

# Q3

## Delårsrapport 2021

### Sammanfattning januari – september 2021

- » Hysesintäkterna ökade med 10 procent till 2 668 mkr (2 432).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 587 mkr (1 408).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 4 908 mkr (632) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 139 mkr (-92).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 5 404 mkr (1 532).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 73 516 mkr (59 658).
- » Under perioden förvärvades 35 fastigheter (20) för 3 218 mkr (1 477) och 4 fastigheter (9) avyttrades för 145 mkr (108).

### Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » I september bekräftade S&P Hemsös kreditrating om "A-" med stabila utsikter, samma kreditrating från S&P som Hemsö haft sedan 2015. Hemsö bedöms numera enligt kriterierna för traditionella fastighetsbolag.
- » Hemsö och Tagebad bildade Hemtag Fastigheter AB, som ägs med hälften vardera, för att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar.
- » Planerna för Barkarby sjukhus gick in i ett nytt skede då Hemsö förvärvade mark med en byggrätt om 42 000 kvadratmeter av Järfälla kommun.
- » Hemsö förvärvade ett äldreboende i Steinfurt i Nordrhein-Westfalen. Investeringen uppgår till motsvarande 122 miljoner kronor.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter, mkr	2 668	2 432	3 506	3 270
Förvaltningsresultat, mkr	1 587	1 408	1 990	1 810
Resultat efter skatt, mkr	5 404	1 532	7 205	3 333
Operativt kassaflöde, mkr	1 408	1 275	1 830	1 696
Belåningsgrad, %	57,0	61,6	57,0	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,0	4,8	4,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	73 516	59 658	73 516	62 240
Överskottsgrad, %	76,0	74,9	74,6	73,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	98,0	97,9
Hysesduration, år	9,6	9,9	9,6	9,8
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 226	1 954	2 226	2 005



## Vd-ord

Ytterligare ett starkt kvartal har passerat. Vi har under kvartalet färdigställt flera projekt med en sammantagen investeringsvolym på cirka 1,4 miljarder kronor, en hyresduration om 21 år och ett hyresvärde per år om cirka 85 mkr. Grundskolan Paradiskolan i Borlänge och högstadie- och gymnasieskolan Dabendorf i Zossen, söder om Berlin, är två exempel på kommunala skolor som färdigställts. Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet ökade med 10 respektive 13 procent, vilket till stor del är drivet av färdigställda projekt och förvärv.

### Hyra eller äga samhällsfastigheter

Den senaste tiden har frågan om att hyra eller äga samhällsfastigheter diskuterats flitigt i Sverige. Fastighetsstrategin i en kommun eller region kan vara att äga allt själva, att endast hyra eller att ha en mix av att både äga och hyra samhällsfastigheter. Det finns flera fördelar med att involvera en aktör som Hemsö i strategin.

Vår erfarenhet gör det möjligt att utforma effektiva byggnader med lägre totalhyra och lägre hyra per elev och boende. Vår effektiva förvaltningsorganisation ger lägre drift- och underhållskostnader då vår storlek ger stordriftsfördelar vid inköp. Vi har också djup kunskap om både förfrågningsunderlag och upphandlingsform, vilket innebär lägre pris och en smidigare process vid nyproduktion.

Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar dessutom hållbar tillväxt för svenska pensionspengar genom vår huvudägare Tredje AP-fonden.

### Fler väljer Hemsö

Många kommuner väljer mixen att både äga och hyra samhällsfastigheter. Under kvartalet har vi inlett flera nya samarbeten.

Järfälla kommun har valt att tilldela Hemsö mark som medger totalt 42 000 kvadratmeter byggrätt. Förvärvet innebär att planeringen för Barkarby sjukhus samt familjecentral, äldreboende och andra bostäder nu kan gå in i ett nytt skede. Målet är att möjliggöra en lättillgänglig och personcentrerad vård och omsorg till medborgarna.

I den framväxande stadsdelen Karlastaden i Göteborg utvecklar Hemsö en samhällsfastighet för utbildning, vård och omsorg. I slutet av september tecknade vi ett 10-årigt hyresavtal med Folkuniversitetet som lokaliserar sina anrika skolor Balettakademien och KV Konstskola till projektet. Det är en satsning på kultur och folkbildning som skapar en levande stadsmiljö både dag- och kvällstid i Göteborgs nya och mest spännande stadsdel. Karlastaden är ett område med stor potential, det är en naturlig plats för Hemsö att etablera sig på och vara en aktiv aktör i den fortsatta stadsutvecklingen.

### Bredd i vårt erbjudande till kommuner

Under kvartalet har Hemsö tagit ett kliv framåt i segmentet badhus. Tillsammans med Tagebad bildade vi Hemtag Fastigheter AB, som ägs till hälften vardera, för att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar. Samarbetet innebär att Hemsö kan bidra till att kommuninvånare och föreningsliv får tillgång till ändamålsenliga anläggningar.

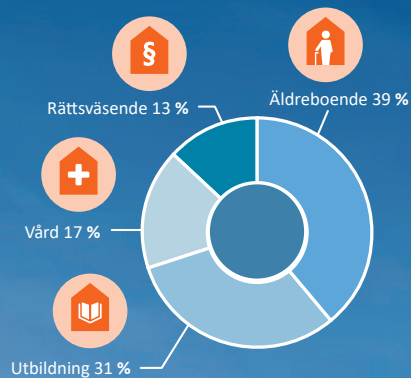
Det finns även stor efterfrågan på idrottshallar. Vi har nyligen byggstartat en idrottshall med tillhörande gym i Staffanstorp. Den ska användas av skolorna på dagtid och nyttjas av föreningar, företag och privatpersoner på kvällstid. Det blir en ekonomiskt hållbar lösning som dessutom bidrar till ett tryggt och levande område på kvällar och helger.

### Tillsammans stärker vi ryggraden i samhället

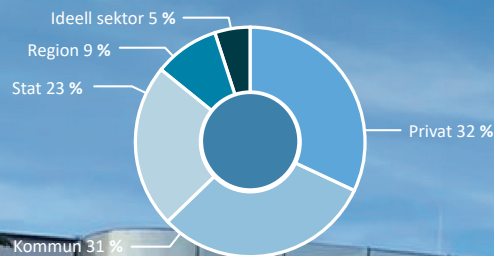
Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och vet vilka specifika krav som ställs för att skapa bäst förutsättningar i både nyproduktion och förvaltning. I nära samverkan med våra hyresgäster säkerställer vi långsiktigt hållbara samhällsfastigheter för de som vistas i husen och för samhället i stort. Jag är stolt över förtroendet och över vårt bidrag till samhället.

