

Q3

Delårsrapport 2024

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö och Academedia ingick ett tioårigt hyresavtal om 1 500 kvadratmeter för en gymnasieskola i fastigheten Capella i Göteborg. I och med denna uthyrning är nu fastigheten fullt uthyrd.
 - » Hemsö och föreningen Tensta Träff ingick ett femårigt hyresavtal om 1 500 kvadratmeter i Campus Tensta i Stockholm.
 - » Hemsö planerar en utbyggnad av Slottsgårdens äldreboende i centrala Halmstad. Äldreboendet kommer att få fem nya våningsplan med 50 nya platser, en fördubbling av nuvarande antal platser. Hyresgäst är Halmstads kommun.
 - » Hemsö och Familjekraften ingick ett tioårigt hyresavtal avseende 760 kvadratmeter för LSS-verksamhet i Älvsjö i Stockholm.
-
- » **Händelser efter perioden**
Hemsö och ARE ingick ett joint venture som ska utveckla en ny kommunal skola i centrala Köln. Skolan får en uthyrningsbar yta om 23 000 kvadratmeter med plats för 1 000 elever i åldrarna 11 till 18 år. Ett 25-årigt hyresavtal har ingåtts med staden Köln. Investeringen uppgår till 160 miljoner euro, varav Hemsös andel uppgår till 80 meur.

Sammanfattning januari–september 2024

- » Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 3 839 mkr (3 598).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 878 mkr (1 785).
- » Operativt kassaflöde ökade med 7 procent till 1 831 mkr (1 712).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 88 mkr (-3 626).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -230 mkr (-139).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 408 mkr (-1 648).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 598 mkr (84 369).
- » Under perioden investerades 2 575 mkr (2 019) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 3 fastigheter (6) för 265 mkr (141) och 6 fastigheter (1) avyttrades för 486 mkr (18).

Hemsö i sammandrag

	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Okt 2023–sep 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter, mkr	3 839	3 598	5 060	4 818
Förvaltningsresultat, mkr	1 878	1 785	2 439	2 345
Resultat efter skatt, mkr	1 408	-1 648	335	-2 721
Operativt kassaflöde, mkr	1 831	1 712	2 447	2 329
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	59,2	58,0	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,0	3,0
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	85 598	84 369	85 598	82 624
Överskottsgrad, %	74,4	75,4	74,0	74,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,7	97,6	97,8
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,2	9,5	9,2	9,5
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 470	2 452	2 470	2 458



Vd-ord

Det tredje kvartalet följer samma mönster som tidigare kvartal detta år. Tillväxten i hyresintäkter och driftnetto tilltar och ökar med 7 respektive 5 procent. Hemsö uppvisar även en fortsatt tillväxt av förvaltningsresultat och operativt kassaflöde, som ökar med 5 respektive 7 procent.

Det är tydligt att Hemsö står stabilt genom både hög- och lågkonjunktur, samt att hyresgästerfrågan inte är beroende av konjunkturläget. Vi har kapital och organisatoriska resurser för fortsatt investering i social infrastruktur i samarbete med den offentliga sektorn. I ryggen har vi vår långsiktiga ägare Tredje AP-fonden.

Försiktig optimism i branschen

Efter en tid av turbulens i fastighetsbranschen finns nu tecken på en normalisering i marknaden. Sjunkande räntor och inflation samt att marknaden bedömer att fastighetsvärdena har bottnat gör att investerare ser ljusare på branschen och dess långsiktiga möjligheter.

Transaktionsmarknaden har under samma period varit utmanande med svårigheter för säljare och köpare att mötas. Även där ser vi nu en ljusning och nya möjligheter att både förvärva och renodla vår fastighetsportfölj för att skapa investeringsutrymme i ny social infrastruktur i kommuner och regioner i våra marknader. Sammantaget ger detta en positiv bild för sektorns återhämtning och stabilitet.

Utmaningar blir till möjligheter

Hemsö räds inte utmaningen att utveckla fastigheter där olika typer av verksamheter ingår under samma tak. Ett sådant projekt är samhällsfastigheten Capella i Karlastaden i Göteborg. Avtal med hyresgäster inom utbildning och vård har tecknats löpande sedan spadensattes i marken 2021.

I juli föll sista pusselbiten på plats. Ett tioårigt hyresavtal tecknades med Academedia för uthyrning av 1 500 kvadratmeter som medger plats för 800 elever. Academedia kommer att bedriva gymnasieutbildning i lokalerna och startar sin verksamhet till höstterminen 2025. Med denna uthyrning är fastigheten fullt uthyrd och består av utbildningsverksamhet i form av två gymnasieskolor, konstskola och balettskola samt vårdverksamheter.

Skolans betydelse

Jag deltog i mina barns ceremonier inför höstterminen. Det är något särskilt med skolstarter i grundskolan. För många barn och unga är det en hoppfull nystart och en glädjande återkomst till bekanta rutiner. För andra är skolan en plats förknippad med oro och ångest. Vid sådana här tillfällen blir det extra tydligt för mig hur viktig skolan är för välmående nu och i framtiden. En trygg skola med engagerad personal hjälper eleverna att höja sin kunskapsnivå och utveckla sina sociala färdigheter, inklusive omtanke om sig själv och andra.

Jag är tacksam för alla dedikerade vuxna som arbetar i skolan. Ni ser till att eleverna får självförtroende och inre styrka genom ny kunskap. Ni ger dem också nya färdigheter som gör dem till bra medmänniskor och stöttar dem i både framgång och motgång. En sådan skola är Järva Gymnasium, vars verksamhet öppnades i augusti i Campus Tensta.

Skolan ska också vara en trygg och utvecklande arbetsplats. Hemsö utvecklar skolor med både elevernas och personalens bästa för ögonen. Vi bidrar med specialistkompetens. I augusti startade närmare 50 000 barn och unga i Hemsös skolor i Sverige, Finland och Tyskland. Av dessa har ungefär 2 100 skolplatser tillkommit hittills under 2024. Det är jag stolt över.

Tillsammans stärker vi ryggraden i samhället.

Nils Styf, vd

Detta är Hemsö

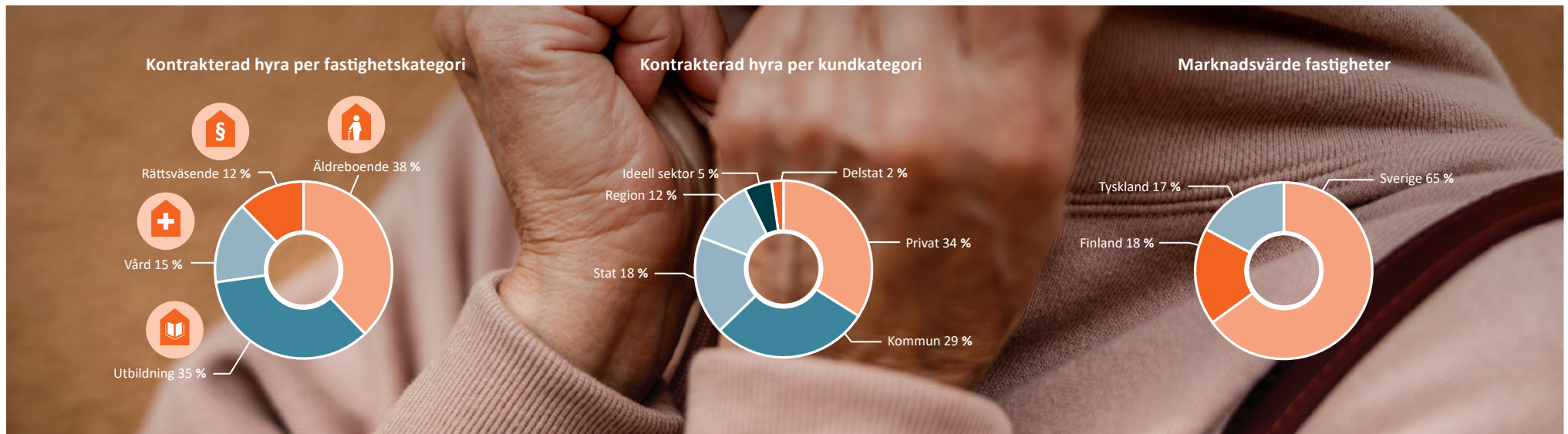
- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 85,6 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 september 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 29–30.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 7 procent till 3 839 mkr (3 598), vilket är hänförligt till färdigställda projekt och indexering. I Sverige ökade hyresintäkterna med 8 procent, i Tyskland med 4 procent och i Finland med 5 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 169 mkr motsvarande 5 procent. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna negativt med 7 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 067 mkr (4 868) före avdrag för rabatter om 51 mkr (47). Den ekonomiska vakansen uppgick till 126 mkr (117).

3 839 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,6 procent (97,7). Hyresavtal med en årshyra om 50 mkr är föremål för omförhandling under 2024, vilket

motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,2 år (9,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 985 mkr (894), en ökning med 91 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader med anledning av en kall och snörik vinter. Underhållskostnaderna ökade med 63 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 79 mkr motsvarande 10 procent.

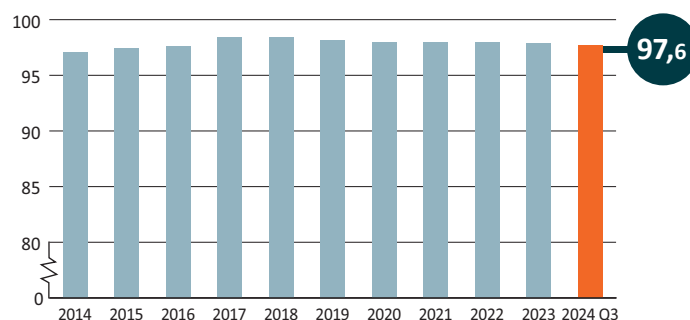
Vakansförändringar

Mkr	Jan – sep 2024
Ingående vakans	112
Avflyttningar	47
Justering vakanshyror	-12
Inflyttningar	-21
Förvärvat	0
Avyttrat	-1
Valutakursförändringar	1
Utgående vakans	126

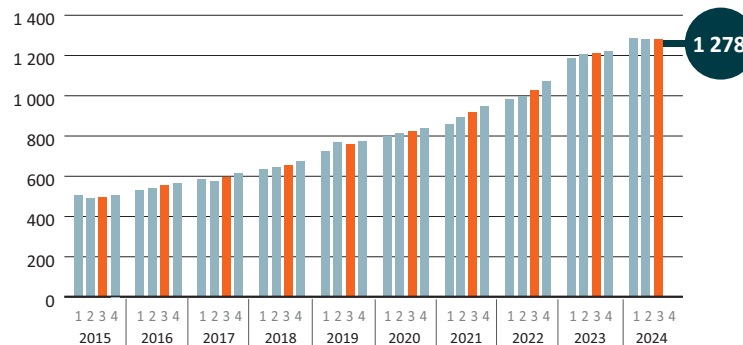
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2024	50	1
2025	375	7
2026	307	6
2027	380	7
2028	383	8
2029	235	5
2030	350	7
2031	270	5
2032	190	4
2033	291	6
>2033	2 236	44
Summa	5 067	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter per kvartal, mkr



Driftnetto

Driftnettet ökade med 5 procent till 2 860 mkr (2 735). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Med anledning av den kalla vintern minskade överskottsgraden till 74,4 procent (75,4). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,7 procent (4,5).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 procent till 2 667 mkr (2 600). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering.

Administration

Centrala administrationskostnader minskade och uppgick till 146 mkr (153), främst till följd av lägre konsultkostnader.

Räntenetto

Räntenettet för perioden ökade till -880 mkr (-854) med anledning av engångsposter. Räntekostnaderna är i linje med föregående år.

2 860 mkr

Driftnetto

Genomsnittsräntan per balansdagen uppgick till 2,3 procent (2,4). Räntebindningen inklusive derivatinstrument uppgick till 4,8 år (5,0), andel räntebindningsförfall inom 12 månader minskade till 22 procent (27) och den räntebärande skulden ökade till 52 497 mkr (52 029).

Räntenetto

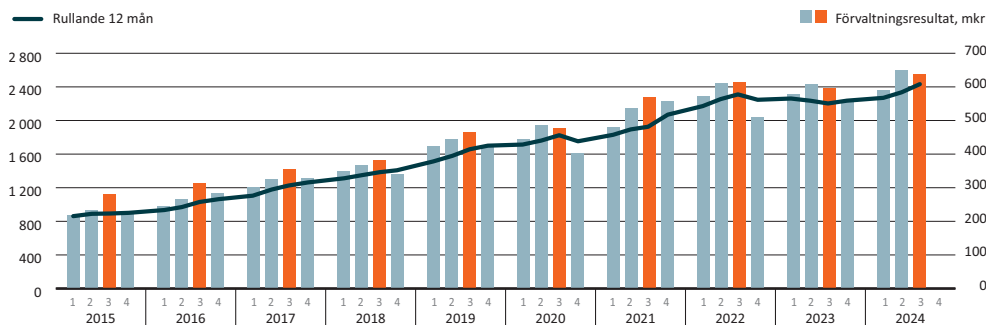
Mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023
Ränteintäkter	41	24
Räntekostnader	-810	-808
Övriga finansiella kostnader	-81	-41
Tomträtter och arrenden	-30	-29
Räntenetto	-880	-854

Jämförbart bestånd

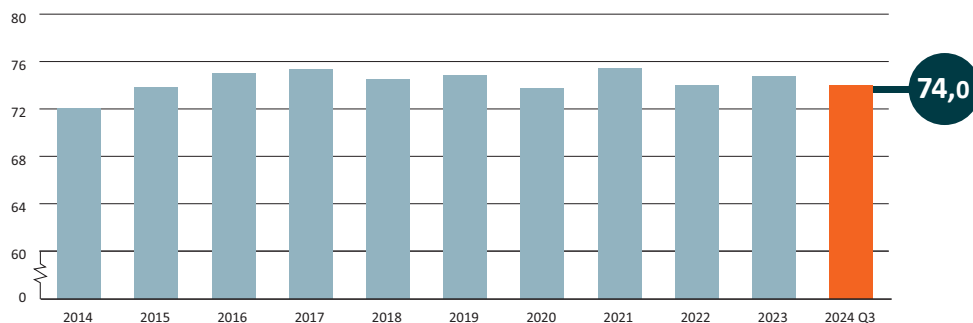
	30 sep 2024	30 sep 2023	Förändring
Antal fastigheter, st	399	399	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	74 264	75 254	-1%
Direktavkastning, %	4,7	4,5	0,2

Mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Förändring %
Hyresintäkter	3 546	3 377	5,0
Övriga intäkter	6	28	-79,2
Driftkostnader	-576	-565	1,8
Underhållskostnader	-241	-176	36,8
Övriga fastighetskostnader	-68	-64	6,1
Driftnetto	2 667	2 600	2,6

Förvaltningsresultat, mkr



Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 878 mkr (1 785). Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 125 mkr och påverkades negativt av en förändring av räntenettet om -26 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 88 mkr (-3 626). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 100 mkr (-3 610) vilket motsvarar en värdeförändring om 0,1 procent (-4,3). Realiserade värdeförändringar uppgick till -12 mkr.

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 245 mkr (1 617) motsvarande 0,3 procent (1,9). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -145 mkr (-5 226) motsvarande en förändring om -0,2 procent (-6,2) vilket förklaras av marginellt uppjusterade direktavkastningskrav i Sverige.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under de tre första kvartalen 2024 fortsatt låg även om det framåt halvårsskiftet noterades en ökad aktivitet samt stigande optimism, framför allt i Sverige. Även om det allttjämt finns bolag med behov av att avyttra fastigheter har framför allt sänkta räntor, högre värderingar på aktiemarknaden och bättre villkor på obligationsmarknaden inneburit fler köpare i budgivningarna.

I Sverige 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 var särskilt tydligt inom kategori Äldreboende och första halvåret noterades ett antal avslut med en initial avkastning om 4,5–4,6 procent. Affärerna bekräftar efterfrågan på välbelägna moderna äldreboenden. Fastigheter inom kategorin Rättsväsende bedöms

gynnas av nuvarande samhällssituation och politiska beslut. Den demografiska utvecklingen i Sverige talar till äldreboendenas fördel medan den kan bli utmanande för förskolor framöver.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (4,8). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (4,8), i Finland till 5,7 procent (5,3) och i Tyskland till 4,8 procent (4,3). 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 2,5 procent (-2,6).

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 85 598 mkr (84 369). 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.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	82 624	488
Förvärv	265	3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 575	
Avyttringar	-486	-6
Utrangeringar	-2	
Valutakursförändringar	522	
Orealiserade värdeförändringar	100	
Redovisat värde vid periodens slut	85 598	485

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–sep 2024

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-84	96	233	245
– Marknadsfaktorer	-87	-62	4	-145
Summa orealiserade värdeförändringar	-171	34	237	100

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 856
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 649/+1 715

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -230 mkr (-139). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -97 mkr (24). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -132 mkr (-163).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -308 mkr (332) varav aktuell skatt utgjorde -153 mkr (-175) och uppskjuten skatt utgjorde -155 mkr (507). Uppskjuten skatt utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 6 456 mkr (6 337).

Resultat

Periodens resultat efter skatt ökade till 1 408 mkr (-1 648). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 7 procent till 1 831 mkr (1 712). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 830 mkr (1 720). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -110 mkr (-611). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 384 mkr (-2 161) samtidigt som

upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 918 mkr (1 566). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 254 mkr (514).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 97 mkr (94) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -186 mkr (-181). Finansiella poster uppgick till 347 mkr (41). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 198 mkr (755), räntekostnader om -1 001

1 408 mkr

Resultat efter skatt

mkr (-974), resultat från andelar i koncernföretag 195 mkr (311) samt valutakurseffekter om -44 mkr (-51). Värdeförändring av derivat uppgick till -407 mkr (-216) och periodens resultat uppgick till 108 mkr (-192).

Fastigheter

485 st

Fastigheternas
marknadsvärde

85,6 mdkr

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	30 sep 2024	30 sep 2023
Sverige Öst	903	848	685	643	22 758	22 496
Sverige Mitt	492	446	350	308	10 243	9 217
Sverige Nord	628	562	449	416	14 200	13 237
Sverige Syd	389	377	266	256	8 656	8 387
Tyskland	620	598	506	528	14 721	15 862
Finland	807	767	604	586	15 020	15 169
Totalt	3 839	3 598	2 860	2 735	85 598	84 369

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

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 85 598 mkr (84 369) 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 september 2024 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 485 fastigheter (485) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 470 tkvm (2 452).

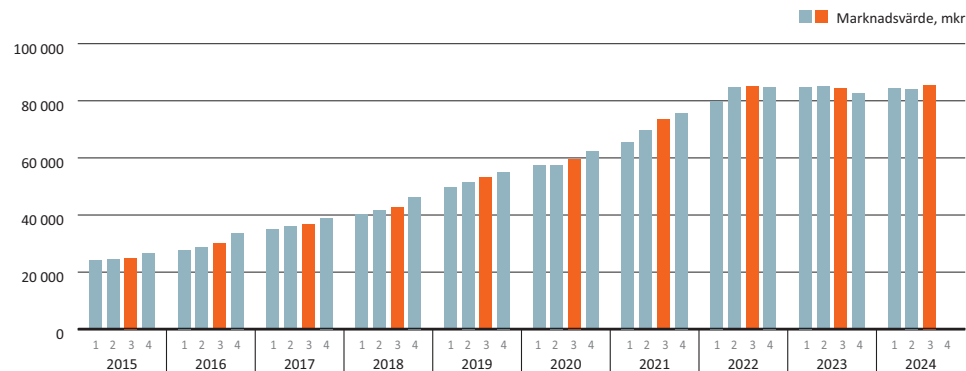
Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 2 575 mkr (2 019), varav 1 900 mkr (1 391) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 675 mkr (628) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

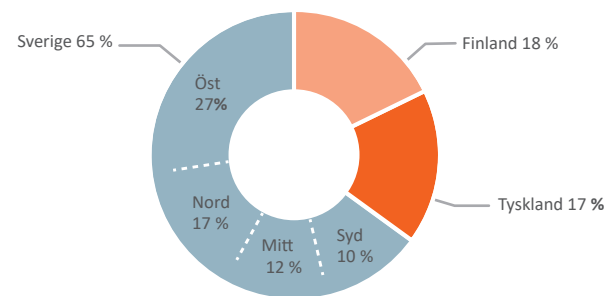
Transaktioner

Under perioden förvärvades 3 fastigheter (6) för 265 mkr (141) och 6 fastigheter (1) avyttrades för 486 mkr (18). Försäljningarna gav en resultat effekt efter skatt om 40 mkr. Försäljningarna gjordes till ett överenskommet fastighetsvärde om 488 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde per 31 december 2023 om 480 mkr.

