

Q1

Delårsrapport 2020

Sammanfattning januari – mars 2020

- » Hyresintäkter ökade till 797 mkr (723).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 445 mkr (423).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 110 mkr (128) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -70 mkr (-51).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till 364 mkr (406).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 57 300 mkr (49 559).
- » Under perioden förvärvades 8 fastigheter (5) för 210 mkr (2 348) och 2 fastigheter (1) avyttrades för 3 mkr (58).

Viktiga händelser under första kvartalet

- » Avsiktsförklaring tecknades med Uddevalla kommun om förvärv av en fastighets- och projektportfölj i kommunen. Avtalet omfattar förvärv av äldreboende, förskola samt

om- och nybyggnation av lokaler för grundskola och äldreomsorg.

- » S&P bekräftade Hemsös långsiktiga kreditbetyg om "A-". Hemsö har även erhållit det långsiktiga kreditbetyget "A" från Fitch Ratings.
- » Hemsö förvärvade tre äldreboenden i Tyskland samt mark för planerad nybyggnation av ett äldreboende. Investering exklusive nybyggnation uppgår till 270 miljoner kronor.
- » Hemsö lånade motsvarande 1,1 miljarder kronor från EIB för att investera i nybyggnation och ombyggnation i energieffektiv social infrastruktur. Hemsö emitterade även obligationer om sammanlagt 1,1 miljarder kronor inom bolagets ramverk för hållbara obligationer.
- » Hemsö och Sveanor sålde den gemensamt ägda fastigheten Princeton 1 i Hagastaden i Stockholm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 2,6 miljarder kronor. Frånträde sker vid färdigställande Q2 2021.

Hemsö i sammandrag

	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Apr 2019 – mar 2020	Jan – dec 2019
Hyresintäkter, mkr	797	723	3 101	3 027
Förvaltningsresultat, mkr	445	423	1 782	1 760
Resultat efter skatt, mkr	364	406	3 069	3 111
Operativt kassaflöde, mkr	377	380	1 625	1 628
Belåningsgrad, %	62,6	62,0	62,6	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1	4,9	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	57 300	49 559	57 300	55 027
Överskottsgrad, %	73,9	75,3	74,4	74,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	98,1	98,1
Hyresduration, år	9,8	9,7	9,8	9,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 890	1 800	1 890	1 884



VD-Ord

2020 inleddes på liknande sätt som de senaste kvartalen med en stabil ökning av förvaltningsresultatet, stärkta finansiella nyckeltal och ett utökat samarbete med den offentliga sektorn. Men det goda finansiella resultatet för kvartalet speglar inte den extraordinära förändring i Europa som skett sedan mitten av kvartalet. Det är därför naturligt att fokusera mina kommentarer kring Covid-19 och dess effekter på Hemsö.

Hemsös finansiering och kreditbetyg

Jag bedömer att den största ekonomiska risken är tillgång till finansiering. Vi har dock under flera år skapat en stark kapitalstruktur med en kapital- och räntebindning som uppgick till 7,3 år respektive 6,9 år vid kvartalsskiftet. Hemsös ägare har sedan tidigare beslutat att under 2020 tillföra ytterligare en miljard kronor i nytt eget kapital. Samtidigt har Hemsö höjt teckningsåtagandet från Tredje AP-fonden från fyra till fem miljarder kronor. Hemsös disponibla likviditet i slutet av kvartalet uppgick till 12,5 miljarder kronor.

Den 25 mars 2020 bekräftade Standard & Poor's Hemsös långsiktiga rating om "A-" med stabila utsikter. I rapporten sammanfattas deras ställningstagande: "We expect that the effects of Covid-19 will have a limited impact on the company's financial performance."

Den 1 april 2020 publicerade Fitch Ratings för första gången en kreditrating för Hemsö där vi erhöll det långsiktiga kreditbetyget "A" med stabila utsikter. Samtidigt erhölls det kortsiktiga kreditbetyget "F1+", vilket är den högsta möjliga nivån.

Två kreditbetyg bidrar till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil. Det känns tryggt att båda rapporterna är färska och tar hänsyn till osäkerheterna relaterade till Covid-19 och dess effekter på marknaden, men även specifikt till Hemsö som bolag. Två välrenommerade ratinginstitut drar slutsatsen att Covid-19 inte väsentligen förväntas påverka Hemsös kreditvärdighet trots rådande omständigheter.

Hemsö har mycket god tillgång till kapital, både eget kapital via våra ägare men även skuld via kapital- och bankmarknaden. Jag bedömer inte att det föreligger några materiella refinansieringsrisker vare sig på kort eller lång sikt.

Hyresintäkter förväntas vara stabila

Hemsös hyresintäkter kommer antingen direkt från offentliga hyresgäster eller skattefinansierade hyresgäster och jag förväntar mig därför fortsatt stabila hyresintäkter. Vi har en mycket liten andel hyresgäster som kan tänkas få ekonomiska problem och där vi kan komma att stötta med månadsbetalningar eller hyresrabatter. Vi har kartlagt våra hyresgäster och identifierat de som i hög grad påverkas negativt. Det rör sig om ca 70 st mindre hyresgäster med verksamhet som restaurang, café, butik, gym, idrottsföreningar, fysioterapeuter och mindre privata rehabkliniker. Dessa hyresgäster utgör dock mindre än 1 procent av

Hemsös totala hyresvärde. Det går inte att utesluta att andra privata hyresgäster inom skola, vård och äldreboendeverksamhet kan få ekonomiska problem trots en skattefinansierad verksamhet. Jag bedömer dock denna risk som liten och de bolag som kan tänkas få problem är främst de som redan innan krisen misskött sina finanser.

Av Hemsös årshyresintäkter förfaller 64 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 36 procent månadsvis i förskott. Hemsö har accepterat att erhålla månadsvis betalning under andra kvartalet motsvarande 3 procent av kvartalshyrorna, eller 2 procent av totala hyresvärdet. Vidare har hyresrabatter eller anstånd med hyresbetalning medgetts motsvarande 0,16 procent av hyresvärdet för andra kvartalet. Per dagens datum har 99 procent av de förfallna hyrorna för andra kvartalet erhållits.

