

Q1

Delårsrapport 2021

Sammanfattning januari – mars 2021

- » Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 857 mkr (797).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 481 mkr (445).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 589 mkr (110) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 40 mkr (-70).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 935 mkr (364).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 65 528 mkr (57 300).
- » Under perioden förvärvades 17 fastigheter (8) för 1 522 mkr (210) och 1 fastighet (2) avyttrades för 7 mkr (3).

Viktiga händelser under första kvartalet

- » Hemsö emitterade en sjuårig obligation om 500 meur på den europeiska kapitalmarknaden. Räntekuponen sattes till noll procent med en effektiv årsränta om 0,12 procent.
- » Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Victor's group, en av de största vårdoperatörerna i Tyskland, avseende utvecklingen av ett nytt äldreboende i Kleinmachnow utanför Berlin.
- » Fitch uppgraderade Hemsös kreditbetyg till A+ med stabila utsikter, och bekräftade Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.
- » Standard & Poor's bekräftade Hemsös långsiktiga kreditbetyg A- med stabila utsikter, och bekräftade Hemsös kortsiktiga kreditbetyg K-1.
- » Hemsö förvärvade samtliga byggnader och pågående projekt inom skolcampusområdet Paavola. Lahtis stad tecknade 20-åriga hyresavtal för samtliga ytor.

Hemsö i sammandrag

	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mar 2021	Jan – dec 2020
Hyresintäkter, mkr	857	797	3 330	3 270
Förvaltningsresultat, mkr	481	445	1 846	1 810
Resultat efter skatt, mkr	935	364	3 904	3 333
Operativt kassaflöde, mkr	379	377	1 698	1 696
Belåningsgrad, %	60,2	62,6	60,2	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,9	4,7	4,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	65 528	57 300	65 528	62 240
Överskottsgrad, %	72,6	73,9	73,3	73,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	98,1	98,0	97,9
Hyresduration, år	9,8	9,8	9,8	9,8
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 101	1 890	2 101	2 005



Vd-ord

Det första kvartalet 2021 har ur ett finansiellt perspektiv varit ett normalt kvartal för Hemsö. Vi uppvisar som vanligt en stabil tillväxt med en ökning av förvaltningsresultatet om 8 procent till 481 miljoner kronor, samtidigt som våra viktigaste finansiella nyckeltal har stärkts. I ett bredare perspektiv med pandemins påverkan på omvärlden har det senaste året och första kvartalet i år däremot varit långt ifrån normalt.

Stabilitet trots pandemin

Med facit i hand kan jag nu konstatera att Hemsös stabila affärsmodell står stadig även när det är som mest osäkert och volatilt på marknaden. Vår agila organisation anpassade snabbt arbets sättet för att vara nära hyresgäster och samarbetspartners.

Hyresintäkterna har i princip varit opåverkade och vi har haft ett stabilt växande kassaflöde. Hemsö har haft tillgång till ett stort antal finansieringskällor under hela perioden och har inte behövt nyttja bolagets kreditfaciliteter om 12,5 miljarder kronor. I januari emitterade vi en obligation om 500 miljoner euro med en löptid om sju år och med en räntekostnad om 0,12 procent som övertecknades 3,6 gånger. Det är den lägsta ränta med en löptid om sju år som någonsin emitterats på den europeiska obligationsmarknaden av ett europeiskt fastighetsbolag.

Jag har alltid sagt att efterfrågan från våra hyresgäster inte är konjunkturberoende och att den går att prognostisera flera år framåt. Det har vi sett bevis på det senaste året. Den offentliga sektorn har fortsatt stort behov av skolor och äldreboenden och vi har tecknat många nya hyresavtal och initierat nya kommunala samarbeten.

Hemsö har inte bara klarat sig väl under pandemin, vi är idag ett ännu starkare bolag än innan.

Kommunala skolsamarbeten

I början av 2021 initierade vi två nya utvecklingsprojekt för skolcampus med sammantaget närmare 5 000 skolplatser i Sverige och i Finland. Båda projekten är goda exempel på hur Hemsö arbetar i nära samverkan med privata och kommunala skolor för att skapa goda och hållbara skolmiljöer.

Hemsö förvärvade Paavola skolcampus i centrala Lahtis i Finland med plats för cirka 2 500 barn och ungdomar. Lahtis stad har tecknat 20-åriga hyresavtal för samtliga ytor. Projektet är Hemsös näst största kommunala samarbete i Finland, där vi det senaste året har inlett flera långsiktiga samarbeten med finska kommuner.

Hemsö vann en offentlig upphandling för en ny kommunal gymnasieskola och vi förvärvade även Campus Kronåsen i anslutning till Uppsala universitet i en rik kulturhistorisk miljö. Den nya gymnasieskolan kommer att ha plats för 1 400 elever, och Uppsala kommun har tecknat ett 10-årigt hyresavtal. Vi utvecklar även en ny F-3 grundskola och totalt kommer Campus Kronåsen att ha cirka 2 400 skolplatser efter genomförda projekt.

Nytt äldreboendeprojekt i Berlin

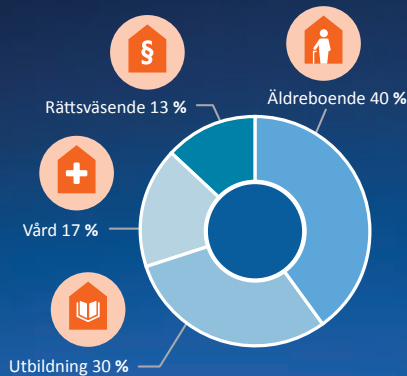
Vi har nyligen byggt upp en intern projektutvecklingskompetens i Tyskland. Jag är nöjd över att vi i början av året tecknade ett 20-årigt hyresavtal med Victor's Group, en av de största vårdoperatörerna i Tyskland, för ett nytt äldreboende i Berlin med 86 platser. Det är vårt andra egenutvecklade äldreboende i Tyskland och jag är övertygad om att vi kommer att presentera fler under året. Egen projektkompetens i Europas största äldreboendemarknad är viktig för vår långsiktiga tillväxt och förmåga att fortsätta höja kvaliteten i vårt fastighetsbestånd.

