



Delårsrapport 2023

HEMSÖ

Viktiga händelser under första kvartalet

- » Ett 25-årigt hyresavtal tecknades med Helsingfors stad för utveckling av en ny förskola med plats för 224 barn i stadsdelen Hertonäs i Helsingfors. Investeringen uppgår till 11 miljoner euro.
- » Hemsö tecknade ett 12-årigt hyresavtal med skolkoncernen Academedia för två byggnader på totalt 2 000 kvadratmeter i Campus Polacksbacken i Uppsala.
- » Hemsö uppdaterade sitt ramverk för hållbar finansiering. Sustainalytics gav en "second party opinion".
- » HemTag, ett joint venture mellan Hemsö och Tagebad, tecknade ett 33-årigt hyresavtal med Nacka kommun avseende uppförande och uthyrning av ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka.
- » Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings bekräftade Hemsös långsiktiga kreditbetyg A+ med stabila utsikter samt Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.

Sammanfattning januari–mars 2023

- » Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 1 183 mkr (983).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 1 procent till 580 mkr (572).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -1 255 mkr (1 734) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 103 mkr (-3).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till -463 mkr (1 934).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 784 mkr (79 987).
- » Under perioden investerades 649 mkr (942) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 4 fastigheter (17) för 116 mkr (1 316) och inga fastigheter (0) avyttrades.

Hemsö i sammandrag

	Jan–mar 2023	Jan–mar 2022	Apr 2022–mar 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter, mkr	1 183	983	4 273	4 073
Förvaltningsresultat, mkr	580	572	2 318	2 309
Resultat efter skatt, mkr	-463	1 934	167	2 563
Operativt kassaflöde, mkr	551	532	2 179	2 160
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,3	53,6	57,3	56,7
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	3,3	5,9	4,0	4,7
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 784	79 987	84 784	84 879
Överskottsgrad, %	72,4	71,8	74,1	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,9	97,9	97,9	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,5	9,6	9,5	9,6
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 415	2 286	2 415	2 400

¹⁾ Hemsö har uppdaterat definitionen av Räntetäckningsgrad som nu exkluderar resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Räntetäckningsgrad för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen. Se definition på sidan 25 och Nyckeltalsberäkningar på sidan 26.



Vd-ord

Trots den skakiga marknaden under kvartalet löper den operativa verksamheten på som vanligt vilket har inneburit flera nya hyresavtal och projekt. Vi upplever att efterfrågan inom våra segment är större än någonsin.

Vi har sedan tidigare ett flertal skolor och äldreboenden i Nacka kommun. I mars tecknade Hemsös och Tagebads joint venture HemTag sitt första badhusavtal. Nacka kommun är hyresgäst och avtalstiden omfattar 33 år.

Hemsö har under kvartalet även utökat samarbetet med Helsingfors stad. Hyresavtal på 25 år tecknades gällande en ny förskola med plats för 224 barn. Förskolan kommer att nyttja lokalt producerad energi i möjligaste mån. Minst 90 procent av det årliga värmeenergi-behovet ska komma från bergvärme och minst tio procent av elenergin från solel.

Nytt klimatmål

Som ett led i vårt arbete med att minska vår klimatpåverkan har vi beslutat om ett nytt mål. Hemsö ska uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Det är ett ambitiöst mål men jag är övertygad om att vi kommer att nå det. Mycket kan vi

åstadkomma själva, men vi är också beroende av vår omvärld i denna omställningsresa.

Vi utreder alltid möjligheten att återbruka och konvertera i stället för att bygga nytt. Redan nu görs också klimatberäkningar i all nyproduktion för att kunna göra bra klimatval i ett mycket tidigt skede. En utvärdering av verktyg för klimatberäkningar i vårt befintliga bestånd pågår.

Hemsös medarbetare är engagerade i hållbarhetsfrågorna, både gällande klimat och social hållbarhet. Drivkraften visar sig i allt från stora innovationer till mindre justeringar och idéerna kommer från olika personer och avdelningar. Jag vill påstå att den inställningen är ett utmärkande drag för Hemsös kultur. Jag ser den överallt i vår verksamhet.

Stabil finansiering

Efter många år med låg inflation och låga räntor har vi sedan en tid tillbaka nya förutsättningar att förhålla oss till.

Hemsö har en marknadsledande position inom social infrastruktur och en stabil finansiell ställning. Vi har lång kapital- och räntebindning och kommer även framåt ha tillgång till

både eget kapital, bank- och kapitalmarknaden. Under kvartalet bekräftade Fitch Ratings Hemsös långsiktiga kreditbetyg om A+, vi tecknade ett banklån om 1,0 miljard kronor med en svensk bank och emitterade 1,1 miljarder kronor i obligationsmarknaden.

Vi är dock inte immuna. I takt med att marknadsräntorna gått från nära noll till runt 3 procent på mindre än ett år ser vi ökade räntekostnader. Hemsös hyresintäkter ökar samtidigt till följd av indexering och av att ett stort antal projekt är färdigställda. Trots stigande räntekostnader ökar det operativa kassaflödet.

Vi fortsätter att vara disciplinerade. Investeringsbeslut tas med hänsyn till kvalitet, långsiktig lönsamhet och påverkan på kapitalstrukturen. Det gynnar både Hemsö och våra hyresgäster.

Hemsö ska även fortsatt vara en stabil partner till den offentliga sektorn. Jag ser fram emot kommande samarbeten under 2023.

Nils Styf, vd

Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 84,8 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

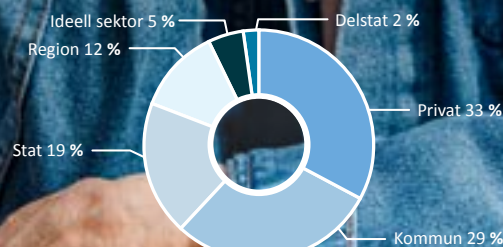
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

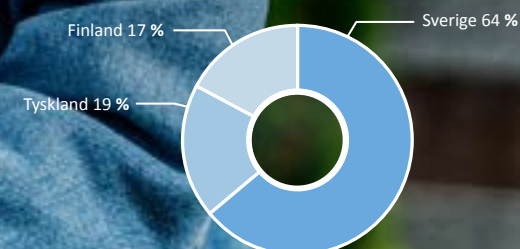
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till mars 2023 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidan 26–27.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 20 procent till 1 183 mkr (983), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt, förvärv och indextillägg. I Sverige ökade hyresintäkterna med 19 procent, i Tyskland med 18 procent och i Finland med 26 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 107 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 25 mkr.

Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 711 mkr (3 906) före avdrag för rabatter om 65 mkr (20).

1 183 mkr

Hyresintäkter

Den ekonomiska vakansen uppgick till 102 mkr (85). Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (97,9).

Hyresavtal med en årshyra om 184 mkr är föremål för omförhandling under 2023, vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,5 år (9,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 328 mkr (279), en ökning med 49 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energikostnader. Underhållskostnaderna ökade med 8 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 33 mkr motsvarande 13 procent.

