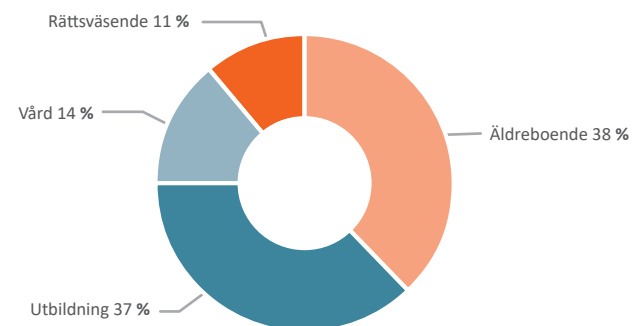
### Marknadsvärde fastigheter, mkr



### 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	1 088	828	311	230	2 457
Hyresduration, år	8,8	11,2	7,1	8,4	9,3
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 050	30 894	11 689	9 492	84 126
Hyresintäkter, mkr	973	891	391	306	2 561
Driftnetto, mkr	713	681	269	226	1 889
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	96,5	96,8	96,9	97,5
Direktavkastning, %	4,5	4,8	4,8	5,0	4,7

## Hyresgäster

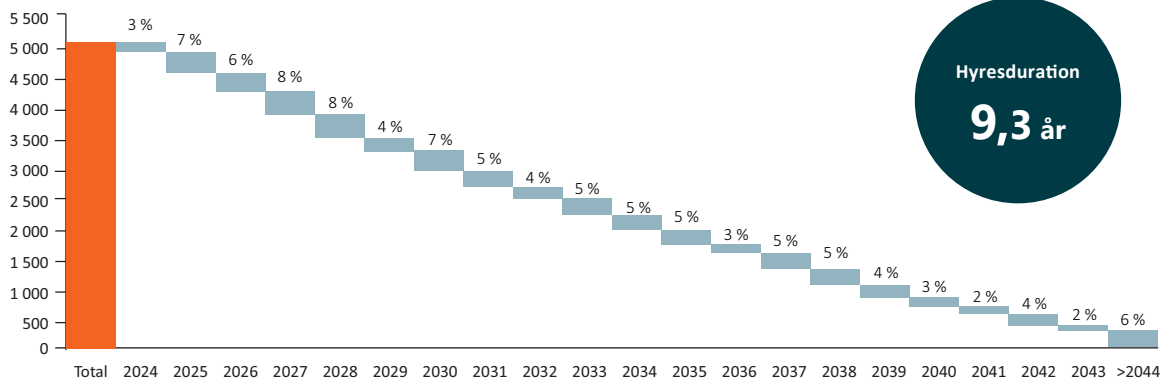
Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. I oktober 2023 uppgick inflationsutfallet, KPI, till 6,5 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2023 till 3,0 respektive 3,1 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande. Indexeringsgraden i Hemsös fastighetsportfölj uppgår i Sverige 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 Region Stockholm, Polismyndigheten, Academedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo, vilka tillsammans svarade för 20 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 12 offentliga.

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

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Region Stockholm	Region	238	4,8	65
Polismyndigheten	Stat	235	4,7	35
Academedia	Privat	202	4,1	23
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	163	3,3	17
Attendo	Privat	162	3,3	78
Justitieministeriet (FI)	Stat	142	2,9	12
Mälardalens Universitet	Stat	125	2,5	3
Västerås stad	Kommun	118	2,4	21
AWO (TY)	Ideell	111	2,2	12
Internationella Engelska skolan	Privat	93	1,9	11
Mehiläinen (FI)	Privat	93	1,9	18
Lahtis stad (FI)	Kommun	88	1,8	4
Alloheim (TY)	Privat	88	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	85	1,7	15
Karolinska Institutet	Stat	76	1,5	4
Västra Götalandsregionen	Region	70	1,4	62
Ambea	Privat	69	1,4	7
HEWAG (TY)	Privat	69	1,4	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	65	1,3	1
Uppsala kommun	Kommun	64	1,3	14
<b>Total Summa</b>		<b>2 358</b>	<b>47,5</b>	<b>421</b>

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	560	11
Svenska regioner	364	7
Svenska kommuner	1 171	24
Finska staten	255	5
Finska regioner	238	5
Finska kommuner	236	5
Tyska staten	57	1
Tyska delstater	86	2
Tyska kommuner	54	1
<b>Total summa</b>	<b>3 020</b>	<b>61</b>

- Offentlig hyresgäst
- Privat hyresgäst

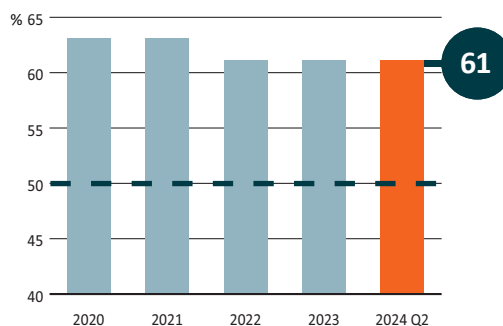
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## 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.