2021

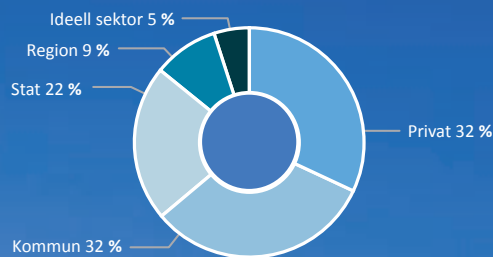
Det senaste året har visat att Hemsös affärsmodell står stark i allvarliga ekonomiska kriser. Hemsös fokus under resten av 2021 är att genom vår förvaltning och projektutveckling stärka ryggraden i samhället genom investeringar i social infrastruktur. Det är min förhoppning att vi successivt kommer att öppna upp samhället igen under resten av året. Det är inte bara viktigt för hela samhället utan också för att våra medarbetare ska kunna träffa varandra, våra kunder och samarbetspartners fysiskt igen. Vi är bra på att använda digitala arbetssätt, likväl gynnas både samverkan och kreativitet av en kombination mellan digital och fysisk interaktion. Jag hoppas att den dagen är nära.

Nils Styf, vd

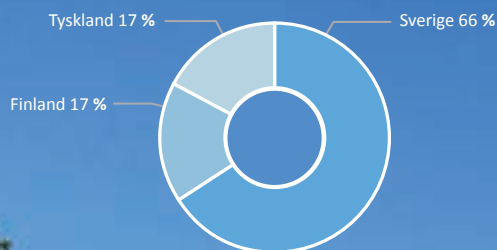
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



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 65,5 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A+" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till mars 2021 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 857 mkr (797). I Sverige ökade hyresintäkterna med 9,1 procent, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Tyskland ökade hyresintäkterna med 11,9 procent främst till följd av förvärv medan hyresintäkterna i Finland minskade med 0,7 procent. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 10,4 mkr, motsvarande 1,4 procent, främst hänförligt till valutakursförändring.

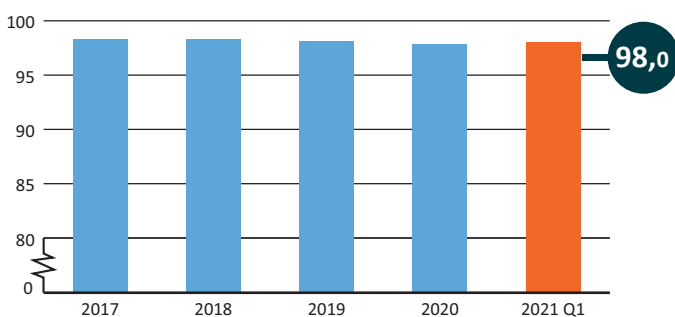
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 463 mkr (3 205) och den ekonomiska vakansen uppgick till 72 mkr (63). Den ekonomiska uthyrningsgraden låg i linje med föregående period och uppgick vid periodens utgång till 98,0 procent (98,1).

Hyresförfall 2021 uppgår till 140 mkr vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,8 år (9,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 236 mkr (210), en ökning med 27 mkr. Kostnaderna steg med anledning av en större fastighetsportfölj och högre kostnader för snö- och halkbekämpning samt fjärrvärme till följd av en kallare vinter jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 15 mkr motsvarande 8,2 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



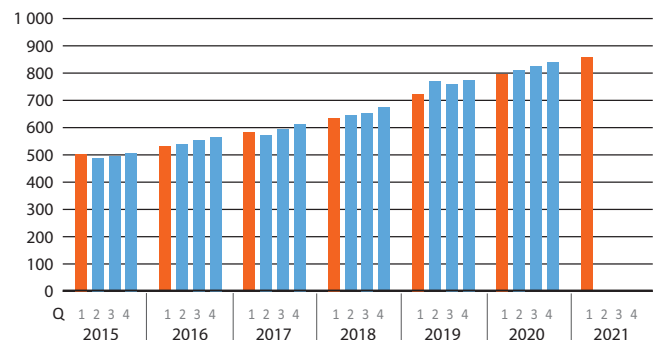
Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2021
Ingående vakans	74
Avflyttningar	3
Justering vakanshyror	2
Inflyttningar	-7
Förvärvat	-
Avytttrat	-
Utgående vakans	72

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2021	140	4
2022	206	6
2023	189	5
2024	171	5
2025	212	6
2026	169	5
2027	174	5
2028	275	8
2029	179	5
2030	238	7
>2030	1 549	44
Summa	3 502	100

Hyresintäkter, mkr



857 mkr

Hyresintäkter

Driftnetto

Driftnettet ökade till 627 mkr (594). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,6 procent (73,9), en minskning med 1,3 procentenheter mot föregående år till följd av ökade tillsyns- och fjärrvärmekostnader.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet till 530 mkr (557), vilket beror på valutakursförändring och högre driftkostnader med anledning av den kallare vintern.

Jämförbart bestånd

	31 mar 2021	31 mar 2020	Förändring %
Antal fastigheter, st	323	323	0,0
Marknadsvärde, mkr	48 633	47 574	2,2
Direktavkastning, %	4,5	4,7	-5,7

Belopp i mkr	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Förändring %
Hyresintäkter	729	740	-1,4
Övriga intäkter	5	6	-13,1
Driftkostnader	-146	-123	19,3
Underhållskostnader	-39	-50	-22,1
Övriga kostnader	-19	-16	18,8
Driftnetto	530	557	-4,8

Administration

Centrala administrationskostnader för perioden minskade till 31 mkr (42). Minskningen är främst hänförlig till en harmoniserad princip för fastighetsadministration mellan länderna, vilket innebär en omfördelning från administrationskostnader till fastighetskostnader.

Finansiella poster

Finansnettot steg jämfört med föregående år och uppgick till -125 mkr (-114). Ökningen beror på att de finansiella intäkterna sjönk med anledning av minskad utlåning till samägda bolag. Ränte- och övriga finansiella kostnader låg i linje med föregående år trots att den räntebärande skulden steg till 41 626 mkr (37 307). Genomsnittsräntan uppgick till 1,2 procent (1,3) och räntebindningen uppgick till 6,6 år (6,9).

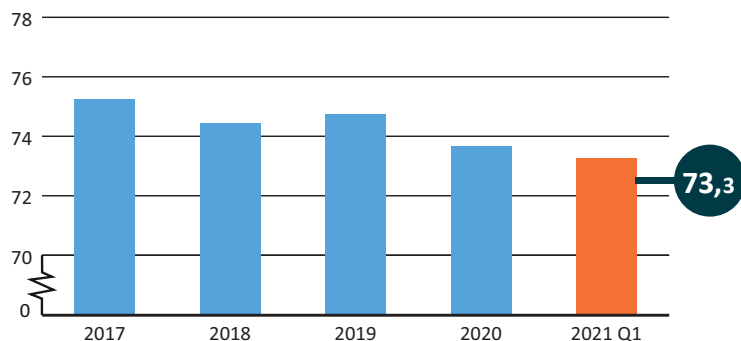
Finansiella poster

Mkr	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020
Ränteutgifter	0	1
Övriga finansiella intäkter	8	18
Räntekostnader	-114	-117
Övriga finansiella kostnader	-12	-9
Tomträtter och arrenden	-7	-7
Summa finansiella poster	-125	-114

627 mkr

Driftnetto

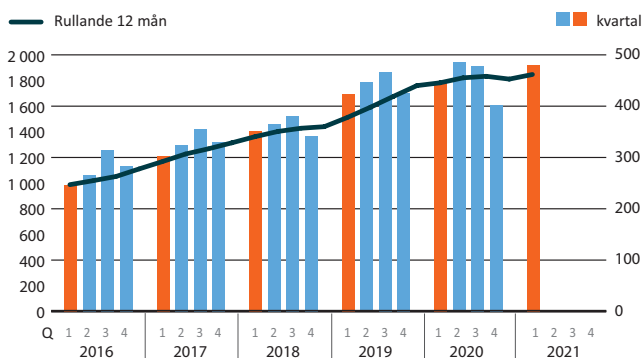
Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 481 mkr (445) och är främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

Förvaltningsresultat, mkr



Marknadsvärde,
fastigheter

65,5 mdkr

Fastigheter

408 st

Uthyrningsbar yta

2 101 tkvm

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på fastigheterna uppgick till 589 mkr (110), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (-1) och orealiserade värdeförändringar till 589 mkr (111).

Orealiserade värdeförändringar är hänförligt till förvaltnings- och projektverksamheten och till sänkta avkastningskrav i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,7). Totalavkastningen uppgick till 9,0 procent (8,3).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Jan – mar 2021

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	224	10	16	250
– Marknadsfaktorer	339	–	–	339
Summa orealiserade värdeförändringar	563	10	16	589

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	62 240	392
Förvärv	1 522	17
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	762	
Avyttringar	-7	-1
Valutakursförändringar	422	
Orealiserade värdeförändringar	589	
Redovisat värde vid periodens slut	65 528	408

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 40 mkr (-70). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 97 mkr (-77) och berodde främst på stigande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -57 mkr (7).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -226 mkr (-102), varav aktuell skatt utgjorde -37 mkr (-34) och uppskjuten skatt utgjorde -189 mkr (-68). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 38 mkr (83). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 4 535 mkr (3 789). Uppskjuten skattefordran har netto-redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 935 mkr (364). Ökningen är hänförlig till ett högre förvaltningsresultat, förbättrat resultat från intresseföretag och högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade till 379 mkr (377). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 328 mkr (400). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 206 mkr (12). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 303 mkr (-1 146) samtidigt som ökad upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 509 mkr (745). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel till 740 mkr (11) 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 23 mkr (18) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -49 mkr (-45) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till -166 mkr (-250). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 159 mkr (153), räntekostnader om -125 mkr (-134), samt valutakurseffekter om -200 mkr (-269). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 83 mkr (-70) och periodens totalresultat uppgick till -87 mkr (-274).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	31 mar 2021	31 mar 2020
Sverige Öst	225	193	162	143	19 341	17 433
Sverige Väst	75	75	48	49	4 591	3 963
Sverige Mitt/Nord	181	171	130	121	12 914	11 546
Sverige Syd	90	84	53	54	6 352	5 436
Tyskland	128	114	117	105	11 403	8 890
Finland	159	160	117	122	10 927	10 032
Totalt	857	797	627	594	65 528	57 300

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

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 65 528 mkr (57 300) finns 66 procent (70) i Sverige, 17 procent (15) i Finland och 17 procent (15) i Tyskland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 61 kommuner i Sverige, 56 kommuner i Tyskland och 27 kommuner i Finland. 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 40 procent av fastighetsvärdet följt av Utbildning som uppgår till 31 procent. Vård uppgår till 17 procent och Rättsväsende till 12 procent. Hemsös fastighetsbestånd per 31 mars 2021 omfattade 408 fastigheter (376) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 101 tkvm (1 890).

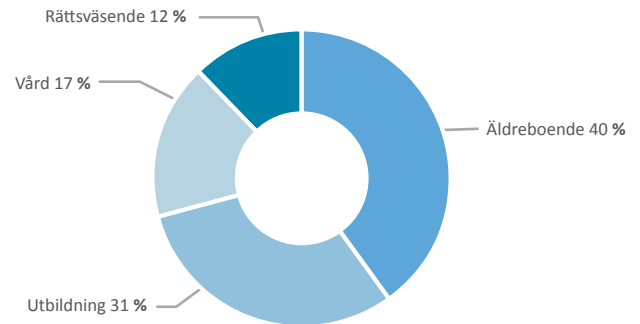
Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	17	1 522	93 486
Summa	17	1 522	93 486
Avyttringar			
Q1	1	7	–
Summa	1	7	–

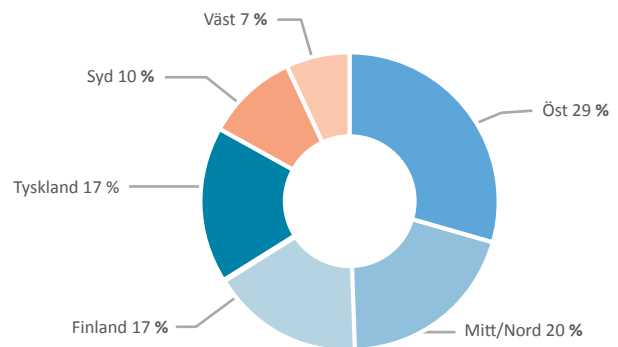
Investeringar

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 762 mkr (851), varav 603 mkr (738) i nyproduktion och 158 mkr (113) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

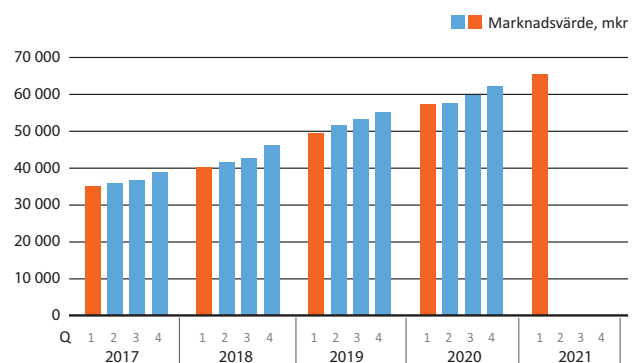
Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Fastigheternas marknadsvärde per segment



Fastigheternas marknadsvärde



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	207	123	56	22	408
Uthyrningsbar yta, tkvm	968	616	302	215	2 101
Hysesduration, år	9,5	11,3	8,6	8,4	9,8
Fastighetsvärde, mkr	26 003	20 275	11 564	7 686	65 528
Hysesintäkter, mkr	336	259	150	113	857
Driftnetto, mkr	252	189	99	87	627
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,0	96,2	96,9	98,0
Direktavkastning, %	4,4	4,4	4,7	4,7	4,5

Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsös hyresavtal är inflationsskyddade genom indexeringsklausuler kopplade till respektive lands KPI. I genomsnitt justeras intäkterna med cirka 90 procent av inflationen.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra för offentliga hyresgäster uppgick till 63 procent. Hyresavtal med kommuner uppgick till 32 procent, stat till 22 procent och regioner till 9 procent. Privata operatörer står för 32 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet står för 5 procent. De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, Attendo och Justitieministeriet i Finland, vilka tillsammans utgör en andel om 22 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster utgjordes 12 av offentliga hyresgäster.

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 sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hemsö har i Tyskland möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till

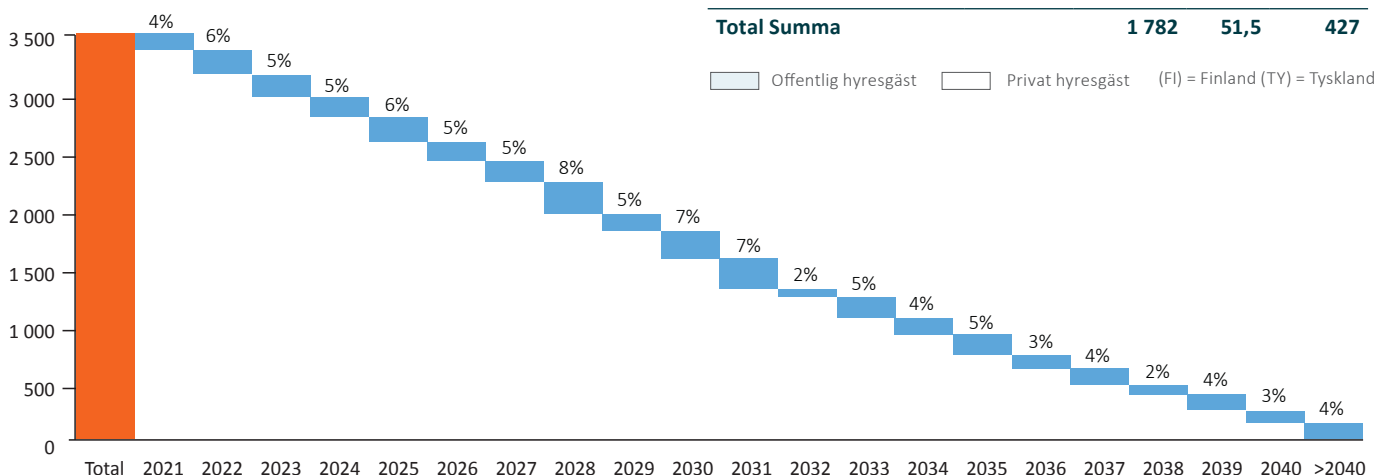
bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 50 meur varav 11 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 48 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	200	5,8	32
Region Stockholm	Region	194	5,6	76
Åbo stad (FI)	Kommun	147	4,3	14
Attendo	Privat	121	3,5	81
Justitieministeriet (FI)	Stat	116	3,4	13
Academedialia	Privat	110	3,2	21
Mälardalens högskola	Stat	100	2,9	3
AWO Hessen-Süd (TY)	Ideell	89	2,6	12
Västerås stad	Kommun	83	2,4	17
Norrköpings kommun	Kommun	76	2,2	17
Ambea	Privat	72	2,1	9
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,0	63
Karolinska Institutet	Stat	64	1,9	7
HEWAG (TY)	Privat	54	1,6	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,5	19
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	51	1,5	1
Alloheim (TY)	Privat	51	1,5	7
Konstuniversitet (FI)	Stat	46	1,3	3
Esperi Care (FI)	Privat	44	1,3	15
Mehiläinen (FI)	Privat	44	1,3	8
Total Summa		1 782	51,5	427

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

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

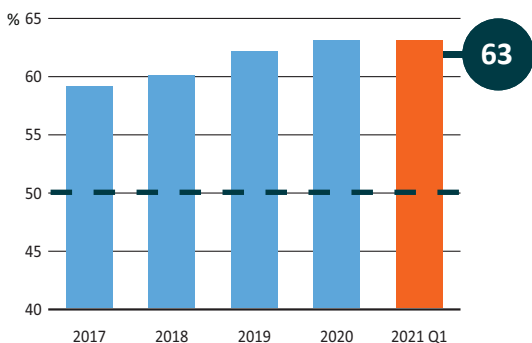


Fastighetsramar

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.

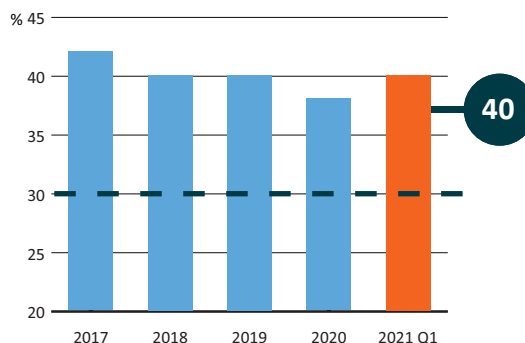
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



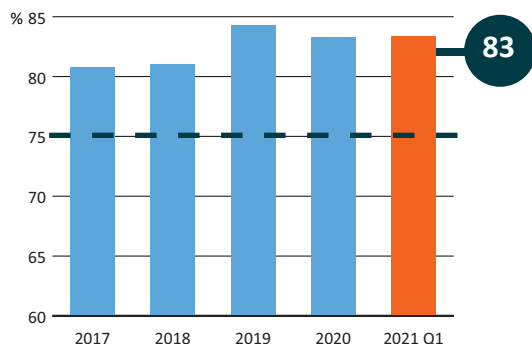
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



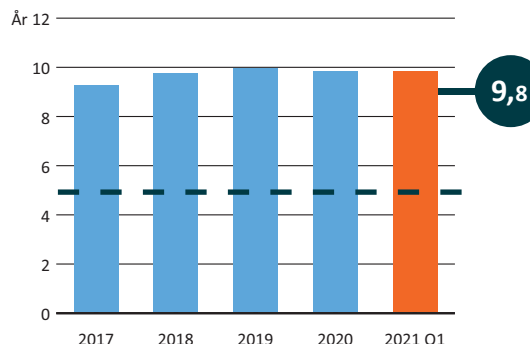
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs årligen en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 65 528 mkr (57 300).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2021. 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. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala

Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	Förändring %
Hyresintäkter	3 463	3 205	8
Fastighetskostnader	-881	-791	11
Driftnetto	2 582	2 414	7
Central administration	-140	-144	-3
Intresseföretag	41	31	33
Finansiella poster	-510	-427	19
Förvaltningsresultat	1 973	1 874	5

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 ny- och ombyggnadsprojekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Stockholm	Princeton 1 ¹⁾	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 649	299	106	93	2021
Västerås	Södra källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	15 308	553	120	28	100	2021
Lahtis	Paavola Campus ³⁾	Äldreboende	–	28 086	534	533	61	100	2021-2023
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	508	348	31	96	2022
Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 250	483	95	26	100	2021
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	6 995	301	251	16	100	2022
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	7 524	274	177	19	100	2022
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	258	33	13	89	2021
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 044	264	203	15	100	2022
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	250	50	17	100	2021
Stockholm	Kadetten ³⁾	Utbildning	–	11 410	246	204	38	100	2022
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 157	235	224	15	100	2022
Solna	Bagartorp ²⁾	Utbildning	Svanen	4 456	186	46	11	100	2021
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	185	94	12	100	2021
Uleåborg	Räddningsstation, Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 800	173	74	13	100	2021
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	–	6 193	169	136	11	100	2021
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 555	165	141	12	100	2022
Helsingfors	Arkadiankatu 24 ³⁾	Utbildning	–	5 767	149	134	16	100	2022
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 311	129	59	10	100	2021
Esbo	Kamreerintie 6 ³⁾	Vård	–	4 888	102	102	15	100	2022
Summa				189 243	6 813	3 323	486		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

¹⁾ Projektet bedrivs i bolag samägda med SveaNor. Fastigheten är såld och frånträds i samband med projektets färdigställande.

²⁾ Kommunal garanti.

³⁾ Ombyggnation.

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 6 813 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 323 mkr. Den totala volymen pågående ny- och ombyggnads-

projekt uppgår till 7 089 mkr, varav kvarvarande investering uppgår till 3 530 mkr. Under det första kvartalet färdigställdes ett projekt.

Färdigställda projekt Q1 2021

Färdigställt	Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Linköping	Nyponkärnan	Utbildning	Miljöbyggnad	1 688	49	15	3	100
Summa					1 688	49	15	3	

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst


Hemsö utvecklar generationshus i Upplands Väsby

I Hemsös generationshus kommer en förskola och ett äldreboende att ha verksamhet i samma byggnad. Förskolan rymmer 80 barn och äldreboendet 80 platser. På bottenplanet kommer förskolan att finnas och äldreboendet på de övre våningsplanerna. Både invändigt och på gården finns gemensamma mötesplatser. Stiftelsen Stockholms Sjukhem är hyresgäst för äldreboendet och Raoul Wallenbergsskolan för förskolan. Förutom hyresavtalen har ett samverkansavtal tecknats. Det syftar till att hyresgästerna tillsammans ska främja aktiviteter över generationsgränserna för att berika tillvaron för de boende på äldreboendet och barnen på förskolan. Inflyttning är beräknad till det fjärde kvartalet 2022.

Hållbarhet

Energi och klimat

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Fokus är på projekt som även bidrar till att minska klimatpåverkan från energianvändning. Hemsös övergripande energimål 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 arbeta med hur klimatpåverkan från nyproduktion kan minskas. Tack vare fortsatt arbete med energieffektivisering visas en minskning av energianvändningen på rullande 12 månader i första kvartalet. Detta trots att väderleken i januari och februari medfört ett ökat energibehov för uppvärmning.

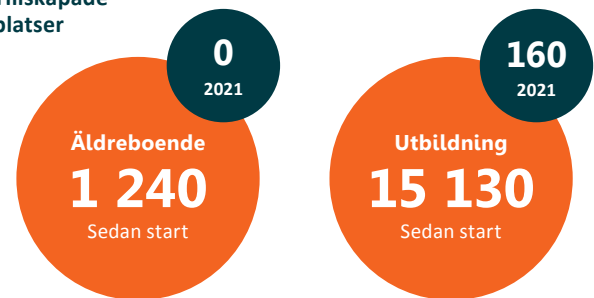
Miljöcertifiering

Hemsö hade vid utgången av det första kvartalet 58 miljöcertifierade byggnader. Certifieringarna utgörs av 34 Miljöbyggnad, 4 LEED, 1 BREEAM, 18 BREEAM In-Use och 1 DGNB. Antalet certifierade byggnader ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering. Successivt certifieras även en större andel befintliga byggnader.

Social hållbarhet

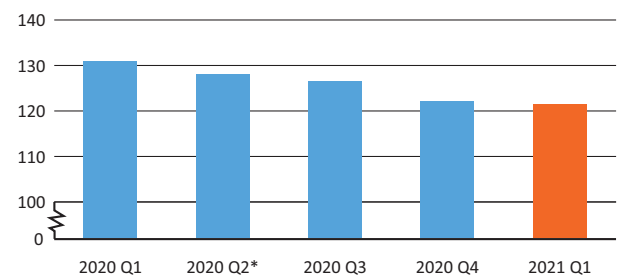
Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö en viktig roll i att skapa förutsättningar för en mer hållbar samhällsutveckling. Hemsös projekt bidrar årligen med tusentals nya äldreboende- och skolplatser. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till ett socialt hållbart samhälle.

Tillskapade platser



Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med från 2009 till och med första kvartalet 2021.

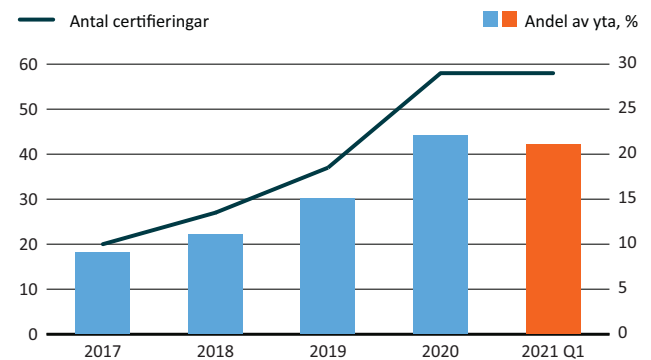
Energianvändning, Kwh/m²**



**Avser energianvändning i Sverige i totalt bestånd, rullande 12 mån, Kwh/m².

*Avser perioden juni 2019 – maj 2020.

Miljöcertifierade fastigheter*



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



Återbruk i fokus vid utveckling av ny gymnasieskola

En viktig del i att minska klimatpåverkan från byggande är ökat återbruk. Återbruk kan omfatta allt från byggnadsdelar till inredning. Hemsö arbetar just nu med projekt Kadetten där en tidigare fabrik i Stockholm byggs om för att hösten 2022 invigas som gymnasieskola. Genom att behålla stomme och fasad görs stora besparingar när det gäller klimatpåverkan från både material och byggprocess. Projektet avser också exempelvis återanvända tidigare trädgårdsplattor, nyttja befintliga ståldörrar till teknikutrymmen, samt bygga ett utvändigt växthus av återbrukat material.

