

Q3

Delårsrapport 2020

Sammanfattning januari – september 2020

- » Hysesintäkterna ökade till 2 432 mkr (2 252).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 408 mkr (1 335).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 632 mkr (1 279) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -92 mkr (-180).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till 1 532 mkr (1 996).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 59 658 mkr (53 218).
- » Under perioden förvärvades 20 fastigheter (15) för 1 477 mkr (4 264) och 9 fastigheter (15) avyttrades för 108 mkr (1 112).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö förvärvade fem trygghets- och äldreboenden i Tyskland. Förvärven inkluderade Hemsös första kommunala äldreboende i Tyskland.
- » I Göteborg byggstartade Hemsö Sveriges första projekt där grundskola och äldreomsorg kombineras i en och samma byggnad.
- » Hemsö tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Helsingfors stad om en ny grundskola för 700 elever i centrala Helsingfors.
- » Tillsammans med Bjuvs kommun tecknades en avsiktsförklaring om att investera i kommunens framtida sociala infrastruktur. Avtalet omfattar nybyggnation av lokaler för LSS-verksamhet samt en förskola.
- » Hemsös polishus i Rinkeby invigdes av statsminister Stefan Löfven, inrikesminister Mikael Damberg och rikspolischef Anders Thornberg.

Hemsö i sammandrag

	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	Okt 2019 – sep 2020	Jan – dec 2019
Hysesintäkter, mkr	2 432	2 252	3 206	3 027
Förvaltningsresultat, mkr	1 408	1 335	1 833	1 760
Resultat efter skatt, mkr	1 532	1 996	2 646	3 111
Operativt kassaflöde, mkr	1 275	1 229	1 674	1 628
Belåningsgrad, %	61,6	62,9	61,6	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,1	5,0	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	59 658	53 218	59 658	55 027
Överskottsgrad, %	74,9	76,0	74,0	74,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,6	97,9	98,1
Hyresduration, år	9,9	9,8	9,9	9,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 954	1 833	1 954	1 884



VD-ord

Trots en pågående pandemi som skapat stor ekonomisk osäkerhet i världen ser vi ingen finansiell effekt på Hemsös resultat, även om den påverkar oss alla från ett mänskligt perspektiv. Hemsö uppvisar en stabil tillväxt av sitt förvaltningsresultat även under det senaste kvartalet. Förvaltningsresultatet för de första 9 månaderna ökar med 5 procent till 1,4 miljarder kronor.

Vi ser ingen påverkan på hyresinbetalningar och har inga osäkra hyresfordringar eller konkurser bland våra hyresgäster. Hemsö har fortsatt mycket god tillgång till finansiering i den svenska och internationella kapitalmarknaden. Kapitalmarknaden har återhämtat sig kraftigt och Hemsö lånar idag på historiskt låga nivåer.

Under kvartalet tillförde Hemsös ägare 1 miljard kronor i nytt eget kapital för att stötta vår tillväxt i enlighet med det som kommunicerades i slutet av 2019.

Det innebär att kapitalstrukturen stärks och tillsammans med ett växande kassaflöde har vi goda förutsättningar att fortsätta växa. Hemsö är finansiellt och operationellt rustat för nya investeringar inom den offentliga sektorn för nya äldreboenden, skolor, räddningsstationer, polishus, sjukhus och annan offentlig service.

Fortsatt stor aktivitet inom projektutveckling

Hemsö är sedan flera år en etablerad aktör på den finska marknaden. Vårt senaste finska projekt är grundskolan Arkadia med plats för 700 elever och är den första grundskolan i centrala Helsingfors med en privat hyresvärd och Helsingfors stad som hyresgäst. Vi genomför nu en omfattande ombyggnation av fastigheten, som öppnar upp för nya elever höstterminen 2022. Projektet är en viktig milstolpe för vår kommunala samverkan i Finland.

Utöver Arkadia har vi under perioden startat byggnation av äldreboenden i Södertälje, Tyresö, Göteborg, Helsingfors och Frankfurt med totalt 450 nya äldreboendeplatser.

Unika projekt med fokus på samverkan och hållbarhet

Jag är väldigt stolt över att ha varit med om att ta ett första spadtag för Sköndalsvillan i Tyresö, ett nytt äldreboende med 90 platser med Stiftelsen Stora Sköndal som hyresgäst.

Sköndalsvillan kommer inte bara att erbjuda god äldreomsorg, det är även en milstolpe i Hemsös hållbarhetsarbete. Sköndalsvillan är det första klimatneutrala äldreboendet i Sverige och ett pilotprojekt för en ny NollCO₂-certifiering av nyproduktionsprojekt.

Självklart är det en utmaning att bygga klimatneutralt men tillsammans med framsynta och engagerade samarbetspartners kommer vi att klara det. När vi utvecklar detta projekt skapar vi en unik erfarenhets- och kunskapsbank som innebär att detta inte bara är det enda, men det första i raden av flera klimatneutrala projekt.

Ytterligare ett projekt som ligger mig varmt om hjärtat är äldreboendet och grundskolan i Göteborg med Göteborgs stad som hyresgäst. Verksamheterna kommer att bedrivas i samma byggnad och denna kombination är den första av sitt slag i Sverige. Det kommer att finnas gemensamma mötesplatser och aktiviteter där de boende på äldreboendet och eleverna på skolan kan träffas och ha ett givande utbyte över generationsgränserna. Dessutom sänks hyresgästernas verksamhetskostnader då de kan samutnyttja ett flertal olika funktioner.

En långsiktig fastighetspartner för de flesta kommuner

Hemsö har vuxit mycket i de stora kommunerna men det finns även många mindre kommuner som visar tillväxt och har ett liknande behov av investeringar. Lokal närvaro och goda relationer är viktigt för Hemsö oavsett kommunens storlek.

Ett bra exempel på detta är vår avsiktsförklaring med Bjuvs kommun om att utveckla och investera i kommunens framtida sociala infrastruktur. Initialt omfattar samverkansavtalet nybyggnation av lokaler för LSS-verksamhet samt en förskola.

