

# Q2

## Halvårsrapport 2021

### Sammanfattning januari – juni 2021

- » Hyresintäkterna ökade med 9 procent till 1 751 mkr (1 608).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 1 018 mkr (930).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 504 mkr (333) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 112 mkr (-119).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 2 981 mkr (879).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 69 619 mkr (57 533).
- » Under perioden förvärvades 29 fastigheter (17) för 2 697 mkr (490) och 2 fastigheter (4) avyttrades för 8 mkr (73).

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Hemsö förvärvade ett campus i centrala Uppsala för ombildning till skolverksamhet. Investeringen uppgår till cirka 1 miljard kronor och ett 10-årigt hyresavtal kommer att tecknas med Uppsala kommun.
- » Hemsös ägare beslutade att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital. Kapitalet tillskjuts under tredje kvartalet 2021.
- » En ny kommunal för- och grundskola för 900 elever samt en idrottshall ska utvecklas i Ektorp i Nacka. Investeringen uppgår till cirka 400 miljoner kronor och ett 25-årigt hyresavtal tecknades med Nacka kommun.
- » Hemsö ökade sitt ägande i det finska intresseföretaget Turku Technology Properties till 44 procent.
- » I juni placerade Standard & Poor's Hemsö på kreditbevakning negativ då de uppdaterat sina kriterier för "Public & Social Housing Providers". Hemsö kommer i fortsättningen att utvärderas enligt kriterierna för traditionella fastighetsbolag.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Jan – dec 2020
Hyresintäkter, mkr	1 751	1 608	3 413	3 270
Förvaltningsresultat, mkr	1 018	930	1 898	1 810
Resultat efter skatt, mkr	2 981	879	5 436	3 333
Operativt kassaflöde, mkr	896	830	1 762	1 696
Belåningsgrad, %	60,1	63,5	60,1	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,0	4,7	4,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	69 619	57 533	69 619	62 240
Överskottsgrad, %	74,7	74,6	73,8	73,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,1	97,5	97,9
Hyresduration, år	9,5	9,9	9,5	9,8
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 155	1 923	2 155	2 005



## Vd-ord

Jag är stolt över att även detta kvartal få kommentera en positiv utveckling för Hemsö. Vi har inlett flera nya samarbeten med den offentliga sektorn och det senaste årets färdigställda projekt genererar stabila kassaflöden. Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet ökade båda med 9 procent, vilket till stor del är drivet av färdigställda projekt och förvärv.

### Stark fastighetsmarknad

Investerarintresset för samhällsfastigheter är stort och transaktionsmarknaden har varit mycket stark sedan i höstas. Trenden med sjunkande direktavkastningskrav har förstärkts under första halvåret 2021. Intresset för högkvalitativa äldreboenden och skolor utmärker sig, där många investerare söker trygga kassaflöden i en osäker omvärld. Då huvuddelen av Hemsös fastighetsportfölj består av dessa segment, varav många byggnader är nyproducerade, redovisar vi därför stora positiva värdeförändringar för kvartalet. Med fortsatt låga räntor och en stor efterfrågan på samhällsfastigheter förväntar jag mig att vi kommer att se fortsatt värdeuppgång på Hemsös fastighetsportfölj under resten av året.

### Naturlig samarbetspartner till den kommunala sektorn

Hemsö ska vara den naturliga samarbetspartnern till den kommunala sektorn, i samverkan möter vi det växande behovet av social infrastruktur i samhället. Allt fler kommuner väljer Hemsö som partner i sin mix att både hyra och äga sina samhällsfastigheter. Under kvartalet inledde vi samarbeten med bland annat Kungälv, Nacka, Västerås, Uddevalla och Uppsala avseende kommunala skolor där vi skapar närmare 3 000 nya skolplatser.

Den nya skolan i Ektorp i Nacka kommun är ett särskilt spännande projekt och en viktig del i att möta befolkningsökningen i en

snabbt växande del av Stockholmsregionen. Hemsö ska utveckla en ny F-9 skola inklusive förskola för totalt 900 elever. Vi utvecklar även en idrottshall och en fotbollsplan på skolgården. Nacka kommun har tecknat ett 25-årigt hyresavtal för hela fastigheten, vilken planeras vara klar för inflyttning år 2025.

Utveckling och förvaltning av skolor och äldreboenden är sedan länge en kärnkompetens inom Hemsö. Vi har under de senaste åren även breddat oss och byggt upp en specialistkompetens inom andra fastighetssegment. Vi har ett antal pågående och planerade kommunala projekt inom bland annat trygghetsboenden, idrottsanläggningar och räddningsstationer i både Sverige och Finland. Det är strategiskt viktigt för oss att kunna erbjuda en bred specialistkompetens för att stötta den kommunala sektorn.

### Fokus på hyresgästen i Hemsös verksamhetsutveckling

Vi arbetar kontinuerligt med verksamhetsutveckling så att de som vistas i våra fastigheter får rätt förutsättningar. Jag vill lyfta fram ett konkret initiativ.

Det senaste året har vi drivit ett innovationsarbete för att skapa framtidens hållbara och attraktiva äldreboenden. Vi har tillsammans med personal, boende, anhöriga och forskare odlat fram "Hemsö-blomman". Med fem blomblad beskriver den på ett pedagogiskt sätt vad som bygger upp ett riktigt bra äldreboende. Hemsö-blomman knyter ihop vår samlade kunskap om äldreboenden och kan användas i hela livscykeln från tidiga skeden till projektgenomförande och vidareutveckling i förvaltningen.

### Förstärkt kapitalstruktur

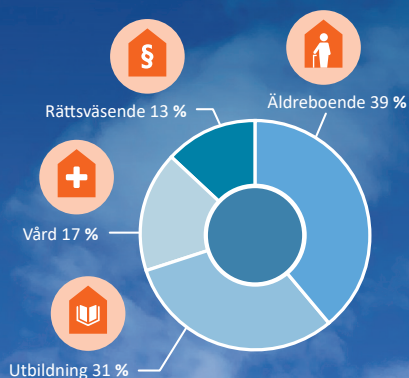
I maj beslutade Hemsös ägare att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital för att öka investeringskapaciteten med bibehållen kapitalstruktur. Det möjliggör nya investeringar i framför allt produktion av nya skolor och äldreboenden. Kapitalet kommer att tillskjutas under tredje kvartalet 2021.

### Fler passionerade experter till Hemsö

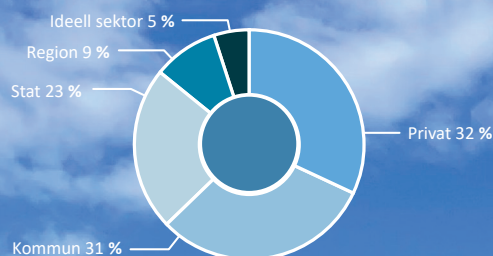
Vår tillväxt medför att jag har glädjen att välkomna nya kollegor till Hemsöfamiljen. Vårt gemensamma syfte och drivkraft är att skapa samhällsnytta och på ett hållbart sätt stötta den offentliga sektorn i dess behov av social infrastruktur. Tillsammans stärker vi ryggraden i samhället.