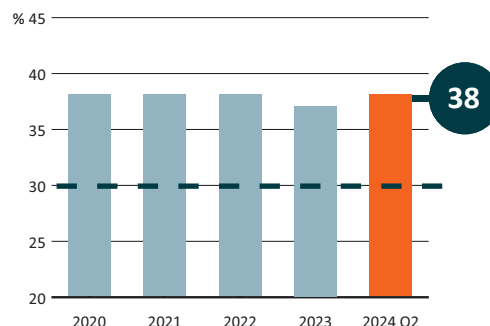
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



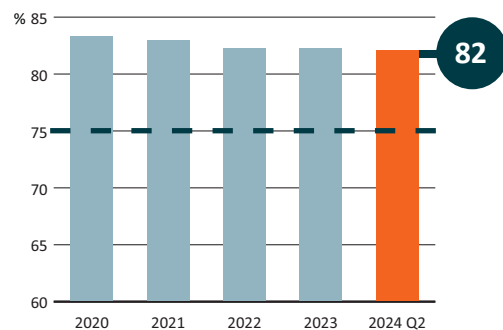
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



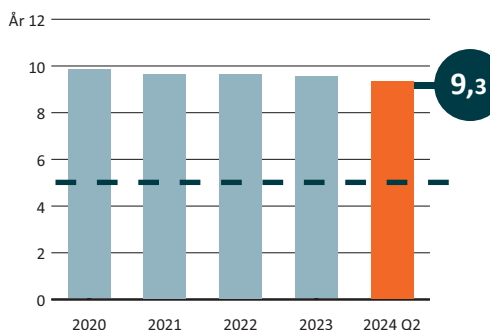
### Storstadsregioner och större städer

– 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 11,23 (11,74) använts för omräkning av euro.

### Intjäningsförmåga

Mkr	1 jul 2024	1 jul 2023	Förändring %
Hyresintäkter	4 969	4 752	5
Övriga intäkter	31	24	27
Fastighetskostnader	-1 271	-1 178	8
<b>Driftnetto</b>	<b>3 729</b>	<b>3 599</b>	<b>4</b>
Central administration	-194	-203	-4
Förvaltningsresultat joint venture	56	105	-47
Räntenetto	-1 239	-1 253	-1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 351</b>	<b>2 248</b>	<b>5</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 4 692 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 927 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 727 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 283 mkr.



Hemsö utvecklar ny vårdbyggnad, Tallbacken i Åbo, Finland

## 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	896	804	48	100	2026
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	473	279	29	100	2025
Campus Tensta <sup>1)</sup>	Stockholm	Utbildning	7	16 800	413	173	29	43	2024-2026
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	179	26	100	2025
Novum <sup>1)2)</sup>	Huddinge	Vård	n/a	39 400	390	47	n/a	n/a	2024
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	326	246	18	100	2026
Ängegärde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	291	188	15	100	2025
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	57	15	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	214	176	12	100	2025
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 500	208	145	11	100	2025
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	152	102	13	100	2025
Siltavuorenpenger <sup>1)</sup>	Helsingfors	Utbildning	15	7 200	150	140	23	72	2025
Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	149	134	11	100	2025
Byrådirektören <sup>1)</sup>	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	136	117	11	83	2025
Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	129	70	7	100	2025
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	126	73	8	50	2025
<b>Summa</b>				<b>153 700</b>	<b>4 692</b>	<b>2 927</b>	<b>275</b>		

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

## Större färdigställda projekt 2024

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad <sup>1)</sup> , %
Q1	Hoivamme K3	Lahtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	58	13	3	100
Q1	Hoivamme N1	Vichtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	57	15	3	100
Q2	Campus Polacksbacken	Uppsala	Utbildning	n/a	16 200	322	10	42	100
Q2	Kristiansborg, Grund- och gymnasieskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	6 700	305	15	17	100
Q2	Kristiansborg, Student- och forskarbostäder <sup>2)</sup>	Västerås	Utbildning	Svanen	3 300	163	n/a	9	30
<b>Summa</b>					<b>28 600</b>	<b>905</b>	<b>12</b>	<b>74</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst <sup>1)</sup> Uthyrningsgrad vid färdigställande. <sup>2)</sup> Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrning pågår.

## Hållbarhet

Hemsö bidrar till samhällsnytta 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 majoritetsägare Tredje AP-fonden.

Hemsö har upprättat ett Hållbarhetsutskott för att lyfta bolagets hållbarhetsarbete ytterligare och samtidigt säkerställa att bolaget har en god kvalitet i hållbarhetsrapporteringen.

### Klimat och miljö

Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040.

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och hållbara energikällor i befintligt bestånd. I Åbo i Finland har vi genomfört ett energiprojekt där vi har installerat värmepum-

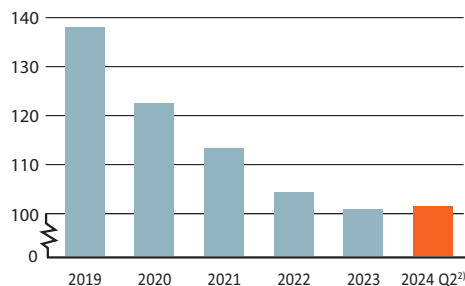
par som utnyttjar spillvärme för uppvärmning och varmvatten. Dessutom har ventilations- och automationssystem moderniserats. Energiprojektet beräknas leda till en minskning av energianvändningen med 30–40 procent.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det andra kvartalet var 100 procent av färdigställda nyproduktionsprojekt certifierade.

### Analys av energianvändning per kvm Atemp

Energianvändning per kvadratmeter Atemp för fastigheter i Sverige, har nu beräknats på uppmätta ytor för 70 procent av beståndet. Tidigare år har endast schablonytor från energideklarationen använts för samtliga fastigheter. Justeringen har påverkat nyckeltalet negativt. Energianvändningen i jämförbart bestånd jan–maj 2024 jämfört med jan–maj 2023 visar på en minskning med 3 procent.

### Energianvändning, kWh/m<sup>2</sup> Atemp <sup>1)</sup>



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

<sup>2)</sup> 12 månader rullande, brytmånad maj.

### Nyckeltal Hållbarhet

Mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q1–Q4 2023
Miljöcertifiering nyproduktion, % <sup>1)</sup>	100	100	76
Klimatavtryck nyproduktion, Kg CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup> BTA <sup>2)</sup>	186	375	347
Andel fastighetsyta under 100 kWh/m <sup>2</sup> , % <sup>3)</sup>	58	58	57

<sup>1)</sup> Andel av färdigställda byggnader.

<sup>2)</sup> Genomsnittsvärde för färdigställda byggnader, beräknat enligt Lag om klimatdeklaration för byggnader.

<sup>3)</sup> Avser Sverige.

### Analys av klimatavtryck nyproduktion

Genomsnittsvärdet för klimatpåverkan för färdigställda byggnader är lägre i Q2 jämfört med Q1 2024, detta beror på att ett av de färdigställda projekten är en ombyggnation, med betydligt lägre klimatavtryck än nyproduktion.

### Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Hittills i år har vi färdigställt totalt 76 nya äldreboendeplatser och 1 530 nya skolplatser.

För tredje året i rad deltog Hemsö i Järva-veckan. Det var dagar med berikande samtal och gemenskap mellan politiken, näringslivet, föreningar och andra intressenter.

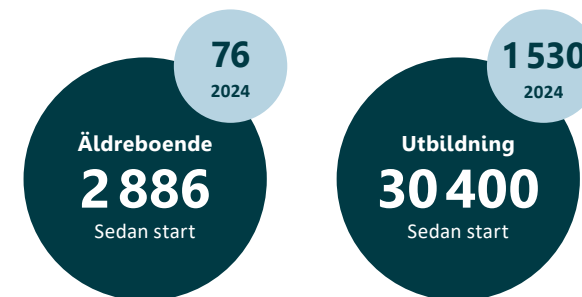
I samarbete med Torstensson Art & Design påbörjades arbetet med återbrukskonst på Ektorps skola i Nacka. Förutom den förskönande delen syftar projektet till att intressera eleverna för klimatfrågor.



### Vi mäter effekten av de åtgärder vi gör i Pilparken på Campus Tensta

Den 22 maj var det biologiska mångfaldens dag. I Tensta gör vi en studie tillsammans med Svenska Miljöinstitutet IVL för att se om Hemsös underhåll och val av växter kan påverka den biologiska mångfalden. Vi samlar in insekter för att se vilka arter som lever i Pilparken. När Hemsö har återställt parken med nya växter och träd tar vi nya prover och ser om antalet arter har ökat.

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



<sup>1)</sup> Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med andra kvartalet 2024.

## Joint venture

Per 30 juni 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 1 408 mkr (1 535), andelen i Lant-

hem är bokförd till 215 mkr (199) och andelen i HemTag är bokförd till 24 mkr (3). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 648 mkr (1 737).

### Turku Technology Properties (TTP)

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

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 30 juni 2024 kom 62 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



TTP	30 jun 2024	30 jun 2023
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	476	481
Antal fastigheter, st	26	28
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	97
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 614	5 754
Hyresduration, år	7	7
Andel offentliga hyresgäster, %	62	62

### Resultat från joint venture, jan – jun 2024

Mkr	TTP	Lanthen	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	24	5	-1	28
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-5	–	–	-5
Värdeförändringar, finansiella instrument	-2	-1	–	-2
Skatt	-8	-1	–	-9
<b>Redovisat resultat</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>12</b>

### 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	30 jun 2024	30 jun 2023
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	51	48
Antal fastigheter, st	6	6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	82
Marknadsvärde fastigheter, mkr	860	891
Hyresduration, år	10	10
Andel offentliga hyresgäster, %	37	45

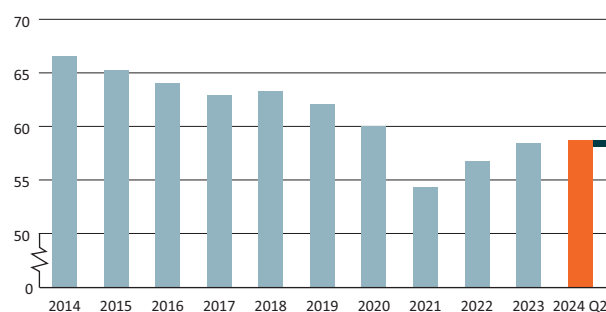
## Finansiering

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 2,5 ggr (3,0). Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 58,7 procent (60,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,5). 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 och Tredje AP-fonden.