Pågående byggprojekt

Hemsö har ett omfattande projektsamarbete med den offentliga sektorn, främst pågående byggprojekt av skolor och äldreboenden med kommuner som hyresgäster. Projekten är i princip fullt utyrda innan byggstart och offentliga hyresgäster utgör cirka 80 procent av hyresvärdet vilket innebär att det föreligger låg intäktsrisk. Det föreligger däremot en risk för förseningar och kostnadsökningar som följd av Covid-19. Den tydligaste risken är förseningar av leveranser av byggmaterial från länder som Portugal, Italien och Kina samt risken för sjukdom bland byggarbetare. Vi har infört handlingsplaner för att minimera dessa risker. I dagsläget har inga arbeten på byggprojekten, inklusive Finland och Tyskland, stoppats. Jag bedömer att eventuella förseningar kommer att vara ringa och inte påverka Hemsös finansiella ställning eller specifika projekt mer än marginellt.

Trots den osäkerhet som råder har vi under kvartalet byggstartat nya projekt och tecknat avtal med kommuner om framtida samarbeten. Som exempel har vi byggstartat Stockholms första Svanenmärkta skola i Solna och tecknat ett samverkansavtal med Uddevalla kommun om att utveckla ett antal skolor och äldreboenden med kommunen som hyresgäst på långa hyresavtal.

Vår strategi står fast

Redan innan Covid-19 stod kommunerna inför stora utmaningar. Dessa kommer att bli ännu större framöver. De demografiska trenderna gör att behovet av skolor och äldreboenden inte kommer att minska trots att vi uppenbart går in i en svår ekonomisk kris.

Hemsös affärsmodell med låg risk och de styrkor vi byggt inom bolaget blir tydliga i ett tuffare marknadsläge. Hemsö skall vara en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn och det gäller både goda men framförallt i dåliga tider. Vår strategi står fast och nu är det viktigt att fortsätta med verksamheten som vanligt för att stötta våra leverantörer, hyresgäster och den offentliga sektorn.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

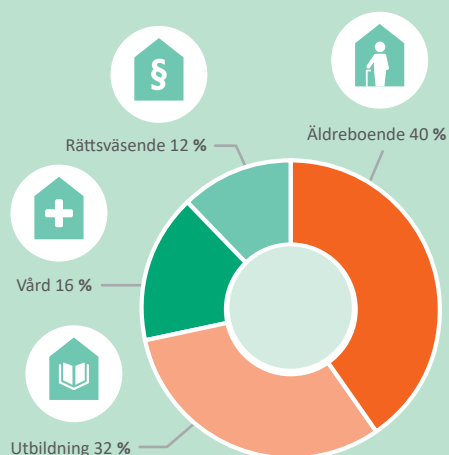
Detta är Hemsö

- 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.

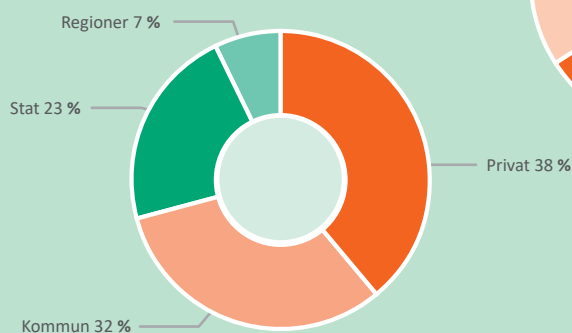
Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.

- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 57,3 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's och kreditbetyg "A" från Fitch Ratings.

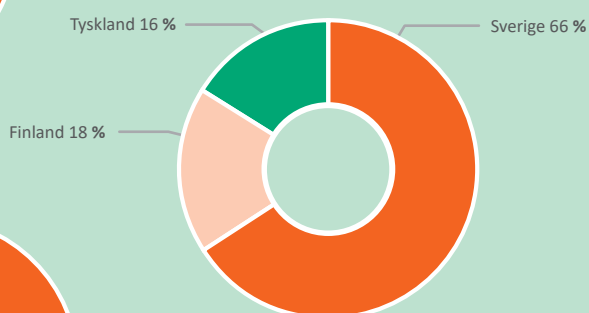
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Kontrakterad hyra per kundkategori



Marknadsvärde fastigheter



Intäkter, kostnader och resultat

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 797 mkr (723).

I Tyskland ökade hyresintäkterna med 9 procent och i Finland med 51 procent främst till följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 2 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 13 mkr motsvarande 2 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 205 mkr (2 904) och den ekonomiska vakansen uppgick till 63 mkr (64). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade något och uppgick vid periodens utgång till 98,1 procent (97,9).

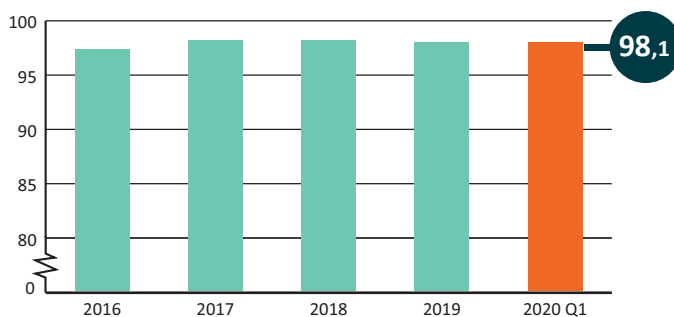
Hyresförfall 2020 uppgår till 150 mkr vilket motsvarar 5 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Hyresdurationen ökade till 9,8 år (9,7) till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 210 mkr (180), en ökning med 30 mkr. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 14 mkr motsvarande 9 procent, vilket främst är hänförligt till ökade underhållsåtgärder för att förbättra kvalitén i fastighetsportföljen.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



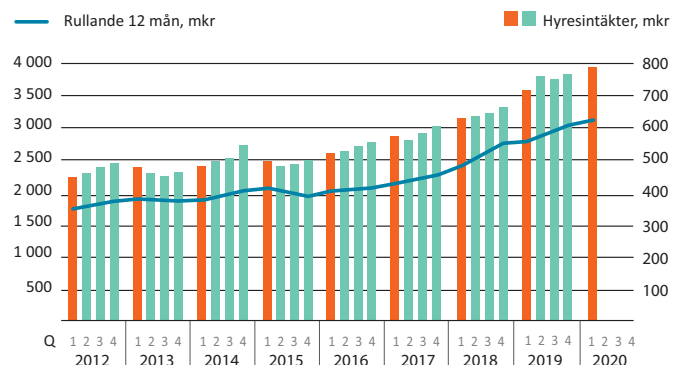
Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2020
Ingående vakans	64
Avflyttningar	4
Justering vakanshyror	2
Inflyttningar	-11
Förvärvat	4
Avyttrat	–
Utgående vakans	63

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2020	150	5
2021	229	7
2022	209	6
2023	222	7
2024	96	3
2025	176	5
2026	131	4
2027	138	4
2028	252	8
2029	134	4
>2029	1 488	46
Summa	3 224	100

Hyresintäkter



797 mkr

Hyresintäkter

Driftsnetto

Driftsnettot ökade till 594 mkr (547). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,9 procent (75,3), en minskning med 1,4 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd var driftsnettot oförändrat.