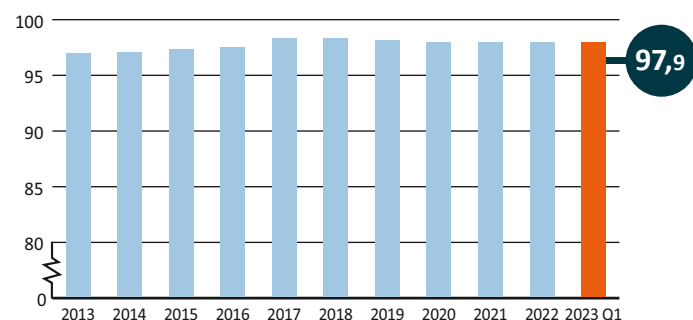
Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2023
Ingående vakans	98
Avflyttningar	10
Justering vakanshyror	1
Inflyttningar	-8
Förvärvat	0
Avyttrat	0
Valutakursförändringar	1
Utgående vakans	102

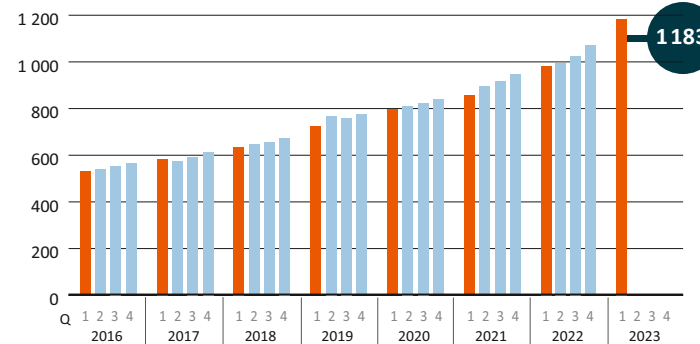
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2023	184	4
2024	295	6
2025	279	6
2026	301	6
2027	275	6
2028	333	7
2029	214	5
2030	302	6
2031	331	7
2032	189	4
>2032	2 008	43
Summa	4 711	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter, mkr



Driftnetto

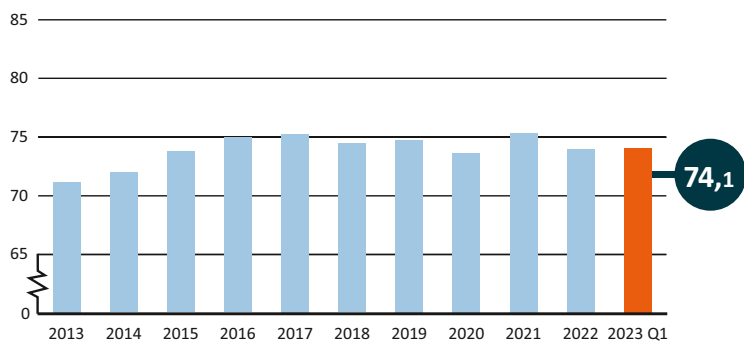
Driftnettet ökade med 21 procent till 862 mkr (711). Ökningen är främst hänförlig till förvärv, färdigställda projekt och inflation. Överskottsgraden ökade till 72,4 procent (71,8) främst med anledning av ökade fastighetsintäkter till följd av indexering, förvärv och positiv valutakurseffekt. Fastighetsportföljens direktavkastning, exklusive projekt-fastigheter, uppgick till 4,2 procent (4,0).

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 11 procent till 765 mkr (690). Ökningen förklaras främst av stigande hyresintäkter till följd av inflation och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 48 mkr (39). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



862 mkr

Driftnetto

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -250 mkr (-114). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld.

Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (0,9), vilket främst är en effekt av högre marknadsräntor. Räntebindningen uppgick till 5,3 år (5,8) och den räntebärande skulden ökade till 50 535 mkr (44 375).

Räntenetto

Mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022
Ränteintäkter	4	1
Räntekostnader	-227	-96
Övriga finansiella kostnader	-17	-12
Tomträtter och arrenden	-10	-7
Räntenetto	-250	-114

Jämförbart bestånd

	31 mar 2023	31 mar 2022	Förändring
Antal fastigheter, st	391	391	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	70 748	69 809	1,3%
Direktavkastning, %	4,2	3,9	0,3

Mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Förändring %
Hyresintäkter	1 048	940	11,4
Övriga intäkter	6	6	9,2
Driftkostnader	-215	-189	14,2
Underhållskostnader	-51	-46	11,3
Övriga kostnader	-23	-22	4,5
Driftnetto	765	690	10,8

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att driftnettot ökade med 151 mkr men högre räntekostnader om 136 mkr gjorde att förvaltningsresultatet endast steg med 1 procent till 580 mkr (572). Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 16 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till -1 255 mkr (1 734) och avsåg orealiserade värdeförändringar. Detta motsvarar en värdeförändring om -1,5 procent (2,3).

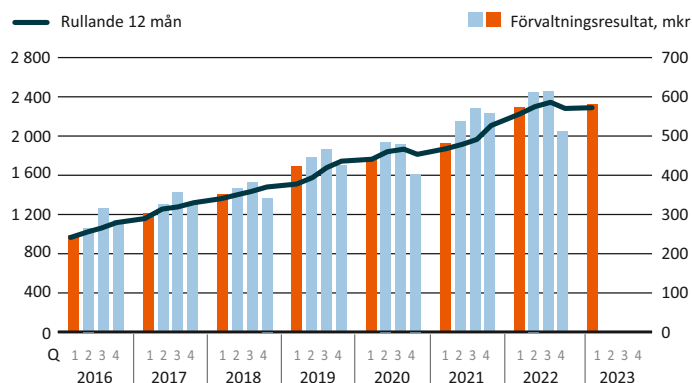
Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till -192 mkr (514) motsvarande -0,2 procent (0,7). Högre driftkostnadsantaganden påverkade värdeförändringen från förvaltningsverk-

samheten negativt. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -1 063 mkr (1 221) motsvarande en förändring om -1,3 procent (1,6) vilket förklaras av uppjusterade direktavkastningskrav.

Under det första kvartalet 2023 var det fortsatt avvaktande på transaktionsmarknaden i Sverige, Tyskland och Finland. Få transaktioner har genomförts men bedöms ge stöd för högre avkastningskrav i samtliga segment jämfört med framför allt första halvåret 2022 men även jämfört med årsskiftet 2022/2023. Osäkerheten är dock större än vanligt.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 4,6 procent (4,3). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 4,4 procent (4,1), i Tyskland till 4,2 procent (4,1) och i Finland till 5,2 procent (4,9).

Förvaltningsresultat, mkr



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Samtliga fastigheter marknadsvärderas av oberoende värderingsinstitut minst en gång per år. Marknadsvärdet för respektive fastighet fastställs kvartalsvis av Hemsö med hjälp av externa värderingar. Detta kvartal har det svenska

beståndet till 97 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. I Tyskland och Finland värderades beståndet av CBRE respektive JLL i Q4 2022. Detta kvartal har samtliga fastigheter i utlandet internvärderats. Totalt har 62 procent av Hemsös bestånd värderats externt under perioden. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 784 mkr (79 987).

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan–mar 2023

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförligt till				
– Förvaltning och projekt	-161	-32	1	-192
– Marknadsfaktorer	-1 063	0	0	-1 063
Summa orealiserade värdeförändringar	-1 224	-32	1	-1 255

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	84 879	480
Förvärv	116	4
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	649	
Fastighetsreglering	–	
Avyttringar	–	
Utrangeringar	–	
Valutakursförändringar	395	
Orealiserade värdeförändringar	-1 255	
Redovisat värde vid periodens slut	84 784	484

Värdetförändring finansiella instrument

Värdetförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 103 mkr (-3). Inga värdetförändringar var hänförliga till räntederivat (jämförbar period 27 mkr). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 103 mkr (-30).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 105 mkr (-438) varav aktuell skatt utgjorde -40 mkr (-40) och uppskjuten skatt utgjorde 145 mkr (-398). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid periodens utgång till 6 406 mkr (6 527).

Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till -463 mkr (1 934). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till negativa värdetförändringar på förvaltningsfastigheter. Totalavkastningen uppgick till 1 procent (17).

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 4 procent till 551 mkr (532). Ökningen är främst hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den

löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 552 mkr (532). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -104 mkr (334). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -772 mkr (-2 259) samtidigt som upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 805 mkr (1 508). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 482 mkr (115).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighets-

-463 mkr

Resultat efter skatt

ägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 32 mkr (29) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -61 mkr (-53) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda men

även på ökade konsultkostnader. Finansiella poster uppgick till 53 mkr (-144). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 227 mkr (165), räntekostnader om -262 mkr (-126) samt valutakurseffekter om 88 mkr (-183). Nedskrivning respektive återföring av tidigare gjorda nedskrivningar av derivat uppgick till -35 mkr (93) och periodens resultat uppgick till -15 mkr (-58).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	31 mar 2023	31 mar 2022
Sverige Öst	283	234	204	166	23 108	21 901
Sverige Mitt	150	124	98	81	9 445	9 514
Sverige Nord	181	167	124	120	13 359	13 143
Sverige Syd	128	99	83	60	8 611	8 675
Tyskland	194	165	173	148	15 636	13 552
Finland	246	195	179	137	14 626	13 202
Totalt	1 183	983	862	711	84 784	79 987

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.

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 784 mkr (79 987) finns 64 procent (66) i Sverige, 19 procent (17) i Tyskland och 17 procent (17) i Finland. Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 65 kommuner i Sverige, 64 kommuner i Tyskland och 35 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

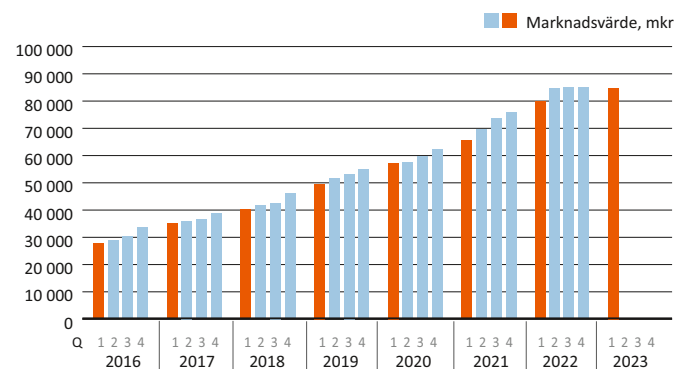
Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Äldreboende är den största kategorin och uppgår till 38 procent av fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 36 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 31 mars 2023

omfattade Hemsös fastighetsbestånd 484 fastigheter (458) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 415 tkvm (2 286).

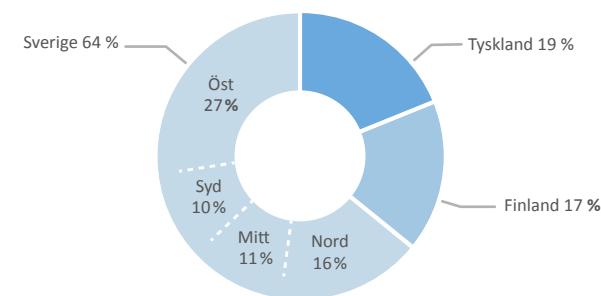
Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 649 mkr (942), varav 437 mkr (818) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 211 mkr (124) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

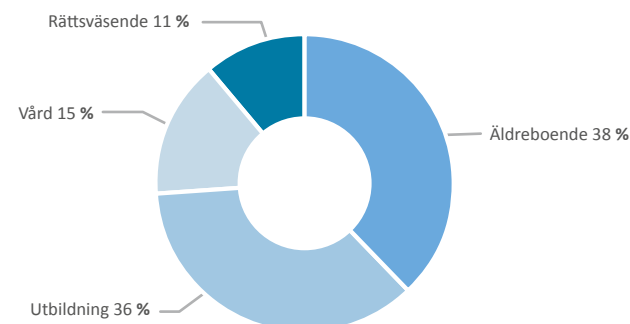
Marknadsvärde fastigheter, mkr



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Hemsös fastighetskategorier

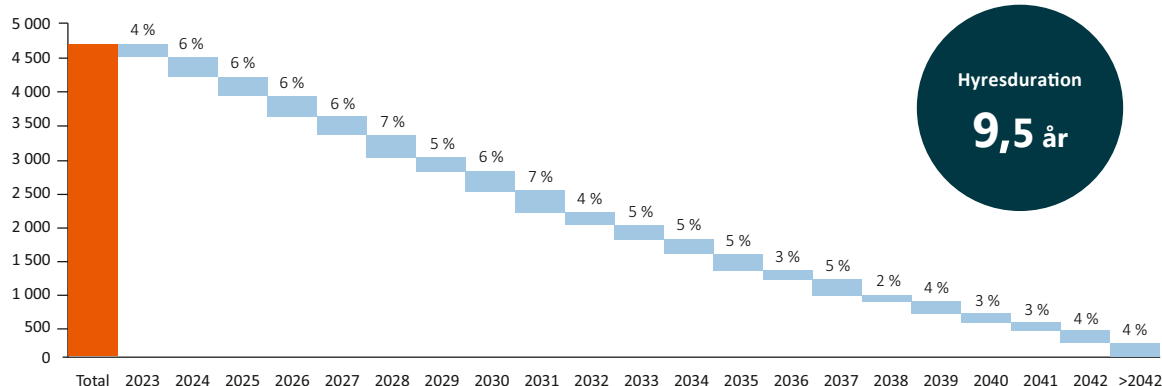
	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	240	152	64	28	484
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 051	807	326	231	2 415
Hyresduration, år	9,2	11,2	8,0	7,8	9,5
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 375	30 538	12 504	9 366	84 784
Hyresintäkter, mkr	441	406	194	143	1 183
Driftnetto, mkr	323	306	127	107	862
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,3	97,1	95,6	97,9
Direktavkastning, %	4,2	4,2	4,0	4,6	4,2

Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. Inflationsutfallet, KPI, i oktober 2022 uppgick till 11 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2022 till 9 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande. Indexeringsgraden i Sverige uppgår till 90 procent, i Tyskland till 78 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 19 procent, med delstat till 2 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent.

