

# Q2

## Halvårsrapport 2020

### Sammanfattning januari – juni 2020

- » Hyresintäkterna ökade till 1 608 mkr (1 492).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 930 mkr (869).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 333 mkr (819) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -119 mkr (-104).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till 879 mkr (1 364).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 57 533 mkr (51 614).
- » Under perioden förvärvades 17 fastigheter (13) för 490 mkr (3 786) och fyra fastigheter (15) avyttrades för 73 mkr (77).

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Tillsammans med kommuner i Sverige och Finland påbörjade Hemsö ett antal byggprojekt av äldreboenden och skolor. Det innebär att vi skapar 350 nya äldreboendeplatser och 5 000 nya skolplatser.
- » Hemsö påbörjade utvecklingen av nya skolor i Staffanstorp, Trelleborg, Nacka, Kungälv, Göteborg, Borås och Joensuu, Finland och nya äldreboenden i Göteborg, Täby och Upplands Väsby.
- » Hemsö förvärvade en utbildningsfastighet för rättsväsendet i Wiesbaden. Investeringen uppgick till 700 miljoner kronor och ett 15-årigt hyresavtal tecknades med tyska staten.
- » I Finland förvärvade Hemsö en universitetsbyggnad i centrala Helsingfors och en gymnasieskola i Jyväskylä.
- » Hemsö erhöll det långsiktiga kreditbetyget "A" med stabila utsikter av Fitch Ratings.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Jul 2019 – jun 2020	Jan – dec 2019
Hyresintäkter, mkr	1 608	1 492	3 143	3 027
Förvaltningsresultat, mkr*	930	869	1 821	1 760
Resultat efter skatt, mkr	879	1 364	2 626	3 111
Operativt kassaflöde, mkr	830	797	1 661	1 628
Belåningsgrad, %	63,5	63,6	63,5	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	5,3	5,0	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	57 533	51 614	57 533	55 027
Överskottsgrad, %	74,6	75,2	74,5	74,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,0	98,1	98,1
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 923	1 831	1 923	1 884
Hyresduration, år	9,9	9,8	9,9	9,9

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

## VD-ord

När vi summerar det andra kvartalet kan vi konstatera att Hemsö fortsatt är den ledande aktören för utveckling av hållbar social infrastruktur. Hemsös stabila finansiella utveckling fortsätter trots en omvärld som präglas av Covid-19-pandemin, med kraftigt försämrade ekonomiska förutsättningar som följd. Jag ser dock inga ekonomiska effekter av pandemin på Hemsös verksamhet under kvartalet. Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent under första halvåret till 930 miljoner kronor.

De största kortsiktiga riskerna av Covid-19, främst i form av en turbulent kapitalmarknad, minskade hyresintäkter och effekter på pågående byggprojekt, har minskat.

### Tillgång till kapitalmarknaden

Hemsö har fortsatt god tillgång till olika finansieringskällor, både i kapital- och bankmarknaden. Kreditmarginalerna har ökat något men i ett något längre perspektiv sticker dock dagens nivåer inte ut. Vi har kreditfaciliteter om 11,5 miljarder kronor men har inte haft något behov av att använda dessa under perioden. I dagsläget ser vi inga materiella refinansieringsrisker även om marknaden fortsatt är volatil och prissättningen är oförutsägbar.

Hemsö har kortsiktigt inget stort finansieringsbehov men har sedan förra kvartalsrapporten emitterat obligationer motsvarande ett belopp om cirka 2,7 miljarder kronor med löptider om 3–15 år. Räntekostnaderna är i paritet med vår nuvarande genomsnittsränta trots en något längre kapital- och räntebindning.

### Stabila hyresintäkter

Andelen inbetalda hyresintäkter är normalt för Hemsö trots Covid-19-pandemin. Vid dagens datum har över 99 procent av de förfallna hyresintäkterna betalats.

### Pågående och färdigställda byggprojekt

De flesta projekt löper på utan någon förändring av varken tidsplan eller kostnader och för de få projekt som påverkas är effekten endast marginell.

Sedan förra kvartalsrapporten har vi färdigställt fem byggprojekt med en total investeringsvolym om cirka 3 miljarder kronor som genererar 160 miljoner kronor i årliga hyresintäkter med 80 procent offentliga hyresgäster. Det största projektet är nya S:t Eriks Ögonsjukhus i Stockholm som blir Sveriges största och Europas modernaste ögonsjukhus. Även det nya polishuset i Rinkeby, ett äldreboende i Halmstad, Nakterhusskolan i Haninge och ombyggda rehabkliniker åt Karolinska Sjukhuset och Danderyds Sjukhus i Huddinge har färdigställts.



### Nya skol- och äldreboendeplatser

Barnkullarna blir större och vi lever allt längre, det stora behovet och efterfrågan av social infrastruktur för livets alla skeden har aldrig varit större. Det gläder mig att vi redan under första halvåret får möjlighet att hjälpa den offentliga sektorn med trygga och utvecklande miljöer för tusentals unga och äldre.

Sedan förra kvartalsrapporten har vi tecknat hyresavtal avseende tolv större ombyggnads- eller nyproduktionsprojekt. Det avser skolor, äldreboenden och polishus motsvarande 92 000 kvadratmeter, 215 miljoner kronor i årliga hyresintäkter, 17 år hyresduration och 66 procent offentliga hyresgäster. Ett viktigare nyckeltal är att vi genom dessa projekt skapar över 5 000 skolplatser och 350 äldreboendeplatser. Det inkluderar exempelvis nya Stavsborgsskolan för 1 200 elever med Nacka kommun som hyresgäst, nytt äldreboende med 86 platser med Täby kommun som hyresgäst och en ny musikskola i Finland för över 600 elever med Joensuu stad som hyresgäst.

### Statligt stöd

Hemsö står starkt under den pågående krisen och därför har vi beslutat att inte ta emot statligt stöd genom sänkta arbetsgivaravgifter och subventionerade hyresrabatter. Det är viktigt att statens finansiella resurser istället går till de bolag som direkt påverkas av Covid-19-pandemin.

Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhälls-service. Alla medarbetare på Hemsö är fokuserade på att bedriva vår verksamhet så normalt som möjligt trots den osäkra omvärlden, varken kundfokus eller leveranskapacitet har påverkats trots att många har arbetat hemifrån. Hemsö fortsätter att bidra med fastigheter som utvecklas med barn, unga och äldres behov i fokus. Jag är övertygad om att det är det bästa sättet för Hemsö att stötta samhällsekonomin och en hållbar samhällsutveckling, samtidigt som vi agerar som en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn.