Positiv inför framtiden trots pandemin

Den pågående pandemin är långt ifrån över och vi vet inte ännu hur kraftig och långvarig krisen blir. Jag är positiv inför Hemsös förmåga, både från ett finansiellt och kompetensperspektiv, att stötta den offentliga sektorn att möta de investeringar som krävs särskilt givet den osäkerhet som råder. Vi ser fram emot att fortsatt gott samarbete med den offentliga sektorn, tillsammans stärker vi ryggraden i samhället.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

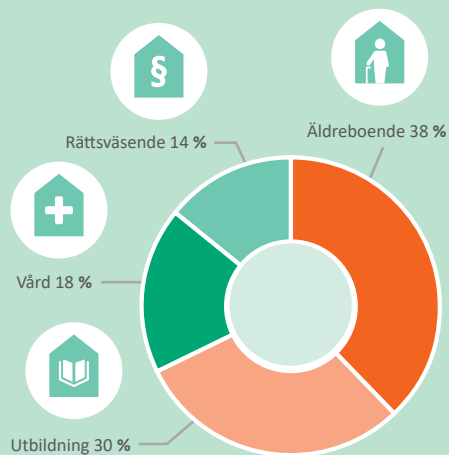
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

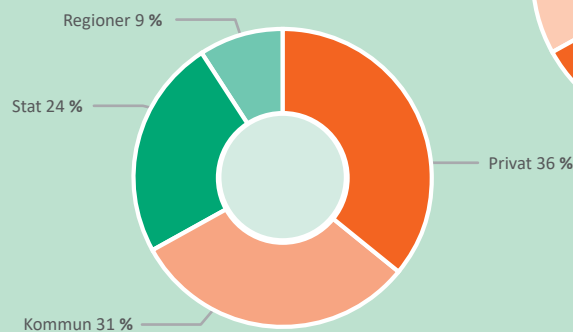
Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande privata 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 vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 59,7 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

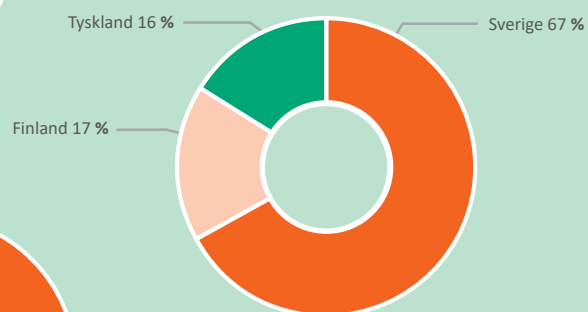
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2020 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 2 432 mkr (2 252).

I Tyskland ökade hyresintäkterna med 8 procent och i Finland med 17 procent främst till följd av förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 6 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 32 mkr motsvarande 2 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 354 mkr (3 043) och den ekonomiska vakansen uppgick till 67 mkr (78). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade något och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (97,6).

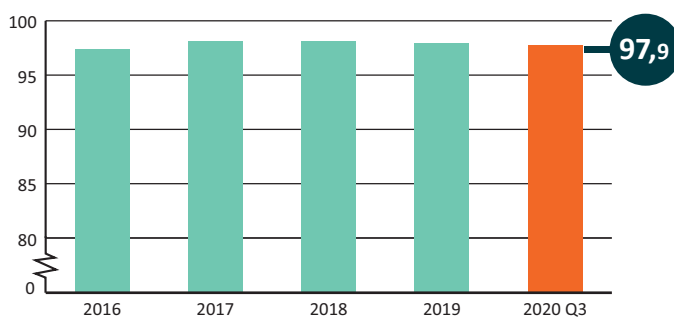
Återstående hyresförfall 2020 uppgår till 50 mkr vilket motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Hyresdurationen ökade till 9,9 år (9,8) till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 615 mkr (543), en ökning med 72 mkr. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 35 mkr motsvarande 8 procent, vilket främst är hänförligt till ökade underhållsåtgärder för att förbättra kvaliteten i fastighetsportföljen.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



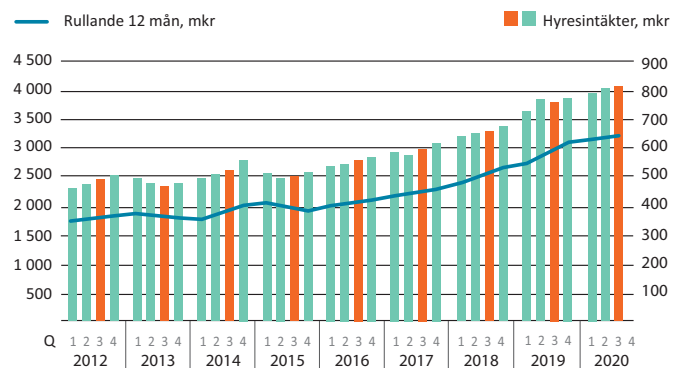
Vakansförändringar

Mkr	Jan – sep 2020
Ingående vakans	63
Avflyttningar	25
Justering vakanshyror	-1
Inflyttningar	-23
Förvärvat	4
Avyttat	0
Utgående vakans	67

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2020	50	1
2021	217	6
2022	195	6
2023	195	6
2024	128	4
2025	193	6
2026	164	5
2027	165	5
2028	248	7
2029	140	4
>2029	1 685	50
Summa	3 380	100

Hyresintäkter



2 432 mkr

Hyresintäkter

Driftsnetto

Driftsnettot ökade till 1 833 mkr (1 722). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,9 procent (76,0), en minskning med 1,1 procentenheter mot föregående år till följd av ökade underhållskostnader.

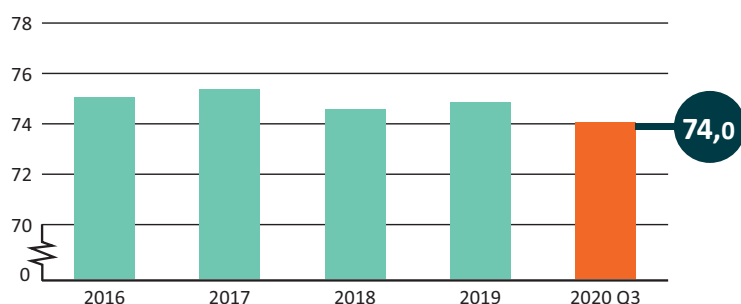
I jämförbart bestånd var driftsnettot oförändrat och uppgick till 1 490 mkr (1 490).

Jämförbart bestånd

	30 sep 2020	30 sep 2019	Förändring %
Antal fastigheter, st	302	302	0,0
Marknadsvärde, mkr	42 015	40 867	2,8
Direktavkastning, %	4,7	4,8	0,0

Belopp i mkr	Jan -sep 2020	Jan - sep 2019	Förändring %
Hyresintäkter	1 966	1 934	1,6
Övriga intäkter	10	7	43,9
Driftskostnader	-282	-288	-2,1
Underhållskostnader	-171	-134	27,4
Övriga kostnader	-34	-29	15,8
Driftsnetto	1 490	1 490	0,0

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade till 113 mkr (107). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till -343 mkr (-310). Ökningen beror på att den räntebärande skulden steg till 38 431 mkr (36 008). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3) samtidigt som räntebindningen förlängdes till 6,6 år (6,4).

Finansiella poster

Mkr	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019
Ränteintäkter	11	4
Övriga finansiella intäkter	49	42
Räntekostnader	-349	-311
Övriga finansiella kostnader	-36	-32
Tomträtter och arrenden	-18	-13
Summa finansiella poster	-343	-310

1 833 mkr

Driftsnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 408 mkr (1 335) och är främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

1 408 mkr

Förvaltningsresultat

Marknadsvärde,
fastigheter

59,7 mdkr

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på fastigheterna uppgick till 632 mkr (1 279), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 33 mkr (36) och orealiserade värdeförändringar till 600 mkr (1 243).