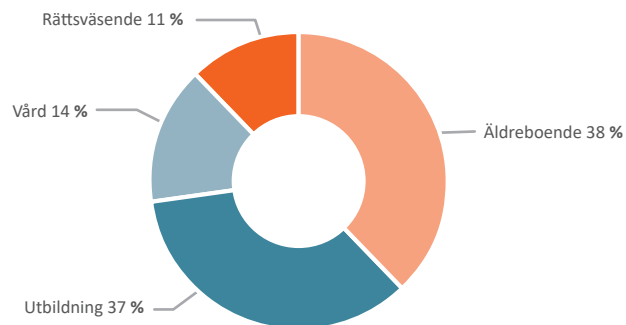
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	240	153	63	29	485
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 087	842	311	230	2 470
Hyresduration, år	8,7	11,1	6,9	8,2	9,2
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 419	31 629	11 867	9 683	85 598
Hyresintäkter, mkr	1 456	1 334	586	464	3 839
Driftnetto, mkr	1 069	1 024	413	354	2 860
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	97,4	96,7	96,9	97,6
Direktavkastning, %	4,5	4,7	4,8	5,0	4,7

Hyresgäster

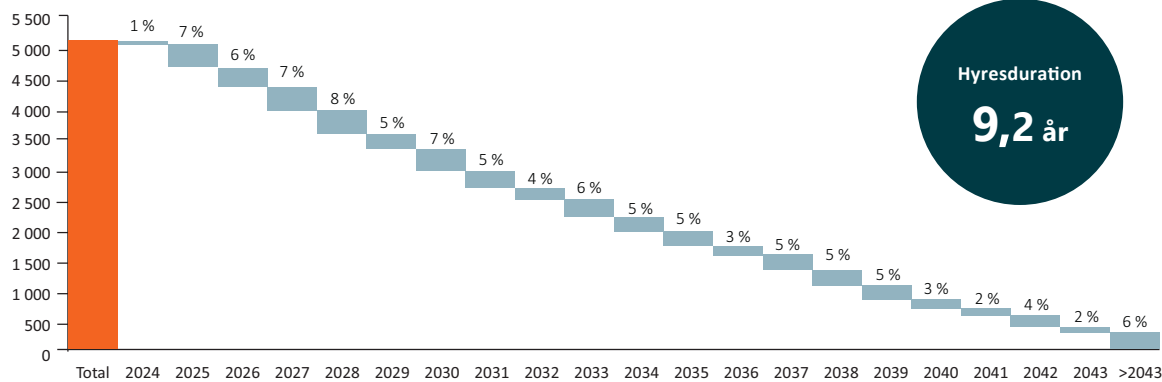
Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. I oktober 2023 uppgick inflationsutfallet, KPI, till 6,5 procent. I Finland och 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 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



Hyresduration
9,2 år

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Region Stockholm	Region	240	4,8	66
Polismyndigheten	Stat	235	4,7	35
Academedia	Privat	215	4,3	23
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	168	3,3	17
Attendo	Privat	161	3,2	82
Justitieministeriet (FI)	Stat	143	2,8	12
Västerås stad	Kommun	128	2,5	22
Mälardalens Universitet	Stat	125	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	112	2,2	12
Mehiläinen (FI)	Privat	94	1,9	18
Internationella Engelska skolan	Privat	89	1,8	8
Lahtis stad (FI)	Kommun	89	1,8	4
Alloheim (TY)	Privat	89	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	85	1,7	15
Uppsala kommun	Kommun	79	1,6	16
Karolinska Institutet	Stat	76	1,5	4
Västra Götalandsregionen	Region	70	1,4	62
Ambea	Privat	70	1,4	7
HEWAG (TY)	Privat	70	1,4	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	66	1,3	1
Total Summa		2 402	47,9	426

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	562	11
Svenska regioner	365	7
Svenska kommuner	1 187	24
Finska staten	257	5
Finska regioner	243	5
Finska kommuner	229	5
Tyska staten	57	1
Tyska delstater	87	2
Tyska kommuner	54	1
Total summa	3 040	61

- Offentlig hyresgäst
- Privat hyresgäst

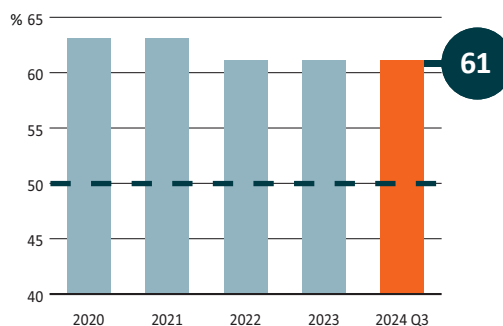
(FI) = Finland
(TY) = Tyskland

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.

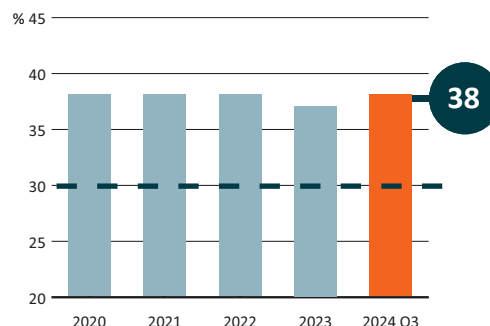
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



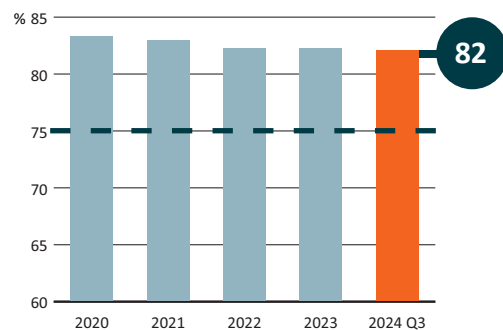
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



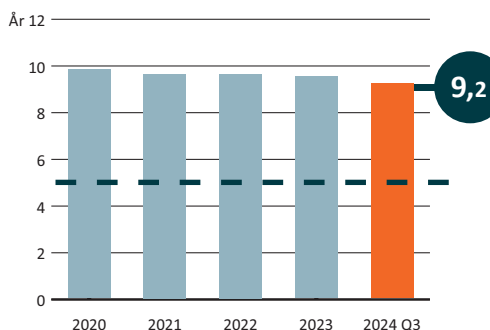
Storstadsregioner och större städer

– 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 11,30 (11,49) använts för omräkning av euro.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 okt 2024	1 okt 2023	Förändring %
Hyresintäkter	5 030	4 821	4
Övriga intäkter	15	37	-60
Fastighetskostnader	-1 306	-1 196	9
Driftnetto	3 738	3 662	2
Central administration	-190	-217	-13
Förvaltningsresultat joint venture	64	80	-21
Räntenetto	-1 208	-1 273	-5
Förvaltningsresultat	2 404	2 252	7

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 5 259 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 914 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 266 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 163 mkr.



Rangsdorfs stad, strax utanför Berlin, har valt Hemsö för att utveckla en ny högstadieskola för 220 elever

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyres- duration, år	Yta, kvm	Total investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt, år
Polishus	Borlänge	Rättsväsende	15	18 800	896	760	48	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	499	403	29	100	2026
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	473	222	29	100	2026
Novum ¹⁾²⁾	Huddinge	Vård	n/a	39 400	440	84	n/a	n/a	2025
Campus Tensta ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	16 800	413	98	29	43	2024–2025
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	130	26	100	2025
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	326	222	18	100	2026
Ängegårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	291	136	15	100	2025
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	1	12	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	231	186	12	100	2027
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 500	208	111	11	100	2025
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	152	82	13	100	2025
Siltavuorenpenger ¹⁾	Helsingfors	Utbildning	15	7 200	151	128	23	72	2025
Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	150	132	11	100	2025
Byrådirektören ¹⁾	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	136	114	11	83	2026
Körsbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	128	44	7	100	2025
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	126	61	8	50	2025
Summa				161 600	5 259	2 914	301		

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

Större färdigställda projekt 2024

Färdig- ställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres- duration, år	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad ¹⁾ , %
Q1	Hoivamme K3	Lahtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	59	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	36	100
Q2	Kristiansborg, Grund- och gymnasieskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	6 700	305	15	17	100
Q2	Kristiansborg, Student- och forskarbostäder ²⁾	Västerås	Utbildning	Svanen	3 300	164	n/a	9	91
Summa					28 600	907	12	69	

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst ¹⁾ Uthyrningsgrad vid färdigställande. ²⁾ Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrningsgraden rapporterad per Q3 och ej vid färdigställande.

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. Hemsös styrelse har upprättat ett Hållbarhetsutskott för att lyfta bolagets hållbarhetsarbete ytterligare och samtidigt säkerställa att bolaget har en god kvalitet i hållbarhetsrapporteringer.

Klimat och miljö

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

I september certifierades Hemsös byggnad Tempelriddarorden i Bredäng med NollCO₂ som är en certifiering med fokus på att minimera klimatavtrycket. Byggnaden har även sedan tidigare certifieringen Miljöbyggnad Guld. Några åtgärder som leder till lägre

klimatavtryck är trästomme, klimatförbättrad betong, låg energianvändning, hög andel förnybar energi samt HVO- och eldrivna maskiner på arbetsplatsen.

I Nacka ska Hemsös och Tagebads joint venture HemTag utveckla ett nytt badhus. På platsen vistades tidigare den rödlistade arten mindre hackspett. Hackspetten trivs i lövskog och vi har skapat nya hackspettsbiotoper i Skarpnäs naturreservat. Länsstyrelsen har bekräftat att de delar bedömningen att populationen tryggas med de nya häckningsplatserna, som även utökas från 1,2 till 2,5 hektar.

Vi har som mål att certifiera all nyproduktion. Inga nyproduktionsprojekt färdigställdes Q3.

Analys av energianvändning

Energianvändning per kvadratmeter Atemp för fastigheter i Sverige, har nu beräknats på uppmätta ytor för 90 procent av beståndet. Tidigare år har endast schablonytor från energideklarationen använts för samtliga fastigheter.

Justeringen har påverkat nyckeltalet negativt. Energianvändningen i jämförbart bestånd jan – sep 2024 jämfört med jan – sep 2023 visar på en minskning med 5,3 procent.

Analys av klimatavtryck nyproduktion

Under Q3 har inga byggnader färdigställts med beräknad klimatpåverkan. Klimatdeklaration upprättas för nyproducerade byggnader och klimatberäkningar genomförs för större ombyggnadsprojekt.

Hemsös roll i samhället

Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Hittills i år har vi färdigställt totalt 80 nya äldreboendeplatser och 2 074 nya skolplatser.

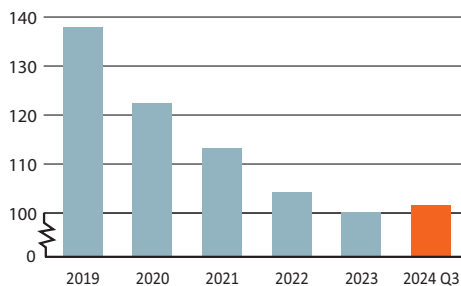
Hemsö och föreningen Tensta Träff har ingått ett femårigt hyresavtal om 1 500 kvadratmeter i Campus Tensta. Föreningen Tensta Träff är en ny medborgardriven mötesplats som ingår i Folkets Hus-rörelsen. Hemsö har

tillsammans med Rädda Barnen, stadsdelsförvaltningen, kulturförvaltningen och Folkets Hus-rörelsen sett till att en ny lokalförening har bildats. För oss på Hemsö är det viktigt att ha en medborgardriven mötesplats som aktivt bidrar till områdets positiva utveckling och främjar barn och ungas förbättrade uppväxtvillkor.

Från dryck till vägg i Ektorps skola

I nya Ektorps skola i Nacka har Hemsö valt att byta ut lager av gips eller plywood till byggskivor tillverkade helt av återvunna dryckesförpackningar. Skivorna, som är tillverkade i Sverige, är hundra procent återvinningsbara till nya byggskivor. De har också lägre klimatpåverkan än både gips och träskivor. Dessutom släpper de inte ifrån sig några skadliga ämnen till inomhusmiljön som vissa lim kan göra.

Energianvändning, kWh/m² Atemp ¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el), normalårs korrekterade värden.

Nyckeltal Hållbarhet

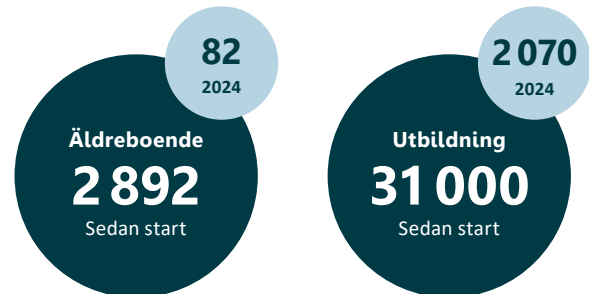
Mkr	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q1–Q4 2023
Miljöcertifiering nyproduktion, % ¹⁾	–	100	100	76
Klimatavtryck nyproduktion, Kg CO ₂ -ekv./m ² BTA ²⁾	–	186	375	347
Andel fastighetsyta under 100 kWh/m ² , % ³⁾	60	58	58	57

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 tredje kvartalet 2024.

Joint venture

Per 30 september 2024 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lantthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 415 mkr (1 517), andelen i Lanthem

är bokförd till 231 mkr (200) och andelen i HemTag är bokförd till 24 mkr (10). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 670 mkr (1 726).

Turku Technology Properties (TTP)

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

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



TTP	30 sep 2024	30 sep 2023
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	481	478
Antal fastigheter, st	26	28
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 752	5 716
Hyresduration, år	7	7
Andel offentliga hyresgäster, %	62	61

Resultat från joint venture, jan – sep 2024

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	39	8	-2	45
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-5	19	–	15
Värdeförändringar, finansiella instrument	-20	-3	–	-23
Skatt	-7	-5	–	-12
Redovisat resultat	7	19	-2	25

Lanthem

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

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



Lanthem	30 sep 2024	30 sep 2023
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	51	49
Antal fastigheter, st	6	6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	899	894
Hyresduration, år	10	11
Andel offentliga hyresgäster, %	37	44

Finansiering

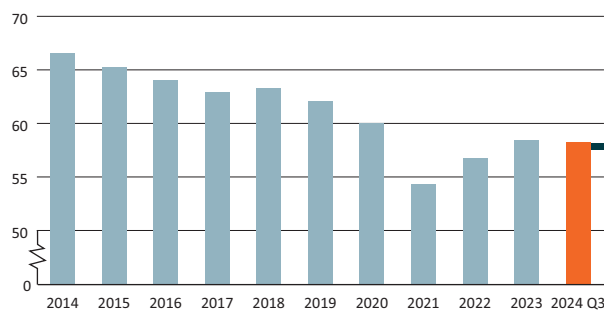
Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 58,0 procent (59,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,1). Räntetäckningsgraden har de senaste fyra kvartalen legat stabilt på 3,0 ggr.

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 (13 755). Likvida medel uppgick till 1 856 mkr (1 041). Disponibel likviditet uppgick således till 15 356 mkr (14 796). Skuld täckningskvoten uppgick till 151 procent (153).

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

Belåningsgrad, %



Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 52 497 mkr (52 029).

Under perioden har Hemsö emitterat nominellt 5 000 mkr i obligationer. Den totala emitterade volymen fördelar sig på nominellt 3 950 mkr i den svenska marknaden och nominellt 1 050 mkr i den norska marknaden. Runt 85 procent av emissionerna är obligationer med rörlig ränta. Ränterisken har hanterats genom att räntebindningar ingåtts via räntederivat. Hemsö återköper regelbundet av obligationer för att hantera kommande förfall i förtid. Hemsö har under perioden köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 2 021 mkr och nominellt 61 meur, dels via bilaterala transaktioner och dels via ett strukturerat återköpserbjudande.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	AA-	F1+	Stabila	2024-03-22
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2024-09-10

Finansieringskällor, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Obligationer, SEK	14 742	14 973
Obligationer, EUR	19 033	20 049
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 596	4 918
Summa obligationer	39 371	39 940
Företagscertifikat, SEK	6 049	5 195
Europarådets utvecklingsbank, EUR	255	–
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 175	4 232
Nordiska investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	848	862
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
Summa räntebärande skulder	52 497	52 029

Hållbar finansiering, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Hållbara obligationer	12 676	10 722
Europarådets utvecklingsbank	255	–
Europeiska investeringsbanken	4 175	4 232
Nordiska investeringsbanken	800	800
Summa hållbar finansiering	17 906	15 754

Kapitalstruktur, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Långfristiga räntebärande skulder	42 323	42 361
Kortfristiga räntebärande skulder	10 174	9 668
Likvida medel	-1 856	-1 041
Nettoskuld	50 641	50 988
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 369
Investeringar i joint venture	1 670	1 734
Summa	87 268	86 102
Belåningsgrad	58,0%	59,2%
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 6 975 mkr (875). Under perioden har Hemsö ingått räntederivat med ett nominellt belopp om 3 800 mkr med en genomsnittlig löptid om 5,6 år. Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 8 004 mkr (8 327).

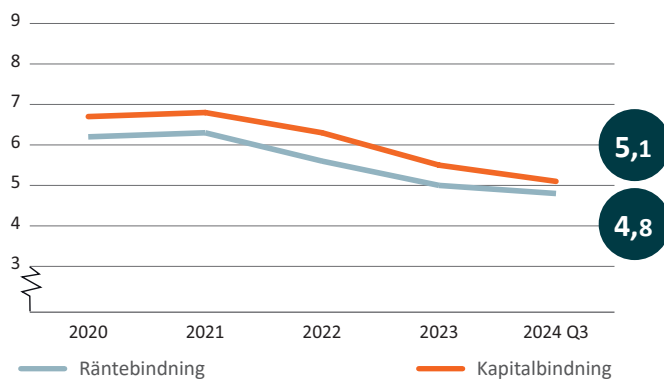
Valutaexponeringen uppgick till 3,7 procent (2,5) av eget kapital, samt till 3,4 procent (2,1) av de totala eurotillgångarna.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 5,1 år (5,7) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,8 år (5,0). Genomsnittsräntan uppgick till 2,3 procent (2,4).

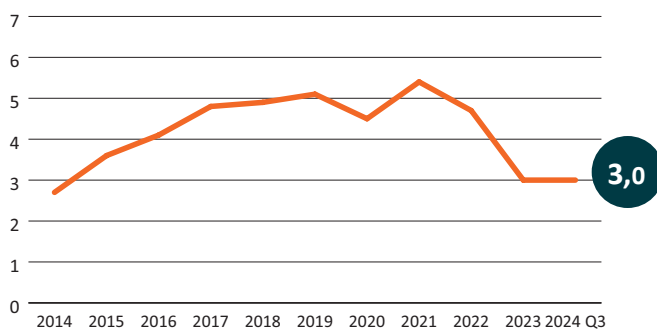


Hemsö och Academedia har ingått ett tioårigt hyresavtal i fastigheten Capella i Göteborg

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	–	255
Summa kreditlöften	13 500	13 755
Likvida medel	1 856	1 041
Disponibel likviditet	15 356	14 796
Kort upplåning	10 174	9 668
Skuld täckningskvot, %	151%	153%

Valutaexponering, mkr

	30 sep 2024	30 sep 2023
Fastigheter EUR	29 740	31 031
Joint venture EUR	1 415	1 517
Kassa EUR	64	232
Tillgångar EUR	31 219	32 780
Skuld EUR	23 380	24 343
Valutaswap EUR	6 765	7 742
Exponering EUR	1 073	695
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 004	8 327
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 004	-8 327
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	1 073	695
Eget kapital	29 194	28 294
Valutaexponering eget kapital, %	3,7%	2,5%
Valutaexponering eurotillgångar, %	3,4%	2,1%

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	58,0 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,1 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,1 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldämningskvot	Minst 125 %	151 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,8 år
Räntebindning förfall	Maximalt 35 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering ställt mot eget kapital	Maximalt 35 %	3,7 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 % ¹⁾	3,4 %

¹⁾ Riskmättet ska vara uppfyllt senast utgången 2025.

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2024	750	750	1	7 171	14
2025	5 775	4 775	9	5 289	10
2026	17 493	7 493	14	6 714	13
2027	5 551	4 551	9	2 322	4
2028	6 865	6 865	13	7 736	15
2029	7 984	6 484	12	6 663	13
2030	2 702	2 702	5	2 821	5
2031	1 913	1 913	4	1 740	3
2032	1 307	1 307	2	2 307	4
>2032	9 608	9 608	18	9 734	19
Summa	59 948	46 448	88	52 497	100
Företagscertifikat		6 049	12		
Summa	59 948	52 497	100		



Hemsö deltog för andra året i rad som partner till Frihamnsdagarna i Göteborg



Hemsö och föreningen Tensta Träff har ingått ett fem-årigt hyresavtal i Campus Tensta

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 278	1 278	1 283	1 220	1 211	1 203	1 183	1 069	1 025
Övriga intäkter	3	1	1	9	19	6	7	6	6
Fastighetskostnader	-311	-315	-360	-334	-280	-287	-328	-303	-241
Driftnetto	971	965	924	896	951	923	862	771	790
Central administration	-50	-48	-49	-43	-55	-50	-48	-64	-39
Resultat från andelar i joint venture	13	4	8	-70	14	22	20	-119	23
Rörelseresultat	933	922	883	782	910	895	834	588	774
Räntenetto	-300	-286	-295	-300	-313	-291	-250	-218	-152
Resultat efter räntenetto	634	636	588	482	597	604	584	370	622
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>638</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>
Värdeförändring fastigheter	423	-144	-190	-1 661	-672	-1 699	-1 255	-2 131	-1 780
Värdeförändring finansiella instrument	-134	-117	21	-86	-63	-178	103	50	133
Resultat före skatt	923	374	420	-1 265	-138	-1 273	-568	-1 712	-1 024
Aktuell skatt	-62	18	-109	152	-33	-102	-40	-59	-39
Uppskjuten skatt	-122	-89	56	39	41	322	145	365	243
Periodens resultat	739	303	367	-1 074	-130	-1 054	-463	-1 406	-820
Övrigt totalresultat	9	-55	65	-64	-40	93	16	-12	51
Periodens totalresultat	747	248	432	-1 138	-171	-961	-448	-1 418	-769