Nils Styf, VD

## Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

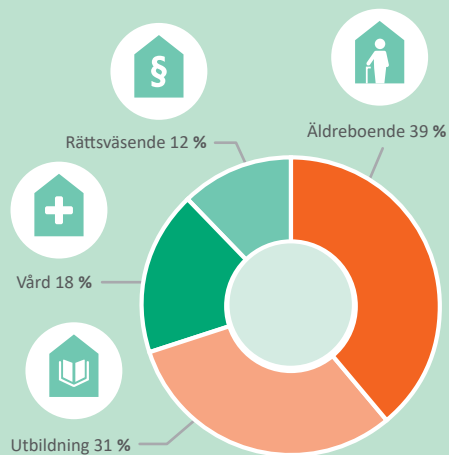
## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

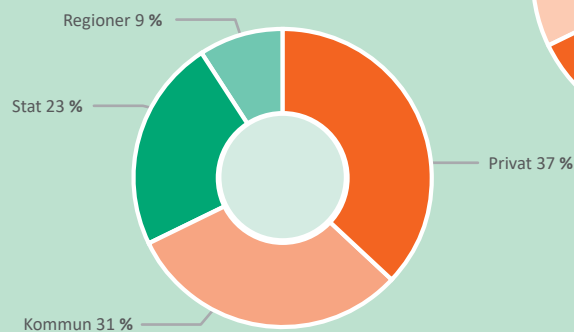
## Detta är Hemsö

- 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 57,5 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

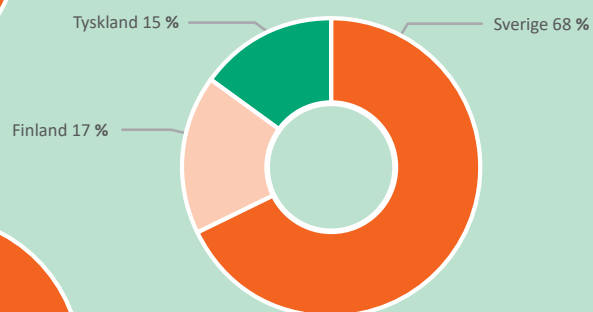
### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



### Kontrakterad hyra per kundkategori



### Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

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

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 608 mkr (1 492).

I Tyskland ökade hyresintäkterna med 8 procent och i Finland med 24 procent främst till följd av förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 4 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 26 mkr motsvarande 2 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 247 mkr (3 017) och den ekonomiska vakansen uppgick till 60 mkr (69). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade något och uppgick vid periodens utgång till 98,1 procent (98,0).

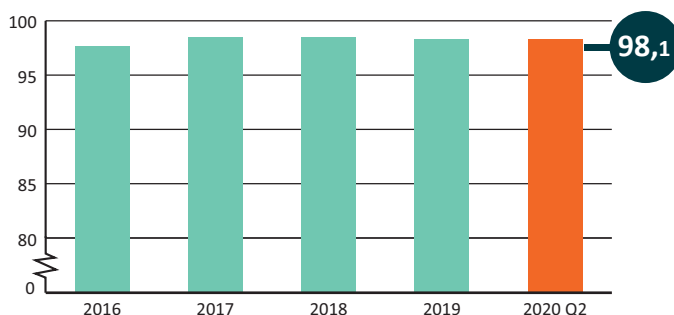
Återstående hyresförfall 2020 uppgår till 112 mkr vilket motsvarar 3 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

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

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 412 mkr (373), en ökning med 40 mkr. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 12 mkr motsvarande 4 procent, vilket främst är hänförligt till ökade underhållsåtgärder för att förbättra kvaliteten i fastighetsportföljen.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



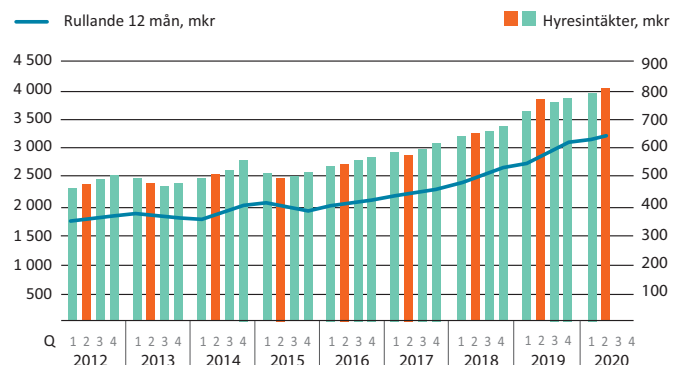
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2020
Ingående vakans	63
Avflyttningar	10
Justering vakanshyror	-4
Inflyttningar	-13
Förvärvat	4
Avyttat	0
<b>Utgående vakans</b>	<b>60</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2020	112	3
2021	249	8
2022	194	6
2023	213	6
2024	105	3
2025	174	5
2026	132	4
2027	142	4
2028	248	8
2029	124	4
>2029	1 596	49
<b>Summa</b>	<b>3 288</b>	<b>100</b>

## Hyresintäkter



# 1 608 mkr

## Hyresintäkter

### Driftsnetto

Driftsnettot ökade till 1 208 mkr (1 128). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74,6 procent (75,2), en minskning med 0,6 procentenheter mot föregående år och beror på ökade underhållskostnader.

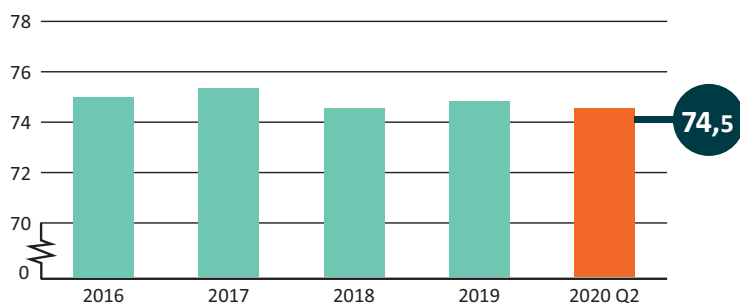
I jämförbart bestånd ökade driftsnettot till 1 013 mkr (997), motsvarande 1,6 procent.

### Jämförbart bestånd

	30 jun 2020	30 jun 2019	Förändring %
Antal fastigheter, st	310	310	–
Marknadsvärde, mkr	42 081	40 728	3,3
Direktavkastning, %	4,7	4,8	2,3

Belopp i mkr	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Förändring %
Hyresintäkter	1 330	1 304	2,0
Övriga intäkter	8	5	50,6
Driftskostnader	-202	-216	-6,3
Underhållskostnader	-101	-79	28,0
Övriga kostnader	-22	-18	22,9
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 013</b>	<b>997</b>	<b>1,6</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade till 74 mkr (70). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

### Finansiella poster

Finansnettot för perioden steg till -219 mkr (-200) och beror på att den räntebärande skulden ökade till 38 136 mkr (35 638). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3) samtidigt som räntebindningen förlängdes till 6,7 år (5,8).

### Finansiella poster

Mkr	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019
Ränteintäkter	2	3
Övriga finansiella intäkter	37	27
Räntekostnader	-223	-200
Övriga finansiella kostnader	-23	-21
Räntekostnad tomträter och arrenden	-12	-9
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-219</b>	<b>-200</b>

# 1 208 mkr

## Driftsnetto

**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 930 mkr (869) främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

# 930 mkr

Förvaltningsresultat

Marknadsvärde,  
fastigheter

## 57,5 mdkr

**Värdoförändring förvaltningsfastigheter**

Periodens värdoförändring på fastigheterna uppgick till 333 mkr (819), varav realiserade värdoförändringar uppgick till 2 mkr (60) och orealiserade värdoförändringar till 331 mkr (759).

Orealiserade värdoförändringar hänförs till förvaltnings- och projektverksamheten i Sverige, Tyskland och Finland. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet, uppgick till 4,7 procent (4,8).

Totalavkastningen uppgick till 7,3 procent (9,2).

Fastigheter

## 383 st

Uthyrningsbar yta

## 1 923 tkvm

**Orealiserade värdoförändringar fastigheter**

Jan – jun 2020

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	269	12	25	306
– Marknadsfaktorer	25	–	–	25
<b>Summa orealiserade värdoförändringar</b>	<b>294</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>331</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	55 027	370
Förvärv	490	17
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 591	
Avyttringar	-73	-4
Valutakursförändringar	166	
Orealiserade värdeförändringar	331	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>57 533</b>	<b>383</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -119 mkr (-104). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet negativt med -98 mkr (-23) och beror främst på sjunkande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -21 mkr (-81).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -230 mkr (-228) varav aktuell skatt utgjorde -83 mkr (-36) och uppskjuten skatt utgjorde -147 mkr (-192). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 82 mkr (81). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 845 mkr (3 344). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat****Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	30 jun 2020	30 jun 2019
Sverige Öst	390	400	290	280	17 760	15 027
Sverige Väst	150	158	102	109	4 062	3 662
Sverige Mitt/Nord	342	303	249	219	11 770	10 785
Sverige Syd	175	159	114	108	5 591	4 925
Tyskland	228	212	208	203	8 536	7 795
Finland	323	260	245	209	9 814	9 420
<b>Totalt</b>	<b>1 608</b>	<b>1 492</b>	<b>1 208</b>	<b>1 128</b>	<b>57 533</b>	<b>51 614</b>

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.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 879 mkr (1 364).

Minskningen är främst hänförlig till lägre positiva realiserade värdeförändringar jämfört med föregående år.

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 816 mkr (849). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -128 mkr (12). Det operativa kassaflödet uppgick till 830 mkr (797). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 097 mkr (-4 580) samtidigt som ökad upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 602 mkr (5 660). Sammantaget har likvida medel ökat med 192 mkr (1 941) 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 37 mkr (30) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick föregående år till 254 mkr och avsåg vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag.

De administrativa kostnaderna ökade till -87 mkr (-77) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 385 mkr (259). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 381 (247) mkr, ränteintäkter om 296 mkr (277), räntekostnader om -246 mkr (-189), samt valutakurseffekter om -46 mkr (-76). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -108 mkr (-104) och periodens totalresultat minskade till 264 mkr (367).

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 57 533 mkr (51 614) finns 68 procent (67) i Sverige, 17 procent (18) i Finland och 15 procent (15) i Tyskland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 60 kommuner i Sverige, 46 kommuner i Tyskland samt 25 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. Hemsö fastighetsbestånd per 30 juni 2020 omfattade 383 fastigheter (362) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 923 tkvm (1 831).

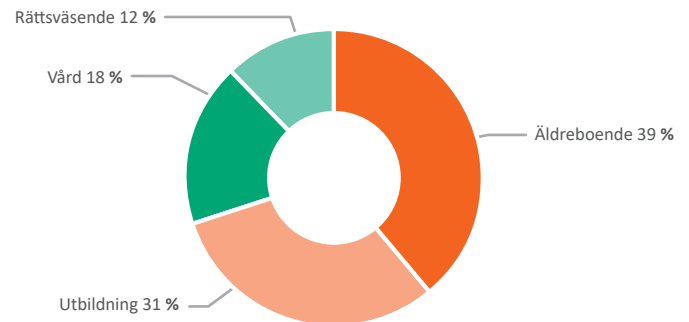
### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	8	210	6 630
Q2	9	280	15 003
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>490</b>	<b>21 633</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	2	3	–
Q2	2	70	6 951
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>73</b>	<b>6 951</b>

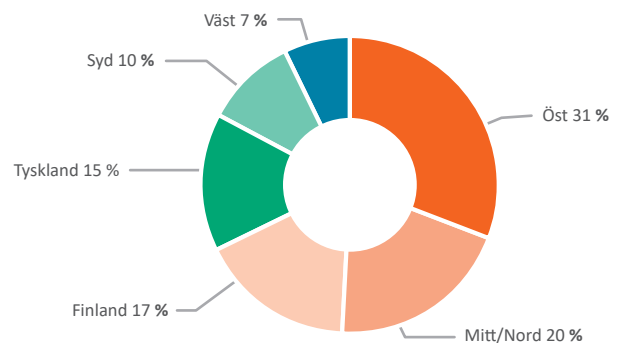
### Investeringar

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 1 591 mkr (1 385), varav 1 339 mkr (1 115) i nyproduktion och 252 mkr (270) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

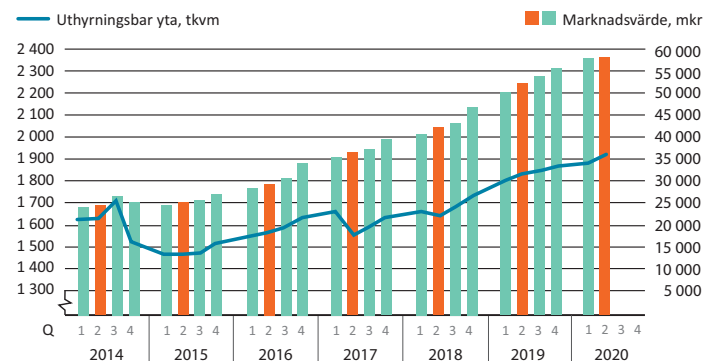
### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



### Fastigheternas marknadsvärde per segment



### Fastigheternas marknadsvärde och yta





	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	193	112	60	18	383
Uthyrningsbar yta, tkvm	844	576	304	199	1 923
Hysesduration, år	9,5	11,8	8,8	8,0	9,9
Marknadsvärde, fastigheter, mkr	22 419	18 019	10 483	6 612	57 533
Hysesintäkter, mkr	652	506	265	186	1 608
Driftsnetto, mkr	497	386	182	143	1 208
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,4	98,0	97,1	95,7	98,1
Direktavkastning, %	4,6	4,6	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 63 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 23 procent, kommuner till 31 procent och regioner till 9 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

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

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

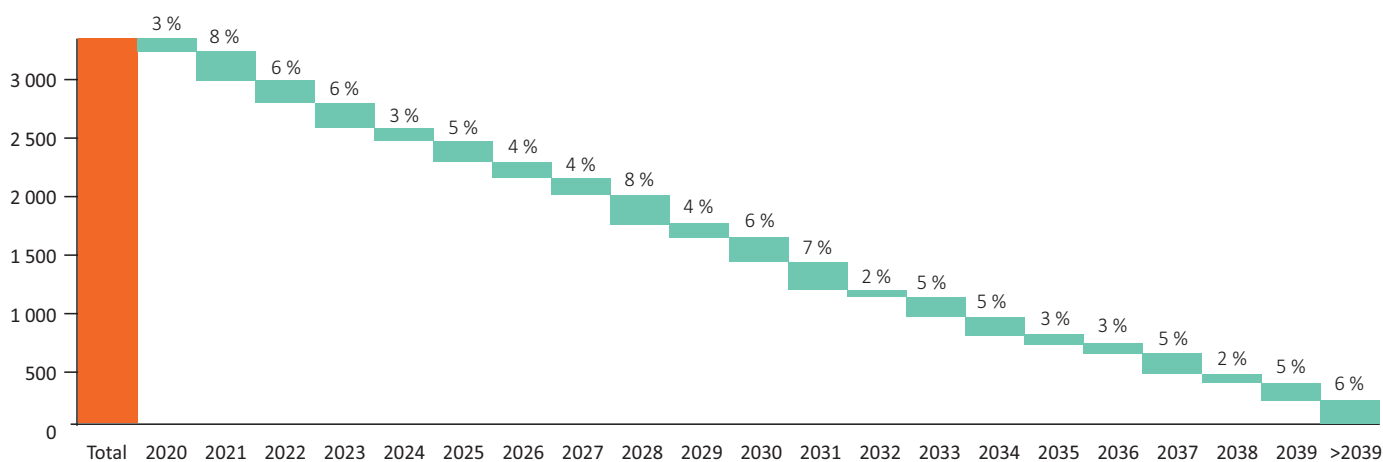
De största hyresgästerna är Region Stockholm, svenska Polismyndigheten, Åbo stad (Finland), Attendo, och Justitieministeriet i Finland, vilka tillsammans utgör en andel om 24 procent av hyresintäkterna.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Region Stockholm	Region	197	6,1	75
Polismyndigheten	Stat	184	5,7	32
Åbo stad (FI)	Kommun	145	4,5	15
Attendo	Privat	122	3,8	80
Justitieministeriet (FI)	Stat	115	3,5	14
Academedial	Privat	111	3,4	20
Mälardalens högskola	Stat	102	3,1	3
AWO Hessen Süd (TY)	Privat	85	2,6	11
Västerås stad	Kommun	83	2,6	17
Norrköpings kommun	Kommun	73	2,2	18
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,2	60
Karolinska Institutet	Stat	69	2,1	10
Ambea	Privat	62	1,9	10
Alloheim (TY)	Privat	61	1,9	8
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	58	1,8	1
HEWAG (TY)	Privat	55	1,7	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,6	19
Konstuniversitet (FI)	Stat	45	1,4	3
Esperi Care (FI)	Privat	45	1,4	15
Mehiläinen (FI)	Privat	44	1,4	8
<b>Summa</b>		<b>1 780</b>	<b>54,8</b>	<b>428</b>

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

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

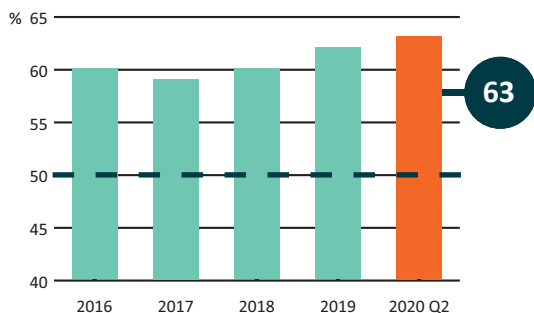


## Fastighetsramar

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

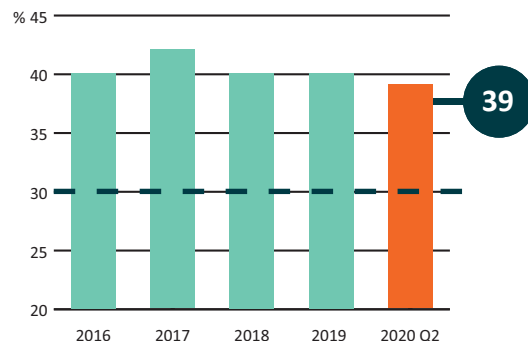
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



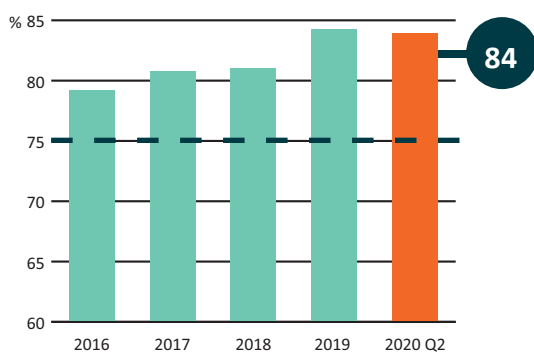
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



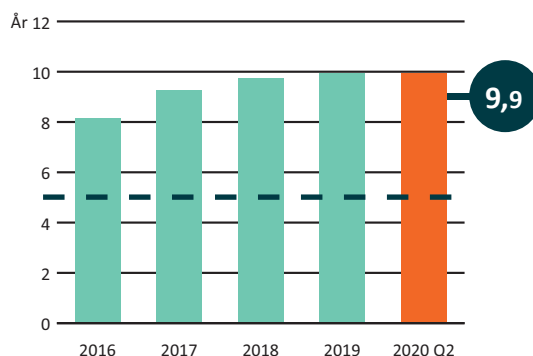
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



### Hyresduration

– Minst 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 57 533 mkr (51 614).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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 fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	Förändring, %
Hyresintäkter	3 247	3 017	
Fastighetskostnader	-799	-767	
<b>Driftsnetto</b>	<b>2 449</b>	<b>2 250</b>	<b>9</b>
Central administration	-139	-150	
Intresseföretag	32	49	
Finansiella poster	-474	-422	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 867</b>	<b>1 727</b>	<b>8</b>

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

# Projekt

## Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Solna	Patienten <sup>1)</sup>	Vård	Miljöbyggnad	21 258	2 287	268	104	99	2020
Stockholm	Princeton <sup>1,2)</sup>	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 595	557	107	93	2021
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	501	442	32	96	2022
Zossen	Dabendorf	Utbildning	Green Building	15 500	496	310	26	100	2021
Luleå	Kronan	Äldreboende	Miljöbyggnad	12 005	281	69	21	100	2020
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	250	174	17	100	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	248	147	13	89	2021
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	185	182	12	100	2021
Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 919	178	178	14	100	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 333	174	142	8	100	2021
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 477	135	42	9	89	2021
Solna	Bagartorp <sup>3)</sup>	Utbildning	Svanen	3 112	133	99	7	100	2021
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 374	133	133	10	100	2021
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	Miljöbyggnad	3 804	99	1	8	100	2020
<b>Summa</b>				<b>129 281</b>	<b>6 697</b>	<b>2 743</b>	<b>388</b>		

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor  
<sup>3)</sup> Kommunal garanti

<sup>2)</sup> Fastigheten är såld och frånträds i samband med projektets färdigställande

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 6 697 mkr varav kvarvarande investering uppgår

till 2 743 mkr. Under perioden har ett projekt färdigställts i det fullt uthyrda polishuset i Rinkeby. Investeringen uppgick till 480 mkr, hyresavtalet löper 15 år med en årlig hyra om 28 mkr.

## Färdigställda projekt 2020

Färdigställt	Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q2	Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	–	11 703	480	15	28	100

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst



## Hemsö utvecklar ny skola i Nacka

Tillsammans med Nacka kommun utvecklar Hemsö en ny grundskola i Älta som ersätter nuvarande Stavsborgsskolans lokaler. Investeringen uppskattas till 500 miljoner kronor och ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med Nacka kommun.

Den nya Stavsborgsskolan blir en modern och ändamålsenlig skola med stort fokus på hållbarhet och yteffektivitet. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver och nivå Guld gällande energi. Den uthyrningsbara ytan blir 13 000 kvadratmeter och planeras för 1 200 elever från förskoleklass till årskurs 9 med beräknat färdigställande till höstterminen 2023.

# Hållbarhet

## Energi och klimat

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

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

Effekten av optimering av fastigheterna och systematiskt arbete med energiprojekt ger fortsatt resultat vilket medför en nedåtgående trend för energianvändningen i beståndet. En viss effekt av Covid-19-pandemin finns då byggnader under perioden varit tomställda på grund av till exempel distansundervisning på skolor och optimering av drifttider har gjorts utifrån förändrade behov. Minskad elanvändning under andra kvartalet är även ett resultat av att fler solcellsanläggningar tagits i drift.

## Miljöcertifiering

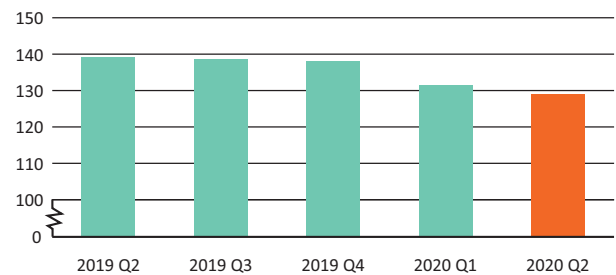
Hemsö hade vid utgången av det andra kvartalet 44 miljöcertifierade byggnader.

Certifieringarna utgörs av 24 Miljöbyggnad, fyra LEED, en BREEAM, 14 BREEAM In-Use 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.

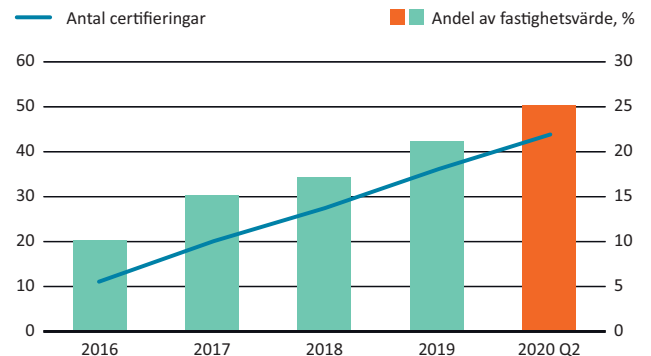
Sedan 2018 pågår även ett arbete med att successivt certifiera befintliga byggnader vilket också bidrar till denna ökning.



## Energianvändning, Kwh/m<sup>2</sup>



## Miljöcertifierade fastigheter\*



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



## Hemsös första akviferlager

På fastigheten Klostergården i Lund har ett större geoenergiprojekt genomförts i form av ett akviferlager. Tekniken används framförallt i större offentliga byggnader för att tillföra värme och kyla. Principen innebär att lagra och ta tillvara på solenergi genom värmväxling i ett brunnsystem där solenergi lagras i marken med grundvatten som energibärare. Detta kan göras i ett område där grundvatten lätt kan röra sig, till exempel en rullstensås. Ett sådant område kallas också grundvattenmagasin eller akvifer. Den totala uppvärmda byggnadsytan som geoenergisystemet kommer betjäna är 48 tkvm. Den totala reduceringen av CO<sub>2</sub> blir ca 180 ton/år.

## Intresseföretag

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

Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthem är bokförd till 124 mkr (115) och andelen i TTP är bokförd till 582 mkr (553). Totala investeringar i intresseföretag uppgår till 706 mkr (739).

### Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – jun 2020	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	12	4	16
Värdeförändringar, Fastigheter	-2	–	-2
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-41	–	-41
Skatt	8	-1	7
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-23</b>	<b>3</b>	<b>-20</b>

### 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	30 jun 2020	30 jun 2019
Ägarandel, %	40	35
Hyresvärde, mkr	283	279
Antal fastigheter, st	20	17
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 048	3 866
Hyresduration, år	6	7
Andel offentliga hyresgäster, %	61	60

### Lanthem

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

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



Lanthem	30 jun 2020	30 jun 2019
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 periodens utgång uppgick belåningsgraden till 63,5 procent (63,6) och räntetäckningsgraden till 5,0 ggr (5,3).

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

## Hemsös kreditbetyg

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

## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 38 136 mkr (35 638).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för 1 400 mkr. Hemsö emitterade även sin första obligation i norska kronor till norska investerare motsvarande 950 mkr. Valuta- och ränterisken med anledning av denna upplåning har eliminerats genom derivat.

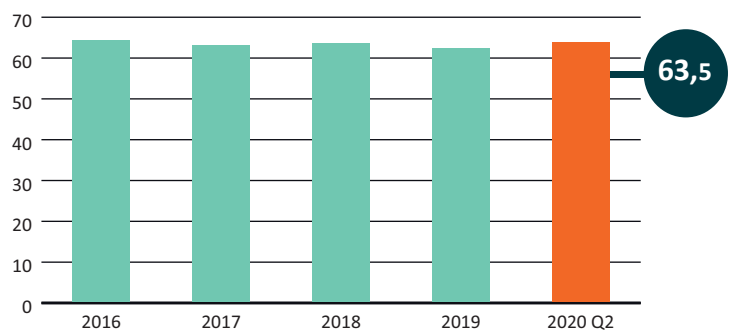
## Finansieringskällor, mkr

	Q2 2020	Q2 2019
Obligationer, SEK	12 402	14 759
Obligationer, EUR	14 774	13 968
Obligationer, NOK	981	–
<b>Summa obligationer</b>	<b>28 157</b>	<b>28 727</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>2 929</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	5 439	4 509
Europeiska Investeringsbanken	2 950	800
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	790	802
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>38 136</b>	<b>35 638</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>6 680</i>	<i>2 600</i>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q2 2020	Q2 2019
Räntebärande skulder	38 136	35 638
Kortfristiga placeringar	–	470
Likvida medel	1 173	1 863
<b>Nettoskuld</b>	<b>36 963</b>	<b>33 305</b>
Marknadsvärde fastigheter	57 533	51 614
Investeringar i intresseföretag	706	739
<b>Summa</b>	<b>58 239</b>	<b>52 353</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>63,5 %</b>	<b>63,6 %</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

## Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 11 500 mkr (12 700) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 1 173 mkr (1 863) och den disponibla likviditeten uppgick till 12 673 mkr (15 033). Skuldtäckningskvoten uppgick till 138 procent (158).

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

Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 6 300 mkr (6 850), och derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick till motsvarande 934 mkr. Hemsö hade inga utestående valutaderivat och valutaexponeringen uppgick till 5,4 procent (15,9) av koncernens egna kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,1 år (7,4) och genomsnittlig räntebindning till 6,7 år (5,8). Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3).

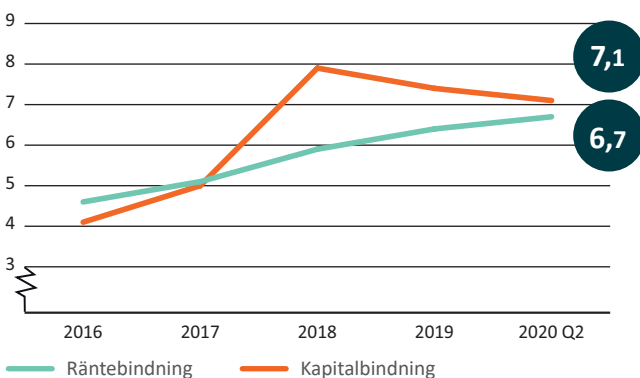
#### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q2 2020	Q2 2019
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	4 000
EIB	0	2 200
<b>Summa</b>	<b>11 500</b>	<b>12 700</b>
Kortfristiga placeringar	–	470
Likvida medel	1 173	1 863
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>12 673</b>	<b>15 033</b>
Kort upplåning	9 209	9 509
Skuldtäckningskvot	138 %	158 %

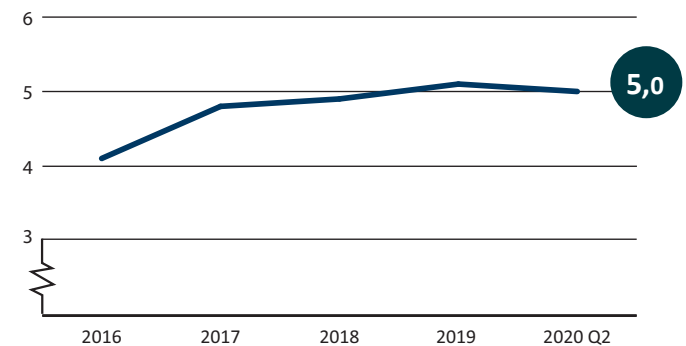
#### Valutaexponering, mkr

	Q2 2020	Q2 2019
Fastigheter EUR	18 350	17 215
Intresseföretag EUR	582	553
Kassa EUR	617	469
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>19 549</b>	<b>18 237</b>
Skuld EUR	17 714	14 770
Valutaswap EUR	934	–
<b>Exponering EUR</b>	<b>901</b>	<b>3 467</b>
Skuld NOK	981	–
Valutaswap NOK	-981	–
<b>Exponering NOK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkkring	–	-1 080
<b>Valutaexponering</b>	<b>901</b>	<b>2 387</b>
Eget kapital	16 789	15 022
<b>Valutaexponering</b>	<b>5,4 %</b>	<b>15,9 %</b>

#### Kapital- och räntebindning, år



#### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	63,5
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,1
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	138
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,0
Räntebindning	Genomsnittliga räntebindning, 3–8 år	6,7
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	30
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	5,4

Skola i  
Joensuu,  
FinlandÄldreboende,  
i Bylegård,  
Täby

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2020	240	240	1	10 027	26
2021	5 682	5 182	14	1 280	3
2022	8 744	2 744	7	1 050	3
2023	3 356	2 356	6	1 750	5
2024	5 000	1 000	3	2 000	5
2025	1 450	1 450	4	850	2
2026	6 049	6 049	16	5 249	14
2027	100	100	0	0	0
2028	100	100	0	500	1
>2028	13 477	13 477	35	15 430	41
<b>Summa</b>	<b>44 197</b>	<b>32 697</b>	<b>86</b>	<b>38 136</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 439	14		
<b>Summa</b>		<b>38 136</b>	<b>100</b>		



## Kvartalsöversikt Q2 2020

Belopp i mkr	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	816	804	780	764	774	727	676	653	650
Fastighetskostnader	-202	-210	-226	-170	-193	-180	-208	-145	-148
<b>Driftsnetto</b>	<b>614</b>	<b>594</b>	<b>554</b>	<b>594</b>	<b>581</b>	<b>547</b>	<b>468</b>	<b>508</b>	<b>502</b>
Central administration	-33	-42	-29	-36	-37	-33	-48	-33	-36
Resultat från andelar i intresseföretag	-8	-11	27	-48	17	2	6	2	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>573</b>	<b>541</b>	<b>552</b>	<b>510</b>	<b>561</b>	<b>516</b>	<b>426</b>	<b>477</b>	<b>468</b>
Finansiella poster	-105	-114	-109	-110	-107	-93	-80	-96	-102
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>468</b>	<b>427</b>	<b>443</b>	<b>400</b>	<b>454</b>	<b>423</b>	<b>346</b>	<b>381</b>	<b>366</b>
- varav Förvaltningsresultat*	<b>485</b>	<b>445</b>	<b>425</b>	<b>466</b>	<b>446</b>	<b>423</b>	<b>342</b>	<b>381</b>	<b>366</b>
Värdeförändring fastigheter	223	110	758	460	691	128	1 166	94	622
Värdeförändring finansiella instrument	-49	-70	154	-76	-53	-51	-2	63	2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>642</b>	<b>467</b>	<b>1 355</b>	<b>784</b>	<b>1 092</b>	<b>500</b>	<b>1 510</b>	<b>538</b>	<b>990</b>
Aktuell skatt	-49	-34	-25	-16	-10	-26	11	-4	-39
Uppskjuten skatt	-79	-68	-216	-135	-124	-68	-318	-100	-14
<b>Periodens resultat</b>	<b>515</b>	<b>364</b>	<b>1 114</b>	<b>633</b>	<b>958</b>	<b>406</b>	<b>1 203</b>	<b>434</b>	<b>937</b>
Övrigt totalresultat	-104	161	-66	12	78	63	-4	-5	5
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>410</b>	<b>525</b>	<b>1 048</b>	<b>645</b>	<b>1 036</b>	<b>469</b>	<b>1 199</b>	<b>429</b>	<b>942</b>

Balansräkning	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
Förvaltningsfastigheter	57 533	57 300	55 027	53 218	51 614	49 559	46 236	42 573	41 597
Nyttjanderätter	612	629	582	431	433	302	-	-	-
Övriga tillgångar	1 393	1 451	1 348	1 331	1 326	787	720	929	770
Likvida medel och korta placeringar	1 173	994	988	2 122	2 333	3 585	450	1 500	1 223
<b>Summa tillgångar</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>
Eget kapital	16 789	17 239	16 714	15 667	15 022	14 668	13 199	12 053	11 624
Uppskjuten skatteskuld	3 763	3 706	3 600	3 401	3 263	3 142	3 067	2 750	2 651
Derivat	287	287	211	366	305	285	281	350	512
Räntebärande skulder	38 136	37 307	35 542	36 008	35 638	34 418	29 728	28 738	27 786
Leasingskulder	612	629	582	431	433	302	-	-	-
Ej räntebärande skulder	1 124	1 206	1 296	1 229	1 045	1 418	1 131	1 111	1 017
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>

Nyckeltal	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	63,5	62,6	62,1	62,9	63,6	62,0	63,1	63,7	63,6
Räntetäckningsgrad, ggr**	5,0	4,9	5,1	5,1	5,3	5,1	4,9	4,7	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	453	377	399	432	417	380	329	366	350
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %**	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9	5,1	5,1
Totalavkastning, %**	7,3	8,3	9,0	9,9	9,2	9,2	9,7	9,2	9,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,1	98,1	97,7	98,0	97,9	98,3	98,1	98,3
Överskottsgrad, %	75,3	73,9	71,0	77,7	75,2	75,3	69,2	77,8	77,2
Antal fastigheter, st	383	376	370	364	362	368	365	353	349
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 923	1 890	1 884	1 833	1 830	1 800	1 732	1 679	1 651

\* 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.

\*\* Beräknas på 12 månader rullande utfall

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Apr – jun 2020	Apr – jun 2019	Jul 2019 – jun 2020	Jan – dec 2019
Hysesintäkter	1 608	1 492	811	769	3 143	3 027
Övriga intäkter	12	9	5	5	22	19
Driftskostnader	-253	-251	-117	-118	-473	-472
Underhållskostnader	-121	-90	-65	-57	-252	-221
Övriga fastighetskostnader	-38	-32	-19	-18	-83	-77
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 208</b>	<b>1 128</b>	<b>614</b>	<b>581</b>	<b>2 356</b>	<b>2 276</b>
Central administration	-74	-70	-33	-37	-140	-135
Resultat från andelar i intresseföretag	-20	19	-8	17	-41	-2
- varav förvaltningsresultat	16	11	8	9	42	38
- varav värdeförändringar	-42	10	-20	10	-92	-39
- varav skatt	7	-3	4	-2	9	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 114</b>	<b>1 077</b>	<b>573</b>	<b>561</b>	<b>2 176</b>	<b>2 139</b>
Finansiella poster	-219	-200	-105	-107	-438	-419
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>895</b>	<b>877</b>	<b>468</b>	<b>454</b>	<b>1 738</b>	<b>1 720</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>930</b>	<b>869</b>	<b>485</b>	<b>446</b>	<b>1 821</b>	<b>1 760</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	333	819	223	691	1 551	2 037
Värdeförändring finansiella instrument	-119	-104	-49	-53	-40	-25
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 109</b>	<b>1 592</b>	<b>642</b>	<b>1 092</b>	<b>3 249</b>	<b>3 732</b>
Aktuell skatt	-83	-36	-49	-10	-125	-78
Uppskjuten skatt	-147	-192	-79	-124	-498	-543
<b>Periodens resultat</b>	<b>879</b>	<b>1 364</b>	<b>515</b>	<b>958</b>	<b>2 626</b>	<b>3 111</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	848	1 321	495	948	2 474	2 948
Innehav utan bestämmande inflytande	31	43	19	10	151	163
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	879	1 364	515	958	2 626	3 111
Omräkningsdifferens	56	141	-104	78	2	87
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>935</b>	<b>1 505</b>	<b>410</b>	<b>1 036</b>	<b>2 628</b>	<b>3 198</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	903	1 462	394	1 026	2 476	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande	31	43	17	10	151	163