Vid periodens utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 13 500 mkr (13 761). Likvida medel uppgick till 1 022 mkr (1 334). Disponibel likviditet uppgick således till 14 522 mkr (15 094). Skuld täckningskvoten uppgick till 149 procent (162).

Belåningsgrad, %



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

### Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder har minskat och uppgick vid periodens utgång till 51 379 mkr (53 645).

Under årets första halva har Hemsö emitterat 3 500 mkr i obligationer, vilket är cirka 75 procent av det estimerade finansieringsbehovet för helåret 2024. Den totala emitterade volymen fördelar sig på 3 100 mkr i den svenska marknaden och 450 mkr i den norska marknaden. Runt 80 procent av emissionerna är obligationer med rörlig ränta. Ränterisken har hanterats genom att nya räntebindningar ingåtts via räntederivat. Hemsö jobbar aktivt med återköp av obligationer för att hantera kommande förfall i förtid. Hemsö har under juni månad genomfört ett återköpserbjudande där Hemsö köpte tillbaka 20 meur i en obligation med förfall i september 2029.

### 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

	30 jun 2024	30 jun 2023
Obligationer, SEK	15 178	15 469
Obligationer, EUR	19 369	20 472
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 063	4 875
<b>Summa obligationer</b>	<b>39 611</b>	<b>40 816</b>
Företagscertifikat, SEK	4 720	5 843
Europarådets utvecklingsbank, EUR	254	–
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 152	4 305
Nordiska investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	842	880
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>51 379</b>	<b>53 645</b>

### Hållbar finansiering, mkr

	30 jun 2024	30 jun 2023
Hållbara obligationer	12 534	10 738
Europarådets utvecklingsbank	254	–
Europeiska investeringsbanken	4 152	4 305
Nordiska investeringsbanken	800	800
<b>Summa hållbar finansiering</b>	<b>17 740</b>	<b>15 843</b>

### Kapitalstruktur, mkr

	30 jun 2024	30 jun 2023
Långfristiga räntebärande skulder	41 628	44 350
Kortfristiga räntebärande skulder	9 751	9 295
Kortfristiga placeringar	–	-895
Likvida medel	-1 022	-439
<b>Nettoskuld</b>	<b>50 357</b>	<b>52 311</b>
Förvaltningsfastigheter	84 126	85 071
Investeringar i joint venture	1 648	1 747
<b>Summa</b>	<b>85 774</b>	<b>86 818</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>58,7%</b>	<b>60,3%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 4 675 mkr (875). Under perioden har Hemsö ingått räntederivat till ett nominellt värde om 1 500 mkr med en genomsnittlig löptid om 7,7 år. Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 7 478 mkr (8 492).

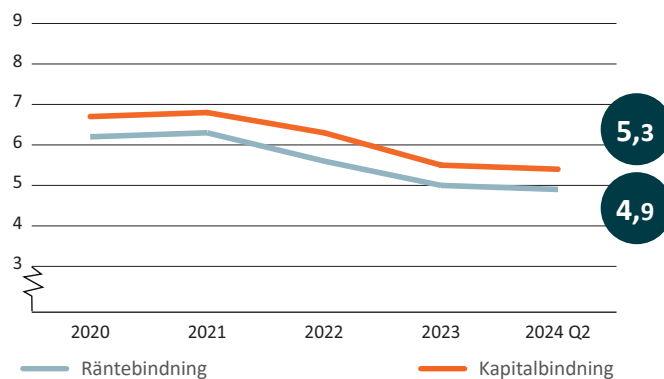
Valutaexponeringen uppgick till 1,1 procent (1,9) av eget kapital, samt till 1,0 procent (1,6) av de totala eurotillgångarna.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,3 år (5,8) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,9 år (5,1). Genomsnittsräntan uppgick till 2,4 procent (2,3).

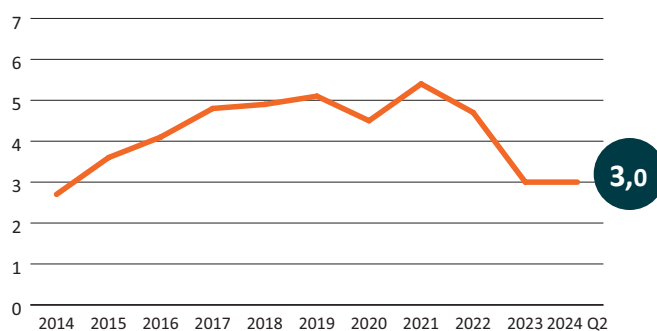


Hemsö var på plats i Almedalen, med deltagande i flera paneler och lanserade en rapport om äldreboenden

### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr



### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 jun 2024	30 jun 2023
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	–	261
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>13 500</b>	<b>13 761</b>
Kortfristiga placeringar	–	895
Likvida medel	1 022	439
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>14 522</b>	<b>15 094</b>
Kort upplåning	9 751	9 295
Skuld täckningskvot, %	149%	162%

### Valutaexponering, mkr

	30 jun 2024	30 jun 2023
Fastigheter EUR	29 196	31 530
Joint venture EUR	1 408	1 535
Kassa EUR	116	227
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>30 720</b>	<b>33 292</b>
Skuld EUR	23 688	24 857
Valutaswap EUR	6 721	7 907
<b>Exponering EUR</b>	<b>311</b>	<b>529</b>
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	7 478	8 492
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-7 478	-8 492
<b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>311</b>	<b>529</b>
Eget kapital	28 447	27 465
<b>Valutaexponering eget kapital, %</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Valutaexponering eurotillgångar, %</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,6%</b>



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	58,7 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,1 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,3 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	149 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,9 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	1,1 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 % <sup>1)</sup>	1,0 %

<sup>1)</sup> Riskmättet ska vara uppfyllt senast utgången 2025.