Nils Styf, vd

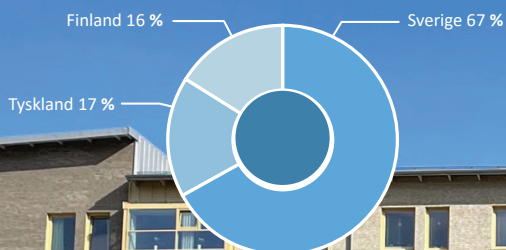
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Kontrakterad hyra per kundkategori



## Marknadsvärde fastigheter



## Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 69,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A+" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

## Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till juni 2021 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 1 751 mkr (1 608). I Sverige ökade hyresintäkterna med 9 procent, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Tyskland ökade hyresintäkterna med 19 procent främst till följd av förvärv medan hyresintäkterna i Finland ökade med 0,3 procent. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 18 mkr, motsvarande 1 procent, främst hänförligt till valutakursförändring.

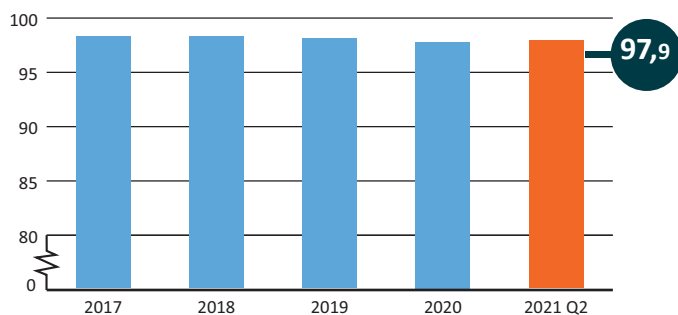
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 590 mkr (3 269), före avdrag för rabatter om 15 mkr (22). Den ekonomiska vakansen uppgick till 78 mkr (60). Den ekonomiska uthyrningsgraden låg i linje med föregående period och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (98,1).

Hyresförfall 2021 uppgår till 139 mkr vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,5 år (9,9).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 446 mkr (412), en ökning med 34 mkr. Kostnaderna steg med anledning av en större fastighetsportfölj och högre kostnader för snö- och halkbekämpning samt fjärrvärme till följd av en kallare vinter jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 8 mkr motsvarande 2 procent.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



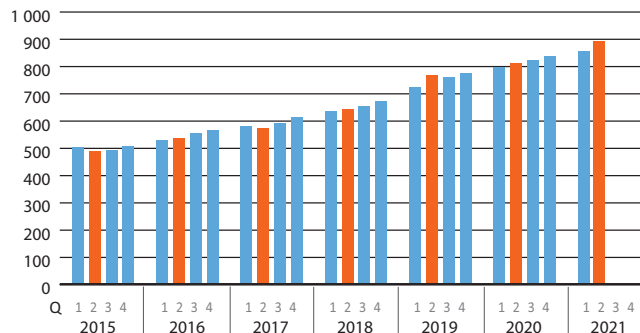
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2021
Ingående vakans	74
Avflyttningar	13
Justering vakanshyror	-2
Inflyttningar	-10
Förvärvat	3
Avytttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>78</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2021	139	4
2022	249	7
2023	187	5
2024	212	6
2025	221	6
2026	152	4
2027	182	5
2028	261	7
2029	198	6
2030	239	7
>2030	1 549	43
<b>Summa</b>	<b>3 590</b>	<b>100</b>

## Hyresintäkter, mkr



# 1 751 mkr

## Hyresintäkter

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 317 mkr (1 208). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden steg något och uppgick till 74,7 procent (74,6).

I jämförbart bestånd minskade driftnettet till 1 100 mkr (1 127), vilket beror på valutakursförändring och högre driftkostnader med anledning av den kalla vintern.

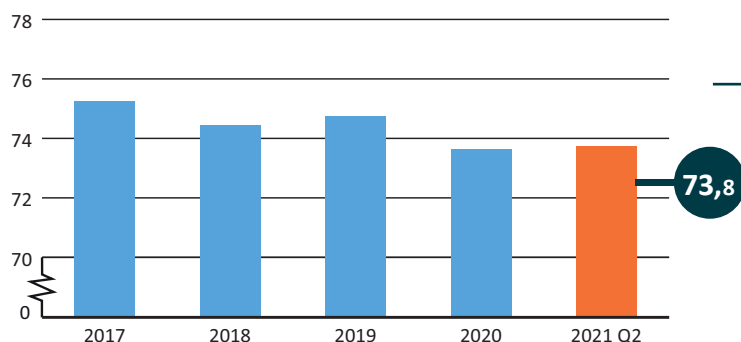
### Jämförbart bestånd

	30 jun 2021	30 jun 2020	Förändring %
Antal fastigheter, st	321	321	0,0
Marknadsvärde, mkr	49 568	46 782	6,0
Direktavkastning, %	4,4	4,7	-1,5

Belopp i mkr	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Förändring %
Hyresintäkter	1 464	1 482	-1,2
Övriga intäkter	10	11	-5,9
Driftkostnader	-265	-229	15,8
Underhållskostnader	-82	-106	-23,0
Övriga kostnader	-27	-31	-12,5
<b>Driftnetto</b>	<b>1 100</b>	<b>1 127</b>	<b>-2,4</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden minskade till 72 mkr (74). Minskningen är främst hänförlig till en harmoniserad princip för fastighetsadministration mellan länderna, vilket innebär en omfördelning från administrationskostnader till fastighetskostnader.

### Finansiella poster

Finansnettot steg jämfört med föregående år och uppgick till -250 mkr (-219). Ökningen beror främst på att de finansiella intäkterna sjönk med anledning av minskad utlåning till samägda bolag. Ränte- och övriga finansiella kostnader låg i linje med föregående år trots att den räntebärande skulden steg till 43 097 mkr (38 136). Genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,3) och räntebindningen uppgick till 6,4 år (6,7).

### Finansiella poster

Mkr	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Ränteintäkter	1	2
Övriga finansiella intäkter	17	37
Räntekostnader	-227	-223
Övriga finansiella kostnader	-27	-23
Tomträtter och arrenden	-13	-12
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-250</b>	<b>-219</b>

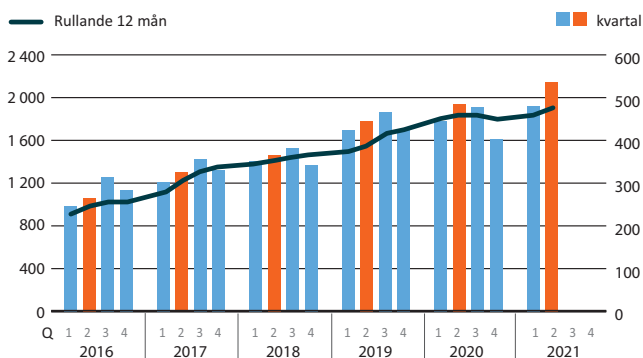
# 1 317 mkr

## Driftnetto

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 1 018 mkr (930) och är främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

### Förvaltningsresultat, mkr



Marknadsvärde,  
fastigheter

**69,6 mdkr**

Fastigheter

**421 st**

Uthyrningsbar yta

**2 155 tkvm**

## Värdetförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdetförändring på fastigheterna uppgick till 2 504 mkr (333), varav orealiserade värdetförändringar uppgick till 2 504 mkr (331) och realiserade värdetförändringar till 0 mkr (2).