Nils Styf, vd

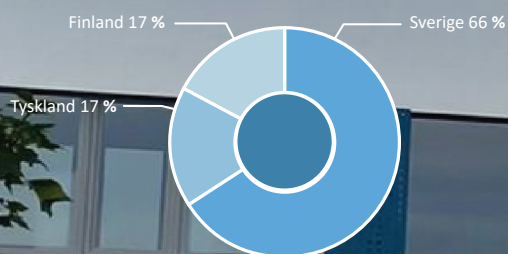
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## 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 73,5 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 september 2021 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10 procent till 2 668 mkr (2 432), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 10 procent, i Tyskland med 22 procent och i Finland med 3 procent. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 15 mkr, motsvarande 0,7 procent.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 769 mkr (3 354), före avdrag för rabatter om 45 mkr (14). Den ekonomiska vakansen uppgick till 76 mkr (67). Den ekonomiska uthyrningsgraden steg något och uppgick vid periodens utgång till 98,0 procent (97,9).

Hyresavtal till ett värde av 92 mkr förfaller under 2021, vilket motsvarar 2 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,9).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 646 mkr (615), en ökning med 31 mkr. Kostnaderna steg med anledning av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader till följd av en kallare vinter. Underhållskostnaderna minskade jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 3 mkr motsvarande 0,6 procent.

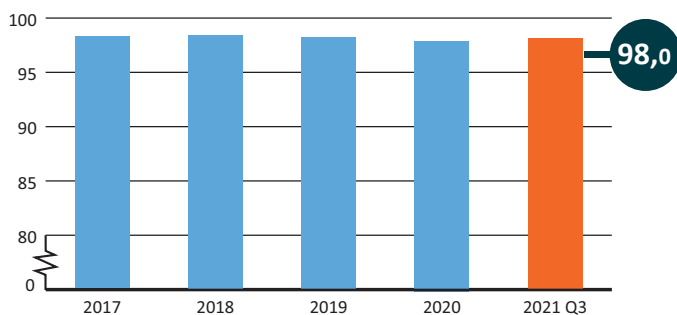
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – sep 2021
Ingående vakans	74
Avflyttningar	17
Justering vakanshyror	-4
Inflyttningar	-15
Förvärvat	3
Avyttat	–
<b>Utgående vakans</b>	<b>76</b>

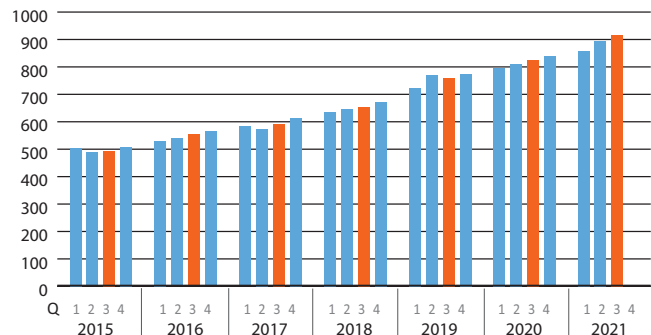
## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2021	92	2
2022	256	7
2023	209	6
2024	210	6
2025	238	6
2026	155	4
2027	196	5
2028	269	7
2029	193	5
2030	241	6
>2030	1 710	45
<b>Summa</b>	<b>3 769</b>	<b>100</b>

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter, mkr



# 2 668 mkr

## Hysesintäkter

### Driftnetto

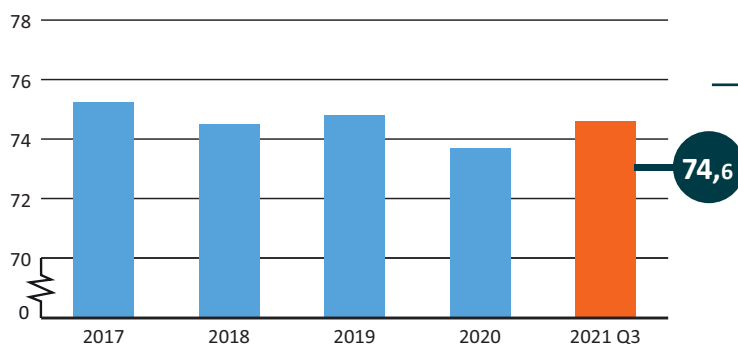
Driftnettet ökade till 2 039 mkr (1 833). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden steg till 76,0 procent (74,9).

I jämförbart bestånd minskade driftnettet till 1 665 mkr (1 677).

### Jämförbart bestånd

	30 sep 2021	30 sep 2020	Förändring
Antal fastigheter, st	319	319	–
Marknadsvärde, mkr	51 660	46 903	10,1%
Direktavkastning, %	4,2	4,7	-0,4
Belopp i mkr	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Förändring %
Hysesintäkter	2 190	2 205	-0,7
Övriga intäkter	15	15	-1,5
Driftkostnader	-358	-322	11,0
Underhållskostnader	-138	-182	-24,2
Övriga kostnader	-44	-39	13,8
<b>Driftnetto</b>	<b>1 665</b>	<b>1 677</b>	<b>-0,7</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden var oförändrade jämfört med föregående år och uppgick till 113 mkr (113).

### Finansiella poster

Finansnettot steg jämfört med föregående år och uppgick till -372 mkr (-343). 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 43 067 mkr (38 431). Genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,3) och räntebindningen uppgick till 6,2 år (6,6).

### Finansiella poster

Mkr	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020
Ränteintäkter	1	11
Övriga finansiella intäkter	26	49
Räntekostnader	-341	-349
Övriga finansiella kostnader	-39	-36
Tomträtter och arrenden	-19	-18
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-372</b>	<b>-343</b>

# 2 039 mkr

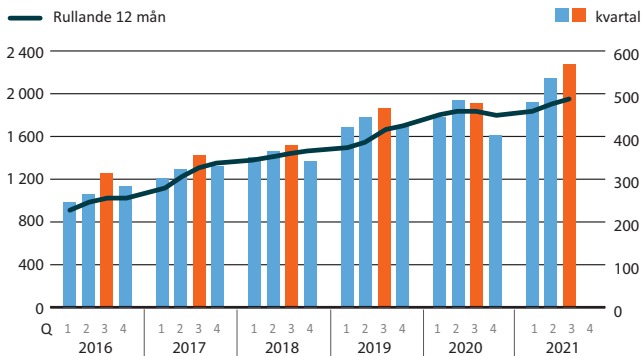
## Driftnetto



### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 587 mkr (1 408) och är främst hänförligt till en större fastighetsportfölj. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet med -21 mkr.

#### Förvaltningsresultat, mkr



Marknadsvärde,  
fastigheter

**73,5 mdkr**

Fastigheter

**426 st**

Uthyrningsbar yta

**2 226 tkvm**

### Värdetförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdetförändring på fastigheterna uppgick till 4 908 mkr (632), varav orealiserade värdetförändringar uppgick till 4 900 mkr (600) och realiserade värdetförändringar uppgick till 8 mkr (33).

Orealiserade värdetförändringar är framför allt hänförligt till sänkta avkastningskrav i samtliga marknader men även till förvaltnings- och projektverksamheten. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,3 procent (4,6).

Totalavkastningen uppgick till 14,8 procent (6,8).

#### Orealiserade värdetförändringar fastigheter, jan – sep 2021

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	1 192	160	201	1 553
– Marknadsfaktorer	2 284	641	422	3 347
<b>Summa orealiserade värdetförändringar</b>	<b>3 476</b>	<b>801</b>	<b>623</b>	<b>4 900</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	62 240	392
Förvärv	3 218	35
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 955	
Fastighetsreglering	–	3
Avyttringar	-145	-4
Valutakursförändringar	349	
Orealiserade värdeförändringar	4 900	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>73 516</b>	<b>426</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 139 mkr (-92). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 160 mkr (-84) och berodde främst på stigande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -21 mkr (-8).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -1 277 mkr (-378), varav aktuell skatt utgjorde -116 mkr (-112) och uppskjuten skatt utgjorde -1 161 mkr (-267). Uppskjuten skattkostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 16 mkr (84). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 5 484 mkr (3 960). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	30 sep 2021	30 sep 2020
Sverige Öst	687	606	523	453	21 161	18 111
Sverige Väst	226	224	152	152	5 098	4 234
Sverige Mitt/Nord	566	514	428	383	14 987	12 094
Sverige Syd	269	259	184	166	7 611	5 683
Tyskland	423	346	382	313	12 501	9 570
Finland	497	482	370	367	12 159	9 967
<b>Totalt</b>	<b>2 668</b>	<b>2 432</b>	<b>2 039</b>	<b>1 833</b>	<b>73 516</b>	<b>59 658</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.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 404 mkr (1 532). 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 1 408 mkr (1 275). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 391 mkr (1 257). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 575 mkr (5). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -6 406 mkr (-3 915) samtidigt som ökad upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 4 078 mkr (2 917). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel till -362 mkr (263) 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 70 mkr (57) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -146 mkr (-130) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 223 mkr (430). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 284 mkr (381), ränteintäkter om 500 mkr (453), räntekostnader om -374 mkr (-388), samt valutakurseffekter om -187 mkr (-16). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 142 mkr (-97) och periodens totalresultat uppgick till 288 mkr (293).

# Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 73 516 mkr (59 658) finns 66 procent (67) i Sverige, 17 procent (16) i Tyskland och 17 procent (17) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 62 kommuner i Sverige, 58 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 september 2021 omfattade 426 fastigheter (381) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 226 tkvm (1 954).

## Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	17	1 522	93 486
Q2	12	1 176	42 202
Q3	6	520	20 381
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>3 218</b>	<b>156 069</b>

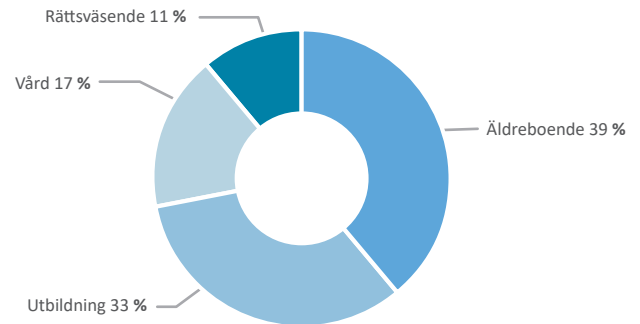
## Avyttringar

Q1	1	7	–
Q2	1	1	–
Q3	2	137	1 918
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>145</b>	<b>1 918</b>

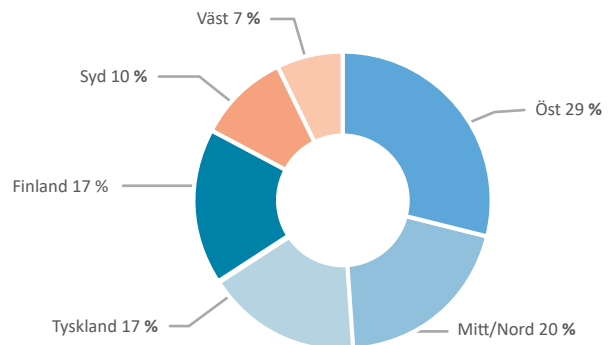
## Investeringar

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 2 955 mkr (2 484), varav 2 192 mkr (2 002) i nyproduktion och 763 mkr (481) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

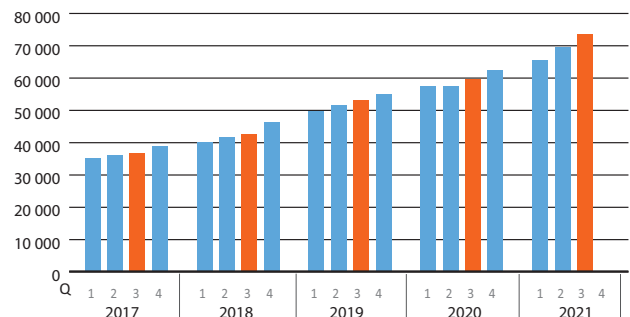
## Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



## Fastigheternas marknadsvärde per segment



## Fastigheternas marknadsvärde, mkr





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	212	132	57	25	426
Uthyrningsbar yta, tkvm	986	694	320	226	2 226
Hysesduration, år	9,6	10,9	8,0	8,5	9,6
Fastighetsvärde, mkr	28,3	24,3	12,6	8,3	73,5
Hysesintäkter, mkr	1 038	810	463	356	2 668
Driftnetto, mkr	804	621	326	287	2 039
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	98,1	96,7	96,6	98,0
Direktavkastning, %	4,1	4,2	4,7	4,6	4,3

## Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsös hyresavtal har indexeringsklausuler där hyran justeras med i genomsnitt 90 procent av respektive lands KPI.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 93 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 22 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