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	241	5,2	35
Region Stockholm	Region	221	4,8	65
Academedi	Privat	185	4,0	22
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	160	3,4	17
Attendo	Privat	153	3,3	76
Justitieministeriet (FI)	Stat	142	3,1	14
Västerås stad	Kommun	117	2,5	21
Mälardalens Universitet	Stat	115	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	109	2,3	12
Internationella Engelska skolan	Privat	87	1,9	11
Alloheim (TY)	Privat	84	1,8	10
Ambea	Privat	84	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	81	1,7	15
Karolinska Institutet	Stat	72	1,6	4
Lahtis stad (FI)	Kommun	67	1,4	5
HEWAG (TY)	Privat	66	1,4	9
Västra Götalandsregionen	Region	64	1,4	61
Nordrhein-Westfalen (TY)	Delstat	62	1,3	1
Mehiläinen (FI)	Privat	58	1,2	9
Gävle kommun	Kommun	58	1,2	20
Total Summa		2 226	47,9	420

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska staten	547	12
Svenska regioner	338	7
Svenska kommuner	1 069	23
Finska staten	269	6
Finska regioner	232	5
Finska kommuner	211	5
Tyska staten	55	1
Tyska delstater	82	2
Tyska kommuner	53	1
Total summa	2 804	61

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

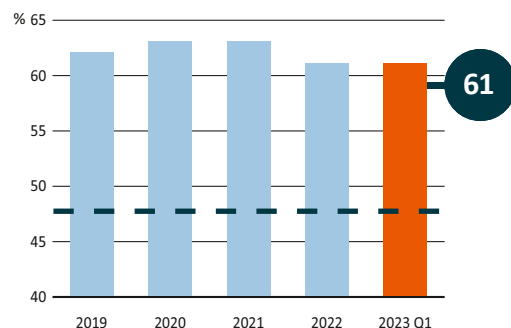
(TY) = Tyskland

Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

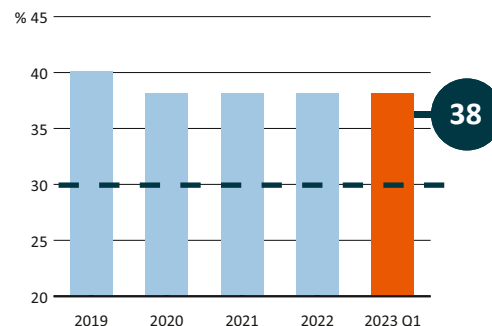
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



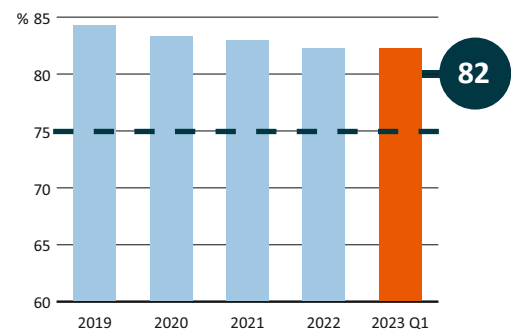
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



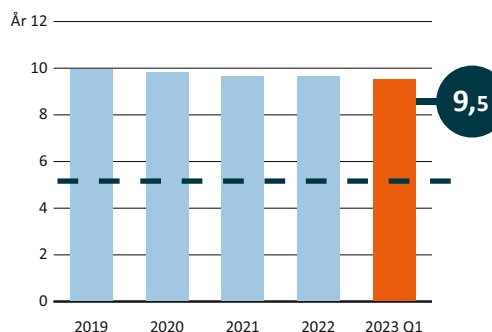
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Övriga intäkter och fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Räntenettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Resultatandelar från joint venture är exklusive värdeförändringar och skatt, det vill säga förvaltningsresultat, beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 apr 2023	1 apr 2022	Förändring %
Hyresintäkter	4 646	3 887	20
Övriga intäkter	24	23	3
Fastighetskostnader	-1 125	-937	20
Driftnetto	3 544	2 973	19
Central administration	-193	-164	18
Förvaltningsresultat joint venture	95	62	52
Räntenetto	-1 102	-463	138
Förvaltningsresultat	2 343	2 408	-3

Projekt

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 3 671 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 176 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 204 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 756 mkr.

Kleinmachnow,
äldreboende i
Tyskland



Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Hyres- duration	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt, år
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	20	9 900	498	433	24	100%	2024
Herkules hotell & kommunhus	Trelleborg	Övrigt	21	9 100	444	416	27	100%	2026
Ektorps skola	Nacka	Utbildning	25	9 900	399	384	26	100%	2025
Novum ^{1) 2)}	Huddinge	Vård	n/a	39 400	390	130	n/a	n/a	2024
Lilla Tensta ¹⁾	Stockholm	Utbildning	7	16 800	367	236	30	32%	2024-2026
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	25	13 000	327	53	33	100%	2023
Campus Kronåsen, Uppsala kommun ¹⁾	Uppsala	Utbildning	10	16 200	265	153	38	100%	2023
Tempelriddarorden	Stockholm	Äldreboende	15	5 900	239	227	15	100%	2025
Büttelborn	Groß-Gerau	Äldreboende	25	6 200	213	56	12	100%	2023
Paavola skolcampus ^{1) 3)}	Lahtis	Utbildning	20	6 500	178	35	17	100%	2023
Växthuset idrottsanläggning	Lund	Utbildning	10	4 700	123	16	8	100%	2023
Kristiansborgsbadet ¹⁾	Västerås	Utbildning	13	7 500	121	6	4	100%	2023
Raksila räddningsstation	Uleåborg	Rättsväsende	25	2 300	107	32	7	100%	2023
Summa				147 400	3 671	2 176	344		

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst

¹⁾ Ombyggnation ²⁾ Investering i underhåll, modernisering och energieffektivisering av fastigheten

³⁾ Totalt är 4 av 5 projekt färdigställda per Q1 2023

Större färdigställda projekt 2023

Färdig- ställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certi- fiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres- duration, år	Ökning hyres- värde, mkr	Uthyrnings- grad ¹⁾ , %
Q1	Norrskan	Östersund	Äldreboende	Miljö- byggnad	6 100	250	20	14	100%
Q1	Kleinmachnow	Potsdam- Mittelmark	Äldreboende	—	7 600	220	20	11	100%
Q1	Hoivamme V6	Nurmijärvi	Äldreboende	BREEAM	1 600	72	15	4	100%
Summa					15 300	542	19	29	

☐ Offentlig hyresgäst ☐ Privat hyresgäst

¹⁾ Uthyrningsgrad vid färdigställande

Hållbarhet

Hemsö påverkar samhället positivt genom att tillhandahålla skolplatser och äldreboendeplatser. Förvaltning och ny- och ombyggnation av fastigheter påverkar dock klimatet negativt. Hemsös hållbarhetsstrategi syftar till att minska klimatpåverkan samt att bidra med moderna och verksamhetsanpassade samhällsfastigheter.