## Uppdaterad finanspolicy

Med anledning av nya marknadsförutsättningar har Hemsö genomfört en finansiell översyn. Hemsö ska vara ett bolag med hög kreditvärdighet och med fokus på stabila kassaflöden. Hemsö har justerat sin finanspolicy genom att minska koncentrationsriskerna avseende ränta och kapital. Hemsös kapitalstruktur kommer i framtiden också att utvärderas utifrån bolagets kassaflöde genom att vi utöver belåningsgrad adderar skuldkvot (nettoskuld i förhållande till justerat rörelseresultat), ett nyckeltal som även ratinginstitut och obligationsinvestorer följer. Räntetäckningsgraden i policyn sänks samtidigt till 2,5 ggr (3,0) och anpassas därmed till ett mer normaliserat ränteläge. Policyn uppdateras även avseende valutaexponering som i framtiden även ska mätas i förhållande till eurotillgångar. Hemsö avser att anpassa valutaexponeringen enligt den nya policyn under 2024/2025. Se mer i tabellen ovan.

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2024	1 426	1 426	3	9 691	19
2025	9 385	5 385	10	3 692	7
2026	14 455	7 455	15	6 674	13
2027	5 051	4 051	8	2 011	4
2028	6 919	6 919	13	7 166	14
2029	7 975	6 475	13	5 634	11
2030	2 738	2 738	5	2 805	5
2031	1 382	1 382	3	1 731	3
2032	1 299	1 299	3	2 299	4
>2032	9 530	9 530	19	9 676	19
<b>Summa</b>	<b>60 159</b>	<b>46 659</b>	<b>91</b>	<b>51 379</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 720	9		
<b>Summa</b>	<b>60 159</b>	<b>51 379</b>	<b>100</b>		



Hemsö var på plats på Järvaveckan för tredje året i rad



I april deltog Nils Styf i en paneldiskussion om den svenska fastighetsmarknaden

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
<b>Resultaträkning</b>									
Hysesintäkter	1 278	1 283	1 220	1 211	1 203	1 183	1 069	1 025	996
Övriga intäkter	1	1	9	19	6	7	6	6	5
Fastighetskostnader	-315	-360	-334	-280	-287	-328	-303	-241	-241
<b>Driftnetto</b>	<b>965</b>	<b>924</b>	<b>896</b>	<b>951</b>	<b>923</b>	<b>862</b>	<b>771</b>	<b>790</b>	<b>760</b>
Central administration	-48	-49	-43	-55	-50	-48	-64	-39	-41
Resultat från andelar i joint venture	4	8	-70	14	22	20	-119	23	96
<b>Rörelseresultat</b>	<b>922</b>	<b>883</b>	<b>782</b>	<b>910</b>	<b>895</b>	<b>834</b>	<b>588</b>	<b>774</b>	<b>815</b>
Räntenetto	-286	-295	-300	-313	-291	-250	-218	-152	-129
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>636</b>	<b>588</b>	<b>482</b>	<b>597</b>	<b>604</b>	<b>584</b>	<b>370</b>	<b>622</b>	<b>686</b>
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>650</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>
Värdeförändring fastigheter	-144	-190	-1 661	-672	-1 699	-1 255	-2 131	-1 780	2 766
Värdeförändring finansiella instrument	-117	21	-86	-63	-178	103	50	133	70
<b>Resultat före skatt</b>	<b>374</b>	<b>420</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>
Aktuell skatt	18	-109	152	-33	-102	-40	-59	-39	-53
Uppskjuten skatt	-89	56	39	41	322	145	365	243	-613
<b>Periodens resultat</b>	<b>303</b>	<b>367</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>
Övrigt totalresultat	-55	65	-64	-40	93	16	-12	51	94
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>248</b>	<b>432</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>

## Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
<b>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	84 126	84 236	82 624	84 369	85 071	84 784	84 879	85 004	84 683
Nyttjanderätter	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932	849	843
Andelar i joint venture	1 648	1 709	1 636	1 726	1 737	1 699	1 655	1 748	1 475
Derivat	–	–	–	–	–	87	247	389	237
Övriga tillgångar	2 833	2 452	2 391	2 142	1 834	1 368	1 209	1 180	992
Likvida medel och korta placeringar	1 022	365	1 593	1 041	1 334	1 009	526	1 214	325
<b>Summa tillgångar</b>	<b>90 632</b>	<b>89 789</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>
Eget kapital	28 447	28 589	28 156	28 294	27 465	29 581	30 028	31 449	32 215
Uppskjuten skatteskuld	5 986	5 908	5 954	6 033	6 059	6 378	6 557	6 942	7 143
Derivat	376	357	187	170	313	–	–	–	–
Räntebärande skulder	51 379	50 876	50 823	52 029	53 645	50 535	49 567	48 792	46 361
Leasingskulder	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932	849	843
Ej räntebärande skulder	3 441	3 032	3 123	2 751	2 494	2 453	2 363	2 352	1 992
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>90 632</b>	<b>89 789</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>Nyckeltal</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q1 2024</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>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	58,7	58,8	58,4	59,2	60,3	57,3	56,7	54,8	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	4,0	4,7	4,7	5,7
Operativt kassaflöde, mkr	617	634	616	546	615	551	493	562	573
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	4,7	4,7	4,7	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9	3,8
Totalavkastning, % <sup>1)</sup>	1,2	-0,6	-1,9	-2,6	-4,0	0,9	4,5	10,9	17,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,8	97,8	97,7	97,6	97,9	97,9	97,9	97,6
Överskottsgrad, %	75,4	72,0	72,8	77,3	76,3	72,4	71,8	76,6	75,9
Antal fastigheter, st	487	487	488	485	484	484	480	468	466
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 457	2 446	2 458	2 452	2 438	2 415	2 400	2 339	2 311

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

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr–jun 2024	Apr–jun 2023	Jul 2023–jun 2024	Jan–dec 2023	Belopp i mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr–jun 2024	Apr–jun 2023	Jul 2023–jun 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	2 561	2 386	1 278	1 203	4 993	4 818	<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Övriga intäkter	2	13	1	6	31	41	Moderbolagets aktieägare	651	-1 447	283	-1 009	-573	-2 671
Driftkostnader	-471	-453	-212	-208	-859	-841	Innehav utan bestämmande inflytande	19	-70	20	-45	39	-50
Underhållskostnader	-152	-117	-78	-62	-324	-290	<b>Övrigt totalresultat</b>						
Övriga fastighetskostnader	-52	-44	-25	-17	-105	-97	Periodens resultat	670	-1 517	303	-1 054	-534	-2 721
<b>Driftnetto</b>	<b>1 889</b>	<b>1 785</b>	<b>965</b>	<b>923</b>	<b>3 735</b>	<b>3 631</b>	Omräkningsdifferens	12	109	-55	93	-93	4
Central administration	-96	-98	-48	-50	-195	-196	<b>Periodens totalresultat</b>	<b>682</b>	<b>-1 409</b>	<b>248</b>	<b>-961</b>	<b>-627</b>	<b>-2 717</b>
Resultat från andelar i joint venture	12	42	4	22	-43	-14	<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
- varav förvaltningsresultat	28	41	18	25	52	65	Moderbolagets aktieägare	662	-1 342	231	-919	-663	-2 667
- varav värdeförändringar	-7	5	-7	-1	-103	-91	Innehav utan bestämmande inflytande	20	-67	17	-42	36	-50
- varav skatt	-9	-4	-7	-2	7	13							
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 805</b>	<b>1 729</b>	<b>922</b>	<b>895</b>	<b>3 497</b>	<b>3 421</b>							
Räntenetto	-581	-541	-286	-291	-1 194	-1 154							
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>1 224</b>	<b>1 188</b>	<b>636</b>	<b>604</b>	<b>2 303</b>	<b>2 267</b>							
- varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup>	<b>1 240</b>	<b>1 187</b>	<b>650</b>	<b>607</b>	<b>2 398</b>	<b>2 345</b>							
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-334	-2 954	-144	-1 699	-2 667	-5 287							
Värdeförändring finansiella instrument	-96	-76	-117	-178	-246	-225							
<b>Resultat före skatt</b>	<b>794</b>	<b>-1 842</b>	<b>374</b>	<b>-1 273</b>	<b>-610</b>	<b>-3 245</b>							
Aktuell skatt	-91	-142	18	-102	28	-23							
Uppskjuten skatt	-33	467	-89	322	48	547							
<b>Periodens resultat</b>	<b>670</b>	<b>-1 517</b>	<b>303</b>	<b>-1 054</b>	<b>-534</b>	<b>-2 721</b>							

<sup>1)</sup> Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 28 Nyckeltalsberäkningar.

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	84 126	85 071	82 624
Nyttjanderätter	1 003	1 018	988
Andelar i joint venture	1 648	1 737	1 636
Övriga anläggningstillgångar	154	87	126
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>86 930</b>	<b>87 913</b>	<b>85 373</b>
Kortfristiga fordringar	2 679	1 747	2 265
Kortfristiga placeringar	–	895	–
Likvida medel	1 022	439	1 593
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 701</b>	<b>3 081</b>	<b>3 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 632</b>	<b>90 993</b>	<b>89 231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>28 447</b>	<b>27 465</b>	<b>28 156</b>
Uppskjuten skatteskuld	5 986	6 059	5 954
Långfristiga räntebärande skulder	41 628	44 350	41 608
Leasingskulder	1 003	1 018	988
Derivat	376	313	187
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>48 993</b>	<b>51 740</b>	<b>48 736</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 751	9 295	9 216
Övriga kortfristiga skulder	3 441	2 492	3 123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 192</b>	<b>11 789</b>	<b>12 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>90 632</b>	<b>90 993</b>	<b>89 231</b>

## 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
Utdelning	–	-1 155	–	–	–	-1 155
Totalresultat (2023-01-01–2023-06-30)	–	–	105	-1 447	-67	-1 409
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 680</b>	<b>493</b>	<b>19 485</b>	<b>806</b>	<b>27 465</b>
Ingående eget kapital 2023-07-01	1	6 680	493	19 485	806	27 465
Aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	500	500
Totalresultat (2023-07-01–2023-12-31)	–	–	-101	-1 224	16	-1 309
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1</b>	<b>8 180</b>	<b>392</b>	<b>18 261</b>	<b>1 322</b>	<b>28 156</b>
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	8 180	392	18 261	1 322	28 156
Utdelning	–	–	–	-391	–	-391
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	0
Totalresultat (2024-01-01–2024-06-30)	–	–	11	651	20	682
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	<b>1</b>	<b>8 180</b>	<b>403</b>	<b>18 559</b>	<b>1 303</b>	<b>28 447</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jul 2023 – jun 2024	Jan–dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	1 240	1 187	650	607	2 398	2 345
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat joint venture	-28	-41	-18	-25	-52	-65
- Avskrivningar	10	10	4	5	21	20
- Orealiserade kursdifferenser	0	1	1	0	0	1
Utdelningar från joint venture	28	44	28	44	28	45
Betald skatt	1	-34	-47	-16	18	-17
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 250</b>	<b>1 167</b>	<b>618</b>	<b>615</b>	<b>2 413</b>	<b>2 329</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-171	-561	47	-457	9	-381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 080</b>	<b>606</b>	<b>665</b>	<b>158</b>	<b>2 421</b>	<b>1 948</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-221	-134	-14	-18	-437	-351
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 625	-1 398	-797	-749	-3 052	-2 825
Försäljning av fastigheter	335	17	-1	17	407	90
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-35	-6	-8	0	-154	-124
Övriga anläggningstillgångar	-4	-3	-2	-2	-12	-11
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 549</b>	<b>-1 523</b>	<b>-823</b>	<b>-752</b>	<b>-3 248</b>	<b>-3 222</b>

Belopp i mkr	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jul 2023 – jun 2024	Jan–dec 2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	4 149	5 822	2 497	3 682	5 278	6 951
Amorteringar räntebärande skulder	-3 872	-2 901	-1 285	-1 565	-6 315	-5 343
Realiserade finansiella instrument	4	-52	1	-54	-47	-103
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	1 500	1 500
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	500	500
Utbetald utdelning	-391	-1 155	-391	-1 155	-391	-1 155
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-111</b>	<b>1 714</b>	<b>822</b>	<b>909</b>	<b>525</b>	<b>2 349</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-580</b>	<b>797</b>	<b>663</b>	<b>315</b>	<b>-301</b>	<b>1 076</b>
Likvida medel vid periodens början	1 593	526	365	1 009	1 334	526
Kursdifferens i likvida medel	9	11	-6	9	-10	-9
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 022</b>	<b>1 334</b>	<b>1 022</b>	<b>1 334</b>	<b>1 022</b>	<b>1 593</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 251</b>	<b>1 166</b>	<b>617</b>	<b>615</b>	<b>2 413</b>	<b>2 329</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Jul 2023 – jun 2024	Jan – dec 2023
Nettoomsättning	64	61	124	121
Central administration	-125	-120	-251	-246
Övriga rörelseintäkter	188	0	188	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>128</b>	<b>-59</b>	<b>62</b>	<b>-125</b>
Finansiella poster	296	33	642	380
Värdeförändring av derivat	-233	-336	-53	-156
Bokslutsdispositioner	–	–	1	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>191</b>	<b>-362</b>	<b>653</b>	<b>100</b>
Redovisad skatt	40	110	-68	3
<b>Periodens resultat</b>	<b>230</b>	<b>-252</b>	<b>585</b>	<b>103</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	15	7	12
Inventarier	1	2	2
Aktier och andelar i koncernföretag	19 250	16 596	16 968
Uppskjuten skattefordran	102	164	60
Långfristiga fordringar	33 825	15 328	23 035
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>53 193</b>	<b>32 097</b>	<b>40 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6 140	25 986	18 223
Kortfristiga placeringar	–	895	–
Likvida medel	0	0	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 140</b>	<b>26 881</b>	<b>18 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>59 333</b>	<b>58 978</b>	<b>58 303</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	5 230	3 536	5 391
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 231</b>	<b>3 537</b>	<b>5 392</b>
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	27	28
Räntebärande skulder	51 339	53 610	50 787
Ej räntebärande skulder	2 734	1 804	2 096
<b>Summa skulder</b>	<b>54 101</b>	<b>55 441</b>	<b>52 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>59 333</b>	<b>58 978</b>	<b>58 303</b>

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 171 anställda varav 81 kvinnor och 90 män. Av de anställda arbetar 49 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 142 anställda i Sverige, 16 i Finland och 13 i Tyskland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 30 juni 2024 var 77 procent av låneportföljen räntesäkrad och 23 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. 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 Tagbad 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**

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver

väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2024

*Kerstin Hessius, Styrelseordförande*

*Staffan Hansén, Styrelseledamot*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Johanna Skogestig, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

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

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till 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.