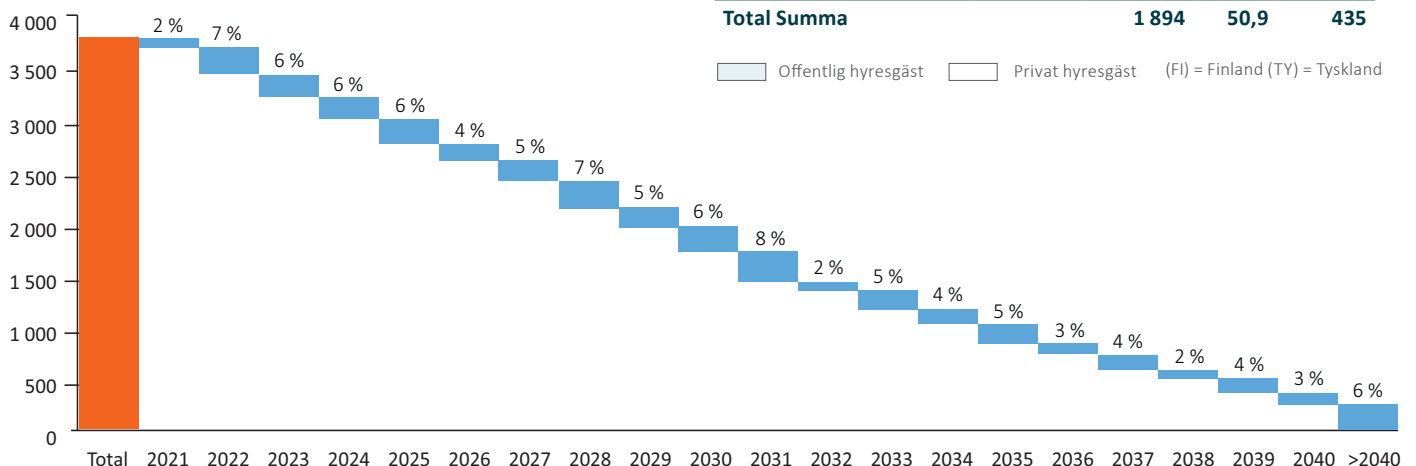
i Tyskland uppgick till 45 meur varav 11 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 45 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Region Stockholm	Region	226	6,1	78
Polismyndigheten	Stat	214	5,8	32
Åbo stad (FI)	Kommun	147	3,9	14
Academedia	Privat	122	3,3	22
Attendo	Privat	121	3,2	80
Justitieministeriet (FI)	Stat	114	3,1	12
Västerås stad	Kommun	114	3,1	19
Mälardalens högskola	Stat	102	2,8	3
AWO (TY)	Ideell	90	2,4	12
Norrköpings kommun	Kommun	72	1,9	16
Alloheim (TY)	Privat	72	1,9	10
Ambea	Privat	72	1,9	9
Västra Götalandsregionen	Region	70	1,9	67
Karolinska Institutet	Stat	64	1,7	6
HEWAG (TY)	Privat	57	1,5	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,4	19
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	51	1,4	1
Konstuniversitet (FI)	Stat	45	1,2	3
Raoul Wallenbergskolan	Privat	44	1,2	8
Esperi Care (FI)	Privat	44	1,2	15
<b>Total Summa</b>		<b>1 894</b>	<b>50,9</b>	<b>435</b>

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

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

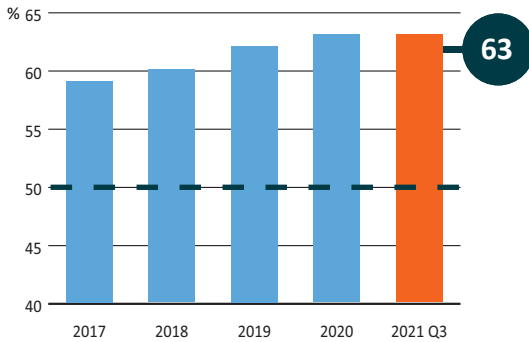


## Fastighetsramar

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.

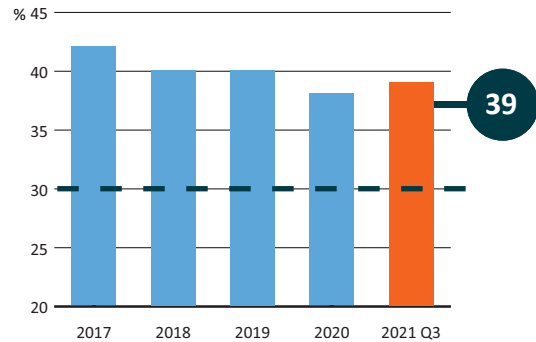
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



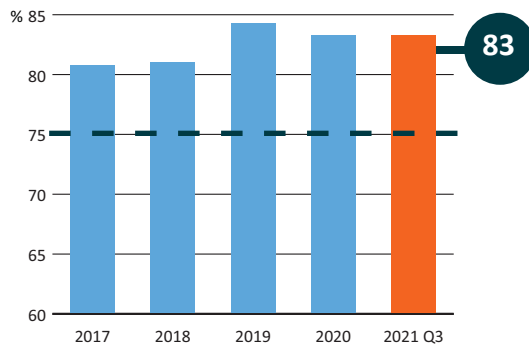
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



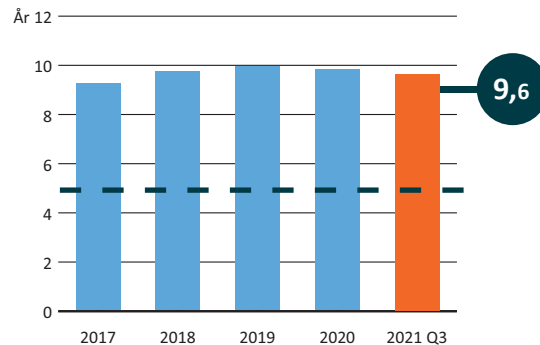
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



### Hyresduration

– Minst 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till ett verkligt värde enligt IAS 40. Samtliga fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärdet fastställs med hjälp av externa värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 73 516 mkr (59 658).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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 innehavs-

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	Förändring %
Hyresintäkter	3 725	3 354	11
Fastighetskostnader	-888	-828	7
<b>Driftnetto</b>	<b>2 837</b>	<b>2 526</b>	<b>12</b>
Central administration	-155	-142	9
Intresseföretag	44	53	-17
Finansiella poster	-482	-521	-7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 243</b>	<b>1 916</b>	<b>17</b>

tid. 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 pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 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	1 651	116	106	93	2021
Huddinge	Nya Novum <sup>2)</sup>	Vård	Miljöbyggnad	49 000	870	759	34	61	2024
Lahti	Paavola Campus <sup>2)</sup>	Utbildning	–	28 086	541	308	40	100	2021–2023
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	508	260	31	96	2022
Nacka	Stavsborgsskolan	Utbildning	Miljöbyggnad	13 004	395	339	29	100	2023
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	6 995	300	127	16	100	2022
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	7 524	270	124	20	100	2022
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 044	250	143	15	100	2022
Stockholm	Kadetten <sup>2)</sup>	Utbildning	–	11 410	246	128	38	100	2022
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 157	236	150	16	100	2022
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	184	37	12	100	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	25 495	176	62	8	100	2021
Helsingfors	Arkadiankatu 24 <sup>2)</sup>	Utbildning	–	5 767	171	125	16	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	–	6 193	168	126	11	100	2022
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 555	161	83	12	100	2022
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 311	128	35	10	100	2021
Villmanstrand	Lauritsa	Rättsväsende	–	3 100	109	93	7	100	2022
Esbo	Kamreerintie 6 <sup>2)</sup>	Vård	–	4 888	102	66	15	100	2022
<b>Summa</b>				<b>224 333</b>	<b>6 466</b>	<b>3 081</b>	<b>434</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. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 6 466 mkr varav kvar-

varande investering uppgår till 3 081 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 7 615 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 4 140 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	169	30	11	100
Q3	Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 250	429	20	26	100
Q3	Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	9 975	375	25	20	100
Q3	Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	260	10	13	89
Q3	Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	240	20	17	100
Q3	Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 800	166	25	13	100
<b>Summa</b>					<b>51 864</b>	<b>1 688</b>	<b>21</b>	<b>104</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

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

# 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.

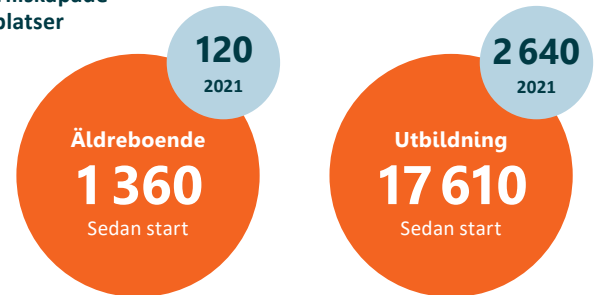
## Energi och klimat

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 fossilfri 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 tredje kvartalet.

## Miljöcertifiering

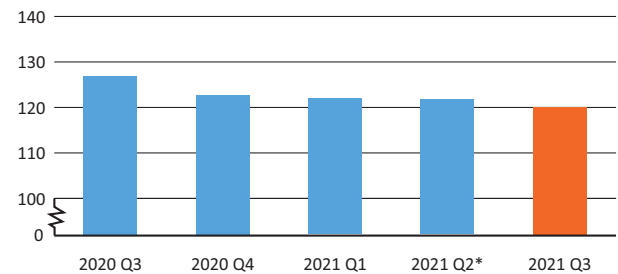
Hemsö hade vid utgången av det tredje kvartalet 62 miljöcertifieringar (60). Certifieringarna utgörs av 35 Miljöbyggnad (35), 4 LEED (4), 1 BREEAM (1), 19 BREEAM In-Use (19), 1 DGNB (1), 1 Svanen (0) och 1 NollCO2 (0). Antalet certifierade byggnader ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader. Successivt certifieras även en större andel befintliga byggnader.

## Tillskapade platser



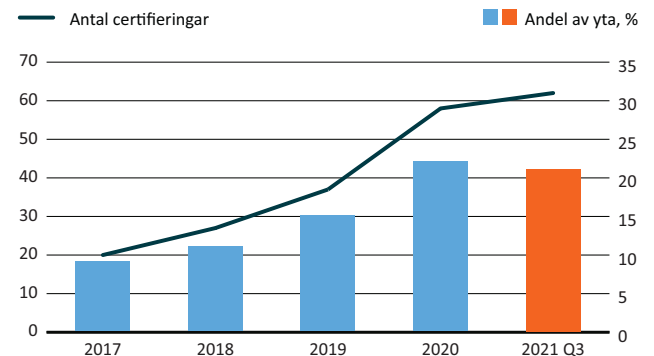
Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med tredje kvartalet 2021.

## 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. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.



## Digital infrastruktur skapar samhällsnytta

Med satsningen Internetlyftet rullar Hemsö nu ut snabb och robust internetuppkoppling i våra äldreboenden. I första steget installerar vi fiber, wi-fi och 5G i tio befintliga äldreboenden, samtidigt som vi sätter standarden för framtiden. Det digitala utanförskapet minskar när de boende får tillgång till snabbt internet på sina rum. Dessutom öppnar installationen också upp för vårdgivarna att enkelt kunna införa moderna och effektiva välfärdstjänster, som andningssensorer, nattkameror eller digitala lås. Det gynnar både boende, anhöriga och vårdgivare.

## Intresseföretag

Per 30 september 2021 ägde Hemsö andelar i intresseföretagen Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthem är bokförd till 160 mkr (126) och andelen i TTP är bokförd till 1 008 mkr (593). Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 1 168 mkr (719).

### 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 september 2021 kom 64 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	30 sep 2021	30 sep 2020
Ägarandel, %	44	40
Hyresvärde, mkr	310	330
Antal fastigheter, st	25	24
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 422	4 082
Hyresduration, år	8	8
Andel offentliga hyresgäster, %	64	63

### 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.



Lanthem	30 sep 2021	30 sep 2020
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	519	412
Hyresduration, år	8	9
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

### Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – sep 2021	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	28	5	33
Värdeförändringar, Fastigheter	-23	25	2
Värdeförändringar, Derivat	57	–	57
Skatt	-6	-6	-12
<b>Redovisat resultat</b>	<b>55</b>	<b>24</b>	<b>79</b>

## 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 57,0 procent (61,6) och räntetäckningsgraden till 4,8 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

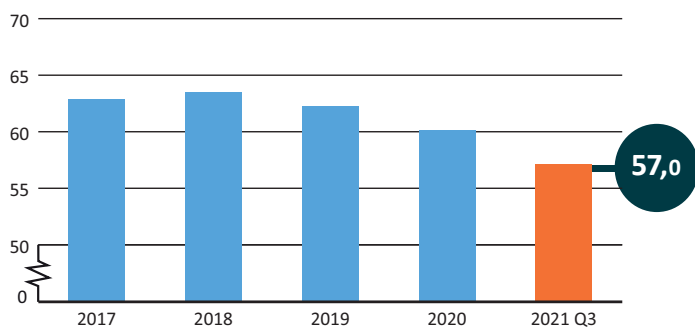
Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2021-03-31
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2021-09-02

### Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder steg till 43 067 mkr (38 431), främst med anledning av en hög investeringstakt.

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 533 mkr (1 249). Den disponibla likviditeten uppgick således till 12 033 mkr (12 749). Skuldtäckningskvoten uppgick till 135 procent (138).

### Belåningsgrad, %



### Finansieringskällor, mkr

	Q3 2021	Q3 2020
Obligationer, SEK	13 107	12 280
Obligationer, EUR	17 467	14 782
Obligationer, NOK, AUD, USD	2 833	1 271
<b>Summa obligationer</b>	<b>33 407</b>	<b>28 333</b>
Företagscertifikat, SEK	5 213	5 556
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	2 882	2 951
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	765	791
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>43 067</b>	<b>38 431</b>

### Kapitalstruktur, mkr

	Q3 2021	Q3 2020
Räntebärande skulder	43 067	38 431
Likvida medel	533	1 249
<b>Nettoskuld</b>	<b>42 534</b>	<b>37 182</b>
Marknadsvärde fastigheter	73 516	59 658
Investeringar i intresseföretag	1 168	719
<b>Summa</b>	<b>74 684</b>	<b>60 377</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>57,0%</b>	<b>61,6%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>



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

Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 4 800 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 2 671 mkr (1 260). Valutaexponeringen uppgick till 9,9 procent (5,5) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,5 år (7,0) och genomsnittlig räntebindning till 6,2 år (6,6). Genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,3).



Södra Källtorps äldreboende i Västerås, färdigt för inflytt i september 2021

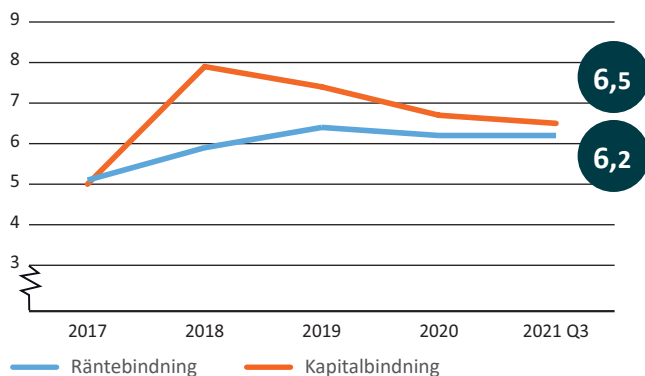
### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q3 2021	Q3 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	533	1 249
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>12 033</b>	<b>12 749</b>
Kort upplåning	8 912	9 211
Skuldtäckningskvot	135%	138%

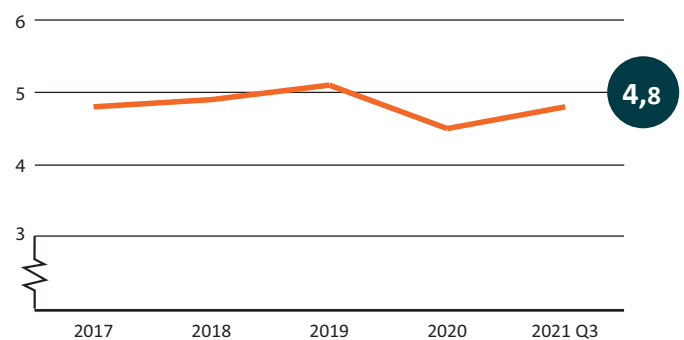
### Valutaexponering, mkr

	Q3 2021	Q3 2020
Fastigheter EUR	24 660	19 537
Intresseföretag EUR	1 008	593
Kassa EUR	89	17
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>25 757</b>	<b>20 147</b>
Skuld EUR	20 314	17 723
Valutaswap EUR	2 671	1 260
<b>Exponering EUR</b>	<b>2 772</b>	<b>1 164</b>
Skuld NOK, AUD, USD	2 833	1 271
Valutaswap NOK, AUD, USD	-2 833	-1 271
<b>Exponering NOK, AUD, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	-243	-158
<b>Valutaexponering</b>	<b>2 529</b>	<b>1 006</b>
Eget kapital	25 646	18 443
<b>Valutaexponering</b>	<b>9,9%</b>	<b>5,5%</b>

### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	57,0
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,5
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	135
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	4,8
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,2
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	23
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	9,9



Första spadtaget för en ny skola, förskola och idrottshall i Trelleborg



RWS Bagartorp, ny högstadieskola i Solna står färdig och invigdes i augusti

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	1 150	1 150	3	7 022	16
2022	3 243	3 243	8	2 950	7
2023	11 153	3 653	8	2 550	6
2024	5 700	1 700	4	2 300	5
2025	2 350	2 350	5	1 150	3
2026	5 886	5 886	14	5 086	12
2027	100	100	0	0	0
2028	5 162	5 162	12	5 562	13
2029	3 528	3 528	8	3 528	8
>2029	11 081	11 081	26	12 919	30
<b>Summa</b>	<b>49 354</b>	<b>37 854</b>	<b>88</b>	<b>43 067</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 213	12		
<b>Summa</b>		<b>43 067</b>	<b>100</b>		

## Kvartalsöversikt Q3 2021

Belopp i mkr	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	922	900	863	845	829	816	804	780	764
Fastighetskostnader	-200	-209	-236	-252	-203	-202	-210	-226	-170
<b>Driftnetto</b>	<b>722</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>
Central administration	-41	-41	-31	-45	-39	-33	-42	-29	-36
Resultat från andelar i intresseföretag	0	18	61	8	12	-8	-11	27	-48
<b>Rörelseresultat</b>	<b>681</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>
Finansiella poster	-122	-125	-125	-157	-124	-105	-114	-109	-110
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>559</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>
- varav Förvaltningsresultat	<b>570</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>
Värdeförändring fastigheter	2 404	1 915	589	1 809	299	223	110	758	460
Värdeförändring finansiella instrument	27	72	40	20	27	-49	-70	154	-76
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 990</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>
Aktuell skatt	-35	-44	-37	-3	-29	-49	-34	-25	-16
Uppskjuten skatt	-532	-439	-189	-421	-119	-79	-68	-216	-135
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 423</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>
Övrigt totalresultat	20	-21	62	-145	0	-104	161	-66	12
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 443</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>

Balansräkning	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
Förvaltningsfastigheter	73 516	69 619	65 528	62 240	59 658	57 533	57 300	55 027	53 218
Nyttjanderätter	724	723	730	605	611	612	629	582	431
Andelar i intresseföretag	1 168	1 160	771	698	719	706	745	634	622
Derivat	33	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	730	706	781	758	680	686	706	713	708
Likvida medel och korta placeringar	533	519	1 673	891	1 249	1 173	994	988	2 122
<b>Summa tillgångar</b>	<b>76 705</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>
Eget kapital	25 646	22 203	21 079	20 082	18 443	16 789	17 239	16 714	15 667
Uppskjuten skatteskuld	5 467	4 923	4 497	4 270	3 875	3 763	3 706	3 600	3 401
Derivat	-	32	95	231	293	287	287	211	366
Räntebärande skulder	43 067	43 097	41 626	38 652	38 431	38 136	37 307	35 542	36 008
Leasingskulder	724	723	730	605	611	612	629	582	431
Ej räntebärande skulder	1 800	1 748	1 457	1 353	1 264	1 124	1 206	1 296	1 229
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>76 705</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>

Nyckeltal	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	57,0	60,1	60,2	60,0	61,6	63,5	62,6	62,1	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr *	4,8	4,7	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	5,1	5,1
Operativt kassaflöde, mkr	533	517	379	421	445	453	377	399	432
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	4,3	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8
Totalavkastning, % *	14,8	11,7	9,0	8,5	6,8	7,3	8,3	8,7	9,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	98,0	97,9	97,9	98,1	98,1	98,1	97,7
Överskottsgrad, %	78,3	76,7	72,6	73,7	75,5	75,3	73,9	71,0	77,7
Antal fastigheter, st	426	421	408	392	381	383	376	370	364
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 226	2 155	2 101	2 005	1 954	1 923	1 890	1 884	1 833

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Jul – sep 2021	Jul – sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter	2 668	2 432	917	824	3 506	3 270
Övriga intäkter	17	16	5	5	24	23
Driftkostnader	-430	-361	-117	-108	-557	-488
Underhållskostnader	-155	-205	-61	-84	-237	-287
Övriga fastighetskostnader	-61	-49	-22	-11	-104	-92
<b>Driftnetto</b>	<b>2 039</b>	<b>1 833</b>	<b>722</b>	<b>626</b>	<b>2 631</b>	<b>2 425</b>
Central administration	-113	-113	-41	-39	-158	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	79	-7	0	12	88	1
- varav förvaltningsresultat	33	30	11	15	46	43
- varav värdeförändringar	58	-45	-14	-2	65	-38
- varav skatt	-12	7	3	0	-24	-5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 006</b>	<b>1 713</b>	<b>681</b>	<b>599</b>	<b>2 561</b>	<b>2 268</b>
Finansiella poster	-372	-343	-122	-124	-529	-500
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 634</b>	<b>1 370</b>	<b>559</b>	<b>475</b>	<b>2 031</b>	<b>1 768</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>1 587</b>	<b>1 408</b>	<b>570</b>	<b>478</b>	<b>1 990</b>	<b>1 810</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 908	632	2 404	299	6 717	2 441
Värdeförändring finansiella instrument	139	-92	27	27	159	-72
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 681</b>	<b>1 910</b>	<b>2 990</b>	<b>801</b>	<b>8 907</b>	<b>4 136</b>
Aktuell skatt	-116	-112	-35	-29	-120	-115
Uppskjuten skatt	-1 161	-267	-532	-119	-1 582	-688
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 404</b>	<b>1 532</b>	<b>2 423</b>	<b>653</b>	<b>7 205</b>	<b>3 333</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	5 236	1 487	2 371	640	7 004	3 255
Innehav utan bestämmande inflytande	168	45	52	14	201	78
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	5 404	1 532	2 423	653	7 205	3 333
Omräkningsdifferens	61	57	20	0	-84	-88
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>5 465</b>	<b>1 589</b>	<b>2 443</b>	<b>654</b>	<b>7 121</b>	<b>3 245</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	5 297	1 543	2 391	640	6 922	3 169
Innehav utan bestämmande inflytande	168	46	53	14	199	76

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	73 516	59 658	62 240
Nyttjanderätter	724	611	605
Andelar i intresseföretag	1 168	719	698
Derivat	33	–	–
Övriga anläggningstillgångar	36	94	31
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>75 478</b>	<b>61 082</b>	<b>63 574</b>
Kortfristiga fordringar	694	586	727
Likvida medel	533	1 249	891
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 227</b>	<b>1 835</b>	<b>1 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>76 705</b>	<b>62 917</b>	<b>65 193</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>25 646</b>	<b>18 443</b>	<b>20 082</b>
Uppskjuten skatteskuld	5 467	3 875	4 270
Långfristiga räntebärande skulder	34 154	29 221	29 128
Leasingskulder	724	611	605
Derivat	–	293	231
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 346</b>	<b>34 000</b>	<b>34 233</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	8 912	9 211	9 524
Övriga kortfristiga skulder	1 800	1 264	1 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 712</b>	<b>10 474</b>	<b>10 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>76 705</b>	<b>62 917</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
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat (2020-01-01 - 2020-09-30)	–	–	56	1 487	46	1 589
<b>Utgående eget kapital 2020-09-30</b>	<b>1</b>	<b>7 535</b>	<b>291</b>	<b>10 022</b>	<b>594</b>	<b>18 443</b>
Avyttring minoritet	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat (2020-10-01 - 2020-12-31)	–	–	-142	1 768	31	1 656
<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	0	-905
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	4	4
Totalresultat	–	–	61	5 236	168	5 465
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>1</b>	<b>7 835</b>	<b>209</b>	<b>16 821</b>	<b>780</b>	<b>25 646</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Jul – sep 2021	Jul – sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Jan – dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	1 587	1 408	570	478	1 990	1 810
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-33	-30	-11	-14	-47	-43
Avskrivningar	10	7	3	2	15	12
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	0	-18	20	-5	-3	-21
Betald skatt	-173	-110	-50	-21	-146	-83
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 391</b>	<b>1 257</b>	<b>532</b>	<b>440</b>	<b>1 810</b>	<b>1 675</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	575	5	42	135	420	-150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 965</b>	<b>1 262</b>	<b>574</b>	<b>575</b>	<b>2 230</b>	<b>1 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-3 218	-1 477	-520	-987	-4 224	-2 483
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 955	-2 484	-925	-893	-3 726	-3 255
Försäljning av fastigheter	148	133	141	61	163	148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-399	-86	24	1	-398	-86
Utdelningar från intresseföretag	17	-	0	-	17	-
Övriga anläggningstillgångar	-1	-1	0	-1	62	61
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 406</b>	<b>-3 915</b>	<b>-1 281</b>	<b>-1 818</b>	<b>-8 105</b>	<b>-5 614</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	9 169	6 580	776	937	11 372	8 783
Amorteringar räntebärande skulder	-5 175	-3 805	-1 019	-620	-6 325	-4 955
Realiserade finansiella instrument	-15	2	-20	-2	4	21
Erhållna aktieägartillskott	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	4	-	0	-	4	-
Utbetald utdelning	-905	-860	0	-	-905	-860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 078</b>	<b>2 917</b>	<b>736</b>	<b>1 315</b>	<b>5 150</b>	<b>3 989</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-362</b>	<b>263</b>	<b>29</b>	<b>72</b>	<b>-725</b>	<b>-100</b>
Likvida medel vid periodens början	891	988	519	1 173	1 249	988
Kursdifferens i likvida medel	3	-2	-15	5	9	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>533</b>	<b>1 249</b>	<b>533</b>	<b>1 249</b>	<b>533</b>	<b>891</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 408</b>	<b>1 275</b>	<b>512</b>	<b>445</b>	<b>1 830</b>	<b>1 696</b>



## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020	Okt 2020 – sep 2021	Jan – dec 2020
Nettoomsättning	70	57	96	83
Central administration	-146	-130	-192	-176
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-76</b>	<b>-73</b>	<b>-96</b>	<b>-93</b>
Finansiella poster	223	430	765	972
Värdeförändringar finansiella instrument	142	-97	192	-47
Bokslutsdispositioner	–	15	-26	287
<b>Resultat före skatt</b>	<b>289</b>	<b>275</b>	<b>835</b>	<b>1 119</b>
Redovisad skatt	-1	17	-34	-80
<b>Periodens resultat</b>	<b>288</b>	<b>293</b>	<b>801</b>	<b>1 040</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>288</b>	<b>293</b>	<b>801</b>	<b>1 040</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	0	0
Inventarier	3	2	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 859	7 693	7 718
Uppskjuten skattefordran	25	64	57
Långfristiga fordringar	34 920	30 148	31 226
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>42 809</b>	<b>37 907</b>	<b>39 005</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1 072	5 233	5 220
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 072</b>	<b>5 233</b>	<b>5 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 881</b>	<b>43 140</b>	<b>44 225</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 216	4 086	4 833
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	43	43
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	28	26	28
Räntebärande skulder	38 004	38 431	38 652
Ej räntebärande skulder	590	554	669
<b>Summa skulder</b>	<b>38 622</b>	<b>39 011</b>	<b>39 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 881</b>	<b>43 140</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 156 anställda varav 72 kvinnor och 84 män. Av de anställda arbetar 49 personer inom förvaltningsorganisationen och 26 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 134 anställda i Sverige, 8 i Tyskland och 14 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 sidan 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 25 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

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

## 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 delårsrapporten 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 27 oktober 2021

*Pär Nuder, Styrelseordförande*

*Åsa Bergström, Styrelseledamot*

*Maria Björklund, Styrelseledamot*

*Kerstin Hessius, Styrelseledamot*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 okt 2021

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# 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.

### Skuld täckningskvot

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 sep 2021	30 sep 2020
Driftnetto enligt resultaträkning	2 631	2 388
Justering för 12 månaders innehav	77	15
Justering projektfastigheter	-226	-149
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 483</b>	<b>2 254</b>
Bokfört värde på fastigheter	73 516	59 658
Justering projektfastigheter	-15 251	-10 898
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>58 265</b>	<b>48 761</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,6%</b>

Totalavkastning	Okt 2020 – sep 2021	Okt 2019 – sep 2020
Driftnetto	2 631	2 388
Värdeförändring fastigheter	6 709	1 390
<b>Summa</b>	<b>9 340</b>	<b>3 778</b>
Ingående fastighetsvärde	59 658	53 218
Utgående fastighetsvärde	73 516	59 658
Justering periodens värdeförändring	-6 709	-1 390
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>63 233</b>	<b>55 743</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>14,8%</b>	<b>6,8%</b>

Förvaltningsresultat	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020
Resultat efter finansiella poster	1 634	1 370
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-59	45
<i>Skatt intresseföretag</i>	12	-7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 587</b>	<b>1 408</b>



Räntetäckningsgrad	Okt 2020 – sep 2021	Okt 2019 – sep 2020
Rörelseresultat	2 561	2 265
Finansnetto	-529	-452
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,8 ggr</b>	<b>5,0 ggr</b>

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020
Förvaltningsresultat	1 587	1 408
Utdelning från intresseföretag	17	–
Betald skatt	-173	-110
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-33	-30
<i>Avskrivningar</i>	10	7
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 408</b>	<b>1 275</b>

Belåningsgrad	30 sep 2021	30 sep 2020
Räntebärande skuld	43 067	38 431
Likvida medel	-533	-1 249
<b>Nettoskuld</b>	<b>42 534</b>	<b>37 182</b>
Marknadsvärde fastigheter	73 516	59 658
Investeringar i intresseföretag	1 168	719
<b>Summa</b>	<b>74 684</b>	<b>60 377</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>57,0%</b>	<b>61,6%</b>

Skuldtäckningskvot	30 sep 2021	30 sep 2020
Likvida medel	533	1 249
Outnyttjade kreditlöften	11 500	11 500
Disponibel likviditet	12 033	12 749
Kort upplåning	8 912	9 211
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>135%</b>	<b>138%</b>

Andel säkerställd skuld	30 sep 2021	30 sep 2020
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	73 516	59 658
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Överskottsgrad	Jan – sep 2021	Jan – sep 2020
Hysesintäkter	2 668	2 432
Övriga fastighetsintäkter	17	16
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>2 685</b>	<b>2 448</b>
Driftnetto	2 039	1 833
<b>Överskottsgrad</b>	<b>76,0%</b>	<b>74,9%</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**

Bokslutskommuniké jan – dec 2021	3 feb 2022
Årsredovisning	30 mar 2022
Delårsrapport jan – mar 2022	28 apr 2022
Årsstämma	28 apr 2022
Halvårsrapport jan – jun 2022	14 jul 2022
Delårsrapport jan – sep 2022	21 okt 2022



**Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande**