

Q4

Bokslutskommuniké 2019

Sammanfattning januari – december 2019

- » Hyresintäkterna ökade till 3 027 mkr (2 607).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 720 mkr (1 443).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 037 mkr (2 060) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -25 mkr (91).
- » Årets resultat efter skatt ökade till 3 111 mkr (3 092).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 55 027 mkr (46 236).
- » Under året förvärvades 23 fastigheter (29) för 5 242 mkr (3 135) och 16 fastigheter (10) avyttrades för 1 239 mkr (867).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsös ägare beslutade att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital och teckningsåtagandet från Tredje AP-fonden höjdes till 5 miljarder kronor.
- » Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Stiftelsen Stora Sköndal i avseende att utveckla nytt äldreboende och korttidsboende i centrala Tyresö. Investeringen uppgår till 270 miljoner kronor.
- » Mälardalens högskola i Eskilstuna färdigställdes. Hyresvärdet uppgår till 47 miljoner kronor. Skolverksamheten startar i april 2020 och 4 000 studenter får nya moderna utbildningslokaler.

Hemsö i sammandrag

	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018
Fastighetsintäkter, mkr	3 046	2 618	780	676
Förvaltningsresultat, mkr	1 720	1 443	443	346
Resultat efter skatt, mkr	3 111	3 092	1 114	1 203
Operativt kassaflöde, mkr	1 628	1 383	399	329
Belåningsgrad, %	62,1	63,1	62,1	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr*	5,1	4,9	5,1	4,9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	55 027	46 236	55 027	46 236
Överskottsgrad, %	74,8	74,5	71,1	69,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,3	98,1	98,3
Hyresduration, år	9,9	9,7	9,9	9,7
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 884	1 732	1 884	1 732

* Beräknas på 12 månader rullande utfall



VD-Ord

När vi summerar det finansiella resultatet för 2019 konstaterar jag att Hemsö uppvisar det starkaste kassaflödet och det högsta resultatet någonsin. För helåret ökade förvaltningsresultatet med hela 19 procent till 1,7 miljarder kronor och resultatet före skatt ökade till 3,7 miljarder kronor.

Förutom det fina resultatet har 2019 varit ett år där vi byggt ett starkare Hemsö, utökat vårt samarbete med den offentliga sektorn och lagt grunden för fortsatt tillväxt genom högkvalitativa nyproduktionsprojekt.

Hemsö skapar kassaflöden via nyproduktionsprojekt

Under året har Hemsö färdigställt 11 projekt som genererar nya kassaflöden, antingen projekt i egen regi eller projektförvärv som finansierats löpande. Investeringsvolymen för dessa uppgår till 2,2 miljarder kronor, med årliga hyresintäkter om 150 mkr, med en hyresduration om 20 år och där offentliga hyresgäster utgör 72 procent av hyresintäkterna.

Hemsö har även under året tecknat avtal för 11 nyproduktionsprojekt i Sverige, Finland och Tyskland som redan haft byggstart eller har det under våren 2020. Investeringsvolymen för dessa projekt uppgår till 2,2 miljarder kronor, med årliga hyresintäkter om 135 mkr, med en hyresduration om 19 år och där offentliga hyresgäster utgör 80 procent av hyresintäkterna.

De färdigställda och nytecknade projekten består av äldreboenden, förskolor, grundskolor, högskolor och räddningsstationer. De inkluderar 3 300 skolplatser, 5 000 högskoleplatser samt 900 äldreboendepplatser. Hemsö ser en stor möjlighet i att bidra till att skapa den sociala infrastrukturen som behövs i framtiden.

Vår projektportfölj säkerställer en fortsatt stabil tillväxt av kassaflödet samtidigt som kvaliteten på vårt fastighetsbestånd stärks. Två nyckeltal som representerar denna förbättring och som kontinuerligt stärkts de senaste åren, genom vår projektutveckling, är hyresdurationen som vid slutet av året uppgick till nästan 10 år samt andel av portföljen i större städer som ökat till nästan 85 procent.

Nöjda hyresgäster genom förbättrad förvaltning

Nöjda hyresgäster är en förutsättning för att vara en relevant fastighetsägare på lång sikt. Vi har genomfört omfattande kundundersökningar i Sverige och Finland under året.

I Sverige ökade kundnöjdheten, "Nöjd kund-index" (NKI), från 66 till 71 och är ett resultat av ett ökat fokus på vår förvaltning som initierades för två år sedan. Vi är inte helt nöjda utan strävar mot att ytterligare stärka kundnöjdheten genom förbättrade processer, utökat underhåll av våra fastigheter samt starkare relationer med våra hyresgäster.

I Finland utförde vi en omfattande kundundersökning för första gången. Hemsö fick ett mycket fint betyg och placerar sig som näst bäst i marknaden (bland 19 stora finska fastighetsägare) i "Net Promoter Score" och bäst i "Overall Satisfaction". Hemsö har på relativt kort tid etablerat sig som en lokal fastighetsägare med gott rykte.

Styrkan av långsiktiga och kapitalstarka ägare

Hemsös ägare beslutade att under 2020 tillföra ytterligare en miljard kronor i nytt eget kapital för att öka investeringskapaciteten med bibehållen kapitalstruktur. Samtidigt har Hemsö höjt teckningsåtagandet från Tredje AP-fonden från 4 till 5 miljarder kronor. Den totala disponibla likviditeten vid årsskiftet uppgick till 13,6 miljarder kronor.

Ägarnas stöd till Hemsös långsiktiga tillväxt är en styrka, särskilt i en tid då behovet av social infrastruktur i kommunerna ökar kraftigt. Hemsös starka finansiella ställning och mycket goda likviditet innebär att Hemsö kan fortsätta att vara en stabil partner till den offentliga sektorn oavsett marknadsläge.

Jag vill tacka våra ägare för detta förtroende och även hyresgäster, kommuner, och andra samarbetspartners. Jag vill också tacka Hemsös fantastiska medarbetare för det arbete som lagts ner under året för att skapa ett bolag som är rustat för framtidens utmaningar och möjligheter.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

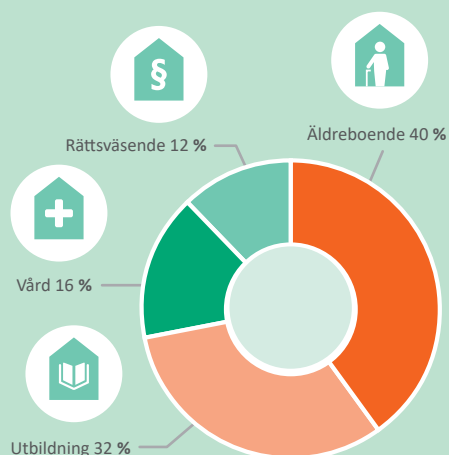
Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

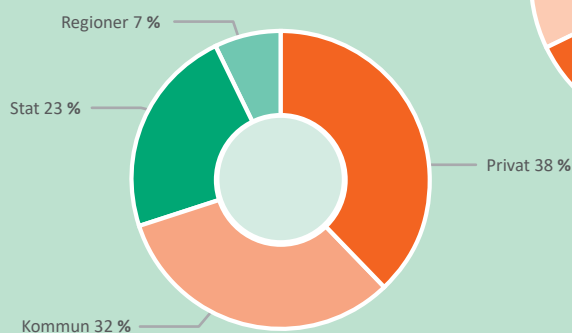
Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.

- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 55 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

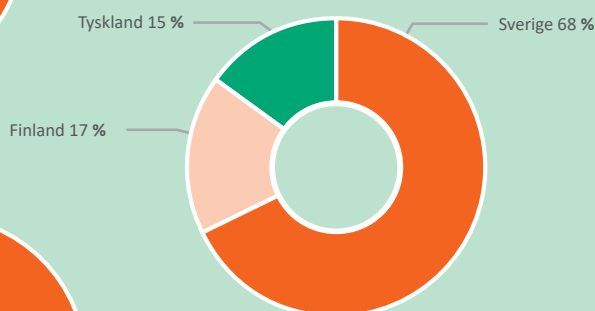
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 2019 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året uppgick till 3 027 mkr (2 607). I Tyskland ökade hyresintäkterna med 33 procent och i Finland med 79 procent främst till följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 3 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 70 mkr motsvarande 3,1 procent, vilket beror på hyresindexering, omförhandling och valutaeffekt.

Kontrakterad årshyra uppgick vid periodens utgång till 3 126 mkr (2 750) och den ekonomiska vakansen uppgick till 63 mkr (49). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98,1 procent (98,3).

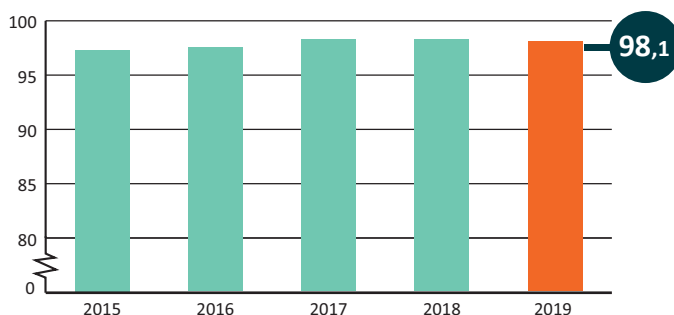
Under 2020 förfaller hyresavtal med en årshyra om 186 mkr varav 10 mkr redan är förlängda. Återstående hyresförfall 2020 uppgår till 176 mkr vilket motsvarar 6 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Hyresdurationen ökade till 9,9 (9,7) år till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 769 mkr (668), en ökning med 101 mkr. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 27 mkr motsvarande 4,6 procent, vilket främst är hänförligt till ökade underhållsåtgärder och ökad fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



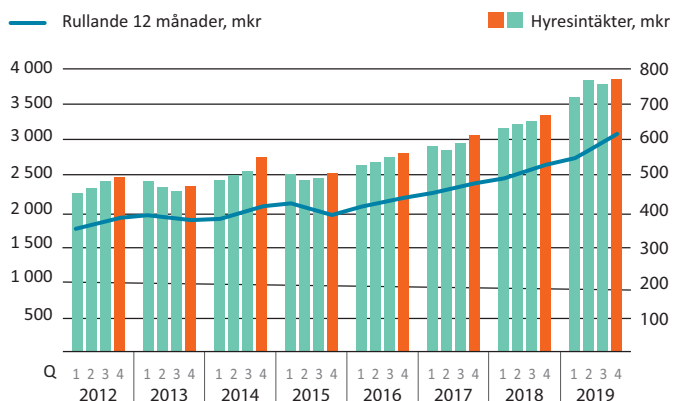
Vakansförändringar

Mkr	Jan – dec 2019
Ingående vakans	49
Avflyttningar	47
Justering vakanshyror	-22
Inflyttningar	-23
Förvärvat	20
Avyttat	-8
Utgående vakans	63

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2020	176	6
2021	222	7
2022	208	7
2023	207	7
2024	96	3
2025	167	5
2026	121	4
2027	132	4
2028	245	8
2029	120	4
>2029	1 438	46
Summa	3 132	100

Hyresintäkter



3 027 mkr

Hyresintäkter

Driftnetto

Driftnettet ökade till 2 276 mkr (1 950). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,8 procent (74,5), en ökning med 0,3 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 44 mkr motsvarande 2,6 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade intäkter.

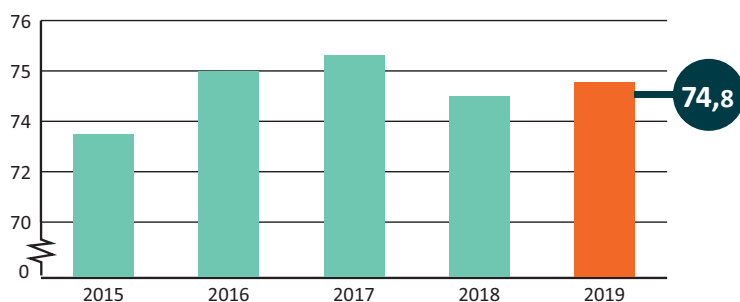
Jämförbart bestånd

	31 dec 2019	31 dec 2018	Förändring %
Antal fastigheter, st	292	292	–
Marknadsvärde, mkr	36 193	34 485	5,0
Direktavkastning, %	4,8	4,9	-2,7

Belopp i mkr	Jan - dec 2019	Jan - dec 2018	Förändring %
Hyresintäkter	2 331	2 261	3,1
Övriga intäkter	10	9	12,1
Driftkostnader	-379	-359	5,6
Underhållskostnader	-191	-177	7,5
Övriga kostnader	-37	-43	-15,2
Driftnetto	1 734	1 690	2,6

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2018 – 31 dec 2019. (exkl. 43 projektfastigheter)

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för året minskade till 135 mkr (146) och är främst hänförlig till en högre utfördelning av administrativa kostnader som i stället redovisas i driftnettet.

Finansiella poster

Finansnettot har ökat jämfört med föregående år och uppgick till -419 mkr (-372) och beror på att den räntebärande låneskulden ökade till 35 542 mkr (29 728). Genomsnittsräntan är oförändrad på 1,3 procent (1,3). Räntebindningen har ökat till 6,4 år (5,9).

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Hemsö IFRS 16 Leasingavtal vilket medför att tomträttsavgälder inte längre ingår i driftnettet utan redovisas som en del av finansnettot.

Finansiella poster

Mkr	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Ränteintäkter	5	2
Övriga finansiella intäkter	57	48
Räntekostnader	-420	-381
Övriga finansiella kostnader	-42	-41
Räntekostnad tomträtter och arrenden	-19	–
Summa finansiella poster	-419	-372

2 276 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 1 720 mkr (1 443), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdeförändring på fastigheterna uppgick till 2 037 mkr (2 060), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 54 mkr (-28) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 983 mkr (2 088). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige och Tyskland men hänförs även till förvaltnings- och projektverksamheten i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,9).

Totalavkastningen uppgick till 8,7 procent (9,7).

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan – dec 2019
Sverige	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	890
Allmän marknadsförändring	769
Delsumma Sverige	1 659
Tyskland	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	241
Delsumma Tyskland	241
Finland	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	32
Allmän marknadsförändring	51
Delsumma Finland	83
Summa orealiserade värdeförändringar	1 983

Beräkning direktavkastning

Mkr	31 dec 2019
Driftnetto enligt resultaträkning	2 276
Justering för 12 mån. innehav och tomträttsavgälder	-11
Justering projektfastigheter	-87
Justerat driftnetto	2 178
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	55 027
Justering projektfastigheter	-8 888
Justerat bokfört värde på fastigheter	46 139
Direktavkastning	4,7 %

1 720 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsvärde

55,0 mdkr

Fastigheter

370 st

Uthyrningsbar yta

1 884 tkvm

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	46 236	365
Förvärv	5 242	23
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 724	
Avyttringar	-1 239	-16
Utrangeringar	-43	-2
Valutakursförändringar	124	
Orealiserade värdeförändringar	1 983	
Redovisat värde vid periodens slut	55 027	370

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -25 mkr (91). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 66 mkr (81) och beror till stor del på att nya räntederivat har tagits med en ränta som var lägre jämfört med marknadsräntan på balansdagen. Valutaderivat påverkade resultatet med -91 mkr (10) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

Skatt

Årets redovisade skatt uppgick till -621 mkr (-502) varav aktuell skatt utgjorde -78 mkr (-36) och uppskjuten skatt utgjorde -543 mkr (-466). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets utgång till 77 mkr (73). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 677 mkr (3 140). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 111 mkr (3 092) motsvarande en ökning om 19 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat driftnetto.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 614 mkr (1 430). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 129 mkr (0). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 628 mkr (1 383). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -7 139 mkr (-5 010) samtidigt som finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 5 940 mkr (2 923). Sammantaget har likvida medel ökat med 544 mkr (-657) under året.

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 78 mkr (63) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -164 mkr (-158). Finansiella poster uppgick till 353 mkr (322). I finansiella poster ingår vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 253 mkr (223), resultat från andelar i koncernföretag om -52 mkr (508), räntetäkter om 559 mkr (82), räntekostnader om -462 mkr (-417), samt valutakurseffekter om 55 mkr (-74). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -25 mkr (-453) och årets totalresultat minskade till 301 mkr (485).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018	Jan–dec 2019	Jan–dec 2018	31 dec 2019	31 dec 2018
Sverige Öst	781	772	565	569	16 942	14 758
Sverige Väst	303	292	205	196	3 898	3 837
Sverige Mitt/Nord	618	587	443	418	11 286	10 266
Sverige Syd	323	314	215	218	5 342	4 783
Tyskland	434	325	403	307	8 225	7 240
Finland	568	317	445	242	9 334	5 352
Totalt	3 027	2 607	2 276	1 950	55 027	46 236

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

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 55 027 mkr (46 236) finns 68 procent (72) i Sverige, 17 procent (12) i Finland och 15 procent (16) i Tyskland.

Vid årets utgång ägde Hemsö fastigheter i 60 kommuner i Sverige, 43 kommuner i Tyskland samt 21 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 84 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende. Hemsös fastighetsbestånd per 31 december 2019 omfattade 370 fastigheter (365) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 884 tkvm (1 732).

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Q1	5	2 348	64 096
Q2	8	1 438	80 145
Q3	2	478	4 217
Q4	8	978	24 140
Summa	23	5 242	172 598
Avyttringar			
Q1	1	-58	3 475
Q2	14	-1 056	55 837
Q3	–	2	–
Q4	1	-127	8 026
Summa	16	-1 239	67 338

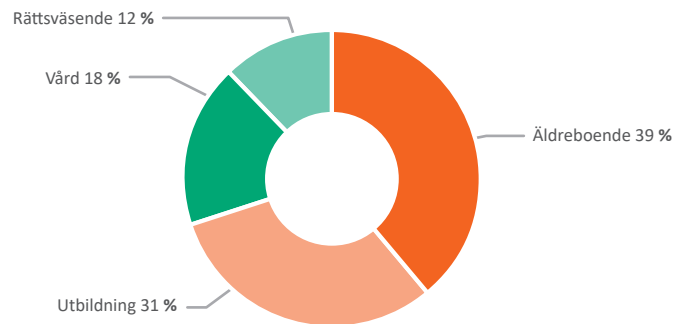
Fastighetstransaktioner

Under året förvärvades 23 fastigheter (29) för 5 242 mkr (3 135), 16 fastigheter (10) avyttrades för 1 239 mkr (867). Den realiserade vinsten exklusive skatt för sålda fastigheter uppgick till 97 mkr.

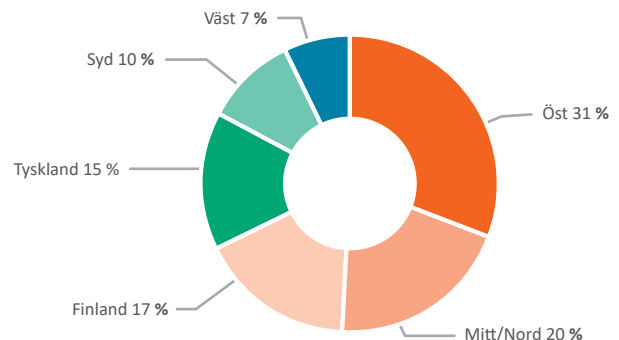
Investeringar

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 året investerades 2 724 mkr (2 660), varav 2 215 mkr (2 303) i nyproduktion och 508 mkr (357) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

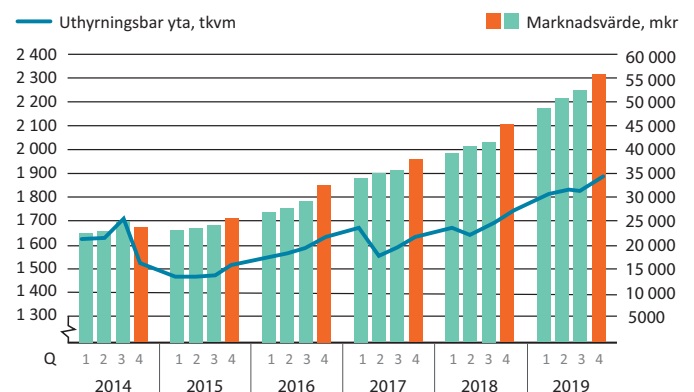
Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Fastigheternas marknadsvärde per segment



Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	186	108	59	17	370
Uthyrningsbar yta, tkvm	836	565	294	189	1 884
Hysesduration, år	9,7	12,2	7,3	7,8	9,9
Fastighetsvärde, mkr	21 644	17 177	9 790	6 416	55 027
Fastighetsintäkter, mkr	1 213	958	508	367	3 046
Driftnetto, mkr	926	711	357	282	2 276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6%	98,7%	95,2%	95,8%	98,1%
Direktavkastning, %	4,5	4,7	5,1	4,9	4,7

Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 13 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 23 procent, kommuner till 32 procent och regioner till 7 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag.

Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 34 meur varav 9 meur är säkerställd genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 41 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

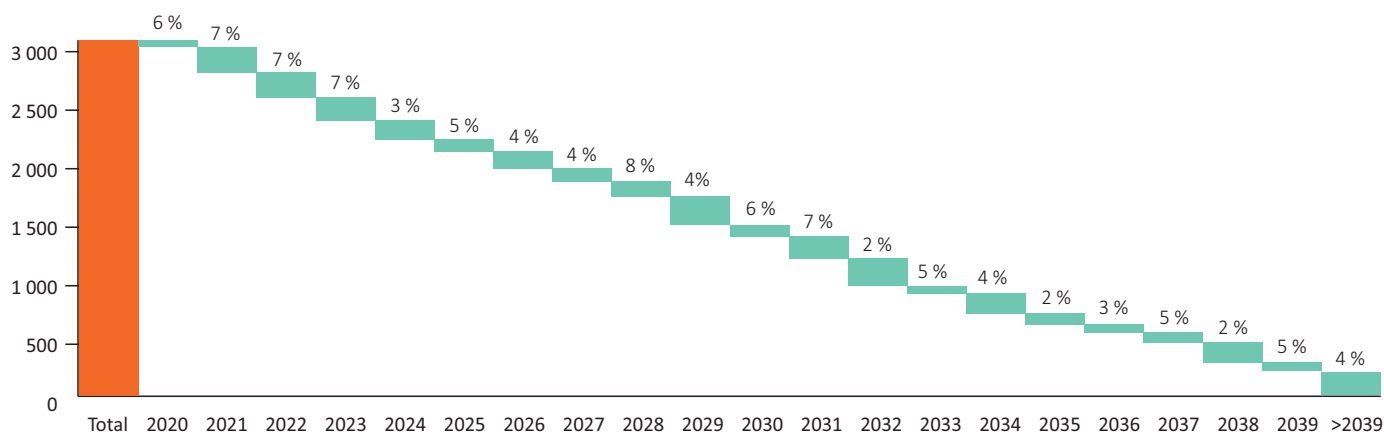
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Åbo stad (Finland), Attendo, och Justitieministeriet (Finland), vilka tillsammans utgör en andel om 17 procent av hyresintäkterna.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	156	5,0	31
Åbo stad (Fin)	Kommun	144	4,6	14
Attendo	Privat	134	4,3	68
Justitieministeriet (Fin)	Stat	113	3,6	14
Academedialia	Privat	113	3,6	21
Region Stockholm	Regioner	111	3,6	73
Mälardalens högskola	Stat	102	3,3	3
Västerås stad	Kommun	83	2,6	17
AWO Hessen Süd (Ty)	Privat	80	2,6	10
Norrköpings kommun	Kommun	74	2,4	19
Västra Götalandsregionen	Regioner	70	2,2	60
Karolinska Institutet	Stat	66	2,1	9
Ambea	Privat	62	2,0	10
Alloheim (Ty)	Privat	60	1,9	8
Nordrhein-Westfalen (Ty)	Stat	57	1,8	1
HEWAG (Ty)	Privat	55	1,8	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,6	19
Konstuniversitetet (Fin)	Stat	45	1,4	3
Region Gotland	Kommun	44	1,4	9
Mehiläinen (Fin)	Privat	44	1,4	8
Total Summa		1 665	53,3	406

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst (Fin) = Finland (Ty) = Tyskland

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



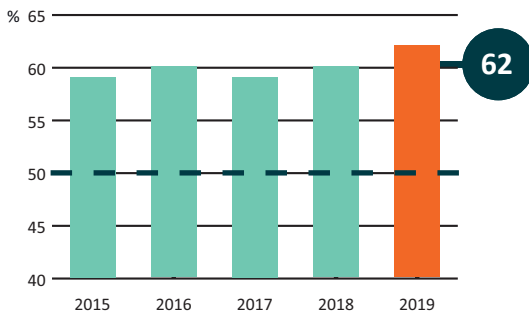
Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

beståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

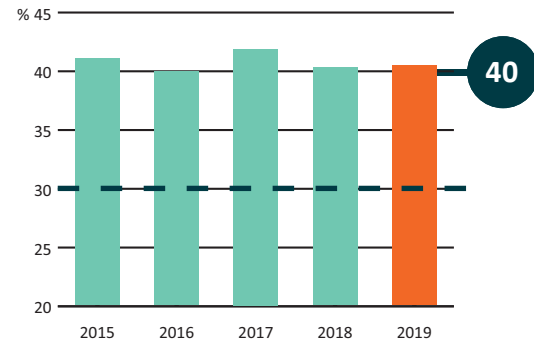
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



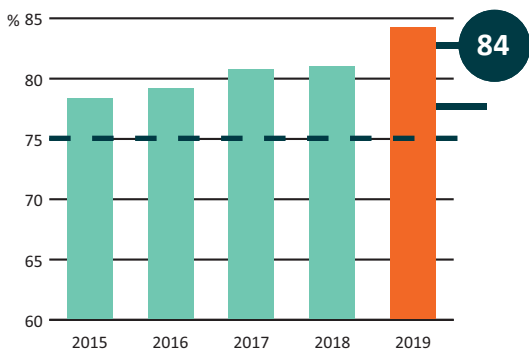
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



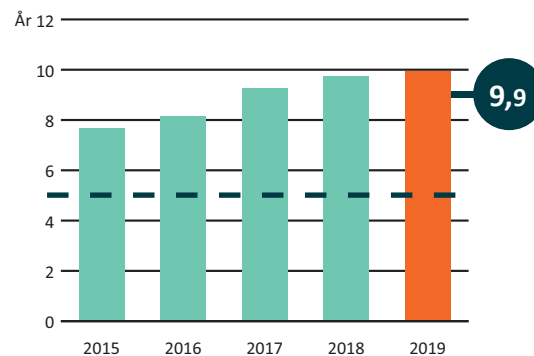
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent



Hyresduration

– Minst 5 år



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Per 31 december 2019 har samtliga fastigheter värderats internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 55 027 mkr (46 236).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2019. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade driftkostnader 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 admi-

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	3 126	2 750	
Fastighetskostnader	-762	-673	
Driftnetto	2 364	2 077	14
Central administration	-135	-146	
Resultat intresseföretag	28	6	
Finansiella poster	-432	-345	
Förvaltningsresultat	1 825	1 592	15

nistrationskostnader 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 beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

Projekt

Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Solna	Patienten ¹⁾	Vård	21 258	2 231	628	104	99%	2020
Stockholm	Princeton ¹⁾	Vård	22 364	1 576	645	107	93%	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	14 219	555	483	29	100%	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	15 500	492	394	26	100%	2021
Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	11 703	480	11	28	100%	2020
Luleå	Kronan	Äldreboende	12 005	288	121	21	100%	2020
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	9 200	252	215	17	100%	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	4 495	247	185	13	89%	2021
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 207	135	67	9	89%	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 804	100	26	8	100%	2020
Summa			118 755	6 357	2 774	363		

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

¹⁾ Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 6 357 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 774 mkr. Under kvartalet färdigställdes tre projekt om totalt 464 mkr. De avser ett äldreboende i Boden med en

hyresduration om 15 år, Sibelius-Akademien i Helsingfors, Finland, med en hyresduration om 25 år och en skolbyggnad i Norrköping med en hyresduration om 25 år. Fastigheterna har överförts till förvaltningen.

Färdigställda projekt 2019

Kommun	Projekt	Färdigställt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Norrköping	Diademet	Q1	Äldreboende	4 025	45	20	3	100
Staffanstorps	Villa Vikhem	Q2	Äldreboende	4 126	129	15	10	100
Norrköping	Sandbyhov – Sandbyhovsskolan	Q2	Utbildning	4 904	104	25	9	100
Norrköping	Sandbyhov – Sandbyängsskolan	Q2	Utbildning	3 545	92	25	7	100
Solna	Järvastaden skola etapp 3	Q2	Utbildning	1 440	57	30	3	100
Staffanstorps	Stora Uppåkra – Förskola	Q3	Utbildning	1 195	42	20	3	100
Boden	Björknäsgården	Q4	Äldreboende	10 700	246	15	20	100
Helsingfors	Sibelius-Akademien	Q4	Utbildning	4 077	156	25	1	100
Norrköping	Estethuset	Q4	Utbildning	1 785	62	25	3	100
Summa				35 797	933	24	59	

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

Intresseföretag

Per 31 december 2019 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 uppgick till 121 mkr (112) och andelen i TTP är uppgick till 514 mkr (-). Under perioden har Lanthem återbetalt ett lån till Hemsö om 71 mkr. Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 635 mkr (183).

Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – dec 2019	TTP	Lanthem	Total
Förvaltningsresultat	30	8	38
Värdeförändringar, Fastigheter	-1	3	2
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-41	0	-41
Skatt	1	-2	-1
Redovisat resultat	-11	9	-2

Turku Technology Properties (TTP)

I april 2019 förvärvade Hemsö aktier i TTP. Åbo stad och Hemsö är de största ägarna med 35,4 procent respektive 34,8 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank, Veritas Pensionsförsäkring, Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet och Stiftelsen Åbo Akademi.

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. Bolaget uppför nu ytterligare en utbildningsfastighet i området där bland annat Åbo Yrkeshögskola förhyr 15 000 kvm på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten planeras färdigställas 2020 och certifieras enligt LEED Platinum.



TTP	31 dec 2019	31 dec 2018
Ägarandel, %	34,8	-
Hyresvärde, mkr	283	-
Antal fastigheter, st	19	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	3 816	-
Hyresduration, år	6	-
Andel offentliga hyresgäster, %	59	-

Lanthem

Hösten 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthem Samhällsfastigheter AB, bildades. Samarbetet har sin grund i den landbank Lantmännen har. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i av Hemsö prioriterade orter. Genom samarbetet säkerställer Hemsö tillgång till mark för attraktiva projekt.

Bolaget har förvärvat fem äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas framöver tillhör i huvudsak dessa två kategorier.

Lanthem Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthem	31 dec 2019	31 dec 2018
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	408	377
Hyresduration, år	10	11
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 62,1 procent (63,1) och räntetäckningsgraden till 5,1 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, Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Tredje AP-fonden vilket skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A- från Standard & Poor's.

Räntebärande låneskulder

Hemsös räntebärande låneskulder uppgick vid årets utgång till 35 542 mkr (29 728).

Under året emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 3 907 mkr och 343 meur på den europeiska marknaden. Utöver detta har Hemsö utnyttjat ytterligare 100 meur från låneramen på totalt motsvarande 3 miljarder kronor från Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Lånen från EIB går till att finansiera investeringar inom social infrastruktur som samtidigt klassificeras som "Near Zero Energy Buildings" och är en del av Hemsös hållbara finansiering. Lånet från EIB är icke säkerställt och löper på 15 år med fast ränta.

Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer som förfaller i närtid för att minska bolagets refinansieringsrisker. Under perioden återköpte Hemsö obligationer för totalt 1 181 mkr (1 193).

Finansieringskällor, mkr

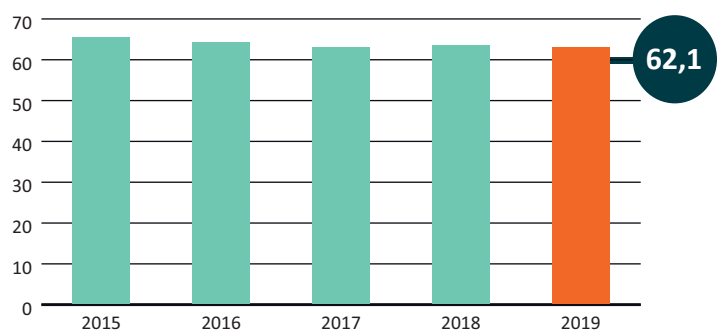
	Q4 2019	Q4 2018
Obligationer, SEK	12 989	12 604
Obligationer, EUR	14 053	11 075
Summa obligationer	27 042	23 679
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	5 074	4 449
Europeiska Investeringsbanken	1 843	800
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	783	–
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>3 643</i>	<i>2 600</i>

Kapitalstruktur, mkr

	Q4 2019	Q4 2018
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728
Kortfristiga placeringar	–	–
Likvida medel	988	450
Nettoskuld	34 554	29 278
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Investeringar i intresseföretag	635	183
Summa	55 662	46 419
Belåningsgrad*	62,1 %	63,1 %
Andel säkerställd skuld	0,0 %	0,0 %

* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Se även definitioner och nyckeltalsberäkningar på sid 21 och 23.

Belåningsgrad, %



Vid årets utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 661 mkr (12 700) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Under fjärde kvartalet ökade Hemsö teckningsåtagandet med AP3 med 1 miljard kronor. Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 988 mkr (450) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 13 649 mkr (13 150). Skuldämningskvoten uppgick till 173 procent (165).

Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget.

Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 300 mkr (6 350). Hemsö hade utestående valutaderivat till ett nominellt belopp av 0 mkr (0) och valutaexponeringen uppgick till 11,8 procent (11,5) av koncernens egna kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,4 år (7,9) och genomsnittlig räntebindning till 6,4 år (5,9). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3).

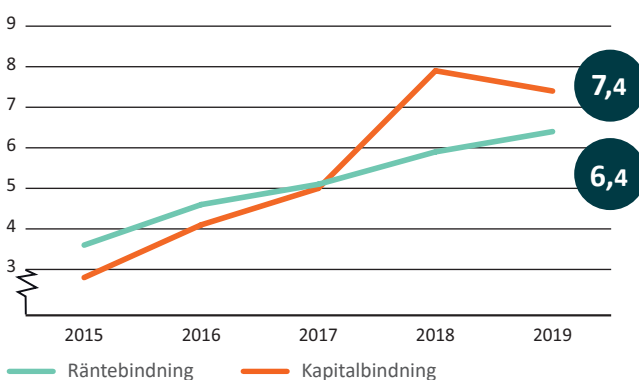
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q4 2019	Q4 2018
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	4 000
EIB	1 161	2 200
Summa	12 661	12 700
Kortfristiga placeringar	–	–
Likvida medel	988	450
Disponibel likviditet	13 649	13 150
Kort upplåning	7 898	7 994
Skuldämningskvot	173 %	165 %

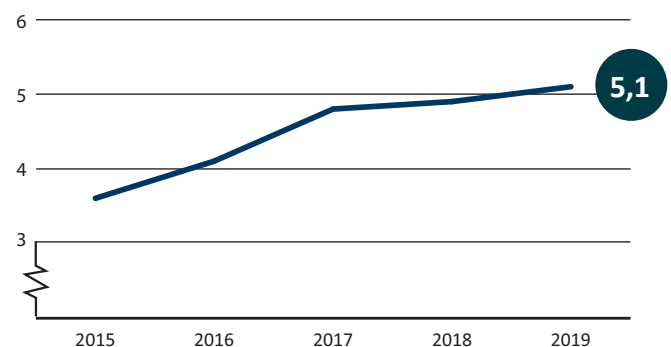
Valutaexponering, mkr

	Q4 2019	Q4 2018
Fastigheter EUR	17 559	12 592
Kassa EUR	291	0
Tillgångar EUR	17 850	12 592
Skuld EUR	15 879	11 075
Exponering EUR	1 971	1 517
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	1 971	1 517
Eget kapital	16 714	13 199
Valutaexponering	11,8 %	11,5 %

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,1 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,4 år
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	173 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,4 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	31,0 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av koncernens egna kapital	11,8 %



Mälardalens högskola, Eskilstuna



Paradis-skolan, Borlänge

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	2 825	2 825	9	11 068	31
2021	11 828	5 167	17	1 250	4
2022	3 745	2 745	9	1 050	3
2023	2 806	1 806	6	1 750	5
2024	5 000	1 000	3	2 000	6
2025	0	0	0	0	0
2026	5 996	5 996	20	5 196	15
2027	100	100	0	0	0
2028	100	100	0	500	1
>2028	10 728	10 728	35	12 728	36
Summa	43 129	30 468	100	35 542	100
Företagscertifikat		5 074			
Summa		35 542			

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	780	764	774	727	676	653	650	640	617
Fastighetskostnader	-226	-170	-193	-180	-208	-145	-148	-168	-154
Driftnetto	554	594	581	547	468	508	502	472	463
Central administration	-29	-36	-37	-33	-48	-33	-36	-30	-43
Resultat från andelar i intresseföretag	27	-48	17	2	6	2	2	1	1
Rörelseresultat	552	510	561	516	426	477	468	443	421
Finansiella poster	-109	-110	-107	-93	-80	-96	-102	-93	-91
Förvaltningsresultat	443	400	454	423	346	381	366	350	330
Värdeförändring fastigheter	758	460	691	128	1 166	94	622	178	739
Värdeförändring finansiella instrument	154	-76	-53	-51	-2	63	2	28	33
Resultat före skatt	1 355	784	1 092	500	1 510	538	990	556	1 102
Aktuell skatt	-25	-16	-10	-26	11	-4	-39	-4	13
Uppskjuten skatt	-216	-135	-124	-68	-318	-100	-14	-34	-229
Årets resultat	1 114	633	958	406	1 203	434	937	518	886
Övrigt totalresultat	-66	12	78	63	-4	-5	5	26	24
Periodens totalresultat	1 048	645	1 036	469	1 199	429	942	544	910

Balansräkning	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017
Förvaltningsfastigheter	55 027	53 218	51 614	49 559	46 236	42 573	41 597	40 152	38 883
Övriga tillgångar	1 930	1 762	1 759	1 089	720	929	770	715	660
Likvida medel och kortfristiga placeringar	988	2 122	2 333	3 585	450	1 500	1 223	1 132	1 134
Summa tillgångar	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677
Eget kapital	16 714	15 667	15 022	14 668	13 199	12 053	11 624	11 340	10 795
Uppskjuten skatteskuld	3 600	3 401	3 263	3 142	3 067	2 750	2 651	2 638	2 591
Derivat	211	366	305	285	281	350	512	515	544
Räntebärande skulder	36 124	36 439	36 071	34 720	29 728	28 738	27 786	26 380	25 575
Ej räntebärande skulder	1 296	1 229	1 045	1 418	1 131	1 111	1 017	1 126	1 172
Summa eget kapital och skulder	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677

Nyckeltal	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %*	62,1	62,9	63,6	62,0	63,1	63,7	63,6	62,6	62,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	5,1	5,1	5,3	5,1	4,9	4,7	4,7	4,8	4,8
Operativt kassaflöde, mkr	399	432	417	380	329	366	350	338	330
Avkastning på eget kapital, % ¹	20,8	23,1	22,5	22,9	25,8	25,3	25,8	24,3	26,6
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,2
Totalavkastning, % ¹	8,7	9,9	9,2	9,2	9,7	9,2	9,5	9,0	9,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,7	98,0	97,9	98,3	98,1	98,3	98,1	98,3
Överskottsgrad, %	71,1	77,7	75,2	75,3	69,2	77,8	77,2	73,8	75,0
Antal fastigheter, st	370	364	362	368	365	353	349	345	346
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 884	1 833	1 830	1 800	1 732	1 679	1 651	1 658	1 636

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall.

* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Belåningsgraden för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018	Okt – dec 2019	Okt – dec 2018
Hysesintäkter	3 027	2 607	774	673
Övriga intäkter	19	11	6	3
Driftkostnader	-472	-411	-131	-107
Underhållskostnader	-221	-197	-68	-85
Övriga fastighetskostnader	-77	-60	-27	-16
Driftnetto	2 276	1 950	554	468
Central administration	-135	-146	-29	-48
Resultat från andelar i intresseföretag	-2	11	27	6
Rörelseresultat	2 139	1 815	552	426
Finansiella poster	-419	-372	-109	-80
Förvaltningsresultat	1 720	1 443	443	346
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 037	2 060	758	1 166
Värdeförändring finansiella instrument	-25	91	154	-2
Resultat före skatt	3 732	3 594	1 355	1 510
Aktuell skatt	-78	-36	-25	11
Uppskjuten skatt	-543	-466	-216	-318
Årets resultat	3 111	3 092	1 114	1 203
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 948	2 980	1 050	1 180
Innehav utan bestämmande inflytande	163	112	64	24
Övrigt totalresultat				
Årets resultat	3 111	3 092	1 114	1 203
Omräkningsdifferens	87	22	-66	-3
Periodens totalresultat	3 198	3 114	1 048	1 200
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	3 035	3 002	984	1 176
Innehav utan bestämmande inflytande	163	112	64	24

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	55 027	46 236
Nyttjanderätter	582	–
Andelar i intresseföretag	635	112
Fordringar hos intresseföretag	–	71
Övriga anläggningstillgångar	94	92
Summa anläggningstillgångar	56 338	46 511
Kortfristiga fordringar	619	445
Likvida medel	988	450
Summa omsättningstillgångar	1 607	895
SUMMA TILLGÅNGAR	57 945	47 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16 714	13 199
Uppskjuten skatteskuld	3 600	3 067
Räntebärande låneskulder	27 644	21 736
Räntebärande skuld nyttjanderätter	582	–
Ej räntebärande skulder	211	281
Summa långfristiga skulder	32 037	25 084
Räntebärande låneskulder	7 898	7 992
Ej räntebärande skulder	1 296	1 131
Summa kortfristiga skulder	9 194	9 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 945	47 406

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Avyttring av minoritetsandel	–	–	–	–	-53	-53
Totalresultat	–	–	22	2 980	112	3 114
Utgående eget kapital 2018-12-31	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	38	38
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat	–	–	87	2 948	163	3 198
Utgående eget kapital 2019-12-31	1	6 835	235	9 095	548	16 714

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018	Okt – dec 2019	Okt – dec 2018
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	1 720	1 443	444	346
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Resultatandel från andelar i intresseföretag	2	-11	-27	-6
Avskrivningar	12	2	4	0
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	40	27	-98	-30
Realisationsresultat/utrangeringar	-54	20	-18	-7
Betald skatt	-106	-51	-22	-11
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 614	1 430	283	292
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	129	0	68	289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 743	1 430	351	581
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-5 242	-3 135	-978	-1 712
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 724	-2 660	-717	-805
Försäljning av fastigheter	1 288	871	179	1
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-461	-86	-2	-63
Övriga anläggningstillgångar	0	-	0	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 139	-5 010	-1 518	-2 575
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande låneskulder	9 892	8 463	1 705	2 029
Amorteringar räntebärande skulder	-4 174	-4 711	-1 724	-1 015
Realiserade finansiella derivat	-95	-172	0	-71
Erhållna aktieägartillskott	1 000	-	-	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	38	-	-1	-
Utbetald utdelning	-721	-657	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 940	2 923	-20	943
Periodens kassaflöde	544	-657	-1 187	-1 051
Likvida medel vid periodens början	450	1 134	2 122	1 500
Kursdifferens i likvida medel	-6	-27	53	1
Likvida medel vid periodens slut	988	450	988	450
Operativt kassaflöde	1 628	1 383	399	329

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018	Okt – dec 2019	Okt – dec 2018
Rörelsens intäkter	78	63	34	22
Administrationskostnader	-164	-158	-46	-51
Rörelseresultat	-86	-95	-12	-29
Finansiella poster	353	322	-171	-51
Värdoförändringar finansiella instrument	-25	-453	155	-1
Bokslutsdispositioner	77	653	77	653
Resultat före skatt	319	427	49	572
Redovisad skatt	-18	58	-35	-13
Årets resultat	301	485	14	559
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	301	485	14	559

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	0	1
Inventarier	3	1
Aktier och andelar i koncernföretag	7 697	6 233
Uppskjuten skattefordran	43	57
Långfristiga fordringar	26 674	16 120
Summa anläggningstillgångar	34 417	22 412
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	5 250	11 008
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	5 250	11 008
SUMMA TILLGÅNGAR	39 667	33 420
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 653	3 073
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	58	34
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	26	25
Räntebärande skulder	35 542	29 728
Ej räntebärande skulder	388	560
Summa skulder	35 956	30 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 667	33 420

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö investerar 1,8 miljarder kronor i skolor och äldreboenden i Sverige. Investeringen innefattar nyproduktion och förvärv av fyra äldreboenden, tre skolor och två idrottshallar.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 122 anställda varav 57 kvinnor och 65 män. Av de anställda arbetar 43 personer inom förvaltningsorganisationen samt 16 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 110 anställda i Sverige, 6 i Tyskland samt 6 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga väsentliga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 76–81 i årsredovisningen för 2018.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2018. Under fjärde kvartalet 2019 höjdes Hemsös teckningsåtagande från AP3 till 5 miljarder kronor.

Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 25 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö äger 50 procent av aktierna i Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Bolagen äger två fastigheter i Hagastaden. Den andra hälften av aktierna ägs av SveaNor.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen, 50 procent vardera, av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö äger även 34,8 procent av andelarna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 19 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 2018, sidorna 98–101, förutom vad som anges nedan. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Accounting 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.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av Hemsö från och med 1 januari 2019 utan retroaktivitet. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) innebär standarden att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt.

För Hemsös del utgörs huvuddelen av de nyttjanderätter som redovisas i balansräkningen av tomträttsavtal. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en räntekostnad och ingår därmed inte längre i driftnettot. Nyttjanderätter och motsvarande leasingskuld uppgick per 31 december till 582 mkr och påverkar vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med -0,1 procentenheter.

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

Ett antal nya eller ändrade IFRS-standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Dessa bedöms inte ha någon väsentlig effekt på Hemsös finansiella rapportering.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 6 februari 2020

Nils Styf, VD

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

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd låneskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde plus 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 korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittsränta

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

Kapitalbindning

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansiella poster.

Räntebärande låneskulder

Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag minus 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.

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Från och med 1 januari 2019 inkluderas ej tomträttsavgäld 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 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.

Avkastning på eget kapital	Jan – dec 2019	Jan – dec 2018
Årets resultat	3 111	3 092
Genomsnittligt eget kapital	14 957	11 997
Avkastning på eget kapital	20,8 %	25,8 %

Direktavkastning	31 dec 2019	31 dec 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	2 276	1 950
Justering för 12 månaders innehav	-11	82
Justering projektfastigheter	-87	-137
Justerat driftnetto	2 178	1 895
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Justering projektfastigheter	-8 888	-7 700
Justerat bokfört värde	46 139	38 536
Direktavkastning	4,7 %	4,9 %

Totalavkastning	Jan - dec 2019	Jan - dec 2018
Driftnetto	2 276	1 950
Värdeförändring fastigheter	2 037	2 060
Summa	4 313	4 010
Ingående fastighetsvärde	46 236	38 883
Utgående fastighetsvärde	55 027	46 236
Justering årets värdeförändring	-2 037	-2 060
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	49 613	41 530
Totalavkastning	8,7 %	9,7 %

Förvaltningsresultat	31 dec 2019	31 dec 2018
Resultat före skatt	3 732	3 594
Återläggning		
<i>Värdoförändringar fastigheter</i>	-2 037	-2 060
<i>Värdoförändringar derivat</i>	25	-91
Förvaltningsresultat	1 720	1 443

Räntetäckningsgrad	Jan - dec 2019	Jan - dec 2018
Rörelseresultat	2 139	1 815
Finansiella poster	-419	-372
Räntetäckningsgrad	5,1	4,9

Operativt kassaflöde	Jan - dec 2019	Jan - dec 2018
Förvaltningsresultat	1 720	1 443
Resultatandel intresseföretag	2	-11
Avskrivningar	12	2
Betald skatt	-106	-51
Operativt kassaflöde	1 628	1 383

Belåningsgrad	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande låneskulder	35 542	29 728
Likvida medel	-988	-450
Kortfristiga placeringar	0	–
Nettoskuld	34 554	29 278
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Investeringar i intresseföretag	635	183
Summa	55 662	46 419
Belåningsgrad	62,1 %	63,1 %

Skuldtäckningskvot	31 dec 2019	31 dec 2018
Likvida medel	988	450
Kortfristiga placeringar	0	–
Outnyttjade kreditlöften	12 661	12 700
Disponibel likviditet	13 649	13 150
Kort upplåning	7 898	7 994
Skuldtäckningskvot	173 %	165 %

Andel säkerställd låneskuld	31 dec 2019	31 dec 2018
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	55 027	46 236
Andel säkerställd skuld	0,0 %	0,0 %

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO och vice VD, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

Kalendarium

Årsredovisning	mars 2020
Delårsrapport jan–mar 2020	27 april 2020
Årsstämma	27 april 2020
Halvårsrapport jan–jun 2020	10 juli 2020
Delårsrapport jan–sep 2020	27 okt 2020