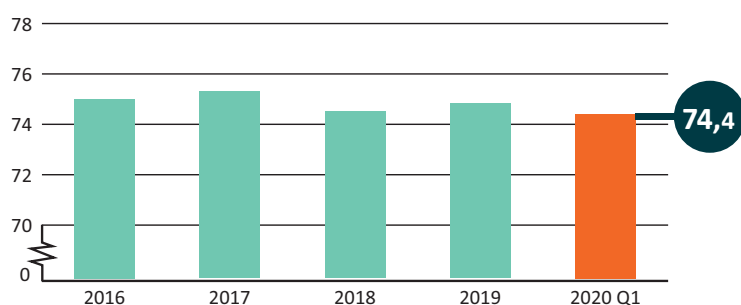
Jämförbart bestånd

	31 mar 2020	31 mar 2019	Förändring %
Antal fastigheter, st	311	311	–
Marknadsvärde, mkr	42 574	39 906	6,7
Direktavkastning, %	4,7	4,9	-2,6

Belopp i mkr	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Förändring %
Hyresintäkter	662	650	2,0
Övriga intäkter	4	3	72,8
Driftkostnader	-108	-116	-6,7
Underhållskostnader	-48	-27	74,6
Övriga kostnader	-11	-9	19,0
Driftsnetto	500	499	0,0

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2019 – 31 mars 2020 (exkl. 42 projektfastigheter).

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade till 42 mkr (33). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda och högre konsultkostnader inom projektutveckling.

Finansiella poster

Finansnettot steg jämfört med föregående år och uppgick till -114 mkr (-93) och beror främst på att den räntebärande skulden ökade till 37 307 mkr (34 418). Genomsnittsräntan var oförändrad och uppgick till 1,3 procent (1,3). Räntebindningen förlängdes till 6,9 år (5,2).

Finansiella poster

Mkr	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019
Ränteintäkter	1	2
Övriga finansiella intäkter	18	13
Räntekostnader	-117	-94
Övriga finansiella kostnader	-9	-10
Räntekostnad tomträtter och arrenden	-7	-4
Summa finansiella poster	-114	-93

594 mkr

Driftsnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 445 mkr (423) främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

445 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsvärde

57,3 mdkr

Fastigheter

376 st

Uthyrningsbar yta

1 890 tkvm

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på fastigheterna uppgick till 110 mkr (128), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -1 mkr (0) och orealiserade värdeförändringar till 111 mkr (128). Orealiserade värdeförändringar hänförs till förvaltnings- och projektverksamheten i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet, uppgick till 4,7 procent (4,9).

Totalavkastningen uppgick till 8,3 procent (9,2).

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan – mar 2020
Sverige	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	111
Allmän marknadsförändring	–
Delsumma Sverige	111
Tyskland	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	–
Delsumma Tyskland	–
Finland	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	–
Delsumma Finland	–
Summa orealiserade värdeförändringar	111

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	55 027	370
Förvärv	210	8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	851	
Avyttringar/utrangeringar	-3	-2
Valutakursförändringar	1 103	
Orealiserade värdeförändringar	111	
Redovisat värde vid periodens slut	57 300	376

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -70 mkr (-51). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -77 mkr (-4) och beror främst på sjunkande marknadsräntor. Valutaderivat påverkade resultatet med 7 mkr (-47) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -102 mkr (-94) varav aktuell skatt utgjorde -34 mkr (-26) och uppskjuten skatt utgjorde -68 mkr (-68). Uppskjuten skattekostnad bestod främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 83 mkr (75). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 789 mkr (3 217). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 364 mkr (406). Minskningen är främst hänförlig till lägre positiva värdeförändringar jämfört med föregående år.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 401 mkr (418). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 11 mkr (278). Det operativa kassaflödet uppgick till 377 mkr (380). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 146 mkr (-3 355) samtidigt som ökad upplåning, amortering och lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 745 mkr (5 810). Sammantaget har likvida medel ökat med 11 mkr (3 151) under perioden.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 18 mkr (15) och består av arvoden för tjänster utförda till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick föregående år till 14 mkr och avsåg vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag. De administrativa kostnaderna ökade till -45 mkr (-38). Finansiella poster uppgick till -250 mkr (46). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 153 mkr (135), räntekostnader om -134 mkr (-104) samt valutakurseffekter om -269 mkr (15). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -70 mkr (-51) och periodens totalresultat minskade till -274 mkr (-13).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftsnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	31 mar 2020	31 mar 2019
Sverige Öst	193	202	143	153	17 433	15 107
Sverige Väst	75	80	49	51	3 963	3 848
Sverige Mitt/Nord	171	151	121	106	11 546	10 561
Sverige Syd	84	79	54	51	5 436	4 838
Tyskland	114	105	105	104	8 890	7 527
Finland	160	106	122	82	10 032	7 678
Totalt	797	723	594	547	57 300	49 559

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

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 57 300 mkr (49 559) finns 66 procent (70) i Sverige, 18 procent (15) i Finland och 16 procent (15) i Tyskland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 60 kommuner i Sverige, 45 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 enbart fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende. Hemsös fastighetsbestånd per 31 mars 2020 omfattade 376 fastigheter (368) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 890 tkvm (1 800).

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	8	210	6 630
Summa	8	210	6 630
Avyttringar			
Q1	2	3	–
Summa	2	3	–

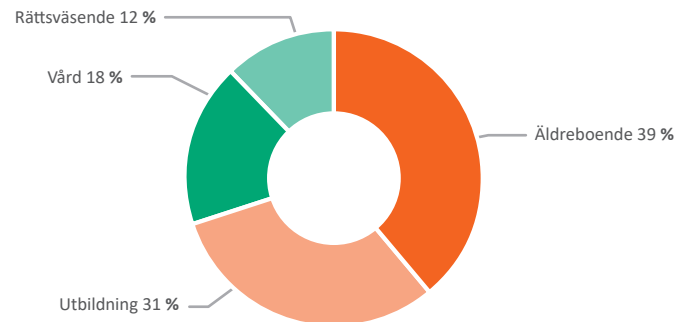
Fastighetstransaktioner

Under perioden förvärvades 8 fastigheter (5) för 210 mkr (2 348), 2 fastigheter (1) avyttrades för 3 mkr (58).