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 126	84 236	82 624	84 369	85 071	84 784	84 879	85 004
Nyttjanderätter	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932	849
Andelar i joint venture	1 670	1 648	1 709	1 636	1 726	1 737	1 699	1 655	1 748
Derivat	–	–	–	–	–	–	87	247	389
Övriga tillgångar	2 870	2 833	2 452	2 391	2 142	1 834	1 368	1 209	1 180
Likvida medel och korta placeringar	1 856	1 022	365	1 593	1 041	1 334	1 009	526	1 214
Summa tillgångar	92 999	90 632	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383
Eget kapital	29 194	28 447	28 589	28 156	28 294	27 465	29 581	30 028	31 449
Uppskjuten skatteskuld	6 095	5 986	5 908	5 954	6 033	6 059	6 378	6 557	6 942
Derivat	606	376	357	187	170	313	–	–	–
Räntebärande skulder	52 497	51 379	50 876	50 823	52 029	53 645	50 535	49 567	48 792
Leasingskulder	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932	849
Ej räntebärande skulder	3 601	3 441	3 032	3 123	2 751	2 494	2 453	2 363	2 352
Summa eget kapital och skulder	92 999	90 632	89 789	89 231	90 260	90 993	89 889	89 447	90 383
Nyckeltal	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	58,0	58,7	58,8	58,4	59,2	60,3	57,3	56,7	54,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	4,0	4,7	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	580	617	634	616	546	615	551	493	562
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,7	4,7	4,7	4,7	4,5	4,4	4,2	4,1	3,9
Totalavkastning, % ¹⁾	2,5	1,2	-0,6	-1,9	-2,6	-4,0	0,9	4,5	10,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,5	97,8	97,8	97,7	97,6	97,9	97,9	97,9
Överskottsgrad, %	75,8	75,4	72,0	72,8	77,3	76,3	72,4	71,8	76,6
Antal fastigheter, st	485	487	487	488	485	484	484	480	468
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 470	2 457	2 446	2 458	2 452	2 438	2 415	2 400	2 339

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Okt 2023–sep 2024	Jan–dec 2023	Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Okt 2023–sep 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	3 839	3 598	1 278	1 211	5 060	4 818	Periodens resultat hänförligt till						
Övriga intäkter	6	32	3	19	15	41	Moderbolagets aktieägare	1 360	-1 553	709	-106	242	-2 671
Driftkostnader	-650	-630	-179	-178	-861	-841	Innehav utan bestämmande inflytande	49	-94	30	-24	93	-50
Underhållskostnader	-254	-192	-103	-74	-352	-290	Övrigt totalresultat						
Övriga fastighetskostnader	-81	-72	-29	-28	-106	-97	Periodens resultat	1 408	-1 648	739	-130	335	-2 721
Driftnetto	2 860	2 735	971	951	3 755	3 631	Omräkningsdifferens	21	68	9	-40	-44	4
Central administration	-146	-153	-50	-55	-190	-196	Periodens totalresultat	1 429	-1 579	747	-171	291	-2 717
Resultat från andelar i joint venture	25	56	13	14	-45	-14	Periodens totalresultat hänförligt till						
- varav förvaltningsresultat	45	56	17	15	54	65	Moderbolagets aktieägare	1 379	-1 487	717	-145	199	-2 667
- varav värdeförändringar	-8	6	-1	1	-105	-91	Innehav utan bestämmande inflytande	50	-92	30	-25	92	-50
- varav skatt	-12	-6	-3	-2	6	13							
Rörelseresultat	2 738	2 639	933	910	3 520	3 421							
Räntenetto	-880	-854	-300	-313	-1 181	-1 154							
Resultat efter räntenetto	1 858	1 785	634	597	2 340	2 267							
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	1 878	1 785	638	598	2 439	2 345							
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	88	-3 626	423	-672	-1 572	-5 287							
Värdeförändring finansiella instrument	-230	-139	-134	-63	-316	-225							
Resultat före skatt	1 716	-1 980	923	-138	451	-3 245							
Aktuell skatt	-153	-175	-62	-33	-1	-23							
Uppskjuten skatt	-155	507	-122	41	-115	547							
Periodens resultat	1 408	-1 648	739	-130	335	-2 721							

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sidan 29 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 369	82 624
Nyttjanderätter	1 005	984	988
Andelar i joint venture	1 670	1 726	1 636
Övriga anläggningstillgångar	130	112	126
Summa anläggningstillgångar	88 402	87 191	85 373
Kortfristiga fordringar	2 740	2 029	2 265
Likvida medel	1 856	1 041	1 593
Summa omsättningstillgångar	4 596	3 070	3 858
SUMMA TILLGÅNGAR	92 999	90 260	89 231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 194	28 294	28 156
Uppskjuten skatteskuld	6 095	6 033	5 954
Långfristiga räntebärande skulder	42 323	42 361	41 608
Leasingskulder	1 005	984	988
Derivat	606	170	187
Summa långfristiga skulder	50 030	49 548	48 736
Kortfristiga räntebärande skulder	10 174	9 668	9 216
Övriga kortfristiga skulder	3 601	2 751	3 123
Summa kortfristiga skulder	13 775	12 419	12 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 999	90 260	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
Utdelning	–	-1 155	–	–	–	-1 155
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	500	500
Totalresultat (2023-01-01–2023-09-30)	–	–	66	-1 553	-97	-1 579
Utgående eget kapital 2023-09-30	1	7 180	454	19 379	1 280	28 294
Ingående eget kapital 2023-10-01	1	7 180	454	19 379	1 280	28 294
Aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat (2023-10-01–2023-12-31)	–	–	-62	-1 118	42	-1 138
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
Utdelning	–	–	–	-391	–	-391
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	0
Totalresultat (2024-01-01– 2024-09-30)	–	–	19	1 360	50	1 429
Utgående eget kapital 2024-09-30	1	8 180	412	19 268	1 334	29 194

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan–dec 2023
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 878	1 785	638	598	2 439	2 345
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
- Förvaltningsresultat joint venture	-45	-56	-17	-15	-54	-65
- Avskrivningar	13	14	3	5	19	20
- Orealiserade kursdifferenser	-1	7	0	6	-7	1
Utdelningar från joint venture	28	45	0	1	28	45
Betald skatt	-43	-76	-44	-42	16	-17
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 830	1 720	580	553	2 440	2 329
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-110	-611	61	-50	120	-381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 720	1 109	640	502	2 560	1 948
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-265	-141	-44	-7	-474	-351
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 575	-2 019	-950	-621	-3 381	-2 825
Försäljning av fastigheter	470	17	135	0	542	90
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-11	-13	24	-7	-122	-124
Övriga anläggningstillgångar	-3	-4	0	-1	-10	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 384	-2 161	-835	-637	-3 445	-3 222

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan–dec 2023
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	6 906	5 822	2 757	–	8 034	6 951
Amorteringar räntebärande skulder	-5 602	-4 049	-1 729	-1 148	-6 896	-5 343
Realiserade finansiella instrument	5	-52	1	–	-46	-103
Erhållna aktieägartillskott	–	500	–	500	1 000	1 500
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	500	–	500	–	500
Utbetald utdelning	-391	-1 155	–	–	-391	-1 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	918	1 566	1 029	-148	1 701	2 349
Periodens kassaflöde	254	514	834	-283	816	1 076
Likvida medel vid periodens början	1 593	526	1 022	1 334	1 041	526
Kursdifferens i likvida medel	9	1	0	-10	0	-9
Likvida medel vid periodens slut	1 856	1 041	1 856	1 041	1 856	1 593
Operativt kassaflöde	1 831	1 712	580	546	2 447	2 329

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan – dec 2023
Nettoomsättning	97	94	125	121
Central administration	-186	-181	-251	-246
Övriga rörelseintäkter	188	0	188	0
Rörelseresultat	100	-87	62	-125
Finansiella poster	347	41	686	380
Värdeförändring av derivat	-407	-216	-347	-156
Bokslutsdispositioner	–	–	1	1
Resultat före skatt	40	-262	402	100
Redovisad skatt	68	70	0	3
Periodens resultat	108	-192	403	103

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	8	12
Inventarier	1	2	2
Aktier och andelar i koncernföretag	19 255	16 709	16 968
Uppskjuten skattefordran	139	124	60
Långfristiga fordringar	33 126	16 012	23 035
Summa anläggningstillgångar	52 538	32 856	40 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8 074	25 087	18 223
Likvida medel	0	0	5
Summa omsättningstillgångar	8 074	25 087	18 227
SUMMA TILLGÅNGAR	60 612	57 943	58 303
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	5 108	4 097	5 391
Summa eget kapital	5 109	4 098	5 392
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	27	28
Räntebärande skulder	52 504	51 994	50 787
Ej räntebärande skulder	2 970	1 826	2 096
Summa skulder	55 503	53 846	52 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 612	57 943	58 303

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö och ARE ingick ett joint venture och ska tillsammans utveckla en ny kommunal skola i centrala Köln. Skolan får en uthyrningsbar yta om 23 000 kvadratmeter med plats för 1 000 elever i åldrarna 11 till 18 år. Ett 25-årigt hyresavtal har ingåtts med staden Köln. Investeringen uppgår till 160 miljoner euro.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 171 anställda varav 81 kvinnor och 90 män. Av de anställda arbetar 54 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 september 2024 var 78 procent av låneportföljen räntesäkrad och 22 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 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 hållbarhets- och 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 hållbarhets- och 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 delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Hessius, Styrelseordförande

Staffan Hansén, Styrelseledamot

David Mindus, Styrelseledamot

Johanna Skogestig, Styrelseledamot

Johan Thorell, Styrelseledamot

Nils Styf, Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

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/m²

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

Normalårskorrigerering

Normalårskorrigerering, även kallat vädernormalisering, innebär att energianvändningen har räknats om för att ta hänsyn till förändringar i temperatur mellan olika år. En sådan omräkning gör att det går att jämföra värden mellan år, utan att avvikande väderförhållanden påverkar.

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 – sep 2024	Jan – sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan – dec 2023
Resultat efter räntenetto	1 858	1 785	2 340	2 267
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	8	-6	105	91
<i>Skatt joint venture</i>	12	6	-6	-13
Förvaltningsresultat	1 878	1 785	2 439	2 345

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan – dec 2023
Förvaltningsresultat	1 878	1 785	2 439	2 345
Utdelning joint venture	28	45	28	45
Betald skatt	-43	-76	16	-17
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat joint venture</i>	-45	-56	-54	-65
<i>Avskrivningar</i>	13	14	19	20
Operativt kassaflöde	1 831	1 712	2 447	2 329

Räntetäckningsgrad	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan – dec 2023
Driftnetto	2 860	2 735	3 755	3 631
Central administration	-146	-153	-190	-196
Utdelning från joint venture	28	45	28	45
Summa	2 741	2 627	3 593	3 480
Räntenetto	-880	-854	-1 181	-1 154
Räntetäckningsgrad	3,1 ggr	3,1 ggr	3,0 ggr	3,0 ggr

Överskottsgrad	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Okt 2023 – sep 2024	Jan – dec 2023
Hysesintäkter	3 839	3 598	5 060	4 818
Övriga fastighetsintäkter	6	32	15	41
Summa fastighetsintäkter	3 845	3 630	5 075	4 859
Driftnetto	2 860	2 735	3 755	3 631
Överskottsgrad	74,4%	75,4%	74,0%	74,7%

Nyckeltalsberäkningar forts.

Andel säkerställd skuld	30 sep 2024	30 sep 2023
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 369
Andel säkerställd skuld	1,2%	1,2%
Beläningsgrad	30 sep 2024	30 sep 2023
Långfristiga räntebärande skulder	42 323	42 361
Kortfristiga räntebärande skulder	10 174	9 668
Likvida medel	-1 856	-1 041
Nettoskuld	50 641	50 988
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 369
Investeringar i joint venture	1 670	1 734
Summa	87 268	86 102
Beläningsgrad	58,0%	59,2%
Direktavkastning	30 sep 2024	30 sep 2023
Driftnetto enligt resultaträkning	3 755	3 506
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	-28	14
Justering projektfastigheter	-108	-130
Justerat driftnetto	3 619	3 390
Förvaltningsfastigheter	85 598	84 369
Justering projektfastigheter	-8 108	-9 034
Justerat marknadsvärde fastigheter	77 490	75 335
Direktavkastning	4,7%	4,5%
Soliditet	30 sep 2024	30 sep 2023
Eget kapital	29 194	28 294
Summa tillgångar	92 999	90 260
Soliditet, %	31,4%	31,3%

Skuldkvot	30 sep 2024	30 sep 2023
Nettoskuld	50 641	50 988
Driftnetto	3 755	3 506
Central administration	-190	-217
Utdelning från joint venture	28	45
Justerat rörelseresultat	3 593	3 334
Skuldkvot	14,1 ggr	15,3 ggr
Skuldtäckningskvot	30 sep 2024	30 sep 2023
Likvida medel	1 856	1 041
Outnyttjade kreditlöften	13 500	13 755
Disponibel likviditet	15 356	14 796
Kort upplåning	10 174	9 668
Skuldtäckningskvot	151%	153%

Totalavkastning	Okt 2023 – sep 2024	Okt 2022 – sep 2023
Driftnetto	3 755	3 506
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 572	-5 758
Summa	2 183	-2 252
Ingående värde förvaltningsfastigheter	84 369	85 004
Utgående värde förvaltningsfastigheter	85 598	84 369
Justering periodens värdeförändring	1 572	5 758
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	85 770	87 565
Totalavkastning	2,5%	-2,6%

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

Bokslutskommuniké jan – dec 2024	5 feb 2025
Årsredovisning 2024	1 apr 2025
Delårsrapport jan – mar 2025	25 apr 2025
Årsstämma	25 apr 2025
Halvårsrapport jan – jun 2025	11 jul 2025
Delårsrapport jan – sep 2025	23 okt 2025