Intresseföretag

Per 31 mars 2021 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 157 mkr (122) och andelen i TTP är bokförd till 614 mkr (623). Hemsö har även lånat ut 25 mkr till Lanthem. Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 796 mkr (745).

Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Idag äger Hemsö 40 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren. 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. Över 60 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgår till 8 år.

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 fem äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas tillhör i huvudsak dessa två kategorier. Lanthem har i dagsläget två pågående nyproduktionsprojekt av äldreboenden. Lanthem Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.

Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – mar 2021	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	8	2	10
Värdeförändringar, Fastigheter	0	25	25
Värdeförändringar, Derivat	40	–	40
Skatt	-8	-5	-13
Redovisat resultat	40	22	61



TTP	31 mar 2021	31 mar 2020
Ägarandel, %	40	40
Hyresvärde, mkr	307	286
Antal fastigheter, st	23	21
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 146	4 185
Hyresduration, år	8	6
Andel offentliga hyresgäster, %	64	57



Lanthem	31 mar 2021	31 mar 2020
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	487	408
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 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 60,2 procent (62,6) och räntetäckningsgraden till 4,7 ggr (4,9).

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 och A- från Standard & Poor's.



Hemsös kreditbetyg

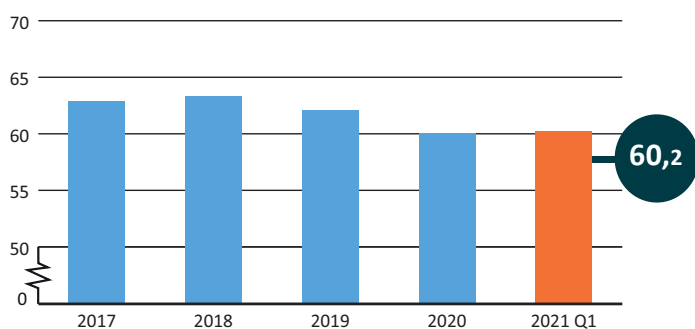
Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2021-03-31
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2021-03-24

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 41 626 mkr (37 307).

Under första kvartalet emitterade Hemsö en sjuårig obligation om 500 meur på den europeiska kapitalmarknaden. Räntekuponen sattes till noll procent med en effektiv årsränta om 0,12 procent. Hemsö emitterade även sin tredje obligation i norska kronor motsvarande 243 mkr. Obligationens löptid uppgår till 10 år. Valuta- och ränterisken med anledning av denna upplåning har eliminerats genom derivat.

Belåningsgrad, %



Finansieringskällor, mkr

	Q1 2021	Q1 2020
Obligationer, SEK	14 030	12 603
Obligationer, EUR	17 524	15 539
Obligationer, NOK, AUD	1 825	–
Summa obligationer	33 380	28 142
Företagscertifikat, SEK	3 789	4 473
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	2 889	3 062
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	768	831
Summa räntebärande skulder	41 626	37 307

Kapitalstruktur, mkr

	Q1 2021	Q1 2020
Räntebärande skulder	41 626	37 307
Kortfristiga placeringar	390	–
Likvida medel	1 283	994
Nettoskuld	39 953	36 313
Marknadsvärde fastigheter	65 528	57 300
Investeringar i intresseföretag	796	745
Summa	66 324	58 045
Belåningsgrad	60,2%	62,6%
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 500 mkr (11 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 673 mkr (994) och den disponibla likviditeten uppgick till 14 173 mkr (12 494). Skuldtäckningskvoten uppgick till 160 procent (152).

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 (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, dels valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 1 672 mkr (0), dels valutaderivat som uppgick till ett nominellt belopp av 0 mkr (0). Valutaexponeringen uppgick till 5 procent (8) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,9 år (7,3) och genomsnittlig räntebindning till 6,6 år (6,9). Genomsnittsräntan uppgick till 1,2 procent (1,3).

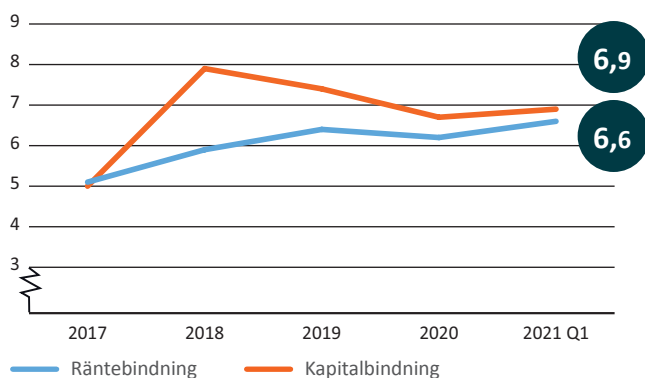
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q1 2021	Q1 2020
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
Summa kreditlöften	12 500	11 500
Kortfristiga placeringar	390	–
Likvida medel	1 283	994
Disponibel likviditet	14 173	12 494
Kort upplåning	8 862	8 225
Skuldtäckningskvot	160%	152%

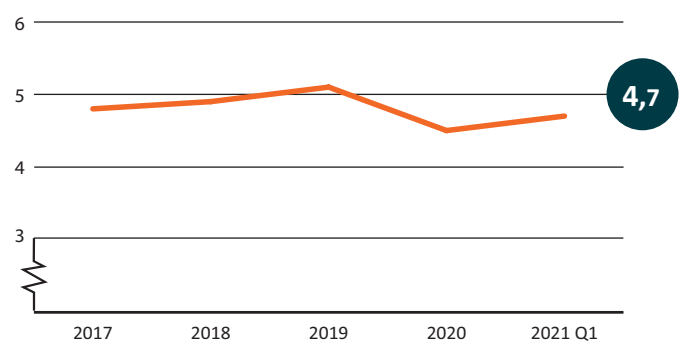
Valutaexponering, mkr

	Q1 2021	Q1 2020
Fastigheter EUR	22 330	18 922
Intresseföretag EUR	614	623
Kassa EUR	245	521
Tillgångar EUR	23 188	20 066
Skuld EUR	20 381	18 632
Valutaswap EUR	1 672	–
Exponering EUR	1 135	1 434
Skuld NOK och AUD	1 825	–
Valutaswap NOK och AUD	-1 825	–
Exponering NOK och AUD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	1 135	1 434
Eget kapital	21 079	17 239
Valutaexponering	5,4%	8,3%

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	60,2
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,9
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	160
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	4,7
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,6
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	22
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	5,4



Hemsö moderniserar Novum i Huddinge



Hemsö utvecklar campus Paavola i Lahti

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	2 971	2 971	7	8 263	20
2022	4 745	3 245	8	1 200	3
2023	10 454	3 454	8	2 850	7
2024	5 000	1 000	2	2 000	5
2025	2 350	2 350	6	1 150	3
2026	5 902	5 902	14	5 102	12
2027	100	100	0	0	0
2028	5 178	5 178	12	5 578	13
2029	3 541	3 541	9	3 541	9
>2029	10 096	10 096	24	11 943	29
Summa	50 336	37 836	91	41 626	100
Företagscertifikat		3 789	9		
Summa		41 626	100		

Kvartalsöversikt Q1 2021

Belopp i mkr	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	863	845	829	816	804	780	764	774	727
Fastighetskostnader	-236	-252	-203	-202	-210	-226	-170	-193	-180
Driftnetto	627	592	626	614	594	554	594	581	547
Central administration	-31	-45	-39	-33	-42	-29	-36	-37	-33
Resultat från andelar i intresseföretag	61	8	12	-8	-11	27	-48	17	2
Rörelseresultat	657	555	599	573	541	552	510	561	516
Finansiella poster	-125	-157	-124	-105	-114	-109	-110	-107	-93
Resultat efter finansiella poster	533	398	475	468	427	443	400	454	423
- varav Förvaltningsresultat	481	403	478	485	445	425	466	446	423
Värdeförändring fastigheter	589	1 809	299	223	110	758	460	691	128
Värdeförändring finansiella instrument	40	20	27	-49	-70	154	-76	-53	-51
Resultat före skatt	1 162	2 226	801	642	467	1 355	784	1 092	500
Aktuell skatt	-37	-3	-29	-49	-34	-25	-16	-10	-26
Uppskjuten skatt	-189	-421	-119	-79	-68	-216	-135	-124	-68
Periodens resultat	935	1 801	653	515	364	1 114	633	958	406
Övrigt totalresultat	62	-145	0	-104	161	-66	12	78	63
Periodens totalresultat	997	1 656	654	410	525	1 048	645	1 036	469

Balansräkning	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Förvaltningsfastigheter	65 528	62 240	59 658	57 533	57 300	55 027	53 218	51 614	49 559
Nyttjanderätter	730	605	611	612	629	582	431	433	302
Övriga tillgångar	1 552	1 456	1 399	1 393	1 451	1 348	1 331	1 326	787
Likvida medel och korta placeringar	1 673	891	1 249	1 173	994	988	2 122	2 333	3 585
Summa tillgångar	69 483	65 193	62 917	60 711	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233
Eget kapital	21 079	20 082	18 443	16 789	17 239	16 714	15 667	15 022	14 668
Uppskjuten skatteskuld	4 497	4 270	3 875	3 763	3 706	3 600	3 401	3 263	3 142
Derivat	95	231	293	287	287	211	366	305	285
Räntebärande skulder	41 626	38 652	38 431	38 136	37 307	35 542	36 008	35 638	34 418
Leasingskulder	730	605	611	612	629	582	431	433	302
Ej räntebärande skulder	1 457	1 353	1 264	1 124	1 206	1 296	1 229	1 045	1 418
Summa eget kapital och skulder	69 483	65 193	62 917	60 711	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233

Nyckeltal	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	60,2	60,0	61,6	63,5	62,6	62,1	62,9	63,6	62,0
Räntetäckningsgrad, ggr *	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	5,1	5,1	5,3	5,1
Operativt kassaflöde, mkr	379	421	445	453	377	399	432	417	380
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9
Totalavkastning, % *	9,0	8,5	6,8	7,3	8,3	8,7	9,9	9,2	9,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	97,9	98,1	98,1	98,1	97,7	98,0	97,9
Överskottsgrad, %	72,6	73,7	75,5	75,3	73,9	71,0	77,7	75,2	75,3
Antal fastigheter, st	408	392	381	383	376	370	364	362	368
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 101	2 005	1 954	1 923	1 890	1 884	1 833	1 830	1 800

* Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mar 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter	857	797	3 330	3 270
Övriga intäkter	6	6	23	23
Driftkostnader	-169	-136	-522	-488
Underhållskostnader	-44	-56	-275	-287
Övriga fastighetskostnader	-23	-18	-97	-92
Driftnetto	627	594	2 459	2 425
Central administration	-31	-42	-148	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	61	-11	73	1
- varav förvaltningsresultat	10	7	46	43
- varav värdeförändringar	65	-23	49	-38
- varav skatt	-13	4	-22	-5
Rörelseresultat	657	541	2 384	2 268
Finansiella poster	-125	-114	-511	-500
Resultat efter finansiella poster	533	427	1 874	1 768
- varav Förvaltningsresultat	481	445	1 846	1 810
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	589	110	2 920	2 441
Värdeförändring finansiella instrument	40	-70	38	-72
Resultat före skatt	1 162	467	4 831	4 136
Aktuell skatt	-37	-34	-118	-115
Uppskjuten skatt	-189	-68	-809	-688
Periodens resultat	935	364	3 904	3 333
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	925	352	3 828	3 255
Innehav utan bestämmande inflytande	10	12	76	78
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	935	364	3 904	3 333
Omräkningsdifferens	62	161	-187	-88
Periodens totalresultat	997	525	3 717	3 245
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	986	510	3 645	3 169
Innehav utan bestämmande inflytande	11	15	72	76

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	65 528	57 300	62 240
Nyttjanderätter	730	629	605
Andelar i intresseföretag	771	745	698
Fordringar hos intresseföretag	25	–	–
Övriga anläggningstillgångar	35	95	31
Summa anläggningstillgångar	67 089	58 770	63 574
Kortfristiga fordringar	721	611	727
Kortfristiga placeringar	390	–	–
Likvida medel	1 283	994	891
Summa omsättningstillgångar	2 394	1 605	1 618
SUMMA TILLGÅNGAR	69 483	60 375	65 193
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21 079	17 239	20 082
Uppskjuten skatteskuld	4 497	3 706	4 270
Långfristiga räntebärande skulder	32 764	30 747	29 128
Leasingskulder	730	629	605
Derivat	95	287	231
Summa långfristiga skulder	38 086	35 370	34 233
Kortfristiga räntebärande skulder	8 862	6 560	9 524
Övriga kortfristiga skulder	1 457	1 206	1 353
Summa kortfristiga skulder	10 319	7 766	10 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 483	60 375	65 193