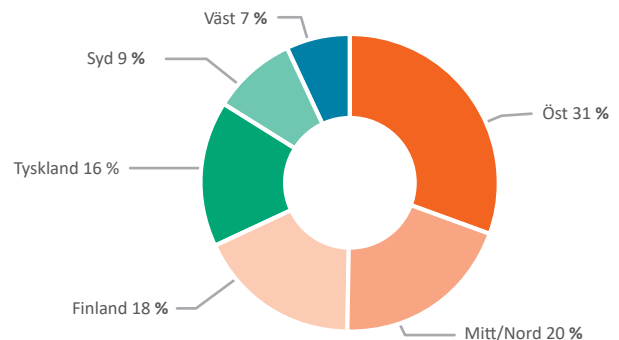
Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 851 mkr (724), varav 738 mkr (605) i nyproduktion och 113 mkr (119) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



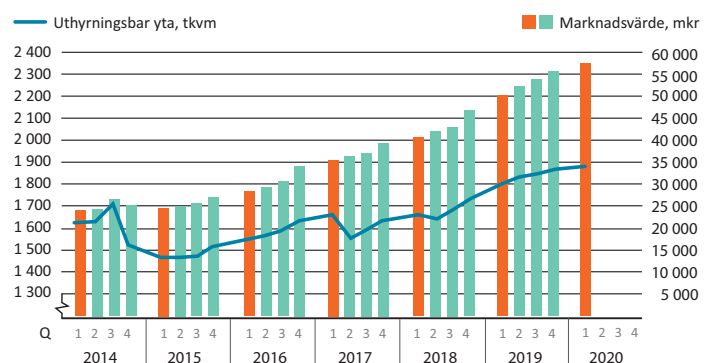
Fastigheternas marknadsvärde per segment



57 300 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	190	109	60	17	376
Uthyrningsbar yta, tkvm	840	566	294	189	1 890
Hysesduration, år	9,7	12,0	7,2	7,7	9,8
Fastighetsvärde, mkr	22 582	17 793	10 298	6 627	57 300
Hysesintäkter, mkr	322	252	131	92	797
Driftsnetto, mkr	243	193	87	70	594
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	98,3	96,5	95,2	98,1
Direktavkastning, %	4,6	4,7	5,1	4,8	4,7

Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 12 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och regioner. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 23 procent, kommuner till 32 procent och regioner till 7 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamheten 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 40 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

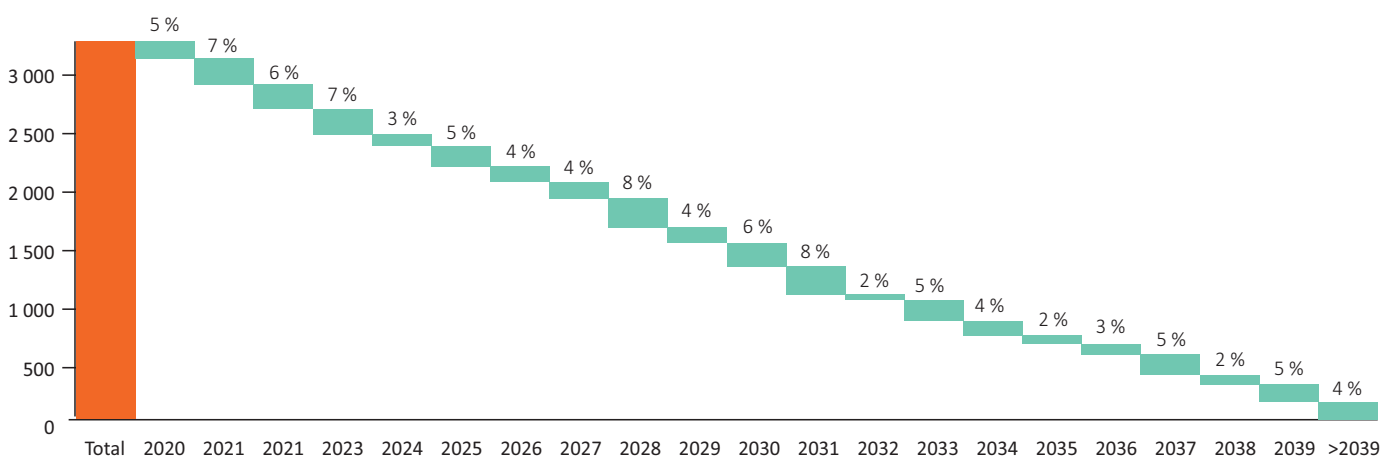
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Åbo stad (Finland), Attendo, och Justitieministeriet (Finland), vilka tillsammans utgör en andel om 18 procent av hyresintäkterna.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	156	4,9	31
Åbo stad (FI)	Kommun	154	4,8	14
Attendo	Privat	138	4,3	77
Justitieministeriet (FI)	Stat	121	3,8	14
Academedialia	Privat	113	3,5	21
Region Stockholm	Region	111	3,5	72
Mälardalens högskola	Stat	102	3,2	3
AWO Hessen Süd (TY)	Privat	89	2,8	11
Västerås stad	Kommun	83	2,6	17
Norrköpings kommun	Kommun	73	2,3	18
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,2	59
Karolinska Institutet	Stat	65	2,0	8
Alloheim (TY)	Privat	64	2,0	8
Ambea	Privat	62	1,9	10
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	61	1,9	1
HEWAG (TY)	Privat	58	1,8	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,6	19
Konstuniversitet (FI)	Stat	48	1,5	3
Esperi Care (FI)	Privat	48	1,5	15
Mehiläinen (FI)	Privat	47	1,5	8
Total Summa		1 715	53,5	418

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

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



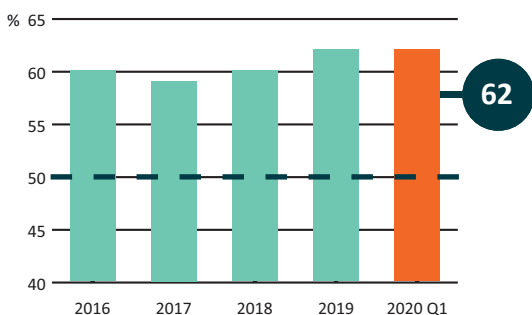
Fastighetsramar

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

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

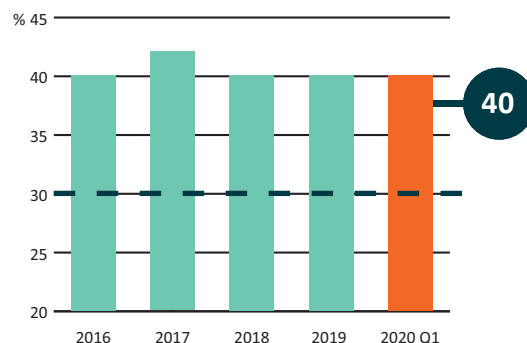
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