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	57 533	51 614	55 027
Nyttjanderätter	612	433	582
Andelar i intresseföretag	706	668	635
Fordringar hos intresseföretag	–	71	–
Övriga anläggningstillgångar	94	95	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>58 946</b>	<b>52 881</b>	<b>56 338</b>
Kortfristiga fordringar	592	492	619
Kortfristiga placeringar	–	470	–
Likvida medel	1 173	1 863	988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 765</b>	<b>2 825</b>	<b>1 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 711</b>	<b>55 706</b>	<b>57 945</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>16 789</b>	<b>15 022</b>	<b>16 714</b>
Uppskjuten skatteskuld	3 763	3 263	3 600
Långfristiga räntebärande skulder	28 927	26 130	27 644
Leasingskulder	612	433	582
Derivat	287	305	211
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 589</b>	<b>30 131</b>	<b>32 037</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 209	9 508	7 898
Ej räntebärande skulder	1 124	1 045	1 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 333</b>	<b>10 553</b>	<b>9 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 711</b>	<b>55 706</b>	<b>57 945</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	39	39
Totalresultat (2019-01-01–2019-06-30)	–	–	141	1 321	43	1 505
<b>Utgående eget kapital 2019-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>267</b>	<b>7 469</b>	<b>429</b>	<b>15 022</b>
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat (2019-07-01–2019-12-31)	–	–	-54	1 627	119	1 692
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>235</b>	<b>9 095</b>	<b>548</b>	<b>16 714</b>
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Totalresultat	–	–	56	848	31	935
<b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 535</b>	<b>291</b>	<b>9 383</b>	<b>579</b>	<b>16 789</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Apr – jun 2020	Apr – jun 2019	Jul 2019 – jun 2020	Jan – dec 2019
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	930	877	485	454	1 821	1 760
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-16	-19	-9	-17	-43	-38
Avskrivningar	5	6	2	4	11	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	-13	112	-36	74	-85	40
Realisationsresultat/utrangeringar	-2	-60	-3	-60	4	-54
Betald skatt	-89	-67	-25	-24	-128	-106
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>816</b>	<b>849</b>	<b>415</b>	<b>431</b>	<b>1 580</b>	<b>1 614</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-128	12	-139	-266	-11	129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>687</b>	<b>861</b>	<b>275</b>	<b>165</b>	<b>1 569</b>	<b>1 743</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-490	-3 786	-280	-1 438	-1 946	-5 242
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 591	-1 385	-740	-661	-2 930	-2 724
Försäljning av fastigheter	72	1 119	71	1 100	241	1 288
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-87	-528	-1	-528	-20	-461
Övriga anläggningstillgångar	0	-	0	-	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 097</b>	<b>-4 580</b>	<b>-951</b>	<b>-1 527</b>	<b>-4 656</b>	<b>-7 139</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Uptagna räntebärande skulder	5 643	6 867	3 316	1 106	8 668	9 892
Amorteringar räntebärande skulder	-3 185	-1 445	-1 597	-238	-5 914	-4 174
Realiserade finansiella instrument	4	-80	-2	-33	-11	-95
Erhållna aktieägartillskott	-	1 000	-	-	-	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	39	-	39	-1	38
Utbetald utdelning	-860	-721	-860	-721	-860	-721
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 602</b>	<b>5 660</b>	<b>857</b>	<b>153</b>	<b>1 882</b>	<b>5 940</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>192</b>	<b>1 941</b>	<b>181</b>	<b>-1 209</b>	<b>-1 205</b>	<b>544</b>
Likvida medel vid periodens början	988	450	994	3 584	2 333	450
Kursdifferens i likvida medel	-7	-58	-2	-42	45	-6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 173</b>	<b>2 333</b>	<b>1 173</b>	<b>2 333</b>	<b>1 173</b>	<b>988</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>830</b>	<b>797</b>	<b>453</b>	<b>417</b>	<b>1 661</b>	<b>1 628</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019	Jul 2019 – jun 2020	Jan – dec 2019
Nettoomsättning	37	30	84	78
Central administration	-87	-77	-172	-164
Övriga rörelseintäkter	0	254	-1	253
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-50</b>	<b>207</b>	<b>-89</b>	<b>167</b>
Finansiella poster	385	259	226	100
Värdeförändringar finansiella instrument	-108	-104	-29	-25
Bokslutsdispositioner	15	–	93	77
<b>Resultat före skatt</b>	<b>243</b>	<b>362</b>	<b>201</b>	<b>319</b>
Redovisad skatt	21	5	-3	-18
<b>Periodens resultat</b>	<b>264</b>	<b>367</b>	<b>198</b>	<b>301</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>264</b>	<b>367</b>	<b>198</b>	<b>301</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Inventarier	2	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 690	7 658	7 697
Uppskjuten skattefordran	66	63	43
Långfristiga fordringar	28 340	26 568	26 674
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 099</b>	<b>34 293</b>	<b>34 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 657	5 131	5 250
Kortfristiga placeringar	–	470	–
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 657</b>	<b>5 601</b>	<b>5 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 756</b>	<b>39 894</b>	<b>39 667</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 057	3 718	3 653
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	34	58
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	25	26
Räntebärande skulder	38 136	35 638	35 542
Ej räntebärande skulder	495	479	388
<b>Summa skulder</b>	<b>38 657</b>	<b>36 142</b>	<b>35 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>41 756</b>	<b>39 894</b>	<b>39 667</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

I juli tecknade Hemsö ett projekteringsavtal med polismyndigheten för att tillsammans gestalta ett nytt modernt polishus centralt i Borlänge som ska ersätta nuvarande polishus. Ett markanvisningsavtal har tecknats med Borlänge kommun och byggnationen beräknas vara klar sommaren 2024.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 128 anställda varav 58 kvinnor och 70 män. Av de anställda arbetar 44 personer inom förvaltningsorganisationen samt 18 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 114 anställda i Sverige, 7 i Tyskland samt 7 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

## Transaktioner med närstående

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

## Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning. Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 25 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

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

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

Hemsö äger även 40 procent av andelarna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 20 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

## Tillämpade redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

**Rapportens undertecknande**

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

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

Stockholm den 10 juli 2020

*Pär Nuder, Styrelseordförande*

*Åsa Bergström, Styrelseledamot*

*Bengt Hellström, Styrelseledamot*

*Kerstin Hessius, Styrelseledamot*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot,*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

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 till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av

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

Direktavkastning	30 jun 2020	30 jun 2019
Driftsnetto enligt resultaträkning	2 356	2 104
Justering för 12 månaders innehav	-13	115
Justering projektfastigheter	-129	-107
<b>Justerat driftsnetto</b>	<b>2 214</b>	<b>2 112</b>
Marknadsvärde fastigheter	57 533	51 614
Justering projektfastigheter	-10 432	-7 867
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>47 101</b>	<b>43 747</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,7 %</b>	<b>4,8 %</b>

Totalavkastning	Jul 2019 – jun 2020	Jul 2018 – jun 2019
Driftsnetto	2 356	2 104
Värdetförändring fastigheter	1 551	2 079
<b>Summa</b>	<b>3 907</b>	<b>4 183</b>
Ingående fastighetsvärde	51 614	41 597
Utgående fastighetsvärde	57 533	51 614
Justering årets värdetförändring	-1 551	-2 079
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>53 798</b>	<b>45 566</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>7,3 %</b>	<b>9,2 %</b>

Förvaltningsresultat	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019
Resultat efter finansiella poster	895	877
Återläggning		
Värdetförändringar intresseföretag	42	-10
Skatt intresseföretag	-7	3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>930</b>	<b>869</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jul 2019 – jun 2020</b>	<b>Jul 2018 – jun 2019</b>
Rörelseresultat	2 176	1 981
Finansiella poster	-438	-377
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>5,0 ggr</b>	<b>5,3 ggr</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – jun 2020</b>	<b>Jan – jun 2019</b>
Förvaltningsresultat	930	869
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-16	-11
<i>Avskrivningar</i>	5	6
<i>Betald skatt</i>	-89	-67
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>830</b>	<b>797</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>30 jun 2020</b>	<b>30 jun 2019</b>
Räntebärande skuld	38 136	35 638
Likvida medel	-1 173	-1 863
Kortfristiga placeringar	–	-470
<b>Nettoskuld</b>	<b>36 963</b>	<b>33 305</b>
Marknadsvärde fastigheter	57 533	51 614
Investeringar i intresseföretag	706	739
Summa	58 239	52 353
<b>Belåningsgrad</b>	<b>63,5 %</b>	<b>63,6 %</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>30 jun 2020</b>	<b>30 jun 2019</b>
Likvida medel	1 173	1 863
Kortfristiga placeringar	–	470
Outnyttjade kreditlöften	11 500	12 700
Disponibel likviditet	12 673	15 033
Kort upplåning	9 209	9 509
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>138 %</b>	<b>158 %</b>

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>30 jun 2020</b>	<b>30 jun 2019</b>
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	57 533	51 614
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

**Frågor och mer information**

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon: 08-501 170 01, e-post: [nils.styf@hemso.se](mailto:nils.styf@hemso.se)

CFO och vice VD, Rutger Källén, telefon: 08-501 170 35, e-post: [rutger.kallen@hemso.se](mailto:rutger.kallen@hemso.se)

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se)

**Kalendarium**

Delårsrapport jan–sep 2020

27 oktober 2020