Orealiserade värdetförändringar är hänförligt till förvaltnings- och projektverksamheten och till sänkta avkastningskrav i framförallt Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,4 procent (4,7).

Totalavkastningen uppgick till 11,7 procent (7,3).

### Orealiserade värdetförändringar fastigheter, jan – jun 2021

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	874	29	131	1 034
– Marknadsfaktorer	1 270	157	44	1 470
<b>Summa orealiserade värdetförändringar</b>	<b>2 143</b>	<b>186</b>	<b>175</b>	<b>2 504</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	62 240	392
Förvärv	2 697	29
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 030	
Fastighetsreglering	–	2
Avyttringar	-8	-2
Valutakursförändringar	155	
Orealiserade värdeförändringar	2 504	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>69 619</b>	<b>421</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 112 mkr (-119). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 111 mkr (-98) och berodde främst på stigande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 1 mkr (-21).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -710 mkr (-230), varav aktuell skatt utgjorde -81 mkr (-83) och uppskjuten skatt utgjorde -629 mkr (-147). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 23 mkr (82). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 4 946 mkr (3 845). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 981 mkr (879). Ökningen är främst hänförlig till högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument men även till ett högre förvaltningsresultat och ett förbättrat resultat från intresseföretag.

**Kassaflöde**

Hemsös operativa kassaflöde ökade till 896 mkr (830). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 859 mkr (816). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 533 mkr (-130). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 125 mkr (-2 097) samtidigt som ökad upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 342 mkr (1 602). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel till -392 mkr (192) 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 46 mkr (37) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -97 mkr (-87) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 253 mkr (385). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 286 mkr (381), ränteintäkter om 325 mkr (296), räntekostnader om -251 mkr (-246), samt valutakurseffekter om -107 mkr (-46). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 109 mkr (-108) och periodens totalresultat uppgick till 305 mkr (264).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hysesintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	30 jun 2021	30 jun 2020
Sverige Öst	455	390	339	290	20 500	17 760
Sverige Väst	149	150	97	102	4 818	4 062
Sverige Mitt/Nord	372	342	276	249	14 369	11 770
Sverige Syd	178	175	120	114	6 877	5 591
Tyskland	272	228	247	208	11 606	8 536
Finland	324	323	238	245	11 449	9 814
<b>Totalt</b>	<b>1 751</b>	<b>1 608</b>	<b>1 317</b>	<b>1 208</b>	<b>69 619</b>	<b>57 533</b>

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

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 69 619 mkr (57 533) finns 67 procent (68) i Sverige, 17 procent (15) i Tyskland och 16 procent (17) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 61 kommuner i Sverige, 57 kommuner i Tyskland och 28 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö delar in fastighetsportföljen i fyra kategorier. Äldreboende är den största kategorin och uppgår till 39 procent av fastighetsvärdet följt av Utbildning som uppgår till 33 procent. Vård uppgår till 17 procent och Rättsväsende till 11 procent. Hemsös fastighetsbestånd per 30 juni 2021 omfattade 421 fastigheter (383) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 155 tkvm (1 923).

### Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	17	1 522	93 486
Q2	12	1 176	42 202
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>2 697</b>	<b>135 688</b>

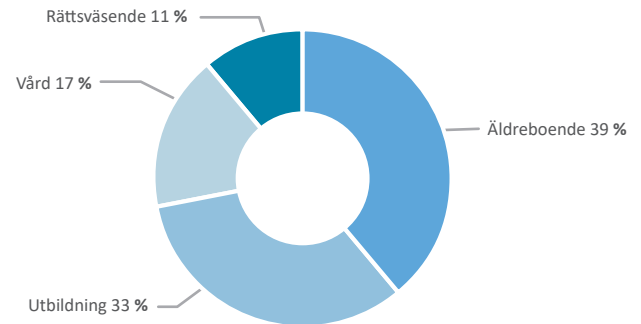
### Avyttringar

Q1	1	7	–
Q2	1	1	–
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>–</b>

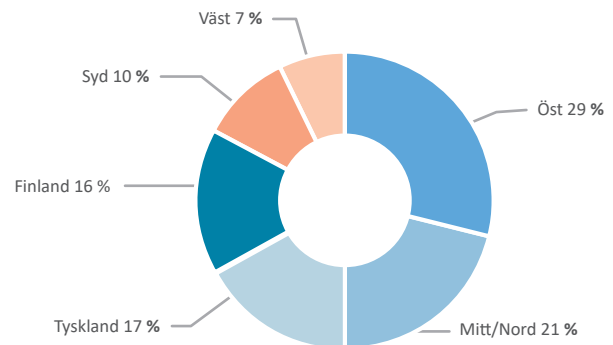
### Investeringar

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 2 030 mkr (1 591), varav 1 566 mkr (1 339) i nyproduktion och 464 mkr (252) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

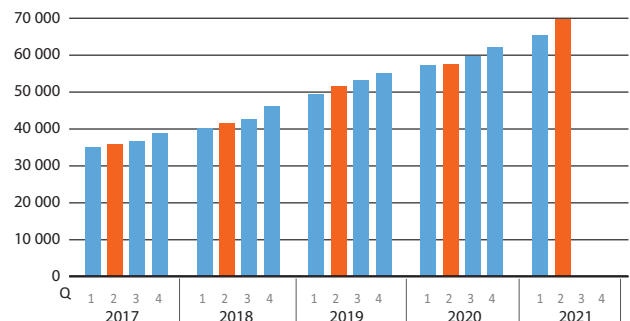
### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



### Fastigheternas marknadsvärde per segment



### Fastigheternas marknadsvärde, mkr





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	211	130	56	24	421
Uthyrningsbar yta, tkvm	971	657	309	218	2 155
Hyresduration, år	9,4	11,0	8,1	8,3	9,5
Fastighetsvärde, mkr	26 900	22 663	12 075	7 981	69 619
Hyresintäkter, mkr	685	526	305	234	1 751
Driftnetto, mkr	523	399	209	187	1 317
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	97,8	96,5	96,5	97,9
Direktavkastning, %	4,3	4,3	4,6	4,8	4,4

## Hyresgäster

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

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 94 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra för offentliga hyresgäster uppgick till 63 procent. Hyresavtal med kommuner uppgick till 31 procent, stat till 23 procent och regioner till 9 procent. Privata operatörer står för 32 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet står för 5 procent. De största hyresgästerna är Region Stockholm, svenska Polismyndigheten, Åbo stad, Academedia och Attendo, vilka tillsammans utgör 23 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 12 offentliga.