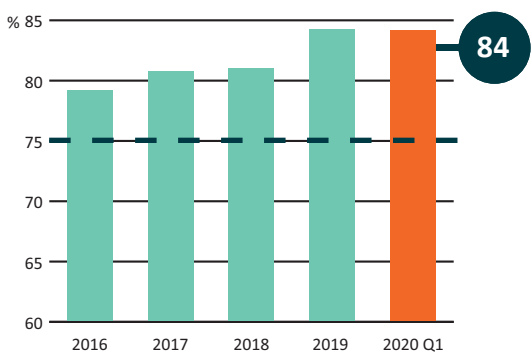
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



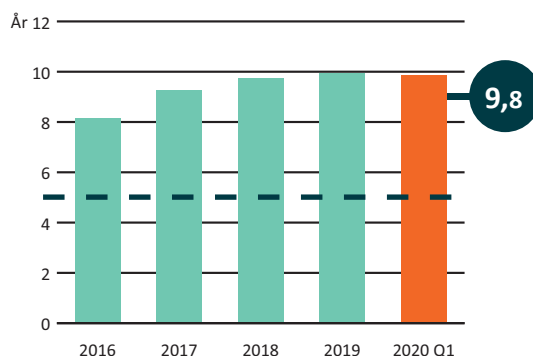
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent



Hyresduration

– Minst 5 år



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs årligen en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 57 300 mkr (49 559).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2020. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras 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

Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	Förändring, %
Hyresintäkter	3 205	2 904	
Fastighetskostnader	-791	-702	
Driftsnetto	2 414	2 202	10
Central administration	-144	-149	
Intresseföretag	31	7	
Finansiella poster	-427	-396	
Förvaltningsresultat	1 874	1 664	13

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

Projekt

Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Solna	Patienten ¹⁾	Vård	Miljöbyggnad	21 258	2 254	373	104	99	2020
Stockholm	Princeton ¹⁾²⁾	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 577	617	107	93	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	14 219	555	409	29	100	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	Green Building	15 500	503	371	26	100	2021
Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	Miljöbyggnad	11 703	480	0	28	100	2020
Luleå	Kronan	Äldreboende	Miljöbyggnad	12 005	284	94	21	100	2020
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	252	215	17	100	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	247	173	13	89	2021
Solna	RWS Solna ³⁾	Utbildning	Svanen	4 600	198	189	11	100	2021
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 477	135	61	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	Miljöbyggnad	3 804	99	12	8	100	2020
Summa				123 625	6 583	2 513	374		

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

¹⁾ Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor ²⁾ Fastigheten är såld och frånträds 2021 ³⁾ Kommunal garanti

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 6 583 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 513 mkr. Inga projekt färdigställdes första kvartalet 2020.



Stockholms första Svanenmärkta skola i Bagartorp, Solna

Hemsö utvecklar en ny högstadieskola och idrottshall i bostadsområdet Bagartorp i Solna i samverkan med Solna stad.

Hyresgäst blir Raoul Wallenbergskolan. Skolan kommer att ha plats för 360 elever och beräknas vara klar för inflytt till höstterminen 2021. Ambitionen är att den nya skolan ska Svanenmärkas och blir därmed den första Svanenmärkta skolan i Stockholmsregionen.

Hållbarhet

Energi och klimat

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

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

Effekten av optimering av fastigheterna och systematiskt arbete med energiprojekt ger resultat vilket medför en nedåtgående trend för energianvändningen i beståndet. Den kraftiga nedgången Q1 2020 beror delvis på det milda vintervädret men är också ett resultat av att flera större energiprojekt genomförts.

Miljöcertifiering

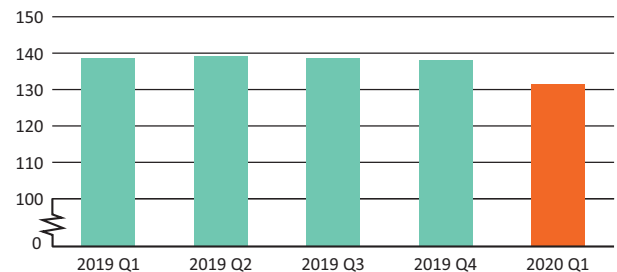
Hemsö hade vid utgången av det första kvartalet 41 miljöcertifierade byggnader.

Certifieringarna utgörs av 21 Miljöbyggnad, 14 BREEAM In-Use fyra LEED, en BREEAM, samt en DGNB. Antalet certifierade byggnader och deras andel av marknadsvärdet i portföljen ökar stadigt till följd av att allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering.

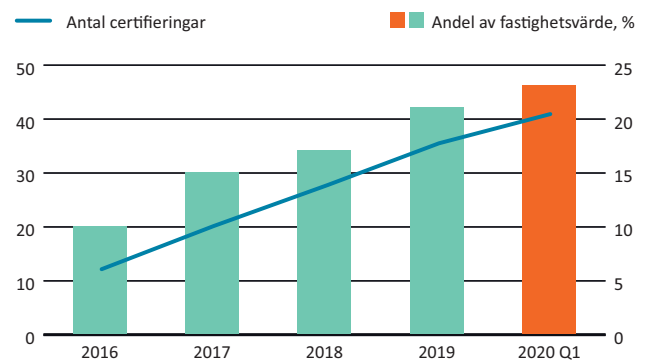
Sedan 2018 pågår även ett arbete med att successivt certifiera befintliga byggnader vilket också bidrar till denna ökning.



Energianvändning, Kwh/m²



Miljöcertifierade fastigheter*



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



Pilotprojekt Noll CO2-certifiering

Hemsö är genom projektet Forellen, ett äldreboende i Tyresö under uppförande, ett av sex pilotprojekt i Sverige för den nya certifieringen NollCO2. NollCO2 har tagits fram av SGBC (Sweden Green Building Council) och syftar till att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad. Pilotprojektet bidrar till kompetenshöjning inom Hemsö samt till utveckling av certifieringskriterierna vilket är ett viktigt bidrag i branschens hållbarhetsarbete.

Intresseföretag

Per 31 mars 2020 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen).

Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthen är bokförd till 122 mkr (113) och andelen i TTP är bokförd till 623 mkr (-). Totala investeringar i intresseföretag uppgår till 745 mkr (184).

Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – mar 2020	TTP	Lanthen	Totalt
Förvaltningsresultat	5	2	7
Värdeförändringar, Fastigheter	4	–	4
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-27	–	-27
Skatt	4	0	4
Redovisat resultat	-13	2	-11

Turku Technology Properties (TTP)

I april 2019 förvärvade Hemsö 35 procent av aktierna i TTP. I mars 2020 förvärvade Hemsö ytterligare 5 procent av aktierna i bolaget och är därför den största aktieägaren med en andel uppgående till 40 procent. Åbo stad äger 35 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank och Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet. TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till området Kuppis i centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. 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 mar 2020	31 mar 2019
Ägarandel, %	40	–
Hyresvärde, mkr	286	–
Antal fastigheter, st	21	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 185	–
Hyresduration, år	6	–
Andel offentliga hyresgäster, %	57	–

Lanthen

Hösten 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthen 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. Lanthen Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB



Lanthen	31 mar 2020	31 mar 2019
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	408	375
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 periodens utgång uppgick belåningsgraden till 62,6 procent (62,0) och räntetäckningsgraden till 4,9 ggr (5,1).

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

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 37 307 mkr (34 418).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 600 mkr och 55 meur på den europeiska marknaden. Drygt 1,1 miljard av dessa var hållbara obligationer. Utöver detta har Hemsö utnyttjat ytterligare 104 meur, motsvarande 1,1 miljarder kronor, av låneramen 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.

Hemsös kreditbetyg

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

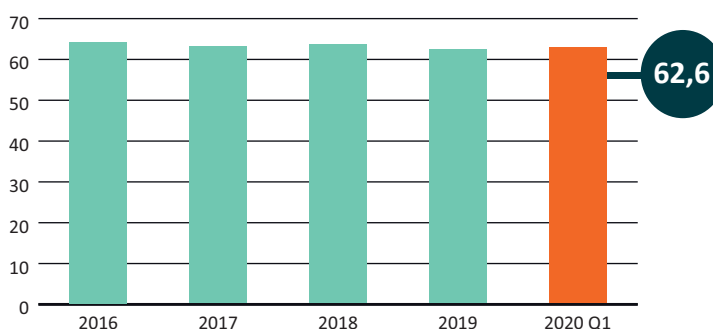
Finansieringskällor, mkr

	Q1 2020	Q1 2019
Obligationer, SEK	12 603	14 899
Obligationer, EUR	15 539	13 459
Summa obligationer	28 142	28 358
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>2 110</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 473	4 460
Europeiska Investeringsbanken	3 062	800
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	831	–
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande skulder	37 307	34 418
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>5 971</i>	<i>2 600</i>

Kapitalstruktur, mkr

	Q1 2020	Q1 2019
Räntebärande skulder	37 307	34 418
Kortfristiga placeringar	–	–
Likvida medel	994	3 585
Nettoskuld	36 313	30 833
Marknadsvärde fastigheter	57 300	49 559
Investeringar i intresseföretag	745	184
Summa	58 045	49 743
Belåningsgrad	62,6 %	62,0 %
Andel säkerställd skuld	0,0 %	0,0 %

Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om 11 500 mkr (12 700) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 994 mkr (3 585) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 12 494 mkr (16 285). Skuldtäckningskvoten uppgick till 152 procent (205).

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

Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 300 mkr (6 350). Hemsö hade inga utestående valutaderivat och valutaexponeringen uppgick till 8 procent (11) av koncernens egna kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,3 år (7,4) och genomsnittlig räntebindning till 6,9 år (5,2). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3).

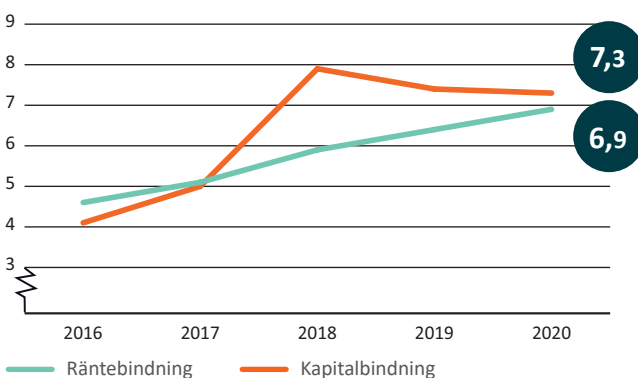
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q1 2020	Q1 2019
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	4 000
EIB	–	2 200
Summa	11 500	12 700
Likvida medel	994	3 585
Disponibel likviditet	12 494	16 285
Kort upplåning	8 225	7 950
Skuldtäckningskvot	152 %	205 %

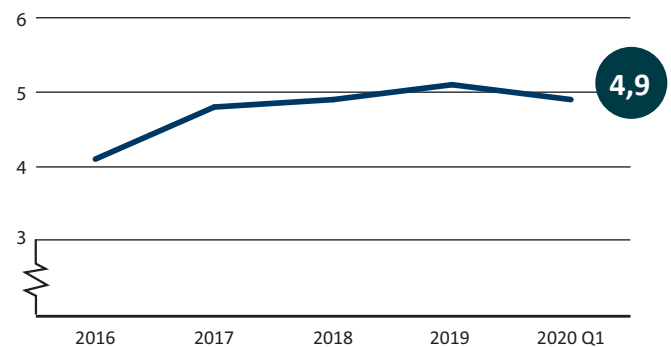
Valutaexponering, mkr

	Q1 2020	Q1 2019
Fastigheter EUR	18 922	15 205
Intresseföretag EUR	623	–
Kassa EUR	521	-108
Kassa EUR	20 066	15 097
Skuld EUR	18 632	13 459
Exponering EUR	1 434	1 638
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	1 434	1 638
Eget kapital	17 239	14 668
Valutaexponering	8,3 %	11,2 %

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,6 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,3 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	152 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,9 ggr
Räntebindning	Genomsnittliga räntebindning, 3–8 år	6,9 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	28 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av koncernens egna kapital	8,3 %



Högstadieskola, Solna

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	1 840	1 840	5	10 177	27
2021	5 764	5 264	14	1 250	3
2022	8 744	2 744	7	1 050	3
2023	2 806	1 806	5	1 750	5
2024	5 000	1 000	3	2 000	5
2025	600	600	2	–	–
2026	6 320	6 320	17	5 520	15
2027	100	100	0	–	–
2028	100	100	0	500	1
>2028	13 060	13 060	35	15 060	40
Summa	44 335	32 835	88	37 307	100
Företagscertifikat		4 473	12		
Summa		37 307	100		

Kvartalsöversikt Q1 2020

Belopp i mkr	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	804	780	764	774	727	676	653	650	640
Fastighetskostnader	-210	-226	-170	-193	-180	-208	-145	-148	-168
Driftsnetto	594	554	594	581	547	468	508	502	472
Central administration	-42	-29	-36	-37	-33	-48	-33	-36	-30
Resultat från andelar i intresseföretag	-11	27	-48	17	2	6	2	2	1
Rörelseresultat	541	552	510	561	516	426	477	468	443
Finansiella poster	-114	-109	-110	-107	-93	-80	-96	-102	-93
Resultat efter finansiella poster	427	443	400	454	423	346	381	366	350
- varav Förvaltningsresultat*	445	425	466	446	423	342	381	366	351
Värdeförändring fastigheter	110	758	460	691	128	1 166	94	622	178
Värdeförändring finansiella instrument	-70	154	-76	-53	-51	-2	63	2	28
Resultat före skatt	467	1 355	784	1 092	500	1 510	538	990	556
Aktuell skatt	-34	-25	-16	-10	-26	11	-4	-39	-4
Uppskjuten skatt	-68	-216	-135	-124	-68	-318	-100	-14	-34
Periodens resultat	364	1 114	633	958	406	1 203	434	937	518
Övrigt totalresultat	161	-66	12	78	63	-4	-5	5	26
Periodens totalresultat	525	1 048	645	1 036	469	1 199	429	942	544

Balansräkning	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Förvaltningsfastigheter	57 300	55 027	53 218	51 614	49 559	46 236	42 573	41 597	40 152
Nyttjanderätter	629	582	431	433	302	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 451	1 348	1 331	1 326	787	720	929	770	715
Likvida medel och kortfristiga placeringar	994	988	2 122	2 333	3 585	450	1 500	1 223	1 132
Summa tillgångar	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999
Eget kapital	17 239	16 714	15 667	15 022	14 668	13 199	12 053	11 624	11 340
Uppskjuten skatteskuld	3 706	3 600	3 401	3 263	3 142	3 067	2 750	2 651	2 638
Derivat	287	211	366	305	285	281	350	512	515
Räntebärande skulder	37 307	35 542	36 008	35 638	34 418	29 728	28 738	27 786	26 380
Leasingskulder	629	582	431	433	302	-	-	-	-
Ej räntebärande skulder	1 206	1 296	1 229	1 045	1 418	1 131	1 111	1 017	1 126
Summa eget kapital och skulder	60 375	57 945	57 102	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999

Nyckeltal	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	62,6	62,1	62,9	63,6	62,0	63,1	63,7	63,6	62,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1	5,1	5,3	5,1	4,9	4,7	4,7	4,8
Operativt kassaflöde, mkr	377	399	432	417	380	329	366	350	338
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2
Totalavkastning, %	8,3	9,0	9,9	9,2	9,2	9,7	9,2	9,5	9,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,1	97,7	98,0	97,9	98,3	98,1	98,3	98,1
Överskottsgrad, %	73,9	71,0	77,7	75,2	75,3	69,2	77,8	77,2	73,8
Antal fastigheter, st	376	370	364	362	368	365	353	349	345
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 890	1 884	1 833	1 830	1 800	1 732	1 679	1 651	1 658

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

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Apr 2019 – mar 2020	Jan – dec 2019
Hysesintäkter	797	723	3 101	3 027
Övriga intäkter	6	4	21	19
Driftkostnader	-136	-133	-475	-472
Underhållskostnader	-56	-33	-244	-221
Övriga fastighetskostnader	-18	-14	-80	-77
Driftsnetto	594	547	2 323	2 276
Central administration	-42	-33	-144	-135
Resultat från andelar i intresseföretag	-11	2	-15	-2
- varav förvaltningsresultat	7	2	43	38
- varav värdeförändringar	-23	-	-62	-39
- varav skatt	4	-	3	-1
Rörelseresultat	541	516	2 164	2 139
Finansiella poster	-114	-93	-440	-419
Resultat efter finansiella poster	427	423	1 724	1 720
- varav Förvaltningsresultat	445	423	1 782	1 760
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	110	128	2 019	2 037
Värdeförändring finansiella instrument	-70	-51	-45	-25
Resultat före skatt	467	500	3 698	3 732
Aktuell skatt	-34	-26	-86	-78
Uppskjutnen skatt	-68	-68	-543	-543
Periodens resultat	364	406	3 069	3 111
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	352	373	2 927	2 948
Innehav utan bestämmande inflytande	12	33	142	163
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	364	406	3 069	3 111
Omräkningsdifferens	161	63	185	87
Periodens totalresultat	525	469	3 254	3 198
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	510	436	3 109	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	15	33	145	163

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	57 300	49 559	55 027
Nyttjanderätter	629	302	582
Andelar i intresseföretag	745	113	635
Fordringar hos intresseföretag	–	71	–
Övriga anläggningstillgångar	95	92	94
Summa anläggningstillgångar	58 770	50 137	56 338
Kortfristiga fordringar	611	511	619
Likvida medel	994	3 585	988
Summa omsättningstillgångar	1 605	4 096	1 607
SUMMA TILLGÅNGAR	60 375	54 233	57 945
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17 239	14 668	16 714
Uppskjuten skatteskuld	3 706	3 142	3 600
Långfristiga räntebärande skulder	30 747	26 470	27 644
Leasingskulder	629	302	582
Derivat	287	285	211
Summa långfristiga skulder	35 370	30 199	32 037
Kortfristiga räntebärande skulder	6 560	7 948	7 898
Ej räntebärande skulder	1 206	1 418	1 296
Summa kortfristiga skulder	7 766	9 366	9 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 375	54 233	57 945

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat	–	–	63	373	33	469
Utgående eget kapital 2019-03-31	1	7 356	189	6 742	380	14 668
Omklassificering kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	38	38
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat	–	–	24	2 575	130	2 729
Utgående eget kapital 2019-12-31	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Totalresultat	–	–	157	352	15	525
Utgående eget kapital 2020-03-31	1	6 835	392	9 447	563	17 239

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Apr 2019 – mar 2020	Jan – dec 2019
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	445	423	1 782	1 760
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-7	-2	-43	-38
Avskrivningar	3	2	13	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	23	38	25	40
Realisationsresultat/utrangeringar	1	0	-53	-54
Betald skatt	-64	-43	-127	-106
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	401	418	1 597	1 614
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	11	278	-138	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412	696	1 459	1 743
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-210	-2 348	-3 104	-5 242
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-851	-724	-2 851	-2 724
Försäljning av fastigheter	1	19	1 270	1 288
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-86	-	-547	-461
Övriga anläggningstillgångar	0	-	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 146	-3 053	-5 232	-7 139
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande låneskulder	2 327	5 761	6 458	9 892
Amorteringar räntebärande skulder	-1 588	-1 206	-4 556	-4 174
Realiserade finansiella derivat	6	-47	-42	-95
Erhållna aktieägartillskott	-	1 000	-	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	38	38
Utbetald utdelning	-	-	-721	-721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	745	5 508	1 177	5 940
Periodens kassaflöde	11	3 151	-2 596	544
Likvida medel vid periodens början	988	450	3 585	450
Kursdifferens i likvida medel	-5	-16	5	-6
Likvida medel vid periodens slut	994	3 585	994	988
Operativt kassaflöde	377	380	1 625	1 628

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019	Apr 2019 – mar 2020	Jan – dec 2019
Nettoomsättning	18	15	80	78
Central administration	-45	-38	-169	-164
Övriga rörelseintäkter	0	14	239	253
Rörelseresultat	-28	-9	149	167
Finansiella poster	-250	46	-197	100
Värdförändringar finansiella instrument	-70	-51	-45	-25
Bokslutsdispositioner	–	–	77	77
Resultat före skatt	-349	-14	-15	319
Redovisad skatt	74	1	55	-18
Periodens resultat	-274	-13	40	301
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-274	-13	40	301

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Inventarier	3	1	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 697	6 228	7 697
Uppskjuten skattefordran	59	59	43
Långfristiga fordringar	28 030	24 871	26 674
Summa anläggningstillgångar	35 789	31 160	34 417
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 376	7 886	5 250
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	5 376	7 886	5 250
SUMMA TILLGÅNGAR	41 165	39 046	39 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 379	4 061	3 653
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	58	34	58
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	25	26
Räntebärande skulder	37 307	34 418	35 542
Ej räntebärande skulder	395	508	388
Summa skulder	37 728	34 951	35 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 165	39 046	39 667

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö erhöll det långsiktiga kreditbetyget "A" med stabila utsikter från ratinginstitutet Fitch Ratings. Samtidigt erhölls även det kortsiktiga kreditbetyget "F1+." Hemsö utökade fastighetsportföljen i Tyskland och förvärvade en utbildningsfastighet för rättsväsendet i Wiesbaden. Hemsö förvärvade en gymnasieskola i Jyväskylä samt en universitetsbyggnad i Helsingfors.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 126 anställda varav 58 kvinnor och 68 män. Av de anställda arbetar 36 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 112 anställda i Sverige, 7 i Tyskland samt 7 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Covid-19 – Hemsö har gått igenom bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drifts-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkas bolagets finansnetto på kort sikt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas. För mer utförlig information hänvisas till sid 122, not 30 i årsredovisningen för 2019.

Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 70–75 i årsredovisningen för 2019.

Transaktioner med närstående

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

Samägda bolag

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

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

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

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

Hemsö äger även 40,1 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 2019, sidorna 92–95. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

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

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

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

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

Rapportens undertecknande

Stockholm den 27 april 2020

Nils Styf, VD

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

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Disponibel likviditet

Likvida medel, korta placeringar och outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittsränta

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

Kapitalbindning

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Operativt kassaflöde

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

Räntetäckningsgrad

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

Rörelseresultat

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

Skuld täckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftsnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftsnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Nyckeltalsberäkningar

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

och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i mkr om annat inte anges.

Direktavkastning	31 mar 2020	31 mar 2019
Driftsnetto enligt resultaträkning	2 323	2 025
Justering för 12 månaders innehav	22	150
Justering projektfastigheter	-118	-97
Justerat driftsnetto	2 227	2 078
Marknadsvärde fastigheter	57 300	49 559
Justering projektfastigheter	-10 030	-7 146
Justerat bokfört värde	47 270	42 413
Direktavkastning	4,7 %	4,9 %

Totalavkastning	Apr 2019 – mar 2020	Apr 2018 – mar 2019
Driftsnetto	2 323	2 025
Värdetförändring fastigheter	2 019	2 010
Summa	4 342	4 035
Ingående fastighetsvärde	49 559	40 152
Utgående fastighetsvärde	57 300	49 559
Justering årets värdetförändring	-2 019	-2 010
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	52 420	43 851
Totalavkastning	8,3 %	9,2 %

Förvaltningsresultat	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019
Resultat efter finansiella poster	427	423
Återläggning		
Värdetförändringar intresseföretag	23	–
Skatt intresseföretag	-4	0
Förvaltningsresultat	445	423

Räntetäckningsgrad	Apr 2019 – mar 2020	Apr 2018 – mar 2019
Rörelseresultat	2 164	1 888
Finansiella poster	-440	-372
Räntetäckningsgrad	4,9 ggr	5,1 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – mar 2020	Jan – mar 2019
Förvaltningsresultat	445	423
Förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag	-7	-2
Avskrivningar	3	2
Betald skatt	-64	-43
Operativt kassaflöde	377	380

Belåningsgrad	31 mar 2020	31 mar 2019
Räntebärande skulder	37 307	34 418
Likvida medel	-994	-3 585
Kortfristiga placeringar	–	–
Nettoskuld	36 313	30 833
Marknadsvärde fastigheter	57 300	49 559
Investeringar i intresseföretag	745	184
Summa	58 045	49 743
Belåningsgrad	62,6 %	62,0 %

Skuldtäckningskvot	31 mar 2020	31 mar 2019
Likvida medel	994	3 585
Kortfristiga placeringar	–	–
Outnyttjade kreditlöften	11 500	12 700
Disponibel likviditet	12 494	16 285
Kort upplåning	8 225	7 950
Skuldtäckningskvot	152 %	205 %

Andel säkerställd låneskuld	31 mar 2020	31 mar 2019
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	57 300	49 559
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

Halvårsrapport jan–jun 2020 10 juli 2020

Delårsrapport jan–sep 2020 27 okt 2020