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Totalresultat	–	–	157	352	15	525
Utgående eget kapital 2020-03-31	1	6 835	392	9 447	563	17 239
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Avyttring minoritet	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat (2020-04-01–2020-12-31)	–	–	-243	2 903	61	2 720
Utgående eget kapital 2020-12-31	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Totalresultat	–	–	61	925	11	997
Utgående eget kapital 2021-03-31	1	7 535	209	12 715	619	21 079

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mar 2021	Jan – dec 2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	481	445	1 846	1 810
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-10	-7	-46	-43
Avskrivningar	3	3	13	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	-51	23	-95	-21
Betald skatt	-95	-64	-114	-83
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	328	400	1 604	1 675
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	206	12	44	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	534	412	1 647	1 525
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-1 522	-210	-3 795	-2 483
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-762	-851	-3 166	-3 255
Försäljning av fastigheter	7	1	154	148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-26	-86	-26	-86
Övriga anläggningstillgångar	0	0	61	61
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 303	-1 146	-6 771	-5 614
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	5 279	2 327	11 735	8 783
Amorteringar räntebärande skulder	-2 775	-1 588	-6 142	-4 955
Realiserade finansiella instrument	5	6	20	21
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Utbetald utdelning	–	–	-860	-860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 509	745	5 753	3 989
Periodens kassaflöde	740	11	629	-100
Likvida medel vid periodens början	891	988	994	988
Kursdifferens i likvida medel	42	-5	51	4
Likvida medel vid periodens slut	1 673	994	1 673	891
Operativt kassaflöde	379	377	1 698	1 696

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020	Apr 2020 – mar 2021	Jan – dec 2020
Nettoomsättning	23	18	88	83
Central administration	-49	-45	-179	-176
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	-27	-28	-92	-93
Finansiella poster	-166	-250	1 057	972
Värdeförändringar finansiella instrument	83	-70	106	-47
Bokslutsdispositioner	0	–	287	287
Resultat före skatt	-109	-349	1 358	1 119
Redovisad skatt	22	74	-132	-80
Periodens resultat	-87	-274	1 227	1 040
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-87	-274	1 227	1 040

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	0	0
Inventarier	3	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 718	7 697	7 718
Uppskjuten skattefordran	41	59	57
Långfristiga fordringar	32 221	28 030	31 226
Summa anläggningstillgångar	39 985	35 789	39 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 371	5 376	5 220
Kortfristiga placeringar	390	–	–
Likvida medel	150	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 910	5 376	5 220
SUMMA TILLGÅNGAR	41 895	41 165	44 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 746	3 379	4 833
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	43	58	43
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	28	26	28
Räntebärande skulder	36 548	37 307	38 652
Ej räntebärande skulder	531	395	669
Summa skulder	37 107	37 728	39 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 895	41 165	44 225

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö förvärvade ett universitetscampus i centrala Uppsala för ombildning till skolverksamhet. Ett 10-årigt hyresavtal om 15 700 kvadratmeter tecknas med Uppsala kommun. Investeringen uppgår till cirka 1 miljard kronor.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 146 anställda varav 61 kvinnor och 85 män. Av de anställda arbetar 47 personer inom förvaltningsorganisationen och 13 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 129 anställda i Sverige, 6 i Tyskland och 11 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 pandemin. Dessa rabatter har inte uppgått till 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 drift-, 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 69 i årsredovisningen för 2020. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 69–76 i årsredovisningen för 2020.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2020.

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 även 50 procent av aktierna i Scandinavian Life Science AB som äger fastigheten Princeton 1, belägen i Hagastaden i Stockholm. Bolaget såldes under 2020 men frånträds först 2021. 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 aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 23 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 2020, 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 2021 eller senare

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

Rapportens undertecknande

Stockholm den 29 april 2021

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 fastigheternas marknadsvärde.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Driftnetto 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.

Investeringar i intresseföretag

Kapitalandelen i intresseföretag och utlåning till intresseföretag.

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.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

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

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

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

Summan av driftnetto 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

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

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

Driftnetto 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 utvärde-

ring 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	31 mar 2021	31 mar 2020
Driftnetto enligt resultaträkning	2 459	2 323
Justering för 12 månaders innehav	76	22
Justering projektfastigheter	-193	-118
Justerat driftnetto	2 343	2 227
Bokfört värde på fastigheter	65 528	57 300
Justering projektfastigheter	-13 135	-10 030
Justerat bokfört värde	52 393	47 270
Direktavkastning	4,5%	4,7%

Totalavkastning	Apr 2020 – mar 2021	Apr 2019 – mar 2020
Driftnetto	2 459	2 323
Värdeförändring fastigheter	2 920	2 019
Summa	5 379	4 342
Ingående fastighetsvärde	57 300	49 559
Utgående fastighetsvärde	65 528	57 300
Justering periodens värdeförändring	-2 920	-2 019
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	59 954	52 420
Totalavkastning	9,0%	8,3%

Förvaltningsresultat	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020
Resultat efter finansiella poster	533	427
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-65	23
<i>Skatt intresseföretag</i>	13	-4
Förvaltningsresultat	481	445

Räntetäckningsgrad	Apr 2020 – mar 2021	Apr 2019 – mar 2020
Rörelseresultat	2 384	2 164
Finansnetto	-511	-440
Räntetäckningsgrad	4,7 ggr	4,9 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020
Förvaltningsresultat	481	445
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-10	-7
<i>Avskrivningar</i>	3	3
<i>Betald skatt</i>	-95	-64
Operativt kassaflöde	379	377

Belåningsgrad	31 mar 2021	31 mar 2020
Räntebärande skuld	41 626	37 307
Likvida medel	-1 283	-994
Kortfristiga placeringar	-390	-
Nettoskuld	39 953	36 313
Marknadsvärde fastigheter	65 528	57 300
Investeringar i intresseföretag	796	745
Summa	66 324	58 045
Belåningsgrad	60,2%	62,6%

Skuld täckningskvot	31 mar 2021	31 mar 2020
Likvida medel	1 283	994
Kortfristiga placeringar	390	-
Outnyttjade kreditlöften	12 500	11 500
Disponibel likviditet	14 173	12 494
Kort upplåning	8 862	8 225
Skuld täckningskvot	160%	152%

Andel säkerställd skuld	31 mar 2021	31 mar 2020
Utestående säkerställd skuld	-	-
Marknadsvärde fastigheter	65 528	57 300
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Överskottsgrad	Jan – mar 2021	Jan – mar 2020
Hysesintäkter	857	797
Övriga fastighetsintäkter	6	6
Summa fastighetsintäkter	863	804
Driftnetto	627	594
Överskottsgrad, %	72,6%	73,9%

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

Kalendarium

Halvårsrapport jan – jun 2021 15 juli 2021

Delårsrapport jan – sep 2021 27 okt 2021



**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**