

HEMSÖ OCH ÄRE ETABLERADE ETT JOINT VENTURE SOM SKA UTVECKLA EN NY KOMMUNAL SKOLA I KÖLN.



Q4

**Bokslutskommuniké 2024**

**HEMSÖ**

## Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö och ARE (Austrian Real Estate) etablerade ett joint venture som ska utveckla en ny kommunal skola i Köln för 1 000 elever. Ett 25-årigt hyresavtal ingicks med staden Köln. Hemsös andel av investeringen uppgår till 80 miljoner euro.
  - » Hemsö och tyska Röda Korset ingick ett 20-årigt hyresavtal om ett nytt äldreboende i Essen med 116 platser. Investeringen uppgår till 22 miljoner euro.
  - » Hemsös ägare beslutade att tillföra 2 miljarder kronor i eget kapital. Kapitalet kommer att användas till investeringar i ny social infrastruktur och tillskjuts löpande i takt med att kapitalbehov uppstår.
  - » Hemsö sålde ett äldreboende i Enköping till Heba. Det överenskomna fastighetsvärdet är 206 miljoner kronor. Hemsö sålde även nio fastigheter på Gotland till Lanthem. Det överenskomna fastighetsvärdet är 663 miljoner kronor.
  - » Hemsö och Forenade Care ingick ett 20-årigt hyresavtal om ett nytt äldreboende med 60 platser i Trelleborg. Investeringen uppgår till 160 miljoner kronor.
- 
- » Efter periodens utgång erhöll Hemsö en kreditrating från Moody's om A3 med stabila utsikter.

## Sammanfattning januari–december 2024

- » Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 5 130 mkr (4 818).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 2 498 mkr (2 345).
- » Operativt kassaflöde ökade med 3 procent till 2 391 mkr (2 329).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -99 mkr (-5 287).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -234 mkr (-225).
- » Årets resultat efter skatt uppgick till 1 886 mkr (-2 721).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 973 mkr (82 624).
- » Under året investerades 3 490 mkr (2 825) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under året förvärvades 5 fastigheter (8) för 276 mkr (351) och 16 fastigheter (2) avyttrades för 1 367 mkr (93).

## Hemsö i sammandrag

	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Hyresintäkter, mkr	5 130	4 818	1 290	1 220
Förvaltningsresultat, mkr	2 498	2 345	620	560
Resultat efter skatt, mkr	1 886	-2 721	477	-1 074
Operativt kassaflöde, mkr	2 391	2 329	561	616
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,3	58,4	58,3	58,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,1	2,8
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	85 973	82 624	85 973	82 624
Överskottsgrad, %	74,6	74,7	75,2	72,8
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,7	97,8	97,7	97,8
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,1	9,5	9,1	9,5
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 425	2 458	2 425	2 458





## Vd-ord

Under samma period som Hemsö avslutade 2024 firade jag mitt åttonde år som vd för bolaget. Dessa år har varit fulla av framgångar, en hel del utmaningar, men framför allt väldigt mycket glädje och stolthet. Denna beskrivning gäller även 2024. Vi har åstadkommit mycket under året, trots att vi befunnit oss i en situation med en osäker omvärld.

Vi upplever en fortsatt stark hyresgästeftersfrågan främst inom segmenten utbildning, äldreboende och rättsväsende i alla Hemsös marknader. Under året har vi färdigställt projekt som tillför samhället 82 nya äldreboendeplatser och 4 700 nya skolplatser och har även initierat nya projektsamarbeten. Våra ägare kommer att tillföra 2 miljarder kronor i eget kapital löpande när möjligheter till inves-

teringar i ny social infrastruktur uppstår. Sedan kapitaltillskottet tillkännagavs i december 2024 har vi ingått hyresavtal för nya projekt omfattande 28 000 kvadratmeter med tillkommande årliga hyresintäkter om 65 miljoner kronor. Vi för diskussioner om flera investeringar i Sverige, Finland och Tyskland, vilka förväntas offentliggöras i början av 2025.

Jag är stolt över Hemsös bidrag till samhällsutvecklingen och över mina kollegor som gör det möjligt.

### Långsiktighet gynnar alla

Vårt långsiktiga perspektiv genomsyrar allt vi gör och det ger även resultat på kapitalmarknaden. I mars uppgraderade kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings Hemsös kreditbetyg från A+ till AA-. För ökad transparens och service till våra investerare har Hemsö valt att även inkludera kreditvärderingsinstitutet Moody's som tilldelar Hemsö en långsiktig kreditrating om A3 med stabila utsikter.

S&P, Fitch Ratings och Moody's understryker alla vår goda likviditet och starka tillgång till kapital. Det är ett resultat av vår stabila affärsmodell, låga operationella risk samt stabila ägarstruktur i Tredje AP-fonden.

De senaste fem respektive tio åren har vi haft en tillväxt i vårt förvaltningsresultat om 42 respektive 200 procent. Under 2024 har förvaltningsresultat och operativt kassaflöde

ökat med 7 respektive 3 procent jämfört med föregående år.

Vi fortsätter att fokusera på att långsiktigt öka vårt kassaflöde. Detta är en del av vår strategi för att säkerställa stabilitet i vårt erbjudande till offentlig sektor samt för våra investerare.

### Naturlig samarbetspartner till offentlig sektor

Under 2024 har Hemsö ingått hyresavtal för om- och nyproduktionsprojekt motsvarande 70 000 kvadratmeter och 190 miljoner kronor i årshyra. Utmärkande för året är det utökade samarbetet med offentlig sektor i Finland och Tyskland. Genom den kommande utvecklingen av en ny vårdbyggnad i Åbo samt nya kommunala skolor i Köln, Berlin och Helsingfors, stärker vi ytterligare Hemsös position på de internationella marknaderna.

Även på den svenska marknaden har året bjudit på flera nya samarbeten. Vårt projekt Capella i Göteborg blev fullt uthyrt när vi i somras ingick avtal med Academedia. På Campus Tensta i Stockholm är det full aktivitet sedan hyresgästen Järva Gymnasium startade sin nya skola i augusti. I början av året öppnar Tekniska museet en filial på campus. Det ser jag mycket fram emot.

### Efterfrågad specialistkompetens

Vi är specialister på utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter. Vi strävar även att ligga i framkant inom digitalisering. Vi har de senaste åren genomfört investeringar i fastighetsteknik, bland annat för att förbättra inomhusklimatet för de som vistas i våra byggnader. Satsningarna skapar också bra förutsättningar för fortsatt minskad energianvändning. Sedan 2019 har vi minskat vår energianvändning med 30 procent. Under november 2024 uppnådde vi vårt mål om en energianvändning under 100 kWh per kvadratmeter i vårt fastighetsbestånd i Sverige.

Vår specialistkompetens innefattar även ombyggnation och renovering av historiska byggnader. Hemsös team i Finland är särskilt erfarna inom området. Vallila grundskola, med Helsingfors stad som hyresgäst, kommer att genomgå en omfattande ombyggnation. De kulturhistoriska värdena ska bevaras samtidigt som en modern skola tar form. Vi har genomfört ett antal sådana projekt i samverkan med finska kommuner och ser fram emot att ta oss an Vallila.

Vi kan erbjuda tydliga koncept som kommuner av olika anledningar inte kan genomföra själva, men behöver, och vill ha vår hjälp med. Jag ser fram emot ett spännande 2025 med både utökade befintliga och nya samarbeten.

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 86 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg AA- från Fitch Ratings, A- från Standard & Poor's och A3 från Moody's. Samtliga med stabila utsikter.

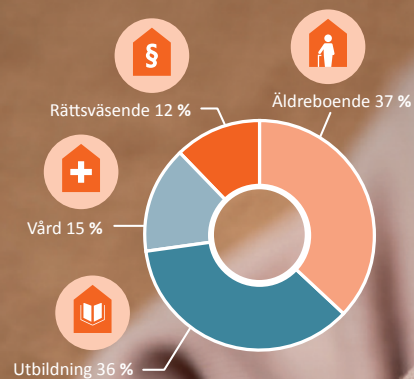
### Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

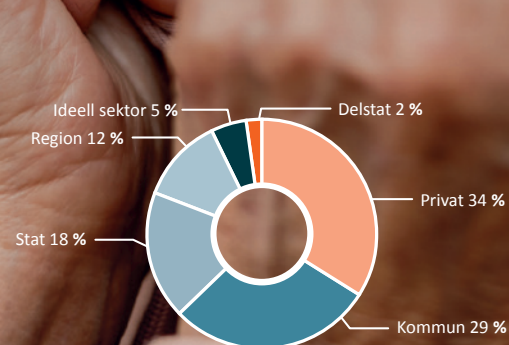
### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

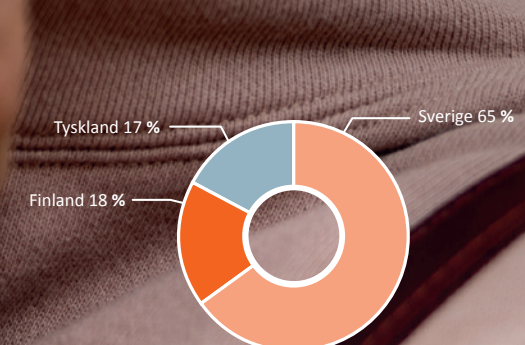
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidorna 27–28.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 5 130 mkr (4 818), vilket är hänförligt till färdigställda projekt och indexering. I Sverige ökade hyresintäkterna med 8 procent, i Tyskland med 3 procent och i Finland med 5 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 215 mkr motsvarande 5 procent. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna negativt med 7 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 5 100 mkr (4 996) före avdrag för rabatter om 48 mkr (43).

**5 130 mkr**  
Hyresintäkter

Den ekonomiska vakansen uppgick till 123 mkr (112). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,7 procent (97,8).

Hyresavtal med en årshyra om 296 mkr är föremål för omförhandling under 2025, vilket motsvarar 6 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,1 år (9,5).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 305 mkr (1 228), en ökning med 78 mkr. Kostnaderna steg främst till följd av att underhållskostnaderna ökade med 49 mkr jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 61 mkr motsvarande 6 procent.

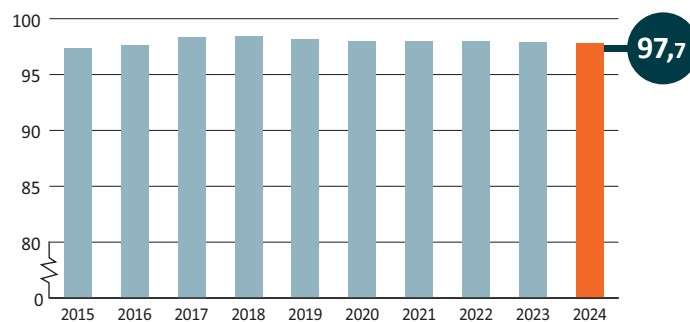
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – dec 2024
Ingående vakans	112
Avflyttningar	52
Justering vakanshyror	-15
Inflyttningar	-26
Förvärvat	0
Avyttrat	-1
Valutakursförändringar	1
<b>Utgående vakans</b>	<b>123</b>

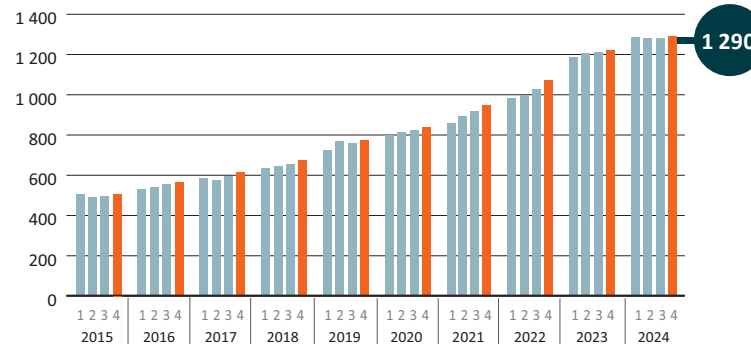
## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2025	296	6
2026	338	7
2027	390	8
2028	417	8
2029	242	5
2030	374	7
2031	293	6
2032	194	4
2033	262	5
2034	250	5
>2034	2 044	40
<b>Summa</b>	<b>5 100</b>	<b>100</b>

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter per kvartal, mkr



## Driftnetto

Driftnettet ökade med 6 procent till 3 833 mkr (3 631). Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och indexering. Ökat underhåll minskade överskottsgraden till 74,6 procent (74,7). Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,8 procent (4,7).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 4 procent till 3 521 mkr (3 396). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av indexering.

## Administration

Centrala administrationskostnader ökade och uppgick till 216 mkr (196), främst till följd av högre personalkostnader och satsningar inom digitalisering.

# 3 833 mkr

## Driftnetto

## Räntenetto

Trots en större räntebärande skuld är räntekostnaderna i linje med förra året. Räntenettet för perioden ökade till -1 177 mkr (-1 154) med anledning av poster av engångskaraktär.

Genomsnittsräntan per balansdagen minskade till 2,2 procent (2,3). Den räntebärande skulden ökade till 52 185 mkr (50 823).

## Räntenetto

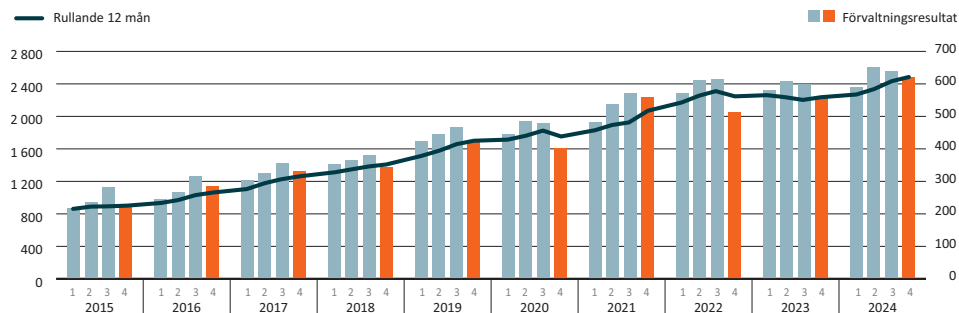
Mkr	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023
Ränteintäkter	50	36
Räntekostnader	-1 091	-1 093
Övriga finansiella kostnader	-95	-59
Tomträtter och arrenden	-41	-39
<b>Räntenetto</b>	<b>-1 177</b>	<b>-1 154</b>

## Jämförbart bestånd

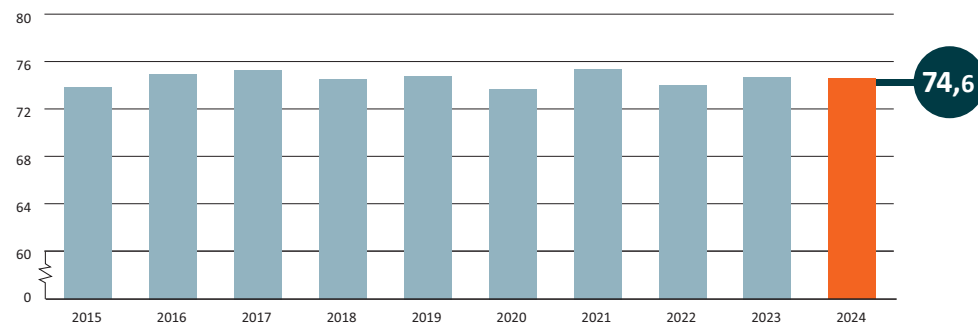
	31 dec 2024	31 dec 2023	Förändring
Antal fastigheter, st	389	389	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	73 991	72 169	3%
Direktavkastning, %	4,8	4,6	0,2

Mkr	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Förändring, %
Hyresintäkter	4 661	4 446	4,8
Övriga intäkter	8	36	-77,3
Driftkostnader	-739	-738	0,1
Underhållskostnader	-315	-264	19,1
Övriga fastighetskostnader	-94	-84	11,8
<b>Driftnetto</b>	<b>3 521</b>	<b>3 396</b>	<b>3,7</b>

## Förvaltningsresultat, mkr



## Överskottsgrad rullande 12 månader, %



## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 2 498 mkr (2 345) främst med anledning av ett ökat driftnetto.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -99 mkr (-5 287). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -60 mkr (-5 270) vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-6,2). Realiserade värdeförändringar uppgick till -39 mkr.

Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 225 mkr (3 936) motsvarande 0,3 procent (4,6). Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -286 mkr (-9 205) motsvarande en förändring om -0,3 procent (-10,8) vilket framför allt förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav i Tyskland.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland var under 2024 fortsatt låg även om det, i Sverige, framåt halvårsskiftet noterades en ökad aktivitet samt stigande optimism. Trots att det alltså 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 präglades det fjärde kvartalet 2024 av klart högre transaktionsaktivitet inom segmentet samhällsfastigheter jämfört med de senaste kvartalen. Detta var särskilt tydligt inom kategori Äldreboende och under året noterades ett antal avslut med en initial avkastning om 4,50–4,75 procent. Affärerna bekräftar efterfrågan på välbelägna moderna äldreboenden, gärna med längre hyresavtal. Fastigheter inom kategorin Rättsväsende har även gynnats med

anledning av det stora behov av lokaler som nu finns inom polis och kriminalvård.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 5,1 procent (5,1). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 5,0 procent (5,0), i Finland till 5,6 procent (5,7) och i Tyskland till 4,9 procent (4,8). 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 4,4 procent (-1,9).

## Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 85 973 mkr (82 624). 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. Under 2024 har Hemsö använt värderingsinstituten Cushman & Wakefield, CBRE och JLL.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	82 624	488
Förvärv	276	5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 490	
Avyttringar	-1 367	-16
Utrangeringar	-2	
Valutakursförändringar	1 011	
Orealiserade värdeförändringar	-60	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>85 973</b>	<b>477</b>

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – dec 2024

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projektrelaterat	-119	86	258	<b>225</b>
– Marknadsfaktorer	-25	-231	-30	<b>-286</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-144</b>	<b>-144</b>	<b>229</b>	<b>-60</b>

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 1 procent	+/- 860
Direktavkastningskrav	+/- 0,10 procentenhet	-1 657/+1 724

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -234 mkr (-225). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 45 mkr (-38). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -279 mkr (-187).

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -379 mkr (524) varav aktuell skatt utgjorde -142 mkr (-23) och uppskjuten skatt -237 mkr (547). 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 6 558 mkr (6 197).

### Resultat

Årets resultat efter skatt ökade till 1 886 mkr (-2 721). Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till en minskad negativ värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 3 procent till 2 391 mkr (2 329). Ökningen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 392 mkr (2 329). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -316 mkr (-381). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 631 mkr (-3 222) samtidigt som upplåning, amorte-

ring och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -184 mkr (2 349). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -738 mkr (1 076).

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 133 mkr (121) och bestod av arvodet för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -265 mkr (-246), främst beroende på ett ökat antal anställda men även ökade kostnader för digitaliseringsprojekt. Finansiella poster uppgick till 567 mkr

# 1 886 mkr

## Resultat efter skatt

(379). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 1 604 mkr (1 058), räntekostnader om -1 332 mkr (-1 357), vinst vid försäljning av andelar i dotterföretag 377 mkr (0), resultat från andelar i koncernföretag 211 mkr (321) samt valutakurseffekter om -293 mkr (358). Värdeförändring av derivat uppgick till -482 mkr (-156) och periodens resultat uppgick till 416 mkr (103).

Fastigheter

# 477 st

Fastigheternas  
marknadsvärde

# 86,0 mdkr

### Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Sverige Öst	1 206	1 128	925	859	22 912	22 444
Sverige Mitt	670	596	481	405	10 471	9 546
Sverige Nord	825	759	585	556	13 523	13 675
Sverige Syd	518	500	359	344	8 873	8 289
Tyskland	836	808	676	689	14 825	14 396
Finland	1 074	1 027	806	778	15 369	14 274
<b>Totalt</b>	<b>5 130</b>	<b>4 818</b>	<b>3 833</b>	<b>3 631</b>	<b>85 973</b>	<b>82 624</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 85 973 mkr (82 624) finns 65 procent (65) i Sverige, 18 procent (17) i Finland och 17 procent (18) i Tyskland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 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 37 procent av fastigheternas marknadsvärde tätt följt av Utbildning som också uppgår till 37 procent. Vård uppgår till 14 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 31 december 2024 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 477 fastigheter (488) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 425 tkvm (2 458).

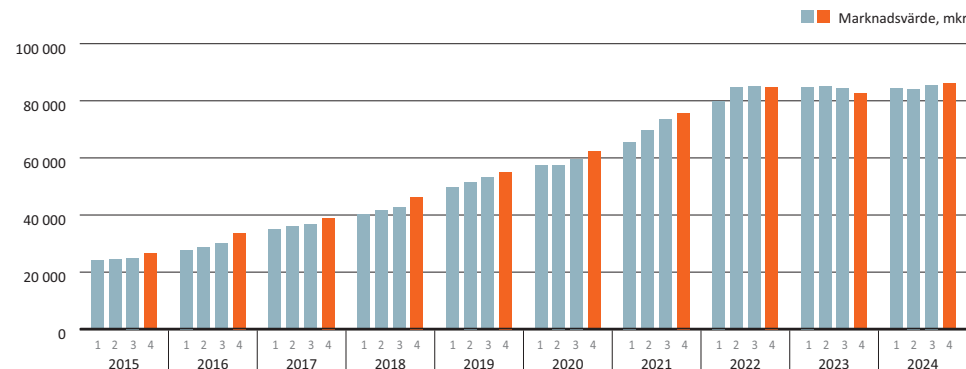
### Investeringar

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 3 490 mkr (2 825), varav 2 526 mkr (1 933) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 964 mkr (892) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

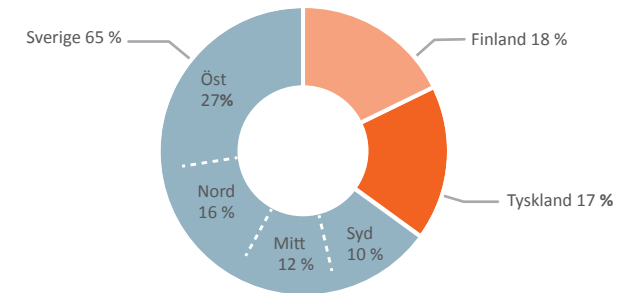
### Transaktioner

Under året förvärvades 5 fastigheter (8) för 276 mkr (351) och 16 fastigheter (2) avyttrades för 1 367 mkr (93). Försäljningarna gav en resultat effekt efter skatt om 79 mkr. Försäljningarna gjordes till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 358 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde per 31 december 2023 om 1 350 mkr.

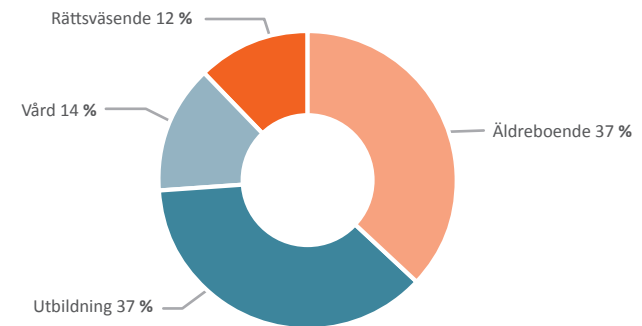
### Marknadsvärde fastigheter, mkr



### Marknadsvärde fastigheter per segment



### Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



### Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	231	154	63	29	<b>477</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 039	844	311	230	<b>2 425</b>
Hyresduration, år	8,7	11,0	6,7	7,9	<b>9,1</b>
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 053	32 019	11 982	9 919	<b>85 973</b>
Hyresintäkter, mkr	1 939	1 791	786	615	<b>5 130</b>
Driftnetto, mkr	1 423	1 380	562	469	<b>3 833</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,6	97,0	97,0	<b>97,7</b>
Direktavkastning, %	4,5	4,8	5,0	5,0	<b>4,8</b>

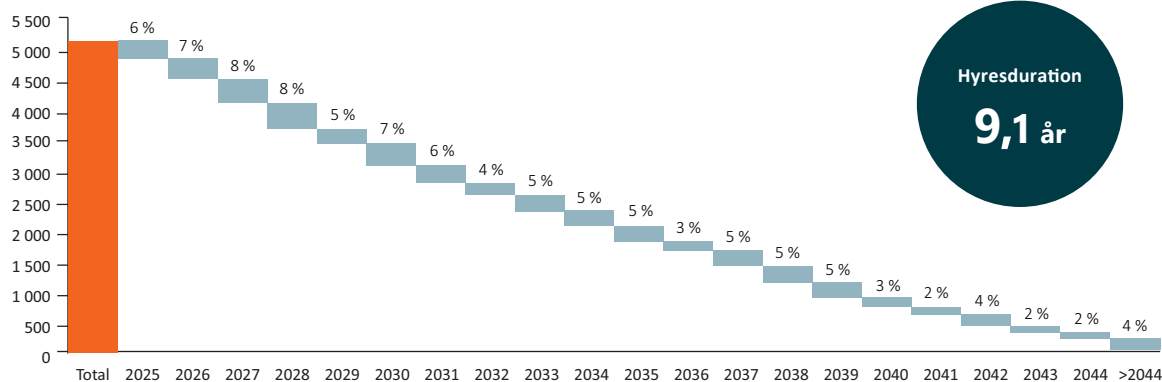
## Hyresgäster

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 Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande enligt gällande hyresavtal. Indexeringsgraden i Hemsös fastighetsportfölj uppgår i Sverige till 93 procent, i Tyskland till 80 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 12 procent och med regioner till 2 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

De största hyresgästerna var Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo, vilka tillsammans svarade för 21 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 13 offentliga. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration  
**9,1 år**

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	245	4,8	36
Region Stockholm	Region	240	4,8	66
Academedia	Privat	219	4,3	23
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	173	3,4	17
Attendo	Privat	167	3,3	63
Justitieministeriet (FI)	Stat	146	2,9	12
Västerås stad	Kommun	129	2,6	22
Mälardalens Universitet	Stat	126	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	115	2,3	12
Mehiläinen (FI)	Privat	96	1,9	18
Lahtis stad (FI)	Kommun	91	1,8	4
Alloheim (TY)	Privat	91	1,8	10
Internationella Engelska skolan	Privat	91	1,8	8
Norrköpings kommun	Kommun	86	1,7	15
Uppsala kommun	Kommun	80	1,6	16
Karolinska Institutet	Stat	77	1,5	4
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	72	1,4	1
Västra Götalandsregionen	Region	71	1,4	62
HEWAG (TY)	Privat	68	1,3	9
Göteborgs stad	Kommun	66	1,3	12
<b>Total Summa</b>		<b>2 450</b>	<b>48,5</b>	<b>413</b>

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	576	11
Svenska regioner	368	7
Svenska kommuner	1 164	23
Finska staten	267	5
Finska regioner	251	5
Finska kommuner	236	5
Tyska staten	59	1
Tyska delstater	93	2
Tyska kommuner	56	1
<b>Total summa</b>	<b>3 069</b>	<b>61</b>

- Offentlig hyresgäst
- Privat hyresgäst

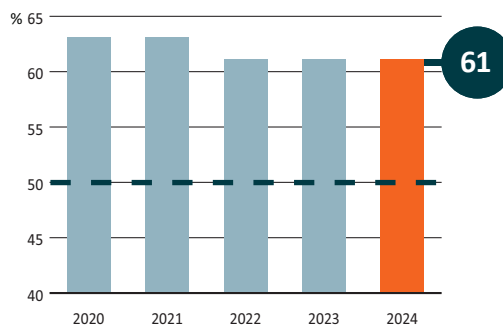
(FI) = Finland  
(TY) = Tyskland

## 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.

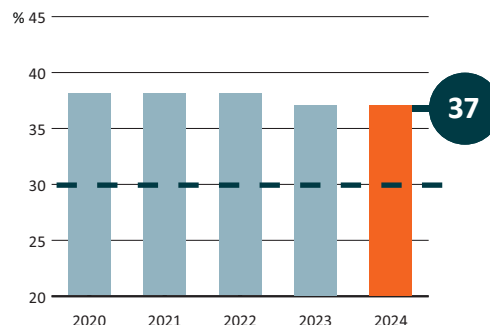
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



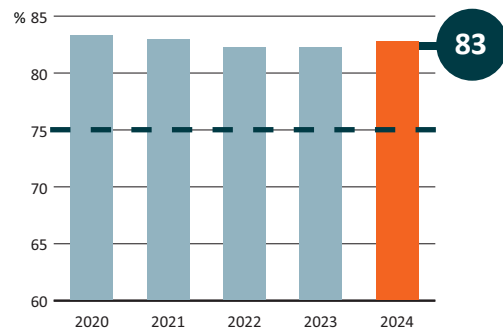
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



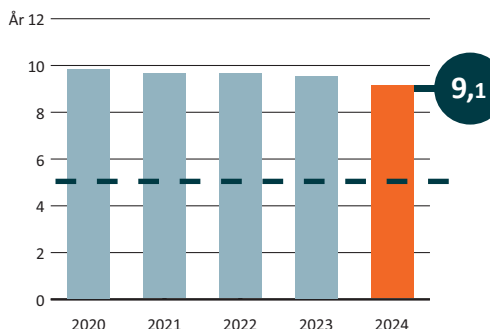
### Storstadsregioner och större städer

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

### Intjäningsförmåga

Mkr	1 jan 2025	1 jan 2024	Förändring %
Hyresintäkter	5 071	4 952	2
Övriga intäkter	8	40	-79
Fastighetskostnader	-1 299	-1 204	8
<b>Driftnetto</b>	<b>3 780</b>	<b>3 789</b>	<b>0</b>
Central administration	-216	-194	11
Förvaltningsresultat joint venture	81	58	40
Räntenetto	-1 179	-1 218	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 466</b>	<b>2 435</b>	<b>1</b>

# Projekt

## Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 335 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 665 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 331 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 849 mkr.



Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende i Essen i Tyskland

## 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	690	48	100	2026
Rangsdorfsskolan	Rangsdorf	Utbildning	20	7 900	502	399	30	100	2026
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	10 300	482	183	29	100	2026
Novum <sup>1) 2)</sup>	Huddinge	Vård	n/a	39 400	440	72	n/a	n/a	2025
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	63	26	100	2025
Tingsrätt	Vänersborg	Rättsväsende	15	7 000	326	201	18	100	2026
Campus Tensta Etapp 2 <sup>1)</sup>	Stockholm	Utbildning	7	12 200	314	141	19	44	2024–2025
Änggårde	Kungälv	Äldreboende	15	8 400	291	114	15	100	2025
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	275	17	12	100	2025
Stauderstrasse	Essen	Äldreboende	20	5 900	238	176	12	100	2026
Stenkumla	Västerås	Äldreboende	25	4 500	208	81	11	100	2025
Siltavuorenpenger <sup>1)</sup>	Helsingfors	Utbildning	15	7 200	169	129	23	72	2025
Sarvträsk	Nacka	Äldreboende	15	4 800	159	68	13	100	2025
Tallbacken, byggnad 25	Åbo	Vård	20	3 500	153	116	11	100	2025
Byrådirektören <sup>1) 2)</sup>	Malmö	Äldreboende	n/a	6 200	136	96	11	86	2026
Körbärsdalens förskola	Helsingfors	Utbildning	25	2 100	131	15	7	100	2025
Vallgraven Arenaområdet	Ystad	Vård	10	3 000	114	28	8	50	2025
Turku International School <sup>1)</sup>	Åbo	Utbildning	20	6 500	100	76	47	100	2025
<b>Summa</b>				<b>163 500</b>	<b>5 335</b>	<b>2 665</b>	<b>340</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	60	13	3	100
Q1	Hoivamme N1	Vichtis	Äldreboende	BREEAM	1 200	59	15	3	100
Q2	Campus Polacksbacken	Uppsala	Utbildning	n/a	16 200	323	10	36	100
Q2	Kristiansborg, Ryttersborgsskolan	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	6 700	310	15	17	100
Q2	Kristiansborg, bostäder <sup>2)</sup>	Västerås	Utbildning	Svanen	3 300	165	n/a	9	98
Q4	Campus Polacksbacken, Hus 38 & 29	Uppsala	Utbildning	n/a	1 900	84	12	5	100
Q4	Råssbyns förskola	Uddevalla	Utbildning	Svanen	1 600	76	20	5	100
Q4	Odinskolan	Göteborg	Utbildning	n/a	4 000	49	15	13	100
<b>Summa</b>					<b>36 100</b>	<b>1 126</b>	<b>12</b>	<b>92</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst <sup>1)</sup> Uthyrningsgrad vid färdigställande. <sup>2)</sup> Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrningsgraden rapporteras per Q4 och ej vid färdigställande.



## Hållbarhet

Hemsö bidrar till samhällsnytta genom att både skapa nya och förvalta befintliga skolplatser och äldreboendeplatser i miljöer som är anpassade för verksamheterna 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 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 i befintligt bestånd. Hemsös mål om

en energianvändning under 100 kWh/kvm i det svenska fastighetsbeståndet uppnåddes i november 2024. Vår förvaltning har arbetat tillsammans med våra driftoperatörer och löpande bytt ut äldre teknisk utrustning och optimerat energianvändningen utifrån bland annat hyresgästernas verksamhetstider.

Vi har som mål att miljöcertifiera all nyproduktion. Vid utgången av det fjärde kvartalet var 100 procent av färdigställda nyproducerade byggnader certifierade.

### Analys av energianvändning

Energianvändningen i jämförbart bestånd 2024 jämfört med 2023 visar på en minskning med 7,7 procent. Energianvändning per kvm Atemp för fastigheter i Sverige, har för 2024 beräknats på uppmätta ytor för 90 procent av beståndet. Tidigare år har endast schablonytor från

energideklarationer använts för samtliga fastigheter.

### Analys av klimatavtryck vid byggnation

Genomsnittsvärdet för klimatpåverkan vid byggnation är lägre 2024 jämfört med 2023. Det beror främst på att en större andel av de färdigställda projekten är ombyggnationer, med betydligt lägre klimatavtryck än nyproduktion.

### Hemsös roll i samhället

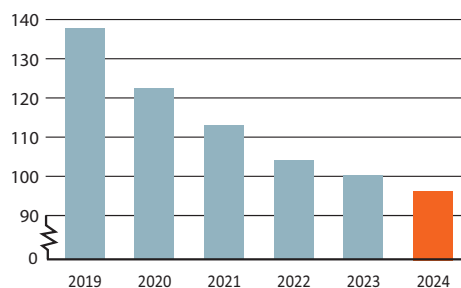
Vi bidrar till att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under året har vi färdigställt totalt 82 nya äldreboendeplatser och 4 700 nya skolplatser.



### Nytt högt betyg i kundnöjdhet – femårigt mål uppnått

Sedan 2018 har vi haft målet att nå 75 av 100 i NKI. Tack vare våra engagerade förvaltare och medarbetare har vi nu överträffat målet. I 2024 års mätning, vars resultat presenterades i oktober, höjde vi NKI från 73 till 77.

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



<sup>1)</sup> Energianvändning (värme + el), normalårskorrigerade värden.

### Nyckeltal Hållbarhet

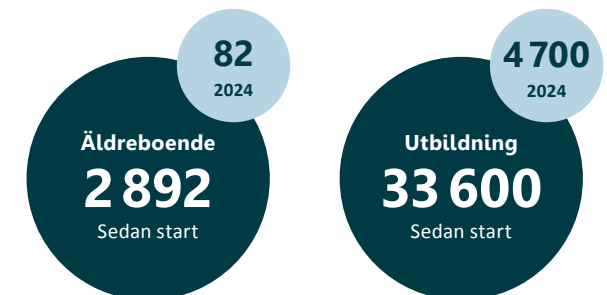
Mkr	2024	2023
Miljöcertifiering nyproduktion, % <sup>1)</sup>	100	76
Klimatavtryck byggnation, Kg CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup> BTA <sup>2)</sup>	203	347
Andel fastighetsyta under 100 kWh/m <sup>2</sup> , % <sup>3)</sup>	66	57

<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.

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



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

## Joint venture

Per 31 december 2024 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 556 mkr (1 409), andelen i Lant-

hem är bokförd till 366 mkr (212) och andelen i HemTag är bokförd till 54 mkr (15). Totala investeringar i joint venture uppgick till 1 981 mkr (1 631) vilket även inkluderar utlåning till Lanthem om 4 mkr.

### Turku Technology Properties (TTP)

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

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 31 december 2024 kom 61 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.



TTP	31 dec 2024	31 dec 2023
Ägarandel, %	52	52
Hyresvärde, mkr	485	451
Antal fastigheter, st	26	27
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	95
Marknadsvärde fastigheter, mkr	6 236	5 427
Hyresduration, år	7	7
Andel offentliga hyresgäster, %	61	62

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

Mkr	TTP	Lanthem	HemTag	Totalt
Förvaltningsresultat	50	11	-2	59
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	137	16	22	175
Värdeförändringar, finansiella instrument	-21	-1	–	-21
Skatt	-42	-9	-5	-55
<b>Redovisat resultat</b>	<b>125</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>157</b>

### 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 15 äldreboenden och skolfastigheter. De projekt som utvecklats tillhör i huvudsak dessa två kategorier. Lanthem Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB. Under december 2024 sålde Hemsö nio fastigheter på Gotland till Lanthem.



Lanthem	31 dec 2024	31 dec 2023
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	106	51
Antal fastigheter, st	15	6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99
Marknadsvärde fastigheter, mkr	1 562	858
Hyresduration, år	8	11
Andel offentliga hyresgäster, %	65	39

# Finansiering

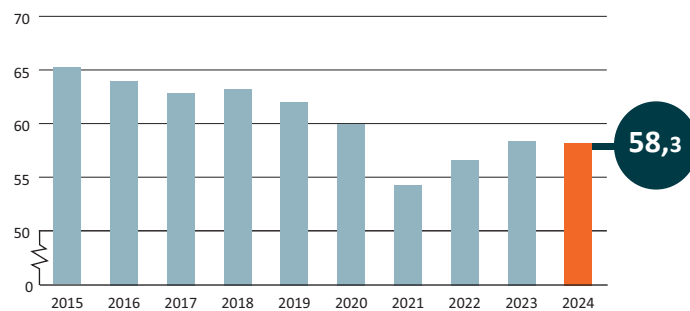
Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga räntenetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 58,3 procent (58,4) och räntetäckningsgraden steg till 3,1 ggr (3,0).

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 årets utgång uppgick Hemsös outnyttjade kreditlöften till 13 500 mkr (13 623). Likvida medel uppgick till 866 mkr (1 593). Disponibel likviditet uppgick således till 14 366 mkr (15 216). Skuldtäckningskvoten uppgick till 157 procent (165).

Hemsö har AA- rating från Fitch Ratings, A- rating från Standard & Poor's och A3 rating från Moody's. Samtliga med stabila utsikter.

## Belåningsgrad, %



## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 52 185 mkr (50 823).

Under året har Hemsö emitterat obligationer om 6 824 mkr. 5 800 mkr emitterades i den svenska marknaden och 1 024 mkr emitterades i den norska marknaden. Av emissionerna är 65 procent obligationer med rörlig ränta. Ränterisken har hanterats genom att räntebindningar ingåtts via räntederivat. Hemsö återköper regelbundet utestående obligationer för att refinansiera låneförfall i förtid. Hemsö har under perioden köpt tillbaka obligationer till ett värde om nominellt 3 537 mkr och nominellt 78 meur, dels via bilaterala transaktioner, 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
Moody's	A3	n/a	Stabila	2025-02-04

## Finansieringskällor, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Obligationer, SEK	14 326	15 133
Obligationer, EUR	19 163	19 357
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	5 716	4 714
<b>Summa obligationer</b>	<b>39 205</b>	<b>39 203</b>
Företagscertifikat, SEK	5 831	4 751
Europarådets utvecklingsbank, EUR	257	123
Europeiska investeringsbanken, SEK, EUR	4 230	4 114
Nordiska investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	861	832
Säkerställda banklån, SEK	1 000	1 000
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>52 185</b>	<b>50 823</b>

## Hållbar finansiering, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Hållbara obligationer	13 053	11 671
Europarådets utvecklingsbank	257	123
Europeiska investeringsbanken	4 230	4 114
Nordiska investeringsbanken	800	800
<b>Summa hållbar finansiering</b>	<b>18 341</b>	<b>16 708</b>

## Kapitalstruktur, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Långfristiga räntebärande skulder	43 019	41 608
Kortfristiga räntebärande skulder	9 166	9 216
Likvida medel	-866	-1 593
<b>Nettoskuld</b>	<b>51 319</b>	<b>49 230</b>
Förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Investeringar i joint venture	1 981	1 631
<b>Summa</b>	<b>87 954</b>	<b>84 255</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>58,3%</b>	<b>58,4%</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 6 975 mkr (3 175). 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 8 122 mkr (7 043).

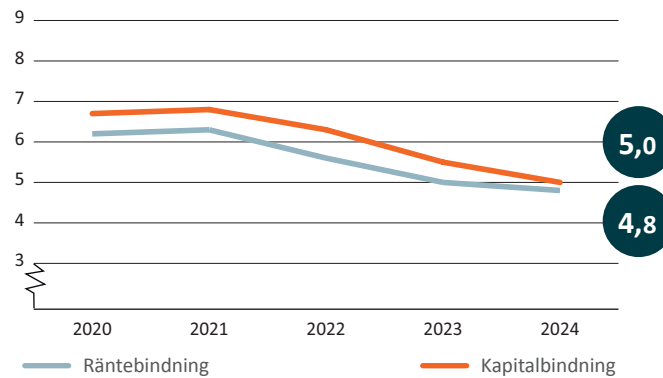
Valutaexponeringen uppgick till 4,4 procent (1,4) av tillgångarna i EUR vilket motsvarar 4,7 procent (1,5) av eget kapital.

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

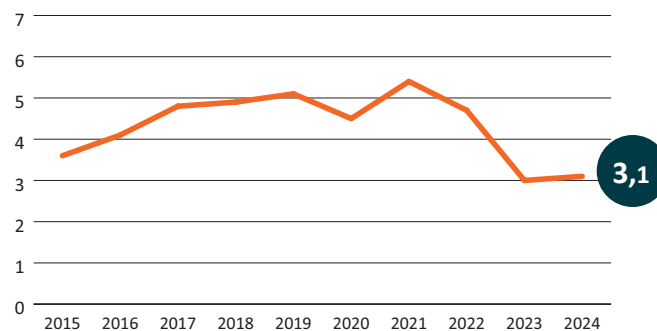


Hemsö och ARE har ingått ett joint venture och ska tillsammans utveckla en ny kommunal skola i centrala Köln

### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr



### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Banker	7 500	7 500
Tredje AP-fonden	6 000	6 000
Europarådets utvecklingsbank	–	123
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>13 500</b>	<b>13 623</b>
Likvida medel	866	1 593
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>14 366</b>	<b>15 216</b>
Kort upplåning	9 166	9 216
Skuldtäckningskvot, %	157%	165%

### Valutaexponering, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Fastigheter EUR	30 194	28 671
Joint venture EUR	1 556	1 409
Kassa EUR	101	613
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>31 852</b>	<b>30 692</b>
Skuld EUR	23 582	23 626
Valutaswap EUR	6 877	6 643
<b>Exponering EUR</b>	<b>1 392</b>	<b>423</b>
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 122	7 043
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 122	-7 043
<b>Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>1 392</b>	<b>423</b>
Eget kapital	29 436	28 156
<b>Valutaexponering eget kapital, %</b>	<b>4,7%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Valutaexponering tillgångar EUR, %</b>	<b>4,4%</b>	<b>1,4%</b>



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	58,3 %
Skuldkvot	Maximalt 15 ggr	14,1 ggr
Kapitalbindning	Minst 3 år	5,0 år
Kapitalbindning förfall	Maximalt 25 % inom 12 månader, och därefter maximalt 20 % per år	Uppfyllt
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	157 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	3,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	4,8 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 %	4,7 %
Valutaexponering ställt mot tillgångar i euro	5–30 % <sup>1)</sup>	4,4 %

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

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2025	3 335	3 335	6	9 977	19
2026	18 396	7 396	14	6 646	13
2027	5 751	4 751	9	2 200	4
2028	7 524	7 524	14	8 749	17
2029	8 052	6 552	13	6 649	13
2030	3 729	3 729	7	3 979	8
2031	2 029	2 029	4	1 947	4
2032	1 327	1 327	3	2 327	4
2033	2 037	2 037	4	2 037	4
>2033	7 673	7 673	15	7 673	15
<b>Summa</b>	<b>59 854</b>	<b>46 354</b>	<b>89</b>	<b>52 185</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 831	11		
<b>Summa</b>	<b>59 854</b>	<b>52 185</b>	<b>100</b>		



I november togs första spadtaget för det nya äldreboendet i Essen i Tyskland



Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende med 60 platser i Trelleborg

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
<b>Resultaträkning</b>									
Hysesintäkter	1 290	1 278	1 278	1 283	1 220	1 211	1 203	1 183	1 069
Övriga intäkter	3	3	1	1	9	19	6	7	6
Fastighetskostnader	-320	-311	-315	-360	-334	-280	-287	-328	-303
<b>Driftnetto</b>	<b>973</b>	<b>971</b>	<b>965</b>	<b>924</b>	<b>896</b>	<b>951</b>	<b>923</b>	<b>862</b>	<b>771</b>
Central administration	-69	-50	-48	-49	-43	-55	-50	-48	-64
Resultat från andelar i joint venture	133	13	4	8	-70	14	22	20	-119
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 036</b>	<b>933</b>	<b>922</b>	<b>883</b>	<b>782</b>	<b>910</b>	<b>895</b>	<b>834</b>	<b>588</b>
Räntenetto	-297	-300	-286	-295	-300	-313	-291	-250	-218
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>739</b>	<b>634</b>	<b>636</b>	<b>588</b>	<b>482</b>	<b>597</b>	<b>604</b>	<b>584</b>	<b>370</b>
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>620</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>
Värdetförändring fastigheter	-187	423	-144	-190	-1 661	-672	-1 699	-1 255	-2 131
Värdetförändring finansiella instrument	-4	-134	-117	21	-86	-63	-178	103	50
<b>Resultat före skatt</b>	<b>548</b>	<b>923</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>
Aktuell skatt	12	-62	18	-109	152	-33	-102	-40	-59
Uppskjuten skatt	-82	-122	-89	56	39	41	322	145	365
<b>Periodens resultat</b>	<b>477</b>	<b>739</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>
Övrigt totalresultat	46	9	-55	65	-64	-40	93	16	-12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>524</b>	<b>747</b>	<b>248</b>	<b>432</b>	<b>-1 138</b>	<b>-171</b>	<b>-961</b>	<b>-448</b>	<b>-1 418</b>

## Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
<b>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	85 973	85 598	84 126	84 236	82 624	84 369	85 071	84 784	84 879
Nyttjanderätter	1 084	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932
Andelar i joint venture	1 977	1 670	1 648	1 709	1 636	1 726	1 737	1 699	1 655
Derivat	–	–	–	–	–	–	–	87	247
Övriga tillgångar	1 352	2 870	2 833	2 452	2 391	2 142	1 834	1 368	1 209
Likvida medel och korta placeringar	866	1 856	1 022	365	1 593	1 041	1 334	1 009	526
<b>Summa tillgångar</b>	<b>91 253</b>	<b>92 999</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>
Eget kapital	29 436	29 194	28 447	28 589	28 156	28 294	27 465	29 581	30 028
Uppskjuten skatteskuld	6 197	6 095	5 986	5 908	5 954	6 033	6 059	6 378	6 557
Derivat	604	606	376	357	187	170	313	–	–
Räntebärande skulder	52 185	52 497	51 379	50 876	50 823	52 029	53 645	50 535	49 567
Leasingskulder	1 084	1 005	1 003	1 027	988	984	1 018	943	932
Ej räntebärande skulder	1 746	3 601	3 441	3 032	3 123	2 751	2 494	2 453	2 363
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>91 253</b>	<b>92 999</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>Nyckeltal</b>	<b>Q4 2024</b>	<b>Q3 2024</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>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	58,3	58,0	58,7	58,8	58,4	59,2	60,3	57,3	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	4,0	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	561	580	617	634	616	546	615	551	493
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, % <sup>1)</sup>	4,8	4,7	4,7	4,7	4,7	4,5	4,4	4,2	4,1
Totalavkastning, % <sup>1)</sup>	4,4	2,5	1,2	-0,6	-1,9	-2,6	-4,0	0,9	4,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	97,6	97,5	97,8	97,8	97,7	97,6	97,9	97,9
Överskottsgrad, %	75,2	75,8	75,4	72,0	72,8	77,3	76,3	72,4	71,8
Antal fastigheter, st	477	485	487	487	488	485	484	484	480
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 425	2 470	2 457	2 446	2 458	2 452	2 438	2 415	2 400

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

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Hysesintäkter	5 130	4 818	1 290	1 220
Övriga intäkter	8	41	3	9
Driftkostnader	-855	-841	-205	-211
Underhållskostnader	-339	-290	-84	-98
Övriga fastighetskostnader	-112	-97	-31	-25
<b>Driftnetto</b>	<b>3 833</b>	<b>3 631</b>	<b>973</b>	<b>896</b>
Central administration	-216	-196	-69	-43
Resultat från andelar i joint venture	157	-14	133	-70
- varav förvaltningsresultat	59	65	13	8
- varav värdeförändringar	154	-91	162	-97
- varav skatt	-55	13	-43	18
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 775</b>	<b>3 421</b>	<b>1 036</b>	<b>782</b>
Räntenetto	-1 177	-1 154	-297	-300
<b>Resultat efter räntenetto</b>	<b>2 597</b>	<b>2 267</b>	<b>739</b>	<b>482</b>
- varav Förvaltningsresultat <sup>1)</sup>	<b>2 498</b>	<b>2 345</b>	<b>620</b>	<b>560</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-99	-5 287	-187	-1 661
Värdeförändring finansiella instrument	-234	-225	-4	-86
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 265</b>	<b>-3 245</b>	<b>548</b>	<b>-1 265</b>
Aktuell skatt	-142	-23	12	152
Uppskjuten skatt	-237	547	-82	39
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 886</b>	<b>-2 721</b>	<b>477</b>	<b>-1 074</b>

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

Belopp i mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 848	-2 671	488	-1 118
Innehav utan bestämmande inflytande	38	-50	-11	44
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	1 886	-2 721	477	-1 074
Omräkningsdifferens	67	4	46	-64
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 953</b>	<b>-2 717</b>	<b>524</b>	<b>-1 138</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 912	-2 667	533	-1 180
Innehav utan bestämmande inflytande	40	-50	-10	42



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Nyttjanderätter	1 084	988
Andelar i joint venture	1 977	1 636
Övriga anläggningstillgångar	151	126
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>89 185</b>	<b>85 373</b>
Kortfristiga fordringar	1 201	2 265
Likvida medel	866	1 593
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 067</b>	<b>3 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 253</b>	<b>89 231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>29 436</b>	<b>28 156</b>
Uppskjuten skatteskuld	6 197	5 954
Långfristiga räntebärande skulder	43 019	41 608
Leasingskulder	1 084	988
Derivat	604	187
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 904</b>	<b>48 736</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 166	9 216
Övriga kortfristiga skulder	1 746	3 123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 913</b>	<b>12 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>91 253</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
Aktieägartillskott	–	1 500	–	–	–	1 500
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	500	500
Totalresultat (2023-01-01–2023-12-31)	–	–	4	-2 671	-50	-2 717
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1</b>	<b>8 180</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	–	-200	–	-973	–	-1 173
Aktieägartillskott	–	500	–	–	–	500
Omföring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	39	-39	0
Totalresultat (2024-01-01– 2024-12-31)	–	–	64	1 848	40	1 953
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>8 480</b>	<b>456</b>	<b>19 174</b>	<b>1 324</b>	<b>29 436</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	2 498	2 345	620	560
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat joint venture	-59	-65	-13	-8
- Avskrivningar	16	20	3	6
- Orealiserade kursdifferenser	1	1	2	-6
Utdelningar från joint venture	28	45	0	0
Betald skatt	-93	-17	-49	59
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>2 392</b>	<b>2 329</b>	<b>562</b>	<b>610</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-316	-381	-205	230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 077</b>	<b>1 948</b>	<b>357</b>	<b>840</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-276	-351	-11	-210
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-3 482	-2 825	-908	-806
Försäljning av fastigheter	1 310	90	840	72
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-175	-124	-165	-111
Övriga anläggningstillgångar	-7	-11	-3	-7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 631</b>	<b>-3 222</b>	<b>-247</b>	<b>-1 061</b>

Belopp i mkr	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	8 756	6 951	1 850	1 129
Amorteringar räntebärande skulder	-8 272	-5 343	-2 670	-1 294
Realiserade finansiella instrument	5	-103	0	-51
Erhållna aktieägartillskott	500	1 500	500	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	500	–	–
Utbetald utdelning	-1 173	-1 155	-782	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-184</b>	<b>2 349</b>	<b>-1 102</b>	<b>783</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-738</b>	<b>1 076</b>	<b>-992</b>	<b>562</b>
Likvida medel vid periodens början	1 593	526	1 856	1 041
Kursdifferens i likvida medel	12	-9	2	-10
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>866</b>	<b>1 593</b>	<b>866</b>	<b>1 593</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>2 391</b>	<b>2 329</b>	<b>561</b>	<b>616</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023	Okt–dec 2024	Okt–dec 2023
Nettoomsättning	133	121	36	27
Central administration	-265	-246	-79	-65
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-132</b>	<b>-125</b>	<b>-43</b>	<b>-38</b>
Finansiella poster	567	379	31	339
Värdeförändring av derivat	-482	-156	-74	60
Bokslutsdispositioner	353	1	353	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>306</b>	<b>100</b>	<b>266</b>	<b>362</b>
Redovisad skatt	110	3	42	-68
<b>Periodens resultat</b>	<b>416</b>	<b>103</b>	<b>308</b>	<b>294</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	18	12
Inventarier	4	2
Aktier och andelar i koncernföretag	19 498	16 968
Uppskjuten skattefordran	171	60
Långfristiga fordringar	31 613	23 035
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>51 303</b>	<b>40 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	7 346	18 223
Likvida medel	5	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 351</b>	<b>18 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 655</b>	<b>58 303</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital	1	1
Fritt eget kapital	5 134	5 391
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 135</b>	<b>5 392</b>
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	30	28
Räntebärande skulder	52 198	50 787
Ej räntebärande skulder	1 292	2 096
<b>Summa skulder</b>	<b>53 519</b>	<b>52 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 655</b>	<b>58 303</b>

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Moody's tilldelade Hemsö en långsiktig kreditrating om A3 med stabila utsikter. Hemsö och Nordiska investeringsbanken (NIB) ingick ett tioårigt låneavtal om 700 miljoner kronor. Hemsö och Bjuvs kommun ingick hyresavtal om ett nytt äldreboende och en ny idrottshall.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 175 anställda varav 81 kvinnor och 94 män. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 144 anställda i Sverige, 17 i Finland och 14 i Tyskland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2024 var 81 procent av låneportföljen räntesäkrad och 19 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettet 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 25 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.

Hemsö och Lantmännen äger 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och konsolideras inte i koncernredovisningen.

Lanthem Samhällsfastigheter äger 15 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 en fastighet.

### Tillämpade redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén 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 bokslutskommunikén och de redovisningsprinciper som tillämpas av Hemsö.

### Rapportens undertecknade

Stockholm den 5 februari 2025

Nils Styf, vd

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

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till förvaltningsfastigheter.

### Belåningsgrad

Nettoskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter och investeringar i joint venture. Belåningsgrad används för att belysa bolagets finansiella risk.

### Direktavkastning

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

### Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus utnyttjade 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 betal utdelning från joint venture.

### Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på utnyttjade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindning används för att belysa Hemsös finansiella risk.

### Kort upplåning

Lånefall 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 betalad skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto. Räntetäckningsgrad 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 fastighetsskatt. 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 tomstälts i syfte att omvandla och förädla fastigheten.

### Samhällsfastighet

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

### Större städer

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

### Uthyrningsbar yta

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

### Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

### Överskottsgrad

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

## Hållbarhetsrelaterade definitioner

### Energianvändning, kWh/kvm

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

### Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig, 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 – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
Resultat efter räntenetto	2 597	2 267	739	482
Återläggning				
<i>Värdeförändringar joint venture</i>	-154	91	-162	97
<i>Skatt joint venture</i>	55	-13	43	-18
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 498</b>	<b>2 345</b>	<b>620</b>	<b>560</b>

Operativt kassaflöde	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
Förvaltningsresultat	2 498	2 345	620	560
Utdelning joint venture	28	45	–	–
Betald skatt	-93	-17	-49	59
Återläggning				
<i>Förvaltningsresultat joint venture</i>	-59	-65	-13	-8
<i>Avskrivningar</i>	16	20	3	6
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>2 391</b>	<b>2 329</b>	<b>561</b>	<b>616</b>

Räntetäckningsgrad	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
Driftnetto	3 833	3 631	973	896
Central administration	-216	-196	-69	-43
Utdelning från joint venture	28	45	28	–
<b>Summa</b>	<b>3 645</b>	<b>3 480</b>	<b>931</b>	<b>852</b>
Räntenetto	-1 177	-1 154	-297	-300
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>3,1 ggr</b>	<b>3,0 ggr</b>	<b>3,1 ggr</b>	<b>2,8 ggr</b>

Överskottsgrad	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023
Hysesintäkter	5 130	4 818	1 290	1 220
Övriga fastighetsintäkter	8	41	3	9
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>5 138</b>	<b>4 859</b>	<b>1 293</b>	<b>1 229</b>
Driftnetto	3 833	3 631	973	896
<b>Överskottsgrad</b>	<b>74,6%</b>	<b>74,7%</b>	<b>75,2%</b>	<b>72,8%</b>

## Nyckeltalsberäkningar forts.

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
Utestående säkerställd skuld	1 000	1 000
Förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
Långfristiga räntebärande skulder	43 019	41 608
Kortfristiga räntebärande skulder	9 166	9 216
Likvida medel	-866	-1 593
<b>Nettoskuld</b>	<b>51 319</b>	<b>49 230</b>
Förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Investeringar i joint venture	1 981	1 631
<b>Summa</b>	<b>87 954</b>	<b>84 255</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>58,3%</b>	<b>58,4%</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
Driftnetto enligt resultaträkning	3 833	3 631
Justering för 12 månaders innehav och valutakurs	-43	-45
Justering projektfastigheter	-101	-100
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>3 689</b>	<b>3 486</b>
Förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Justering projektfastigheter	-8 342	-7 871
<b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>	<b>77 631</b>	<b>74 753</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,7%</b>
<b>Soliditet</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
Eget kapital	29 436	28 156
Summa tillgångar	91 253	89 231
<b>Soliditet</b>	<b>32,3%</b>	<b>31,6%</b>

<b>Skuldkvot</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
<b>Nettoskuld</b>	<b>51 319</b>	<b>49 230</b>
Driftnetto	3 833	3 631
Central administration	-216	-196
Utdelning från joint venture	28	45
<b>Justerat rörelseresultat</b>	<b>3 645</b>	<b>3 480</b>
<b>Skuldkvot</b>	<b>14,1 ggr</b>	<b>14,1 ggr</b>
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>31 dec 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
Likvida medel	866	1 593
Outnyttjade kreditlöften	13 500	13 623
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>14 366</b>	<b>15 216</b>
Kort upplåning	9 166	9 216
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>157%</b>	<b>165%</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>Jan – dec 2024</b>	<b>Jan – dec 2023</b>
Driftnetto	3 833	3 631
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-99	-5 287
<b>Summa</b>	<b>3 734</b>	<b>-1 656</b>
Ingående värde förvaltningsfastigheter	82 624	84 879
Utgående värde förvaltningsfastigheter	85 973	82 624
Justering periodens värdeförändring	99	5 287
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>84 348</b>	<b>86 395</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>4,4%</b>	<b>-1,9%</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](mailto:nils.styf@hemso.se)

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

Finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se).

### Kalendarium

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