### Justerat rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration plus betald utdelning från 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 kostnader 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.

### Skuldkvot

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

### Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

### Soliditet

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

### Totalavkastning

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

### Valutaexponering

Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring. Nyckeltalet presenteras i förhållande till eget kapital eller till summan av fastigheter, joint venture och kassa i utländsk valuta.

## 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/m<sup>2</sup>

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.

<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>Jan – jun 2024</b>	<b>Jan – jun 2023</b>	<b>Jul 2023 – jun 2024</b>	<b>Jan – dec 2023</b>
Resultat efter räntenetto	1 224	1 188	2 303	2 267
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	7	-5	103	91
<i>Skatt joint venture</i>	9	4	-8	-13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 240</b>	<b>1 187</b>	<b>2 398</b>	<b>2 345</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – jun 2024</b>	<b>Jan – jun 2023</b>	<b>Jul 2023 – jun 2024</b>	<b>Jan – dec 2023</b>
Förvaltningsresultat	1 240	1 187	2 398	2 345
Utdelning joint venture	28	44	28	45
Betald skatt	1	-34	18	-17
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat joint venture</i>	-28	-41	-52	-65
<i>Avskrivningar</i>	10	10	21	20
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 251</b>	<b>1 166</b>	<b>2 413</b>	<b>2 329</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jan – jun 2024</b>	<b>Jan – jun 2023</b>	<b>Jul 2023 – jun 2024</b>	<b>Jan – dec 2023</b>
Driftnetto	1 889	1 785	3 735	3 631
Central administration	-96	-98	-195	-196
Utdelning från joint venture	28	44	28	45
<b>Summa</b>	<b>1 820</b>	<b>1 732</b>	<b>3 568</b>	<b>3 480</b>
Räntenetto	-581	-541	-1 194	-1 154
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>3,1 ggr</b>	<b>3,2 ggr</b>	<b>3,0 ggr</b>	<b>3,0 ggr</b>

<b>Överskottsgrad</b>	<b>Jan – jun 2024</b>	<b>Jan – jun 2023</b>	<b>Jul 2023 – jun 2024</b>	<b>Jan – dec 2023</b>
Hysesintäkter	2 561	2 386	4 993	4 818
Övriga fastighetsintäkter	2	13	31	41
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>2 564</b>	<b>2 399</b>	<b>5 024</b>	<b>4 859</b>
Driftnetto	1 889	1 785	3 735	3 631
<b>Överskottsgrad</b>	<b>73,7%</b>	<b>74,4%</b>	<b>74,4%</b>	<b>74,7%</b>

## Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	30 jun 2024	30 jun 2023
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	84 126	85 071
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>
Belåningsgrad	30 jun 2024	30 jun 2023
Långfristiga räntebärande skulder	41 628	44 350
Kortfristiga räntebärande skulder	9 751	9 295
Kortfristiga placeringar	–	-895
Likvida medel	-1 022	-439
<b>Nettoskuld</b>	<b>50 357</b>	<b>52 311</b>
Förvaltningsfastigheter	84 126	85 071
Investeringar i joint venture	1 648	1 747
<b>Summa</b>	<b>85 774</b>	<b>86 818</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>58,7%</b>	<b>60,3%</b>
Direktavkastning	30 jun 2024	30 jun 2023
Driftnetto enligt resultaträkning	3 735	3 346
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	-41	89
Justering projektfastigheter	-79	-180
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>3 615</b>	<b>3 254</b>
Förvaltningsfastigheter	84 126	85 071
Justering projektfastigheter	-7 131	-10 933
<b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>	<b>76 994</b>	<b>74 138</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,4%</b>
Soliditet	30 jun 2024	30 jun 2023
Eget kapital	28 447	27 465
Summa tillgångar	90 632	90 993
<b>Soliditet, %</b>	<b>31,4%</b>	<b>30,2%</b>

Skuldkvot	30 jun 2024	30 jun 2023
<b>Nettoskuld</b>	<b>50 357</b>	<b>52 311</b>
Driftnetto	3 735	3 346
Central administration	-195	-200
Utdelning från joint venture	28	44
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>3 568</b>	<b>3 189</b>
<b>Skuldkvot</b>	<b>14,1 ggr</b>	<b>16,4 ggr</b>
Skuldtäckningskvot	30 jun 2024	30 jun 2023
Likvida medel	1 022	439
Kortfristiga placeringar	–	895
Outnyttjade kreditlöften	13 500	13 761
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>14 522</b>	<b>15 094</b>
Kort upplåning	9 751	9 295
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>149%</b>	<b>162%</b>
Totalavkastning	Jul 2023 – jun 2024	Jul 2022 – jun 2023
Driftnetto	3 735	3 346
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 667	-6 865
<b>Summa</b>	<b>1 069</b>	<b>-3 520</b>
Ingående värde förvaltningsfastigheter	85 071	84 683
Utgående värde förvaltningsfastigheter	84 126	85 071
Justering periodens värdeförändring	2 667	6 865
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>85 932</b>	<b>88 310</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>1,2%</b>	<b>-4,0%</b>

**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**

Delårsrapport jan – sep 2024      18 okt 2024