Orealiserade värdeförändringar hänförs främst till förvaltnings- och projektverksamheten i Sverige, Tyskland och Finland. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,6 procent (4,8).

Totalavkastningen uppgick till 6,8 procent (9,9).

Fastigheter

381 st

Uthyrningsbar yta

1 954 tkvm

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Jan – sep 2020

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	472	19	35	526
– Marknadsfaktorer	74	–	–	74
Summa orealiserade värdeförändringar	546	19	35	600

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	55 027	370
Förvärv	1 477	20
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 484	
Avyttringar	-108	-9
Valutakursförändringar	178	
Orealiserade värdeförändringar	600	
Redovisat värde vid periodens slut	59 658	381

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -92 mkr (-180). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -84 mkr (-86) och beror främst på sjunkande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -8 mkr (-94).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -378 mkr (-379) varav aktuell skatt utgjorde -112 mkr (-52) och uppskjuten skatt utgjorde -267 mkr (-327). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 84 mkr (94). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 960 mkr (3 495). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 532 mkr (1 996). Minskningen är främst hänförlig till lägre positiva värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna jämfört med föregående år.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 224 mkr (1 331). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 38 mkr (61). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 275 mkr (1 229). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 915 mkr (-5 621) samtidigt som ökad upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 917 mkr (5 960). Sammantaget har likvida medel ökat med 263 mkr (1 731) under perioden.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 57 mkr (44) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick föregående år till 253 mkr och avsåg vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag.

De administrativa kostnaderna ökade till -130 mkr (-118) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 430 mkr (271). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 381 mkr (247), ränteintäkter om 453 mkr (418), räntekostnader om -388 mkr (-341), samt valutakurseffekter om -16 mkr (-53). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -97 mkr (-180) och periodens totalresultat ökade till 293 mkr (287).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftsnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	30 sep 2020	30 sep 2019
Sverige Öst	606	590	453	423	18 111	15 735
Sverige Väst	224	230	152	159	4 234	3 735
Sverige Mitt/Nord	514	459	383	340	12 094	11 056
Sverige Syd	259	240	166	166	5 683	5 005
Tyskland	346	321	313	302	9 570	8 189
Finland	482	412	367	332	9 967	9 498
Totalt	2 432	2 252	1 833	1 722	59 658	53 218

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftsnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras i sex segment: Sverige: Öst, Väst, Mitt/Nord, Syd samt Tyskland och Finland.

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 59 658 mkr (53 218) finns 67 procent (67) i Sverige, 17 procent (18) i Finland och 16 procent (15) i Tyskland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 60 kommuner i Sverige, 47 kommuner i Tyskland samt 26 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 84 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende. Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2020 omfattade 381 fastigheter (364) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 954 tkvm (1 833).

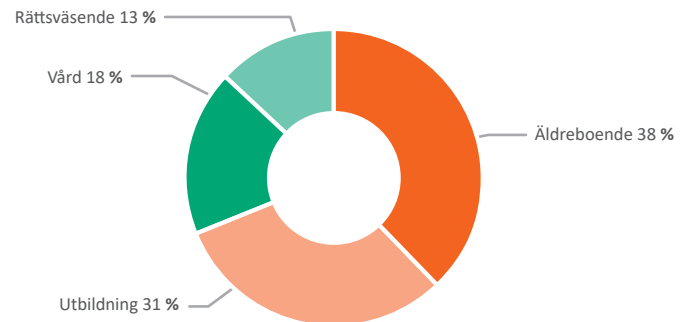
Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	8	210	6 630
Q2	9	280	15 003
Q3	3	987	19 611
Summa	20	1 477	41 244
Avyttringar			
Q1	2	3	–
Q2	2	70	6 951
Q3	5	35	1 582
Summa	9	108	8 533

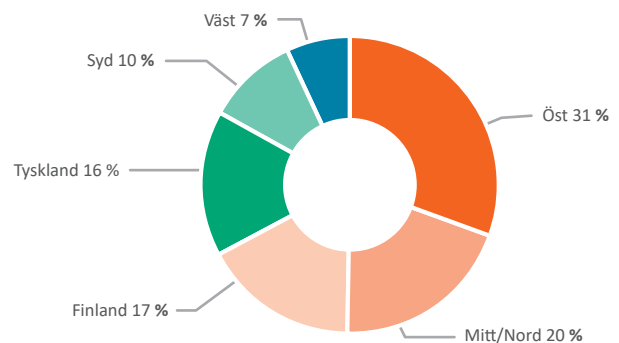
Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 2 484 mkr (2 007), varav 2 002 mkr (1 666) i nyproduktion och 481 mkr (341) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

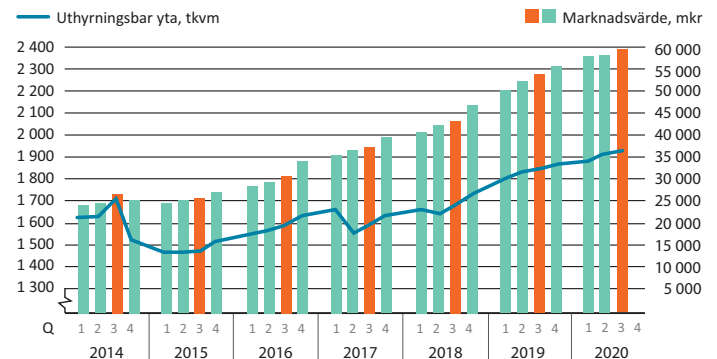
Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Fastigheternas marknadsvärde per segment



Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	189	112	58	22	381
Uthyrningsbar yta, tkvm	856	580	306	212	1 954
Hysesduration, år	9,5	11,7	8,8	8,8	9,9
Fastighetsvärde, mkr	22 950	18 571	10 614	7 523	59 658
Hysesintäkter, mkr	968	761	407	296	2 432
Drifstnetto, mkr	746	571	278	239	1 833
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	97,9	96,8	96,2	97,9
Direktavkastning, %	4,5	4,5	4,9	4,9	4,6

Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 12 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och regioner. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 64 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 24 procent, kommuner till 31 procent och regioner till 9 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av 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 brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag.

Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 34 meur varav 9 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 40 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

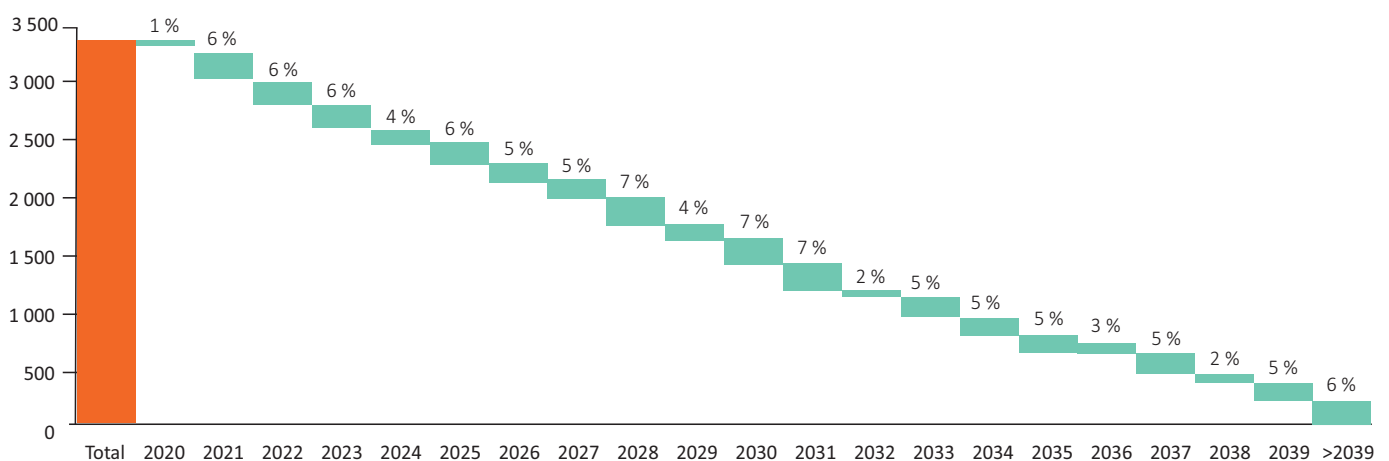
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, Attendo, och Justitieministeriet i Finland, vilka tillsammans utgör en andel om 23 procent av hyresintäkterna.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	199	5,9	30
Region Stockholm	Region	197	5,9	77
Åbo stad (FI)	Kommun	151	4,5	14
Attendo	Privat	123	3,7	80
Justitieministeriet (FI)	Stat	115	3,4	14
Academedial	Privat	112	3,3	22
Mälardalens högskola	Stat	102	3,0	3
AWO Hessen Süd (TY)	Privat	86	2,6	11
Västerås stad	Kommun	83	2,5	17
Norrköpings kommun	Kommun	75	2,2	18
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,1	59
Karolinska Institutet	Stat	69	2,1	10
Ambea	Privat	63	1,9	10
Alloheim (TY)	Privat	61	1,8	8
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	58	1,7	1
HEWAG (TY)	Privat	55	1,7	9
Gävle kommun	Kommun	51	1,5	19
Konstuniversitet (FI)	Stat	45	1,4	3
Esperi Care (FI)	Privat	45	1,3	15
Mehiläinen (FI)	Privat	44	1,3	8
Total Summa		1 806	53,8	428

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst (FI) = Finland (TY) = Tyskland

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

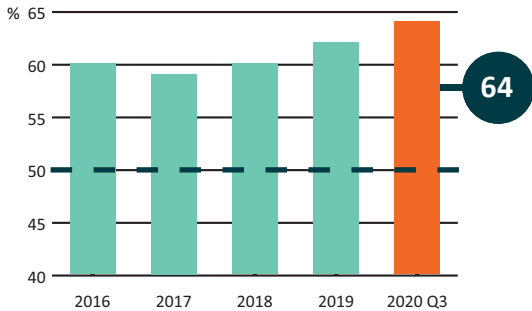


Fastighetsramar

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.

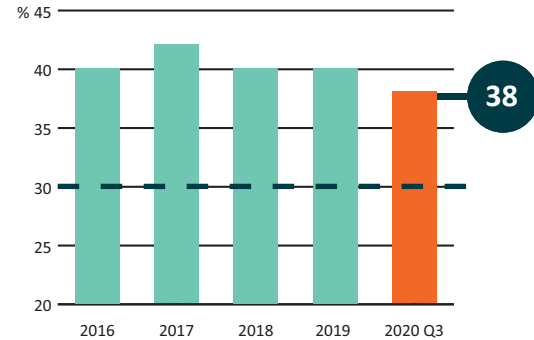
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



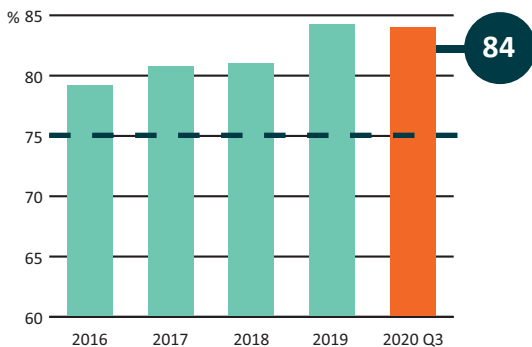
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



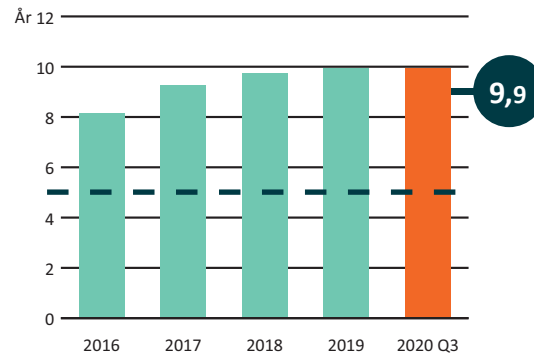
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 59 658 mkr (53 218).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2020. Det är viktigt att notera att den ej 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. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat

Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	Förändring, %
Hyresintäkter	3 354	3 043	
Fastighetskostnader	-828	-764	
Driftsnetto	2 526	2 279	11
Central administration	-142	-154	
Intresseföretag	53	52	
Finansiella poster	-521	-440	
Förvaltningsresultat	1 916	1 737	10

för innehavstid. Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot 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 intresseföretag är exklusive värdeförändringar och skatt, beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

Projekt

Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Stockholm	Princeton 1 ^{1,2)}	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 606	454	107	93	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	15 308	553	268	28	100	2021
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	509	422	31	96	2022
Zossen	Dabendorf	Utbildning	Green Building	15 500	498	230	26	100	2021
Luleå	Kronan	Äldreboende	Miljöbyggnad	11 000	280	17	21	100	2021
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	250	109	17	100	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	248	89	13	89	2021
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	185	166	12	100	2021
Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 919	178	178	14	100	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 333	174	141	8	100	2021
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 477	133	18	10	89	2021
Solna	Bagartorp	Utbildning	Svanen	3 112	135	63	7	100	2021
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 374	133	133	10	100	2021
Summa				113 189	4 709	2 147	297		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

¹⁾ Projektet bedrivs i bolag samägda med SveaNor

²⁾ Fastigheten är såld och frånträds i samband med projektets färdigställande

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 4 709 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 147 mkr. Under perioden har två projekt färdigställts. Det ena är ett äldreboende i Halmstad kommun med 54 lägenheter ett hyreskontrakt om 15 år och en årlig hyresintäkt om 8 mkr.

Investeringen uppgick till 100 mkr. Det andra färdigställda projektet avser S:t Eriks Ögonsjukhus uppfört på fastigheten Patienten 1 i Solna kommun med en investeringskostnad om 2 321 mkr. Hyresavtalet med S:t Eriks Ögonsjukhuset löper i 20 år och fastigheten inbringar en årlig hyresintäkt om 104 mkr. Från och med den 1 oktober 2020 äger Hemsö 100 procent av fastigheten Patienten 1.

Färdigställda projekt 2020

Färdigställt	Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q2	Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	Saknas	11 703	491	15	28	100
Q3	Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	Miljöbyggnad	3 804	100	15	8	100
Q3	Solna	Patienten 1	Vård	Miljöbyggnad	21 258	2 321	18	104	100
Summa					36 765	2 912	17	140	

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst


Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende och grundskola i Göteborg

Hemsö utvecklar ett unikt projekt med grundskola och äldreboende kombinerat i en och samma byggnad i området Sandarna i Göteborg. Skolan omfattar årskurs F-6 för 400 elever och äldreboendet 100 platser. Investeringen uppgår till cirka 500 miljoner kronor.

Utförningen väntas ge positiva effekter genom att skapa möten mellan de boende på äldreboendet och eleverna på skolan. Här finns möjlighet att förbättra äldre människors närhet till liv och rörelse, genom såväl visuell kontakt som gemensamma aktiviteter mellan verksamheterna. Barnen får också en nära koppling till den äldre generationen.

Inflytt planeras till vårterminen 2023 med miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver.

Hållbarhet

Energi och klimat

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda.

Hemsös övergripande mål är att minska energianvändningen med tre procent per år i jämförbart bestånd samt att nå 100 procent icke-fossil energianvändning och netto noll koldioxidutsläpp för befintliga byggnader senast år 2035. I Hemsös klimatstrategi ingår även att utreda hur klimatpåverkan från nyproduktion kan minskas genom bland annat klimatberäkning och klimatsmart design.

Effekten av optimering av fastigheterna och systematiskt arbete med energiprojekt ger fortsatt resultat vilket medför en nedåtgående trend för energianvändningen i beståndet. Resultatet för tredje kvartalet påverkas positivt av energibesparingsprojekt som genomfördes under sommaren samt nyligen färdigställda solcellsprojekt. För närvarande uppnås energimålet om 3 procent besparing per år för jämförbart bestånd med marginal.

Miljöcertifiering

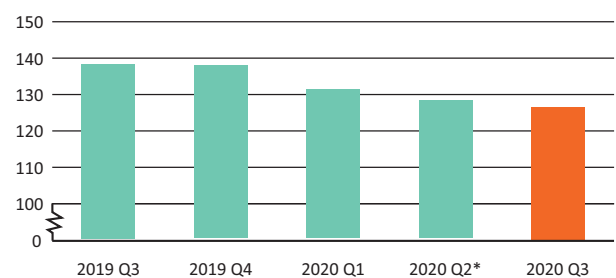
Hemsö hade vid utgången av det tredje kvartalet 47 miljöcertifierade byggnader.

Certifieringarna utgörs av 25 Miljöbyggnad, fyra LEED, en BREEAM, 16 BREEAM In-Use samt en DGNB. Antalet certifierade byggnader och deras andel av marknadsvärdet i portföljen ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering.

Sedan 2018 pågår även ett arbete med att successivt certifiera befintliga byggnader vilket också bidrar till denna ökning.



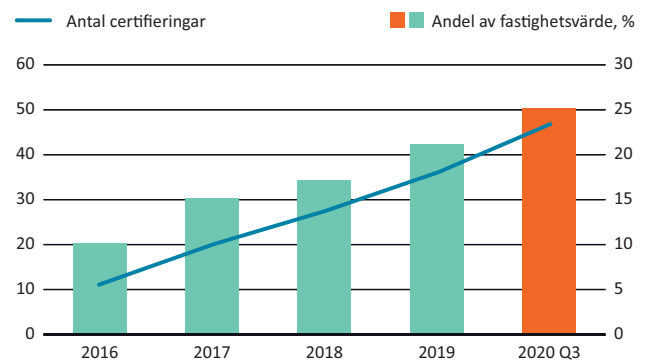
Energianvändning, Kwh/m²*



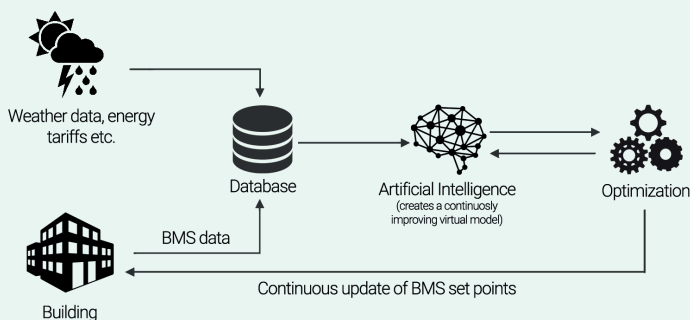
*Avser energianvändningen i det totala svenska beståndet

**Avser perioden juni 2019 – maj 2020

Miljöcertifierade fastigheter*



*Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering.



Pilotprojekt med AI

Hemsö investerar i den AI-baserade tekniken Myrspoven med ambitionen att utforska området artificiell intelligens och energioptimering.

Under vintern 2020/2021 inleder Hemsö ett pilotprojekt med fem fastigheter. Genom artificiell intelligens optimerar Myrspoven aktivt en byggnads inomhusklimat i kombination med lägsta möjliga kostnad. Resultatet blir ett mer behagligt inomhusklimat för våra hyresgäster och brukare samtidigt som vi minskar energianvändningen och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Intresseföretag

Per 30 september 2020 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem).

Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthem är bokförd till 126 mkr (117) och andelen i TTP är bokförd till 593 mkr (505). Totala investeringar i intresseföretag uppgår till 719 mkr (622).

Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – sep 2020	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	24	6	30
Värdeförändringar, Fastigheter	-6	–	-6
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-38	–	-38
Skatt	8	-1	7
Redovisat resultat	-12	5	-7

Turku Technology Properties (TTP)

I april 2019 förvärvade Hemsö 35 procent av aktierna i TTP. I mars 2020 förvärvade Hemsö ytterligare 5 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren med en andel uppgående till 40 procent. Åbo stad äger 35 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank och Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet. TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till området Kuppis i centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. I augusti 2020 färdigställdes ytterligare en utbildningsfastighet i området där bland annat Åbo Yrkeshögskola förhyr 15 000 kvm på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten certifieras enligt LEED Platinum.



TTP	30 sep 2020	30 sep 2019
Ägarandel, %	40	35
Hyresvärde, mkr	330	277
Antal fastigheter, st	24	18
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 082	3 733
Hyresduration, år	8	6
Andel offentliga hyresgäster, %	63	60

Lanthem

Hösten 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 den landbank Lantmännen har. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i av Hemsö prioriterade orter.

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



Lanthem	30 sep 2020	30 sep 2019
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	412	402
Hyresduration, år	9	10
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 61,6 procent (62,9) och räntetäckningsgraden till 5,0 ggr (5,1).

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat i den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker och Tredje AP-fonden vilket skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A från Fitch Ratings och rating A- från Standard & Poor's.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A	F1+	Stabila	2020-04-01
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2020-03-25

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 38 431 mkr (36 008).

Under tredje kvartalet emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för 500 mkr. Hemsö emitterade även sin första obligation i australiensiska dollar till asiatiska investerare motsvarande 320 mkr. Obligationens löptid uppgår till 15 år. Valuta- och ränterisken med anledning av denna upplåning har eliminerats genom derivat.

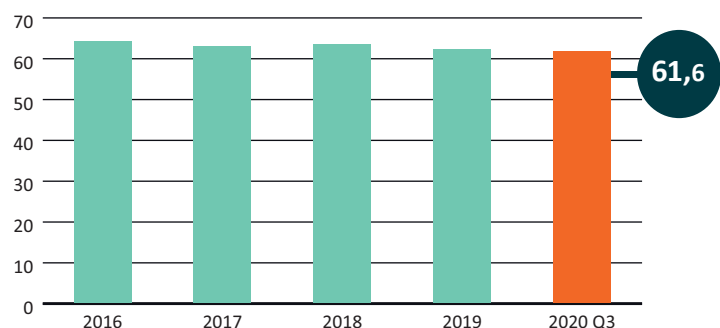
Finansieringskällor, mkr

	Q3 2020	Q3 2019
Obligationer, SEK	12 280	14 153
Obligationer, EUR	14 782	14 018
Obligationer, NOK	951	–
Obligationer, AUD	320	–
Summa obligationer	28 333	28 171
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>2 930</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	5 556	4 359
Europeiska Investeringsbanken	2 951	1 873
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	791	805
Summa räntebärande skulder	38 431	36 008
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>6 681</i>	<i>3 673</i>

Kapitalstruktur, mkr

	Q3 2020	Q3 2019
Räntebärande skulder	38 431	36 008
Kortfristiga placeringar	–	375
Likvida medel	1 249	1 747
Nettoskuld	37 182	33 886
Marknadsvärde fastigheter	59 658	53 218
Investeringar i intresseföretag	719	622
Summa	60 377	53 840
Belåningsgrad	61,6%	62,9%
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 11 500 mkr (11 616) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 249 mkr (2 122) och den disponibla likviditeten uppgick till 12 749 mkr (13 738). Skuldtäckningskvoten uppgick till 138 procent (154).

Hemsö använder räntederivat för att anpassa ränterisken samt valutaderivat och valutaräntederivat för att anpassa valutarisken i bolaget.

Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 300 mkr (7 950). Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, dels valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 1 260 mkr (0), dels valutaderivat som uppgick till ett nominellt belopp av 158 mkr (268). Valutaexponeringen uppgick till 5,5 procent (11,4) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,0 år (7,2) och genomsnittlig räntebindning till 6,6 år (6,4). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3).

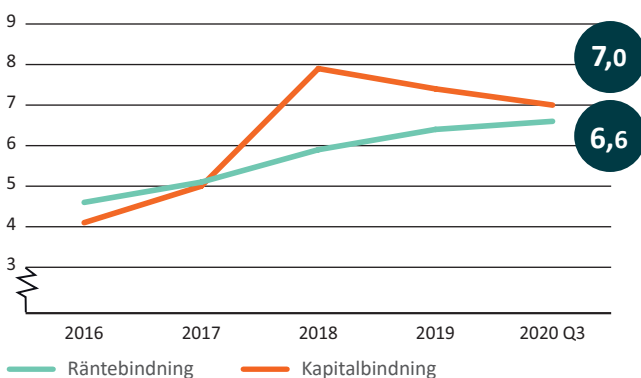
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q3 2020	Q3 2019
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	4 000
EIB	0	1 116
Summa kreditlöften	11 500	11 616
Kortfristiga placeringar	–	375
Likvida medel	1 249	1 747
Disponibel likviditet	12 749	13 738
Kort upplåning	9 211	8 903
Skuldtäckningskvot	138%	154%

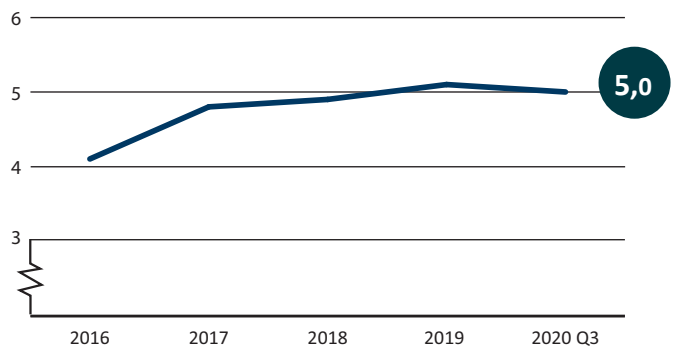
Valutaexponering, mkr

	Q3 2020	Q3 2019
Fastigheter EUR	19 537	17 687
Intresseföretag EUR	593	505
Kassa EUR	17	265
Tillgångar EUR	20 147	18 457
Skuld EUR	17 723	15 896
Valutaswap EUR	1 260	0
Exponering EUR	1 164	2 561
Skuld NOK och AUD	1 271	–
Valutaswap NOK och AUD	-1 271	–
Exponering NOK och AUD	0	0
Valutasäkring	-158	-268
Valutaexponering	1 006	2 293
Eget kapital	18 443	15 667
Valutaexponering	5,5%	14,6%

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	61,6
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,0
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	138
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,0
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,6
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	28
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	5,5

Nakterhus-
skolan i Vega,
HaningeDigitalt första
spadtag i
Göteborg

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	0	0	0	8 930	23
2021	4 802	4 802	12	1 839	5
2022	9 243	2 743	7	1 050	3
2023	3 855	2 855	7	2 250	6
2024	5 000	1 000	3	2 000	5
2025	1 450	1 450	4	850	2
2026	6 052	6 052	16	5 252	14
2027	100	100	0	0	0
2028	100	100	0	500	1
>2028	13 772	13 772	36	15 761	41
Summa	44 375	32 875	86	38 431	100
Företagscertifikat		5 556	14		
Summa		38 431	100		

Kvartalsöversikt Q3 2020

Belopp i mkr	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	829	816	804	780	764	774	727	676	653
Fastighetskostnader	-203	-202	-210	-226	-170	-193	-180	-208	-145
Driftsnetto	626	614	594	554	594	581	547	468	508
Central administration	-39	-33	-42	-29	-36	-37	-33	-48	-33
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-8	-11	27	-48	17	2	6	2
Rörelseresultat	599	573	541	552	510	561	516	426	477
Finansiella poster	-124	-105	-114	-109	-110	-107	-93	-80	-96
Resultat efter finansiella poster	475	468	427	443	400	454	423	346	381
- varav Förvaltningsresultat*	478	485	445	425	466	446	423	342	381
Värdeförändring fastigheter	299	223	110	758	460	691	128	1 166	94
Värdeförändring finansiella instrument	27	-49	-70	154	-76	-53	-51	-2	63
Resultat före skatt	801	642	467	1 355	784	1 092	500	1 510	538
Aktuell skatt	-29	-49	-34	-25	-16	-10	-26	11	-4
Uppskjuten skatt	-119	-79	-68	-216	-135	-124	-68	-318	-100
Periodens resultat	653	515	364	1 114	633	958	406	1 203	434
Övrigt totalresultat	0	-104	161	-66	12	78	63	-4	-5
Periodens totalresultat	654	410	525	1 048	645	1 036	469	1 199	429

Balansräkning	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Förvaltningsfastigheter	59 658	57 533	57 300	55 027	53 218	51 614	49 559	46 236	42 573
Nyttjanderätter	611	612	629	582	431	433	302	-	-
Övriga tillgångar	1 399	1 393	1 451	1 348	1 331	1 326	787	720	929
Likvida medel och korta placeringar	1 249	1 173	994	988	2 122	2 333	3 585	450	1 500
Summa tillgångar	62 917	60 711	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002
Eget kapital	18 443	16 789	17 239	16 714	15 667	15 022	14 668	13 199	12 053
Uppskjuten skatteskuld	3 875	3 763	3 706	3 600	3 401	3 263	3 142	3 067	2 750
Derivat	293	287	287	211	366	305	285	281	350
Räntebärande skulder	38 431	38 136	37 307	35 542	36 008	35 638	34 418	29 728	28 738
Leasingskulder	611	612	629	582	431	433	302	-	-
Ej räntebärande skulder	1 264	1 124	1 206	1 296	1 229	1 045	1 418	1 131	1 111
Summa eget kapital och skulder	62 917	60 711	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002

Nyckeltal	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	61,6	63,5	62,6	62,1	62,9	63,6	62,0	63,1	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr**	5,0	5,0	4,9	5,1	5,1	5,3	5,1	4,9	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	445	453	377	399	432	417	380	329	366
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %**	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,1
Totalavkastning, %**	6,8	7,3	8,3	9,0	9,9	9,2	9,2	9,7	9,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,1	98,1	98,1	97,7	98,0	97,9	98,3	98,1
Överskottsgrad, %	75,5	75,3	73,9	71,0	77,7	75,2	75,3	69,2	77,8
Antal fastigheter, st	381	383	376	370	364	362	368	365	353
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 954	1 923	1 890	1 884	1 833	1 830	1 800	1 732	1 679

* Hemsö har uppdaterat definitionen av Förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat från tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen.

** Beräknas på 12 månader rullande utfall

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	Jul – sep 2020	Jul – sep 2019	Okt 2019 – sep 2020	Jan – dec 2019
Hysesintäkter	2 432	2 252	824	760	3 206	3 027
Övriga intäkter	16	13	5	4	23	19
Driftskostnader	-361	-341	-108	-89	-491	-472
Underhållskostnader	-205	-153	-84	-63	-273	-221
Övriga fastighetskostnader	-49	-49	-11	-18	-78	-77
Driftsnetto	1 833	1 722	626	594	2 388	2 276
Central administration	-113	-107	-39	-36	-142	-135
Resultat från andelar i intresseföretag	-7	-29	12	-48	20	-2
- varav förvaltningsresultat	30	29	15	18	39	38
- varav värdeförändringar	-45	-71	-2	-82	-13	-39
- varav skatt	7	13	0	16	-7	-1
Rörelseresultat	1 713	1 586	599	510	2 265	2 139
Finansiella poster	-343	-310	-124	-110	-452	-419
Resultat efter finansiella poster	1 370	1 276	475	400	1 814	1 720
- varav Förvaltningsresultat	1 408	1 335	478	466	1 833	1 760
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	632	1 279	299	460	1 390	2 037
Värdeförändring finansiella instrument	-92	-180	27	-76	62	-25
Resultat före skatt	1 910	2 375	801	784	3 266	3 732
Aktuell skatt	-112	-52	-29	-16	-137	-78
Uppskjuten skatt	-267	-327	-119	-135	-482	-543
Periodens resultat	1 532	1 996	653	633	2 646	3 111
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 487	1 898	640	577	2 537	2 948
Innehav utan bestämmande inflytande	45	98	14	56	109	163
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	1 532	1 996	653	633	2 646	3 111
Omräkningsdifferens	57	154	0	12	-10	87
Periodens totalresultat	1 589	2 150	654	645	2 637	3 198
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 543	2 052	640	589	2 527	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	46	98	14	56	110	163

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	59 658	53 218	55 027
Nyttjanderätter	611	431	582
Andelar i intresseföretag	719	622	635
Övriga anläggningstillgångar	94	95	94
Summa anläggningstillgångar	61 082	54 366	56 338
Kortfristiga fordringar	586	614	619
Kortfristiga placeringar	–	375	–
Likvida medel	1 249	1 747	988
Summa omsättningstillgångar	1 835	2 736	1 607
SUMMA TILLGÅNGAR	62 917	57 102	57 945
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18 443	15 667	16 714
Uppskjuten skatteskuld	3 875	3 401	3 600
Långfristiga räntebärande skulder	29 221	27 105	27 644
Leasingskulder	611	431	582
Derivat	293	366	211
Summa långfristiga skulder	34 000	31 303	32 037
Kortfristiga räntebärande skulder	9 211	8 903	7 898
Övriga kortfristiga skulder	1 264	1 229	1 296
Summa kortfristiga skulder	10 474	10 132	9 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 917	57 102	57 945

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	39	39
Totalresultat (2019-01-01–2019-09-30)	–	–	154	1 898	98	2 150
Utgående eget kapital 2019-09-30	1	6 856	280	8 046	484	15 667
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat (2019-10-01–2019-12-31)	–	–	-67	1 050	64	1 047
Utgående eget kapital 2019-12-31	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat	–	–	56	1 487	46	1 589
Utgående eget kapital 2020-09-30	1	7 535	291	10 022	594	18 443

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	Jul – sep 2020	Jul – sep 2019	Okt 2019 – sep 2020	Jan – dec 2019
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 408	1 335	478	466	1 833	1 760
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-30	-30	-14	-19	-38	-38
Avskrivningar	7	8	2	2	11	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	-18	138	-5	26	-116	40
Realisationsresultat/utrangeringar	-33	-36	-31	24	-51	-54
Betald skatt	-110	-84	-21	-17	-132	-106
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 224	1 331	408	482	1 507	1 614
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	38	61	166	49	106	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 262	1 392	575	531	1 613	1 743
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 477	-4 264	-987	-478	-2 455	-5 242
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 484	-2 007	-893	-622	-3 201	-2 724
Försäljning av fastigheter	133	1 109	61	-10	312	1 288
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-86	-459	1	69	-88	-461
Övriga anläggningstillgångar	-1	-	-1	-	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 915	-5 621	-1 818	-1 041	-5 434	-7 139
Finansieringsverksamheten						
Uptagna räntebärande skulder	6 580	8 187	937	1 320	8 285	9 892
Amorteringar räntebärande skulder	-3 805	-2 450	-620	-1 005	-5 529	-4 174
Realiserade finansiella instrument	2	-95	-2	-15	2	-95
Erhållna aktieägartillskott	1 000	1 000	1 000	-	1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	39	-	-	-1	38
Utbetald utdelning	-860	-721	-	-	-860	-721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 917	5 960	1 315	300	2 897	5 940
Periodens kassaflöde	263	1 731	72	-210	-924	544
Likvida medel vid periodens början	988	450	1 173	2 333	2 122	450
Kursdifferens i likvida medel	-2	-59	5	-1	51	-6
Likvida medel vid periodens slut	1 249	2 122	1 249	2 122	1 249	988
Operativt kassaflöde	1 275	1 229	445	432	1 674	1 628

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019	Okt 2019 – sep 2020	Jan – dec 2019
Nettoomsättning	57	44	90	78
Central administration	-130	-118	-175	-164
Övriga rörelseintäkter	0	253	0	253
Rörelseresultat	-73	179	-84	167
Finansiella poster	430	271	260	100
Värdeförändringar finansiella instrument	-97	-180	57	-25
Bokslutsdispositioner	15	-	92	77
Resultat före skatt	275	270	325	319
Redovisad skatt	17	17	-18	-18
Periodens resultat	293	287	307	301
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	293	287	307	301

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Inventarier	2	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 693	7 658	7 697
Uppskjuten skattefordran	64	75	43
Långfristiga fordringar	30 148	26 804	26 674
Summa anläggningstillgångar	37 907	34 541	34 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 233	5 296	5 250
Kortfristiga placeringar	-	375	-
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	5 233	5 671	5 250
SUMMA TILLGÅNGAR	43 140	40 212	39 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 086	3 639	3 653
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	43	34	58
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	25	26
Räntebärande skulder	38 431	36 008	35 542
Ej räntebärande skulder	554	506	388
Summa skulder	39 011	36 539	35 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 140	40 212	39 667

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 1 oktober förvärvade Hemsö resterande 50 procent av Scandinavian Life Science Två AB som äger fastigheten Patienten 1 i Solna.

Den 7 oktober gjordes ett återköp på 37 meur avseende obligationslånet om 300 meur, räntekupong 1,75 procent och förfall 2029-06-29 (XS1632767718).

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 132 anställda varav 58 kvinnor och 74 män. Av de anställda arbetar 47 personer inom förvaltningsorganisationen samt 22 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 119 anställda i Sverige, 6 i Tyskland samt 7 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Covid-19 – Hemsö har analyserat bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsö har under perioden lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster med anledning av epidemin, dessa rabatter har inte uppgått till några väsentliga belopp. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drifts-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas. För mer utförlig information hänvisas till sid 112, not 30 i årsredovisningen för 2019. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 70–75 i årsredovisningen för 2019.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2019.

Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning. Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 25 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag. Hemsö äger 50 procent av aktierna i Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Bolagen äger två fastigheter i Hagastaden. Den andra hälften av aktierna ägs av SveaNor.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen, 50 procent vardera, av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag. Hemsö äger även 40 procent av andelarna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 24 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2019, sidorna 92–95. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Samtliga belopp i delårsrapporten är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2020 eller senare

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas av Hemsö.

Rapportens undertecknande

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

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

Stockholm den 27 oktober 2020

Pär Nuder, Styrelseordförande

Åsa Bergström, Styrelseledamot

Bengt Hellström, Styrelseledamot

Kerstin Hessius, Styrelseledamot

David Mindus, 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 2020 och den nio månadersperiod 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 revisionssed 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 27 oktober 2020

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag.

Direktavkastning

Driftsnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften

Förvaltningsresultat

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i intresseföretag.

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat intresseföretag minus betald skatt.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansiella poster. Beräknas på 12 månaders rullande utfall.

Rörelseresultat

Driftsnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag och kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

Summan av driftsnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Valutaexponering

Nettot av fastigheter, intresseföretag, kassa och lån i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftsnetto

Hysesintäkter minus drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftsnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

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 hyresgästen 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

Driftsnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Direktavkastning	30 sep 2020	30 sep 2019
Driftsnetto enligt resultaträkning	2 388	2 190
Justering för 12 månaders innehav	15	43
Justering projektfastigheter	-149	-123
Justerat driftsnetto	2 254	2 110
Bokfört värde på fastigheter	59 658	53 218
Justering projektfastigheter	-10 898	-8 879
Justerat bokfört värde	48 761	44 339
Direktavkastning	4,6%	4,8%

Totalavkastning	Okt 2019 – sep 2020	Okt 2018 – sep 2019
Driftsnetto	2 388	2 190
Värdetförändring fastigheter	1 390	2 445
Summa	3 778	4 635
Ingående fastighetsvärde	53 218	42 573
Utgående fastighetsvärde	59 658	53 218
Justering periodens värdeförändring	-1 390	-2 445
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 743	46 673
Totalavkastning	6,8%	9,9%

Förvaltningsresultat	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019
Resultat efter finansiella poster	1 370	1 276
Återläggning		
Värdetförändringar intresseföretag	45	71
Skatt intresseföretag	-7	-13
Förvaltningsresultat	1 408	1 335

Räntetäckningsgrad	Okt 2019 – sep 2020	Okt 2018 – sep 2019
Rörelseresultat	2 265	2 013
Finansnetto	-452	-391
Räntetäckningsgrad	5,0	5,1

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2020	Jan – sep 2019
Förvaltningsresultat	1 408	1 335
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-30	-30
<i>Avskrivningar</i>	7	8
<i>Betald skatt</i>	-110	-84
Operativt kassaflöde	1 275	1 229

Belåningsgrad	30 sep 2020	30 sep 2019
Räntebärande skuld	38 431	36 008
Likvida medel	-1 249	-1 747
Kortfristiga placeringar	0	-375
Nettoskuld	37 182	33 886
Marknadsvärde fastigheter	59 658	53 218
Investeringar i intresseföretag	719	622
Summa	60 377	53 840
Belåningsgrad	61,6%	62,9%

Skuldtäckningskvot	30 sep 2020	30 sep 2019
Likvida medel	1 249	1 747
Kortfristiga placeringar	0	375
Outnyttjade kreditlöften	11 500	11 616
Disponibel likviditet	12 749	13 738
Kort upplåning	9 211	8 903
Skuldtäckningskvot	138%	154%

Andel säkerställd skuld	30 sep 2020	30 sep 2019
Utestående säkerställd skuld	0	0
Bokfört värde på fastigheter	59 658	53 218
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

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 samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats hemso.se

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	5 februari 2021
Årsredovisning	mars 2021
Delårsrapport jan – mar 2021	29 april 2021
Årsstämma	29 april 2021
Halvårsrapport jan – jun 2021	15 juli 2021
Delårsrapport jan – sep 2021	27 okt 2021