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 de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hemsö har i Tyskland möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden

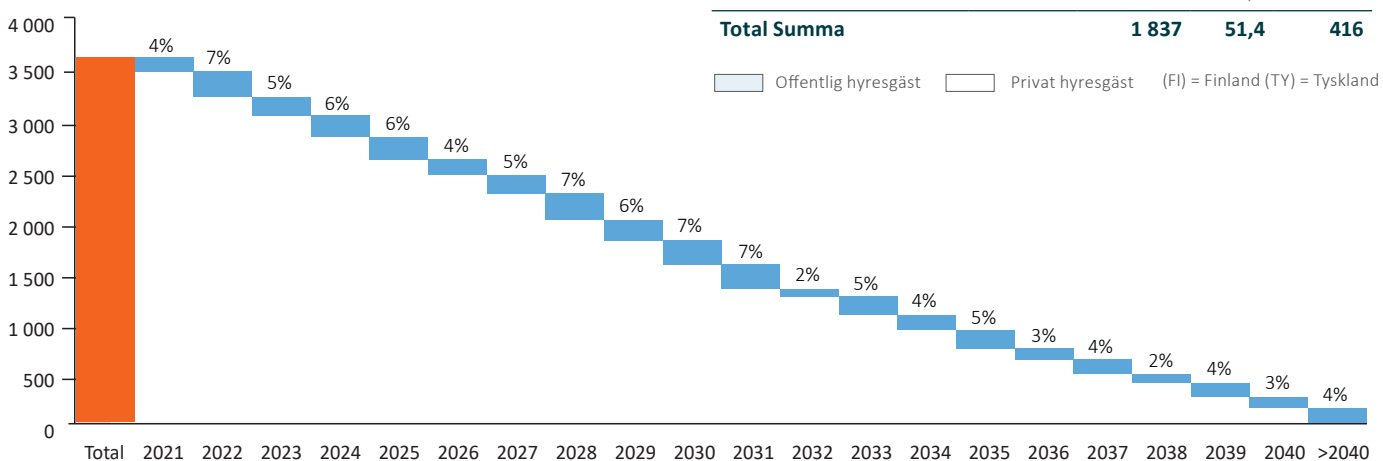
i Tyskland uppgick till 50 meur varav 11 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 48 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Region Stockholm	Region	227	6,3	77
Polismyndigheten	Stat	214	6,0	32
Åbo stad (FI)	Kommun	145	4,1	14
Academedia	Privat	122	3,4	22
Attendo	Privat	120	3,4	81
Justitieministeriet (FI)	Stat	113	3,2	12
Mälardalens högskola	Stat	102	2,9	3
AWO (TY)	Ideell	90	2,5	12
Västerås stad	Kommun	83	2,3	17
Ambea	Privat	72	2,0	9
Norrköpings kommun	Kommun	72	2,0	15
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,0	63
Karolinska Institutet	Stat	64	1,8	6
HEWAG (TY)	Privat	56	1,6	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,4	19
Alloheim (TY)	Privat	51	1,4	7
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	50	1,4	1
Konstuniversitet (FI)	Stat	45	1,3	3
Raoul Wallenbergskolan	Privat	44	1,2	8
Norlandia Care	Privat	44	1,2	6
<b>Total Summa</b>		<b>1 837</b>	<b>51,4</b>	<b>416</b>

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

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

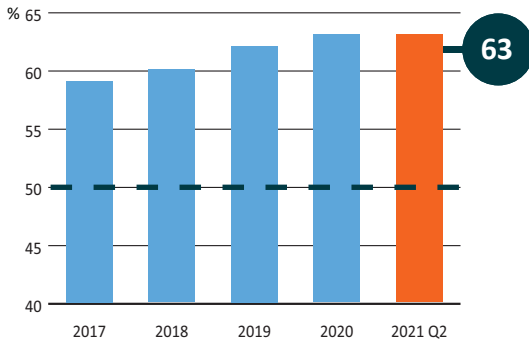


## Fastighetsramar

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.

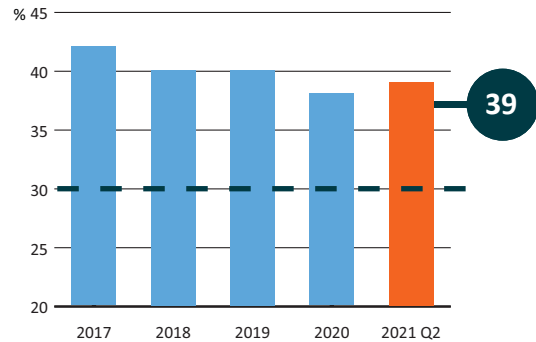
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



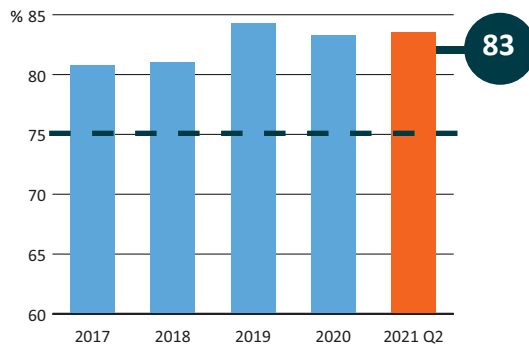
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



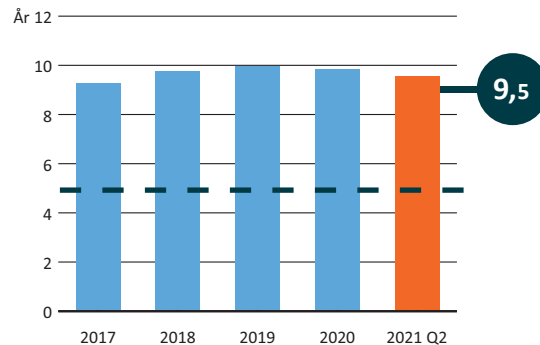
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



### Hyresduration

– Minst 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs årligen en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 69 619 mkr (57 533).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2021. Det är viktigt att notera att den inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	Förändring %
Hyresintäkter	3 575	3 247	10
Fastighetskostnader	-893	-799	12
<b>Driftnetto</b>	<b>2 682</b>	<b>2 449</b>	<b>10</b>
Central administration	-153	-139	7
Intresseföretag	47	32	47
Finansiella poster	-500	-474	6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 076</b>	<b>1 867</b>	<b>11</b>

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

# Projekt

## Hemsös största pågående ny- och ombyggnadsprojekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Stockholm	Princeton 1 <sup>1)</sup>	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 649	188	106	93	2021
Huddinge	Nya Novum <sup>2)</sup>	Vård	BREEAM	49 000	870	801	34	61	2024
Västerås	Södra källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	35 470	551	65	28	100	2021
Lahtis	Paavola Campus <sup>2)</sup>	Utbildning	–	28 086	528	446	60	100	2021–2023
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	508	291	31	96	2022
Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 250	477	70	26	100	2021
Nacka	Stavsborgsskolan	Utbildning	Miljöbyggnad	13 004	380	350	29	100	2023
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	6 995	300	157	16	100	2022
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	7 524	271	145	20	100	2022
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	257	7	13	89	2021
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 044	250	175	15	100	2022
Stockholm	Kadetten <sup>2)</sup>	Utbildning	–	11 410	246	169	38	100	2022
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	239	19	17	100	2021
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 157	236	203	16	100	2022
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	192	75	12	100	2021
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	–	6 193	167	126	11	100	2021
Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 800	165	41	13	100	2021
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 555	165	116	12	100	2022
Helsingfors	Arkadiankatu 24 <sup>2)</sup>	Utbildning	–	5 767	147	118	16	100	2022
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 311	127	46	10	100	2021
Esbo	Kamreerintie 6 <sup>2)</sup>	Vård	–	4 888	101	80	15	100	2022
<b>Summa</b>				<b>266 953</b>	<b>7 828</b>	<b>3 686</b>	<b>537</b>		

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

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

<sup>2)</sup> Ombyggnation.

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 7 828 mkr varav kvarvarande investering

uppgår till 3 686 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 8 272 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 4 050 mkr.

## Större färdigställda projekt 2021

Färdigställt	Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Linköping	Nyponkärnan	Utbildning	Miljöbyggnad	1 688	49	15	3	100
Q2	Solna	Bagartorp <sup>1)</sup>	Utbildning	Svanen	4 456	184	30	11	100
<b>Summa</b>					<b>6 144</b>	<b>234</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> Kommunal garanti.



### Hemsö har förvärvat ett campus i centrala Uppsala

Vi har vunnit kommunens upphandling om ett hyresavtal för en ny gymnasieskola i Uppsala. Området har en lång historia som går tillbaka till slutet av 1800-talet då det användes av militären. Den nuvarande bebyggelsen uppfördes i början av 1900-talet och är kulturminnesmärkt. Den nya kommunala gymnasieskolan kommer att få moderna undervisningslokaler om cirka 16 000 kvm för 1 400 elever. Projektet sker i två etapper, den första etappen för 800 elever blir klar sommaren 2023 och etapp två för ytterligare 600 elever blir klar sommaren 2024. Hemsö tar även över ett annat projekt som innebär en ombyggnation för att skapa en ny grundskola, F–3, för 200 elever.

# Hållbarhet

## Social hållbarhet

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

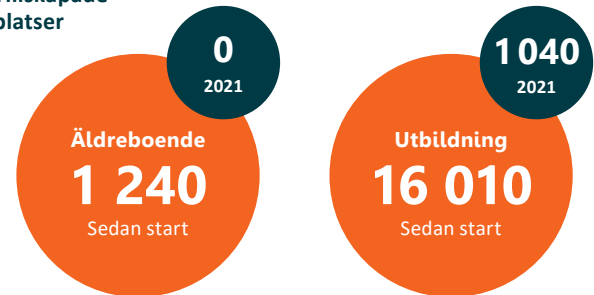
## Energi och klimat

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Fokus är på projekt som även bidrar till att minska klimatpåverkan från energianvändning. Hemsös övergripande energimål är att minska energianvändningen med tre procent per år i jämförbart bestånd samt att nå 100 procent icke-fossil energianvändning och netto noll koldioxidutsläpp för befintliga byggnader senast år 2035. I Hemsös klimatstrategi ingår även att arbeta med hur klimatpåverkan från nyproduktion kan minskas. Tack vare driftoptimering och energieffektiviseringar fortsätter energianvändningen att minska även under andra kvartalet.

## Miljöcertifiering

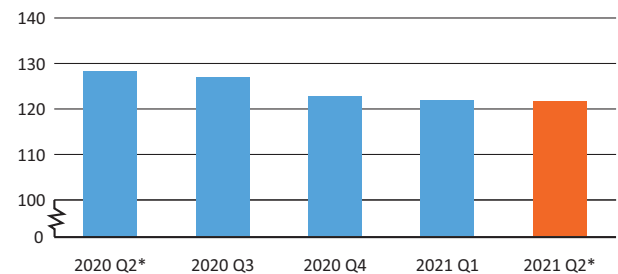
Hemsö hade vid utgången av det andra kvartalet 60 miljöcertifieringar. Certifieringarna utgörs av 35 Miljöbyggnad, 4 LEED, 1 BREEAM, 19 BREEAM In-Use och 1 DGNB. Antalet certifierade byggnader ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering. Successivt certifieras även en större andel befintliga byggnader.

## Tillskapade platser



Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med andra kvartalet 2021.

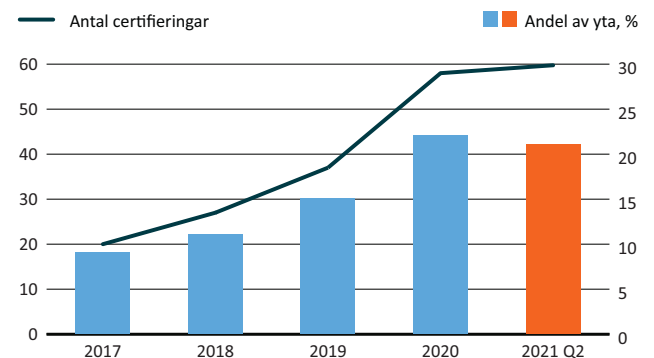
## Energianvändning, Kwh/m<sup>2</sup>\*\*



\*\*Avser energianvändning i Sverige i totalt bestånd, rullande 12 mån, Kwh/m<sup>2</sup>.

\*Avser perioden juni – maj.

## Miljöcertifierade fastigheter\*



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



## Värmeåtervinning från avloppsvatten minskar klimatpåverkan

I Hemsös nya gymnasieskola i Zossen, söder om Berlin, har ett system för värmeåtervinning från avloppsvatten installerats. Principen bygger på att utnyttja värmen från avloppsvatten till uppvärmning av byggnaden under vintern och till nedkylning under sommaren. Lösningen bidrar till att sänka energianvändningen och ger en minskad klimatbelastning. I projektet i Zossen innebär det två tredjedelar lägre energibehov för värme jämfört med konventionell gasuppvärmning. Staden Zossen är hyresgäst på ett 20-årigt hyresavtal. Skolan som färdigställs under tredje kvartalet 2021 planeras för 1 000 elever.

## Intresseföretag

Per 30 juni 2021 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem).

Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthem är bokförd till 159 mkr (124) och andelen i TTP är bokförd till 1 002 mkr (582). Hemsö har även lånat ut 25 mkr till Lanthem. Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 1 185 mkr (706).

### Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Idag äger Hemsö 44 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren. Åbo stad äger 38 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. Per 30 juni 2021 kom 64 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.

### Lanthem

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

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

### Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – jun 2021	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	19	4	22
Värdeförändringar, Fastigheter	0	25	25
Värdeförändringar, Derivat	48	0	48
Skatt	-9	-6	-15
<b>Redovisat resultat</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>80</b>



TTP	30 jun 2021	30 jun 2020
Ägarandel, %	44	40
Hyresvärde, mkr	307	283
Antal fastigheter, st	24	20
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	98
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 226	4 048
Hyresduration, år	8	6
Andel offentliga hyresgäster, %	64	61



Lanthem	30 jun 2021	30 jun 2020
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	502	408
Hyresduration, år	9	10
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

# Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 60,1 procent (63,5) och räntetäckningsgraden till 4,7 ggr (5,0).

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

## Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2021-03-31
Standard & Poor's*	A-	A-2	Negativa	2021-06-01

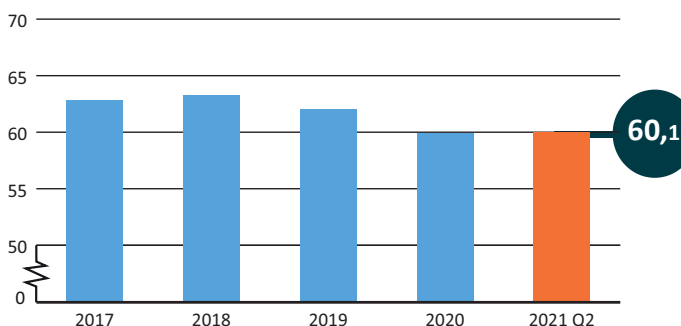
\*Sedan den 1 juni 2021 har Hemsö placerats på kreditbevakning negativ där S&P inom 90 dagar ska återkomma med sin bedömning av Hemsös rating enligt de nya utvärderingskriterierna.

## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 43 097 mkr (38 136).

Under andra kvartalet emitterade Hemsö totalt 900 mkr i tre hållbara obligationer, med löptid på mellan två och tre år. Hemsö emitterade för första gången obligationer i amerikanska dollar, två obligationer emitterades om motsvarande 1 016 mkr, obligationernas löptid uppgår till 10 år. Valuta- och ränterisken med anledning av denna upplåning har eliminerats genom derivat.

## Belåningsgrad, %



## Finansieringskällor, mkr

	Q2 2021	Q2 2020
Obligationer, SEK	13 609	12 402
Obligationer, EUR	17 318	14 774
Obligationer, NOK, AUD, USD	2 794	981
<b>Summa obligationer</b>	<b>33 721</b>	<b>28 157</b>
Företagscertifikat, SEK	4 953	5 439
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	2 864	2 950
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	759	790
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>43 097</b>	<b>38 136</b>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q2 2021	Q2 2020
Räntebärande skulder	43 097	38 136
Likvida medel	519	1 173
<b>Nettoskuld</b>	<b>42 578</b>	<b>36 963</b>
Marknadsvärde fastigheter	69 619	57 533
Investeringar i intresseföretag	1 185	706
<b>Summa</b>	<b>70 804</b>	<b>58 239</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>60,1%</b>	<b>63,5%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 11 500 mkr (11 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 519 mkr (1 173) och den disponibla likviditeten uppgick till 12 019 mkr (12 673). Skuldtäckningskvoten uppgick till 131 procent (138).

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

Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 300 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 2 649 mkr (934). Valutaexponeringen uppgick till 6,0 procent (5,4) av eget kapital.

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

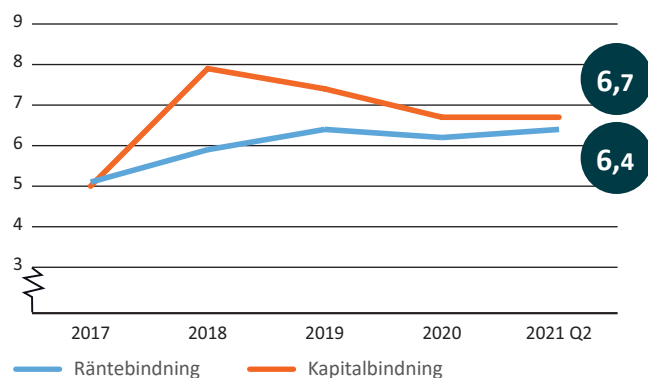
#### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q2 2021	Q2 2020
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>
Likvida medel	519	1 173
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>12 019</b>	<b>12 673</b>
Kort upplåning	9 156	9 209
Skuldtäckningskvot	131%	138%

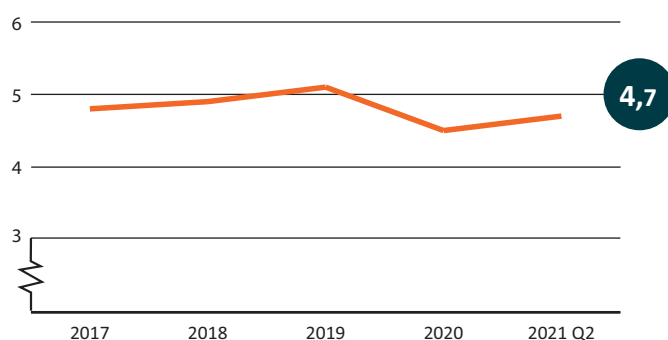
#### Valutaexponering, mkr

	Q2 2021	Q2 2020
Fastigheter EUR	23 055	18 350
Intresseföretag EUR	1 002	582
Kassa EUR	57	617
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>24 114</b>	<b>19 549</b>
Skuld EUR	20 141	17 714
Valutaswap EUR	2 649	934
<b>Exponering EUR</b>	<b>1 324</b>	<b>901</b>
Skuld NOK, AUD, USD	2 794	981
Valutaswap NOK, AUD, USD	-2 794	-981
<b>Exponering NOK, AUD, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>1 324</b>	<b>901</b>
Eget kapital	22 203	16 789
<b>Valutaexponering</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,4%</b>

#### Kapital- och räntebindning, år



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



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	60,1
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,7
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	131
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	4,7
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,4
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	22
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	6,0



Hemsö förvärvar universitetsfastighet i Helsingfors



Hemsö utvecklar idrottsanläggningar i Staffanstorps och Lund

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	1 650	1 650	4	8 196	19
2022	3 744	3 244	8	1 500	3
2023	10 654	3 654	8	3 050	7
2024	5 700	1 700	4	2 300	5
2025	2 350	2 350	5	1 150	3
2026	5 842	5 842	14	5 042	12
2027	100	100	0	0	0
2028	5 119	5 119	12	5 519	13
2029	3 499	3 499	8	3 499	8
>2029	10 986	10 986	25	12 841	30
<b>Summa</b>	<b>49 644</b>	<b>38 144</b>	<b>89</b>	<b>43 097</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 953	11		
<b>Summa</b>		<b>43 097</b>	<b>100</b>		



## Kvartalsöversikt Q2 2021

Belopp i mkr	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	900	863	845	829	816	804	780	764	774
Fastighetskostnader	-209	-236	-252	-203	-202	-210	-226	-170	-193
<b>Driftnetto</b>	<b>690</b>	<b>627</b>	<b>592</b>	<b>626</b>	<b>614</b>	<b>594</b>	<b>554</b>	<b>594</b>	<b>581</b>
Central administration	-41	-31	-45	-39	-33	-42	-29	-36	-37
Resultat från andelar i intresseföretag	18	61	8	12	-8	-11	27	-48	17
<b>Rörelseresultat</b>	<b>667</b>	<b>657</b>	<b>555</b>	<b>599</b>	<b>573</b>	<b>541</b>	<b>552</b>	<b>510</b>	<b>561</b>
Finansiella poster	-125	-125	-157	-124	-105	-114	-109	-110	-107
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>542</b>	<b>533</b>	<b>398</b>	<b>475</b>	<b>468</b>	<b>427</b>	<b>443</b>	<b>400</b>	<b>454</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>537</b>	<b>481</b>	<b>403</b>	<b>478</b>	<b>485</b>	<b>445</b>	<b>425</b>	<b>466</b>	<b>446</b>
Värdeförändring fastigheter	1 915	589	1 809	299	223	110	758	460	691
Värdeförändring finansiella instrument	72	40	20	27	-49	-70	154	-76	-53
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 529</b>	<b>1 162</b>	<b>2 226</b>	<b>801</b>	<b>642</b>	<b>467</b>	<b>1 355</b>	<b>784</b>	<b>1 092</b>
Aktuell skatt	-44	-37	-3	-29	-49	-34	-25	-16	-10
Uppskjuten skatt	-439	-189	-421	-119	-79	-68	-216	-135	-124
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 046</b>	<b>935</b>	<b>1 801</b>	<b>653</b>	<b>515</b>	<b>364</b>	<b>1 114</b>	<b>633</b>	<b>958</b>
Övrigt totalresultat	-21	62	-145	0	-104	161	-66	12	78
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 025</b>	<b>997</b>	<b>1 656</b>	<b>654</b>	<b>410</b>	<b>525</b>	<b>1 048</b>	<b>645</b>	<b>1 036</b>

Balansräkning	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
Förvaltningsfastigheter	69 619	65 528	62 240	59 658	57 533	57 300	55 027	53 218	51 614
Nyttjanderätter	723	730	605	611	612	629	582	431	433
Andelar i intresseföretag	1 160	771	698	719	706	745	634	622	668
Övriga tillgångar	706	781	758	680	686	706	713	708	658
Likvida medel och korta placeringar	519	1 673	891	1 249	1 173	994	988	2 122	2 333
<b>Summa tillgångar</b>	<b>72 727</b>	<b>69 483</b>	<b>65 193</b>	<b>62 917</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>
Eget kapital	22 203	21 079	20 082	18 443	16 789	17 239	16 714	15 667	15 022
Uppskjuten skatteskuld	4 923	4 497	4 270	3 875	3 763	3 706	3 600	3 401	3 263
Derivat	32	95	231	293	287	287	211	366	305
Räntebärande skulder	43 097	41 626	38 652	38 431	38 136	37 307	35 542	36 008	35 638
Leasingskulder	723	730	605	611	612	629	582	431	433
Ej räntebärande skulder	1 748	1 457	1 353	1 264	1 124	1 206	1 296	1 229	1 045
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>72 727</b>	<b>69 483</b>	<b>65 193</b>	<b>62 917</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>

Nyckeltal	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	60,1	60,2	60,0	61,6	63,5	62,6	62,1	62,9	63,6
Räntetäckningsgrad, ggr *	4,7	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	5,1	5,1	5,3
Operativt kassaflöde, mkr	517	379	421	445	453	377	399	432	417
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8
Totalavkastning, % *	11,7	9,0	8,5	6,8	7,3	8,3	8,7	9,9	9,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	97,9	98,1	98,1	98,1	97,7	98,0
Överskottsgrad, %	76,7	72,6	73,7	75,5	75,3	73,9	71,0	77,7	75,2
Antal fastigheter, st	421	408	392	381	383	376	370	364	362
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 155	2 101	2 005	1 954	1 923	1 890	1 884	1 833	1 830

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter	1 751	1 608	894	811	3 413	3 270
Övriga intäkter	12	12	6	5	23	23
Driftkostnader	-313	-253	-144	-117	-548	-488
Underhållskostnader	-94	-121	-49	-65	-259	-287
Övriga fastighetskostnader	-39	-38	-16	-19	-94	-92
<b>Driftnetto</b>	<b>1 317</b>	<b>1 208</b>	<b>690</b>	<b>614</b>	<b>2 535</b>	<b>2 425</b>
Central administration	-72	-74	-41	-33	-156	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	80	-20	18	-8	100	1
- varav förvaltningsresultat	22	16	13	8	50	43
- varav värdeförändringar	72	-42	7	-20	77	-38
- varav skatt	-15	7	-2	4	-27	-5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 325</b>	<b>1 114</b>	<b>667</b>	<b>573</b>	<b>2 479</b>	<b>2 268</b>
Finansiella poster	-250	-219	-125	-105	-531	-500
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 075</b>	<b>895</b>	<b>542</b>	<b>468</b>	<b>1 948</b>	<b>1 768</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>1 018</b>	<b>930</b>	<b>537</b>	<b>485</b>	<b>1 898</b>	<b>1 810</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 504	333	1 915	223	4 613	2 441
Värdeförändring finansiella instrument	112	-119	72	-49	158	-72
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 691</b>	<b>1 109</b>	<b>2 529</b>	<b>642</b>	<b>6 719</b>	<b>4 136</b>
Aktuell skatt	-81	-83	-44	-49	-114	-115
Uppskjuten skatt	-629	-147	-439	-79	-1 169	-688
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 981</b>	<b>879</b>	<b>2 046</b>	<b>515</b>	<b>5 436</b>	<b>3 333</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	2 866	848	1 941	495	5 273	3 255
Innehav utan bestämmande inflytande	115	31	105	19	162	78
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	2 981	879	2 046	515	5 436	3 333
Omräkningsdifferens	41	56	-21	-104	-104	-88
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>3 022</b>	<b>935</b>	<b>2 025</b>	<b>410</b>	<b>5 332</b>	<b>3 245</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	2 906	903	1 920	394	5 172	3 169
Innehav utan bestämmande inflytande	116	31	105	17	160	76

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	69 619	57 533	62 240
Nyttjanderätter	723	612	605
Andelar i intresseföretag	1 160	706	698
Fordringar hos intresseföretag	25	–	–
Övriga anläggningstillgångar	35	94	31
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>71 563</b>	<b>58 946</b>	<b>63 574</b>
Kortfristiga fordringar	645	592	727
Likvida medel	519	1 173	891
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 164</b>	<b>1 765</b>	<b>1 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>72 727</b>	<b>60 711</b>	<b>65 193</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>22 203</b>	<b>16 789</b>	<b>20 082</b>
Uppskjuten skatteskuld	4 923	3 763	4 270
Långfristiga räntebärande skulder	33 941	28 927	29 128
Leasingskulder	723	612	605
Derivat	32	287	231
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 620</b>	<b>33 589</b>	<b>34 233</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 156	9 209	9 524
Övriga kortfristiga skulder	1 748	1 124	1 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 904</b>	<b>10 333</b>	<b>10 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>72 727</b>	<b>60 711</b>	<b>65 193</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Totalresultat (2020-01-01 - 2020-06-30)	–	–	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>
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Avyttring minoritet	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat (2020-07-01 - 2020-12-31)	–	–	-142	2 407	46	2 310
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1</b>	<b>7 535</b>	<b>148</b>	<b>11 790</b>	<b>608</b>	<b>20 082</b>
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Utdelning	–	-700	–	-205	–	-905
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	4	4
Totalresultat	–	–	40	2 866	116	3 022
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>188</b>	<b>14 451</b>	<b>728</b>	<b>22 203</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Apr – jun 2021	Apr – jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Jan – dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	1 018	930	537	485	1 898	1 810
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-22	-16	-13	-9	-50	-43
Avskrivningar	7	5	3	2	14	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	-20	-13	31	-36	-28	-21
Betald skatt	-123	-89	-28	-25	-117	-83
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>859</b>	<b>816</b>	<b>530</b>	<b>417</b>	<b>1 717</b>	<b>1 675</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	533	-130	327	-142	513	-150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 391</b>	<b>687</b>	<b>858</b>	<b>275</b>	<b>2 230</b>	<b>1 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-2 697	-490	-1 176	-280	-4 690	-2 483
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 030	-1 591	-1 268	-740	-3 694	-3 255
Försäljning av fastigheter	8	72	1	71	84	148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-422	-87	-396	-1	-421	-86
Utdelningar från intresseföretag	17	–	17	–	17	–
Övriga anläggningstillgångar	0	0	0	0	61	61
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 125</b>	<b>-2 097</b>	<b>-2 822</b>	<b>-951</b>	<b>-8 642</b>	<b>-5 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	8 393	5 643	3 114	3 316	11 533	8 783
Amorteringar räntebärande skulder	-4 156	-3 185	-1 381	-1 597	-5 926	-4 955
Realiserade finansiella instrument	5	4	0	-2	22	21
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	4	–	4	–	4	–
Utbetalad utdelning	-905	-860	-905	-860	-905	-860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 342</b>	<b>1 602</b>	<b>833</b>	<b>857</b>	<b>5 729</b>	<b>3 989</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-392</b>	<b>192</b>	<b>-1 131</b>	<b>181</b>	<b>-684</b>	<b>-100</b>
Likvida medel vid periodens början	891	988	1 673	994	1 173	988
Kursdifferens i likvida medel	19	-7	-23	-2	30	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>519</b>	<b>1 173</b>	<b>519</b>	<b>1 173</b>	<b>519</b>	<b>891</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>896</b>	<b>830</b>	<b>517</b>	<b>453</b>	<b>1 762</b>	<b>1 696</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020	Jul 2020 – jun 2021	Jan – dec 2020
Nettoomsättning	46	37	92	83
Central administration	-97	-87	-186	-176
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-51</b>	<b>-50</b>	<b>-95</b>	<b>-93</b>
Finansiella poster	253	385	840	972
Värdeförändringar finansiella instrument	109	-108	170	-47
Bokslutsdispositioner	–	15	271	287
<b>Resultat före skatt</b>	<b>311</b>	<b>243</b>	<b>1 187</b>	<b>1 119</b>
Redovisad skatt	-6	21	-106	-80
<b>Periodens resultat</b>	<b>305</b>	<b>264</b>	<b>1 081</b>	<b>1 040</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>305</b>	<b>264</b>	<b>1 081</b>	<b>1 040</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	0	0
Inventarier	3	2	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 861	7 690	7 718
Uppskjuten skattefordran	36	66	57
Långfristiga fordringar	33 958	28 340	31 226
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>41 858</b>	<b>36 099</b>	<b>39 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1 099	5 657	5 220
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 099</b>	<b>5 657</b>	<b>5 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 957</b>	<b>41 756</b>	<b>44 225</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 233	3 057	4 833
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	43	43
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	26	28
Räntebärande skulder	38 078	38 136	38 652
Ej räntebärande skulder	575	495	669
<b>Summa skulder</b>	<b>38 681</b>	<b>38 657</b>	<b>39 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42 957</b>	<b>41 756</b>	<b>44 225</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 148 anställda varav 68 kvinnor och 80 män. Av de anställda arbetar 44 personer inom förvaltningsorganisationen och 13 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 128 anställda i Sverige, 7 i Tyskland och 13 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har analyserat bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade.