Klimat

Hemsös mål är att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till år 2040. Genom att bygga med omtanke där fastighetens livscykel alltid är i fokus säkerställer vi ett cirkulärt byggande.

Ett intensivt arbete pågår för att minska vår klimatpåverkan. Bland annat genomförs klimatkalkyler i vår nyproduktion och vid större ombyggnationer. Under kvartalet presentera-

des resultatet för återbruksprojektet Kronåsen Hus 1 i Uppsala. Utfallet blev 44 kgCO₂e/m²BTA (A1-A5). Det kan jämföras med Boverkets referensvärde för skolor där siffran är 343 kgCO₂e/m²BTA. Vi utvärderar nu även beräkningsverktyg för renoveringar i drift.

Hemsö har som mål att certifiera all nyproduktion. Vid utgången av det första kvartalet var 22 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Minskningen beror på att sex certifieringar i befintligt bestånd har löpt ut. Omcertifiering pågår.

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, driftoptimering och hållbara energikällor i befintligt bestånd. Energiarbetet fortsätter att visa effekt med minskad energianvändning mot motsvarande period föregående år.

Hemsös roll i samhället

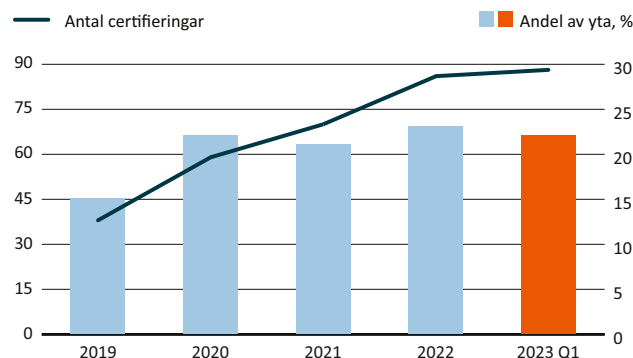
Vi tar ansvar för att den sociala infrastrukturen upprätthålls och utvecklas. Under kvartalet har vi färdigställt projekt med totalt 208 nya äldreboendeplatser. Inga nya skolplatser har ännu färdigställts men till höstterminen färdigställs skolprojekt som tillsammans kommer att bidra med över 3 000 nya skolplatser.

Under sportlovet arrangerade Hemsö aktiviteter vid isbanan i Campus Tensta i Stockholm. Isbanan har sedan invigningen tagit emot över 1 300 barn vid olika tillställningar. Under kvartalet inledde vi även ett samarbete med Tensta konsthall, som har fått i uppdrag att arrangera kurser och workshops för barn och unga i närområdet.

Hållbart ramverk

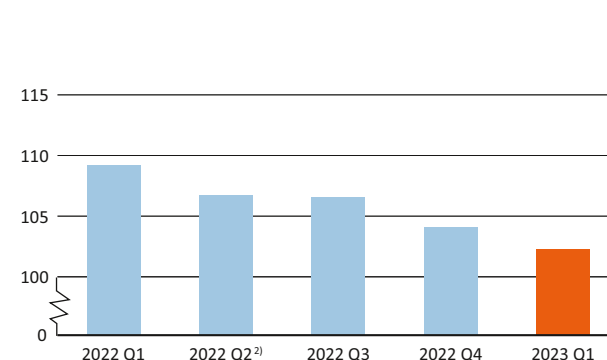
Hemsö uppdaterade under första kvartalet 2023 sitt ramverk för hållbara obligationer som nu är i linje med EU:s taxonomi. Ramverket beskriver vilka fastigheter och projekt som kan finansieras med hållbara investeringar. Hemsö har ett brett angreppssätt och inkluderar utöver miljö och energiaspekter även social hållbarhet i obligationerna. Ramverket är granskat och godkänt av Sustainalytics.

Miljöcertifierade fastigheter ¹⁾



¹⁾ Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

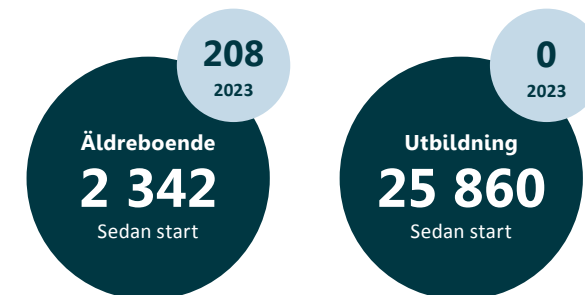
Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån ¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el) i totalt bestånd.

²⁾ Avser perioden juni–maj.

Tillskapade platser*



*Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med första kvartalet 2023.

Joint venture

Per 31 mars 2023 ägde Hemsö andelar i joint venture Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och HemTag Fastigheter AB (HemTag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till

1 497 mkr (1 151), andelen i Lanthem är bokförd till 198 mkr (211) och andelen i HemTag är bokförd till 4 mkr (1). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 699 mkr (1 363). Hemsö har även utlåning till Lanthem om 10 mkr vilket innebär att investeringar i joint venture uppgick till 1 709 mkr.

Resultat från joint venture, jan – mar 2023

Mkr	TTP	Lanthem	Övriga	Totalt
Förvaltningsresultat	15	2	-1	16
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	–	6	–	6
Värdeförändringar, finansiella instrument	–	–	–	0
Skatt	0	-2	–	-2
Redovisat resultat	15	6	-1	20

Turku Technology Properties (TTP)

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

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 31 mars 2023 kom 63 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	31 mar 2023	31 mar 2022
Ägarandel, %	52	44
Hyresvärde, mkr	462	363
Antal fastigheter, st	28	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 467	4 760
Hyresduration, år	8	8
Andel offentliga hyresgäster, %	63	66

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



Lanthem	31 mar 2023	31 mar 2022
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	39	22
Antal fastigheter, st	6	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	883	702
Hyresduration, år	11	8
Andel offentliga hyresgäster, %	46	30

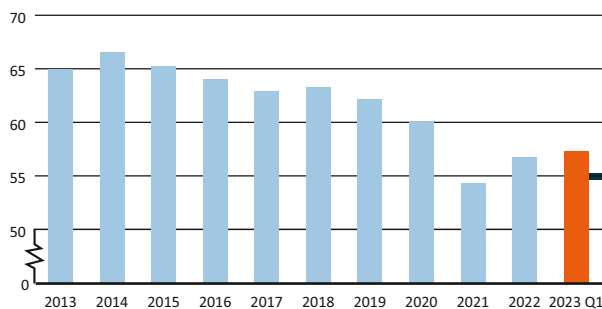
Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 57,3 procent (53,6), räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr (5,6). Hemsö har från och med 1 januari 2023 uppdaterat definitionen räntetäckningsgrad för att vara i linje med ratingbolagens beräkningar. Historiska jämförelsetal har omräknats. Se definitioner på sidan 25.

Hemsö har A+ rating från Fitch Ratings och A- rating från Standard & Poor's. Fitch bekräftade under första kvartalet Hemsös kreditbetyg med stabila utsikter. S&P uppdaterade efter kvartalets utgång sin prognos för Hemsös nyckeltal och upprepade därefter sitt tidigare budskap om *stable outlook*.

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad samt certifikat på den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker och Tredje AP-fonden.

Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om 13 500 mkr (11 500). Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 009 mkr (795). Disponibel likviditet uppgick således till 14 509 mkr (12 295). Skuld-täckningskvoten uppgick till 173 procent (160).

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 50 535 mkr (44 375). Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar.

Hemsö har under perioden emitterat obligationer i SEK och YEN motsvarande 1 139 mkr, med löptider mellan 2 och 5 år. Hemsö har även tagit upp ett fyraårigt säkerställt banklån om 1 000 mkr.

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Inga räntederivat fanns utestående vid periodens utgång.

Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2023-03-29
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2022-09-06

Finansieringskällor, mkr

	31 mar 2023	31 mar 2022
Obligationer, SEK	14 551	12 365
Obligationer, EUR	19 665	17 708
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 707	3 565
Summa obligationer	38 922	33 638
Företagscertifikat, SEK	4 799	5 275
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	4 168	3 888
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	846	775
Säkerställda banklån	1 000	–
Summa räntebärande skulder	50 535	44 375

Hållbar finansiering, mkr

	31 mar 2023	31 mar 2022
Hållbara obligationer	8 933	5 119
Europeiska investeringsbanken	4 168	3 888
Nordiska investeringsbanken	800	800
Summa hållbar finansiering	13 900	9 806

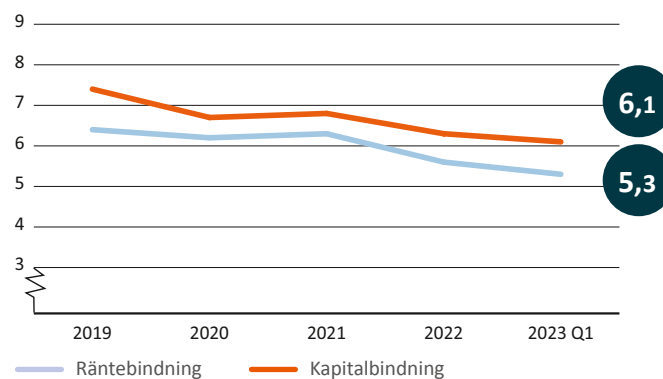
Kapitalstruktur, mkr

	31 mar 2023	31 mar 2022
Räntebärande skulder	50 535	44 375
Kortfristiga placeringar	-398	–
Likvida medel	-611	-795
Nettoskuld	49 526	43 580
Marknadsvärde fastigheter	84 784	79 987
Investeringar i joint venture	1 709	1 363
Summa	86 493	81 350
Belåningsgrad	57,3%	53,6%
Andel säkerställd skuld	1,2%	0,0%

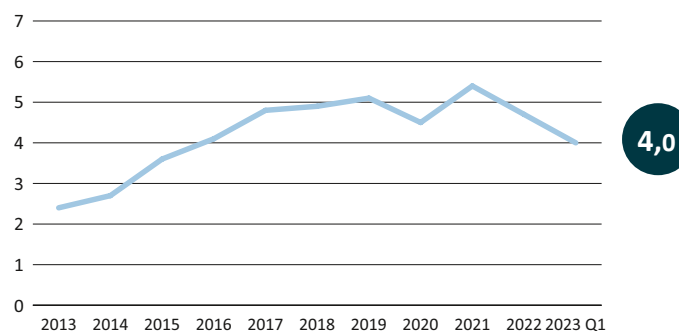
Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 8 306 mkr (4 246). Valutaexponeringen uppgick till 0,2 procent (7,8) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,1 år (6,6). Genomsnittlig räntebindning var 5,3 år (5,8). Genomsnittsräntan uppgick till 2,1 procent (0,9).

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 mar 2023	31 mar 2022
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	6 000	5 000
Summa kreditlöften	13 500	11 500
Kortfristiga placeringar	398	–
Likvida medel	611	795
Disponibel likviditet	14 509	12 295
Kort upplåning	8 366	7 678
Skuldtäckningskvot	173%	160%

Valutaexponering, mkr

	31 mar 2023	31 mar 2022
Fastigheter EUR	30 262	26 755
Joint venture EUR	1 497	1 151
Kassa EUR	314	276
Tillgångar EUR	32 073	28 182
Skuld EUR	23 878	21 571
Valutaswap EUR	8 126	4 246
Exponering EUR	69	2 365
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 306	4 615
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 306	-4 615
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	69	2 365
Eget kapital	29 581	30 337
Valutaexponering	0,2%	7,8%



Hemsö
har tecknat
hyresavtal med
Folk tandvården
Skåne i Ystad

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	57,3 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,1 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	173 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	1,2 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	4,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,3 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	29 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	0,2 %

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2023	2 360	2 360	5	14 153	28
2024	7 479	4 479	9	1 992	4
2025	11 650	3 650	7	2 313	5
2026	8 476	7 476	15	6 197	12
2027	3 100	3 100	6	1 719	3
2028	7 595	6 095	12	5 606	11
2029	4 513	4 513	9	4 576	9
2030	2 326	2 326	5	2 342	5
2031	1 242	1 242	2	1 112	2
>2031	10 494	10 494	21	10 526	21
Summa	59 236	45 736	91	50 535	100
Företagscertifikat		4 799	10		
Summa	59 236	50 535	100		



Johan Pehrson,
Arbetsmarknads-
och integrations-
minister besökte
Campus Tensta



Nacka kommun
har tagit beslut
att HemTag ska
utveckla, äga
och driva Myrsjö
simhall i Nacka

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 183	1 069	1 025	996	983	946	917	894	857
Övriga intäkter	7	6	6	5	6	7	5	6	6
Fastighetskostnader	-328	-303	-241	-241	-279	-251	-200	-209	-236
Driftnetto	862	771	790	760	711	703	722	690	627
Central administration	-48	-64	-39	-41	-39	-43	-41	-41	-31
Resultat från andelar i joint venture	20	-119	23	96	81	98	0	18	61
Rörelseresultat	834	588	774	815	754	759	681	667	657
Räntenetto	-250	-218	-152	-129	-114	-114	-122	-125	-125
Resultat efter räntenetto	584	370	622	686	640	644	559	542	533
<i>- varav Förvaltningsresultat</i>	<i>580</i>	<i>511</i>	<i>614</i>	<i>612</i>	<i>572</i>	<i>558</i>	<i>570</i>	<i>537</i>	<i>481</i>
Värdeförändring fastigheter	-1 255	-2 131	-1 780	2 766	1 734	2 679	2 404	1 915	589
Värdeförändring finansiella instrument	103	50	133	70	-3	70	27	72	40
Resultat före skatt	-568	-1 712	-1 024	3 522	2 371	3 394	2 990	2 529	1 162
Aktuell skatt	-40	-59	-39	-53	-40	10	-35	-44	-37
Uppskjuten skatt	145	365	243	-613	-398	-618	-532	-439	-189
Periodens resultat	-463	-1 406	-820	2 856	1 934	2 785	2 423	2 046	935
Övrigt totalresultat	16	-12	51	94	53	-3	20	-21	62
Periodens totalresultat	-448	-1 418	-769	2 950	1 987	2 782	2 443	2 025	997

Kvartalsöversikt forts.

Belopp i mkr	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	84 784	84 879	85 004	84 683	79 987	75 737	73 516	69 619	65 528
Nyttjanderätter	943	932	849	843	801	759	724	723	730
Andelar i joint venture	1 699	1 655	1 748	1 475	1 363	1 271	1 168	1 160	771
Derivat	87	247	389	237	309	161	33	–	–
Övriga tillgångar	1 368	1 209	1 180	992	865	892	730	706	781
Likvida medel och korta placeringar	1 009	526	1 214	325	795	687	533	519	1 673
Summa tillgångar	89 889	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483
Eget kapital	29 581	30 028	31 449	32 215	30 337	28 350	25 646	22 203	21 079
Uppskjuten skatteskuld	6 378	6 557	6 942	7 143	6 519	6 082	5 467	4 923	4 497
Derivat	–	–	–	–	–	–	–	32	95
Räntebärande skulder	50 535	49 567	48 792	46 361	44 375	42 498	43 067	43 097	41 626
Leasingskulder	943	932	849	843	801	759	724	723	730
Ej räntebärande skulder	2 453	2 363	2 352	1 992	2 089	1 819	1 800	1 748	1 457
Summa eget kapital och skulder	89 889	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483
Nyckeltal	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	57,3	56,7	54,8	53,4	53,6	54,3	57,0	60,1	60,2
Räntetäckningsgrad, ggr ^{1) 2)}	4,0	4,7	5,5	5,7	5,6	5,4	4,7	4,5	4,5
Operativt kassaflöde, mkr	551	493	562	573	532	536	533	517	379
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,2	4,1	3,9	3,8	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5
Totalavkastning, % ¹⁾	0,9	4,5	10,9	17,2	16,9	15,8	14,8	11,7	9,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,9	97,6	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0
Överskottsgrad, %	72,4	71,8	76,6	75,9	71,8	73,7	78,3	76,7	72,6
Antal fastigheter, st	484	480	468	466	458	441	426	421	408
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 415	2 400	2 339	2 311	2 286	2 218	2 226	2 155	2 101

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

²⁾ Hemsö har uppdaterat definitionen av Räntetäckningsgrad som nu exkluderar resultat från andelar i joint venture och inkluderar betald utdelning från joint venture. Räntetäckningsgrad för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen. Se definition sidan 25 och Nyckeltalsberäkningar på sidan 26.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Apr 2022 – mar 2023	Jan – dec 2022
Hysesintäkter	1 183	983	4 273	4 073
Övriga intäkter	7	6	24	23
Driftkostnader	-245	-206	-773	-734
Underhållskostnader	-56	-48	-249	-242
Övriga fastighetskostnader	-27	-24	-92	-89
Driftnetto	862	711	3 183	3 032
Central administration	-48	-39	-192	-183
Resultat från andelar i joint venture	20	81	20	82
- varav förvaltningsresultat	16	14	76	74
- varav värdeförändringar	6	85	-44	35
- varav skatt	-2	-17	-11	-27
Rörelseresultat	834	754	3 011	2 931
Räntenetto	-250	-114	-750	-613
Resultat efter räntenetto	584	640	2 262	2 317
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	580	572	2 318	2 309
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 255	1 734	-2 400	589
Värdeförändring finansiella instrument	103	-3	356	251
Resultat före skatt	-568	2 371	218	3 157
Aktuell skatt	-40	-40	-191	-190
Uppskjuten skatt	145	-398	140	-403
Periodens resultat	-463	1 934	167	2 563

Belopp i mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Apr 2022 – mar 2023	Jan – dec 2022
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-438	1 814	214	2 466
Innehav utan bestämmande inflytande	-26	119	-47	98
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	-463	1 934	167	2 563
Omräkningsdifferens	16	53	149	187
Periodens totalresultat	-448	1 987	316	2 750
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-423	1 867	358	2 648
Innehav utan bestämmande inflytande	-25	120	-42	103

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sida 26 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	84 784	79 987	84 879
Nyttjanderätter	943	801	932
Andelar i joint venture	1 699	1 363	1 655
Derivat	87	309	247
Övriga anläggningstillgångar	67	40	44
Summa anläggningstillgångar	87 579	82 500	87 757
Kortfristiga fordringar	1 301	826	1 165
Kortfristiga placeringar	398	–	–
Likvida medel	611	795	526
Summa omsättningstillgångar	2 310	1 621	1 691
SUMMA TILLGÅNGAR	89 889	84 121	89 447
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29 581	30 337	30 028
Uppskjuten skatteskuld	6 378	6 519	6 557
Långfristiga räntebärande skulder	42 169	36 697	41 064
Leasingskulder	943	801	932
Summa långfristiga skulder	49 490	44 017	48 553
Kortfristiga räntebärande skulder	8 366	7 678	8 503
Övriga kortfristiga skulder	2 453	2 089	2 363
Summa kortfristiga skulder	10 819	9 767	10 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 889	84 121	89 447

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Totalresultat (2022-01-01–2022-03-31)	–	–	53	1 814	120	1 987
Utgående eget kapital 2022-03-31	1	7 835	259	21 353	889	30 337
Ingående eget kapital 2022-04-01	1	7 835	259	21 353	889	30 337
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Återbetalda tillskott minoritet	–	–	–	–	-3	-3
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	3	3
Totalresultat (2022-04-01–2022-12-31)	–	–	129	651	-17	763
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	7 835	388	20 932	872	30 028
Totalresultat (2023-01-01–2023-03-31)	–	–	15	-438	-25	-448
Utgående eget kapital 2023-03-31	1	7 835	403	20 494	847	29 581

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Apr 2022 – mar 2023	Jan – dec 2022
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	580	572	2 318	2 309
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
- Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-16	-14	-76	-74
- Avskrivningar	5	4	17	17
- Orealiserade kursdifferenser	1	0	16	15
Utdelningar från joint venture	–	–	21	21
Betald skatt	-18	-31	-101	-113
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	552	532	2 195	2 175
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-104	334	-103	335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448	865	2 092	2 510
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-116	-1 316	-1 667	-2 867
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-649	-942	-3 516	-3 809
Försäljning av fastigheter	0	–	427	427
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6	0	-220	-215
Övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-4	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-772	-2 259	-4 980	-6 467

Belopp i mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Apr 2022 – mar 2023	Jan – dec 2022
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	2 140	3 484	9 407	10 752
Amorteringar räntebärande skulder	-1 337	-1 957	-5 224	-5 844
Realiserade finansiella instrument	2	-18	0	-20
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	0	0	0
Utbetald utdelning	–	–	-1 072	-1 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	805	1 508	3 112	3 816
Periodens kassaflöde	482	115	224	-142
Likvida medel vid periodens början	526	687	795	687
Kursdifferens i likvida medel	2	-7	-10	-19
Likvida medel vid periodens slut	1 009	795	1 009	526
Operativt kassaflöde	551	532	2 179	2 160

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022	Apr 2022 – mar 2023	Jan – dec 2022
Nettoomsättning	32	29	120	118
Central administration	-61	-53	-231	-223
Övriga rörelseintäkter	0	0	129	129
Rörelseresultat	-30	-23	18	24
Finansiella poster	53	-144	5	-192
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-35	93	-203	-75
Bokslutsdispositioner	–	–	724	724
Resultat före skatt	-12	-75	544	481
Redovisad skatt	-3	17	17	37
Periodens resultat	-15	-58	561	518

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	5	3	5
Inventarier	2	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	16 624	8 462	16 582
Uppskjuten skattefordran	50	–	54
Långfristiga fordringar	16 204	34 975	16 527
Summa anläggningstillgångar	32 886	43 443	33 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23 652	7 157	22 592
Kortfristiga placeringar	398	–	–
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	24 050	7 157	22 592
SUMMA TILLGÅNGAR	56 936	50 600	55 762
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 929	5 440	4 944
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	–	43	–
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	27	29	27
Räntebärande skulder	50 503	44 352	49 538
Ej räntebärande skulder	1 477	735	1 253
Summa skulder	52 008	45 117	50 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 936	50 600	55 762

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 161 anställda varav 73 kvinnor och 88 män. Av de anställda arbetar 43 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 135 anställda i Sverige, 16 i Finland och 10 i Tyskland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö analyserar bolagets alla väsentliga risker med anledning av det pågående kriget i Ukraina och bevakar utvecklingen. Hemsö har fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 mars 2023 var 71 procent av låneportföljen räntesäkrad och 29 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet.

För mer utförlig information hänvisas till sidan 73 i årsredovisningen för 2022. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 73–80 i årsredovisningen för 2022.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 26 i Hemsös årsredovisning för 2022.

Samägda bolag

Hemsö äger andelar i Hemsö Norden KB tillsammans med Tredje AP-fonden. Detta bolag konsolideras i Hemsös koncernredovisning. Hemsö Norden KB äger idag 29 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö äger 52 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 28 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget drivs som ett joint venture tillsammans med övriga delägare och konsolideras inte i koncernredovisningen då Hemsö saknar bestämmande inflytande. Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och konsolideras inte i koncernre-

dovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger sex förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Under 2021 bildade Hemsö tillsammans med Tagebad AB ett samägt bolag, HemTag Fastigheter AB. Syftet med samarbetet är att utveckla och förvalta sim- och badanläggningar. Bolaget äger inga fastigheter.

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2022, sidorna 96–99. 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.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte- och valuta-

derivat är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Samtliga belopp i delårsrapporten är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontals kronor vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller avrundas siffror mellan 0 och 0,5 till 0.

Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2023 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 27 april 2023

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 marknadsvärde fastigheter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter och investeringar i joint venture.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

Resultat efter räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

Genomsnittsränta

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

Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade kreditlöften.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

EMTN-program

Europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat i joint venture minus betald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto efter avdrag för central administration och med tillägg för utdelning från joint venture i förhållande till räntenetto.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

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

Valutaexponering

Nettot av fastigheter, joint venture, kassa och skulder i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring 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 en hyresgäst kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

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	31 mar 2023	31 mar 2022
Driftnetto enligt resultaträkning	3 183	2 826
Justering för 12 månaders innehav	75	33
Justering projektfastigheter	-202	-149
Justerat driftnetto	3 057	2 709
Marknadsvärde fastigheter	84 879	79 987
Justering projektfastigheter	-11 917	-11 413
Justerat marknadsvärde fastigheter	72 961	68 574
Direktavkastning	4,2%	4,0%

Totalavkastning	Apr 2022 – mar 2023	Apr 2021 – mar 2022
Driftnetto	3 183	2 826
Värdeförändring fastigheter	-2 400	8 732
Summa	783	11 559
Ingående marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
Utgående marknadsvärde fastigheter	84 784	79 987
Justering periodens värdeförändring	2 400	-8 732
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	83 586	68 391
Totalavkastning	0,9%	16,9%

Förvaltningsresultat	31 mar 2023	31 mar 2022
Resultat efter räntenetto	584	640
Återläggning		
Värdeförändringar joint venture	-6	-85
Skatt joint venture	2	17
Förvaltningsresultat	580	572

Räntetäckningsgrad	Apr 2022 – mar 2023	Apr 2021 – mar 2022
Driftnetto	3 183	2 826
Avgår central administration	-192	-163
Tillkommer utdelning från joint venture	21	17
	3 012	2 680
Räntenetto	-750	-475
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,6

Operativt kassaflöde	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022
Förvaltningsresultat	580	572
Utdelning från joint venture	–	–
Betald skatt	-18	-31
Återläggning		
Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-16	-14
Avskrivningar	5	4
Operativt kassaflöde	551	532

Nyckeltalsberäkningar forts.

Belåningsgrad	31 mar 2023	31 mar 2022
Räntebärande skuld	50 535	44 375
Kortfristiga placeringar	-398	–
Likvida medel	-611	-795
Nettoskuld	49 526	43 580
Marknadsvärde fastigheter	84 784	79 987
Investeringar i joint venture	1 709	1 363
Summa	86 493	81 350
Belåningsgrad	57,3%	53,6%

Skuldtäckningskvot	31 mar 2023	31 mar 2022
Likvida medel	611	795
Kortfristiga placeringar	398	–
Outnyttjade kreditlöften	13 500	11 500
Disponibel likviditet	14 509	12 295
Kort upplåning	8 366	7 678
Skuldtäckningskvot	173%	160%

Andel säkerställd skuld	31 mar 2023	31 mar 2022
Utestående säkerställd skuld	1 000	–
Marknadsvärde fastigheter	84 784	79 987
Andel säkerställd skuld	1,2%	0,0%

Överskottsgrad	Jan – mar 2023	Jan – mar 2022
Hysesintäkter	1 183	983
Övriga fastighetsintäkter	7	6
Summa fastighetsintäkter	1 190	989
Driftnetto	862	711
Överskottsgrad	72,4%	71,8%

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

Årsstämma	27 apr 2023
Halvårsrapport jan–jun 2023	14 jul 2023
Delårsrapport jan–sep 2023	20 okt 2023



**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**