Med anledning av pandemin har Hemsö under perioden lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster. Dessa rabatter har inte uppgått till väsentliga belopp. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplad till polis och åklagare. Hemsös drift-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas. För mer utförlig information hänvisas till sid 69 i årsredovisningen för 2020. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 69–76 i årsredovisningen för 2020.

## Transaktioner med närstående

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

## Samägda bolag

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

Hemsö Norden KB äger idag 27 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag. Hemsö äger även 50 procent av aktierna i Scandinavian Life Science AB som äger fastigheten Princeton 1, belägen i Hagastaden i Stockholm. Bolaget såldes under 2020 men frånträds först 2021. Den andra hälften av aktierna ägs av SveaNor.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag. Hemsö äger även 44 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 24 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

## Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2020, sidorna 92–95. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

## Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2021 eller senare

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

**Rapportens undertecknande**

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 15 juli 2021

*Pär Nuder, Styrelseordförande*

*Åsa Bergström, Styrelseledamot*

*Maria Björklund, 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

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

### Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

### Förvaltningsresultat

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

### Genomsnittsränta

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

### Investeringar i intresseföretag

Kapitalandelen i intresseföretag och utlåning till intresseföretag.

### Kapitalbindning

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

### Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

### MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

### Nettoskuld

Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

### Operativt kassaflöde

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

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansiella poster.

### Rörelseresultat

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

### Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

### Totalavkastning

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

### Valutaexponering

Nettot av fastigheter, intresseföretag, kassa och lån i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

## Fastighetsrelaterade definitioner

### Driftnetto

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

### Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

### Hyresduration

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

### Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

### Jämförbart bestånd

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

### Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

### Nettoinvesteringar

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

### Projektfastighet

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

### Samhällsfastighet

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

### Större städer

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

### Uthyrningsbar yta

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

### Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.



## Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering

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

Direktavkastning	30 jun 2021	30 jun 2020
Driftnetto enligt resultaträkning	2 535	2 356
Justering för 12 månaders innehav	85	-13
Justering projektfastigheter	-186	-129
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 433</b>	<b>2 214</b>
Bokfört värde på fastigheter	69 619	57 533
Justering projektfastigheter	-14 282	-10 432
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>55 337</b>	<b>47 101</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,7%</b>

Totalavkastning	Jul 2020 – jun 2021	Jul 2019 – jun 2020
Driftnetto	2 535	2 356
Värdeförändring fastigheter	4 613	1 551
<b>Summa</b>	<b>7 148</b>	<b>3 907</b>
Ingående fastighetsvärde	57 300	51 614
Utgående fastighetsvärde	69 619	57 533
Justering periodens värdeförändring	-4 613	-1 551
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>61 153</b>	<b>53 798</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>11,7%</b>	<b>7,3%</b>

Förvaltningsresultat	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Resultat efter finansiella poster	1 075	895
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-72	42
<i>Skatt intresseföretag</i>	15	-7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 018</b>	<b>930</b>

Räntetäckningsgrad	Jul 2020 – jun 2021	Jul 2019 – jun 2020
Rörelseresultat	2 479	2 176
Finansnetto	-531	-438
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,7 ggr</b>	<b>5,0 ggr</b>

Operativt kassaflöde	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Förvaltningsresultat	1 018	930
Utdelning från intresseföretag	17	–
Betald skatt	-123	-89
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-22	-16
<i>Avskrivningar</i>	7	5
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>897</b>	<b>830</b>

Belåningsgrad	30 jun 2021	30 jun 2020
Räntebärande skuld	43 097	38 136
Likvida medel	-519	-1 173
<b>Nettoskuld</b>	<b>42 578</b>	<b>36 963</b>
Marknadsvärde fastigheter	69 619	57 533
Investeringar i intresseföretag	1 185	706
<b>Summa</b>	<b>70 804</b>	<b>58 239</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>60,1%</b>	<b>63,5%</b>

Skuldtäckningskvot	30 jun 2021	30 jun 2020
Likvida medel	519	1 173
Outnyttjade kreditlöften	11 500	11 500
Disponibel likviditet	12 019	12 673
Kort upplåning	9 156	9 209
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>131%</b>	<b>138%</b>

Andel säkerställd skuld	30 jun 2021	30 jun 2020
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	69 619	57 533
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Överskottsgrad	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Hysesintäkter	1 751	1 608
Övriga fastighetsintäkter	12	12
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 763</b>	<b>1 620</b>
Driftnetto	1 317	1 208
<b>Överskottsgrad</b>	<b>74,7%</b>	<b>74,6%</b>

**Frågor och mer information**

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

**Kalendarium**

Delårsrapport jan – sep 2021

27 okt 2021



**Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande**