

Q4

Bokslutskommuniké 2021

Sammanfattning januari – december 2021

- » Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 3 614 mkr (3 270).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 2 145 mkr (1 810).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 7 587 mkr (2 441) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 209 mkr (-72).
- » Årets resultat efter skatt ökade till 8 189 mkr (3 333).
- » Marknadsvärde fastigheter uppgick till 75 737 mkr (62 240).
- » Under året investerades 4 133 mkr (3 255) i ny-, till- och ombyggnation.
- » Under året förvärvades 38 fastigheter (32) för 3 456 mkr (2 483) och 5 fastigheter (10) avyttrades för 2 030 mkr (124).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Ett förvärvsavtal tecknades med SISAB gällande fastigheten Lilla Tensta 1, som omfattar byggnaderna Tensta gymnasium och Tensta Träff.
- » Ett låneavtal om 1 miljard kronor tecknades med Europeiska investeringsbanken (EIB). Kapitalet kommer att användas till att bygga mer energieffektiva samhällsfastigheter i Sverige och Finland.
- » Sweden Green Building Council (SGBC) utsåg Hemsö till vinnare av Årets NollCO2-projekt för äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö samt till Årets Breeam-In-Use-byggnad för vårdcentralen Torp i Lerum.
- » Händelser efter perioden: Hemsö har uppdaterat sin finanspolicy avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger.

Hemsö i sammandrag

	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Okt – dec 2021	Okt – dec 2020
Hysesintäkter, mkr	3 614	3 270	946	838
Förvaltningsresultat, mkr	2 145	1 810	558	403
Resultat efter skatt, mkr	8 189	3 333	2 785	1 801
Operativt kassaflöde, mkr	1 944	1 696	536	421
Belåningsgrad, %	54,3	60,0	54,3	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,5	6,6	3,5
Marknadsvärde fastigheter, mkr	75 737	62 240	75 737	62 240
Överskottsgrad, %	75,4	73,7	73,7	70,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,9	97,9
Hysesduration, år	9,6	9,8	9,6	9,8
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 218	2 005	2 218	2 005



Vd-ord

Jag känner en enorm tacksamhet när jag summerar året som gått. Hemsös verksamhet och medarbetare har inte drabbats av pandemin på samma skoningslösa sätt som många andra. Vi presenterar ett bokslut som är det starkaste sedan Hemsö grundades. Vårt förvaltningsresultat ökade med 19 procent till cirka 2 miljarder kronor samtidigt som vårt kassaflöde, balansräkning och andra väsentliga nyckeltal stärktes under året.

Under 2021 har vi fortsatt att stärka ryggraden i samhället genom att investera i hållbar social infrastruktur. Jag tänker tillbaka på min egen skolgång i Botkyrka i södra Stockholm. När jag tog studenten var det många elever som fallit från vägen. Vid den tidpunkten var jag glad över att få ge mig ut i världen och utforska alla möjligheter som låg vid mina fötter. I dag som vuxen tänker jag mycket på vikten av en god utbildning för alla och på hur avgörande skoltiden är för framtiden. Därför brinner jag för att göra vad jag kan för att se till att fler barn och ungdomar får tillgång till en bra skola.

Hemsö satsar där andra backar

En av alla höjdpunkter under 2021 är Hemsös förvärv av Tensta gymnasium. En tom skola i ett område där barn och ungdomar har precis samma drömmar som jag hade. Jag känner tacksamhet att arbeta på ett företag där jag och mina kollegor vill göra skillnad och har kompetensen och kapitalet att göra det. Vi har dessutom en styrelse som ger oss förtroendet att investera i ett område där många väljer att fokusera på problemen i stället för möjligheterna.

Vår vision är att återupprätta Tensta gymnasium med en riktigt god utbildning för elever i alla åldrar. Att fylla platsen med liv och rörelse både på skoltid och med ett blomstrande föreningsliv på kvällar och helger. Vi är förstås ödmjuka inför uppgiften, men är övertygade om att vi tillsammans med samarbetspartners och lokalsamhället kommer att lyckas.

Fler skolplatser där de behövs som bäst

På grund av socioekonomiska utmaningar är det många gånger svårt att attrahera privat kapital för att investera i de områden där det behövs som mest. Hemsö vill satsa i dessa områden. Vi tror på förändringskraften och att vägen framåt är gemensam, att kommuner, skoloperatörer, fastighetsägare och polis gör störst skillnad när de agerar tillsammans.

Förutom Tensta gymnasium är invigningen av Paradisskolan en viktig milstolpe. Skolan rymmer 700 elever och är uppförd i det socialt utsatta området Tjärna Ängar i Borlänge. Hemsö har utvecklat den nya skolan med kommunen som hyresgäst.

Klimatsmarta lösningar

I augusti invigde vi vår första egenutvecklade skola i Tyskland, högstadieskolan Dabendorf för 1 000 elever i Zossen utanför Berlin. Här har ett system för värmeåtervinning från avloppsvatten installerats, där värmen används till uppvärmning av byggnaden under vintern.

Vårt miljöarbete ligger i framkant. Det uppmärksammades under Sweden Green Building Awards. Äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö utanför Stockholm tog hem priset för Årets NollCO2 och var även nominerat i kategorin Årets Miljöbyggnad. Vårdcentralen Torp i Lerum vann Årets BREEAM In-Use Byggnad.

I Finland genomförs en rad energiinvesteringar. Ett exempel är Åbo stadssjukhus som genomgår en omfattande renovering av befintligt system för förbättrad energieffektivitet och installation av bergvärme. I Helsingfors och Åbo minskar vi koldioxidutsläppet med cirka 750 ton.

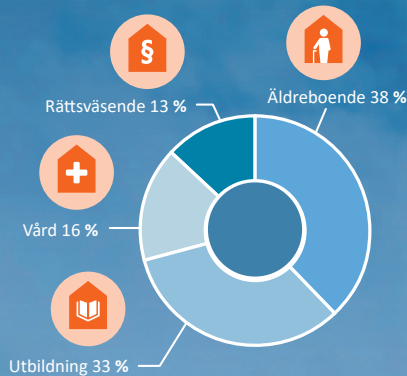
Ensam är inte stark

Vi på Hemsö är ett sammansvetsat team. Det är nyckeln till våra framgångar under året. Vi är ett kompetent lag som sporrar varandra att tänka i nya banor och har det högre syftet som ledstjärna. Vi jobbar också i nära samverkan med den offentliga sektorn och med privata operatörer inom skola och vård.

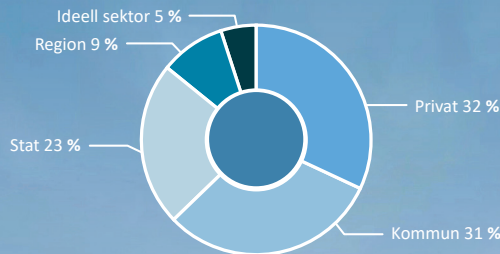
Därför är debatten huruvida offentliga eller privata aktörer bör äga samhällsfastigheter ofta missriktad. Jag är övertygad om att en kombination mellan privat och offentligt ägande är det som ger störst mervärde för alla. Vi har samma mål – att utifrån våra kompetenser och möjligheter skapa den mest hållbara sociala infrastrukturen. Samverkan är vägen framåt, tillsammans är vi som starkast.

Nils Styf, vd

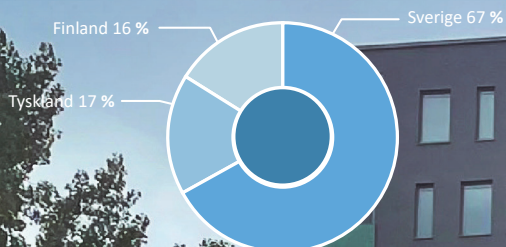
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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 75,7 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 december 2021 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 3 614 mkr (3 270), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 9 procent, i Tyskland med 23 procent och i Finland med 5 procent.

I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna negativt med 35 mkr.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 815 mkr (3 355) före avdrag för rabatter om 24 mkr (15). Den ekonomiska vakansen uppgick till 83 mkr (74). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (97,9).

Hyresavtal med en årshyra om 252 mkr förfaller under 2022, vilket motsvarar 7 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 896 mkr (867), en ökning med 29 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader till följd av en kallare vinter. Underhållskostnaderna minskade med 61 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 12 mkr motsvarande 2 procent.

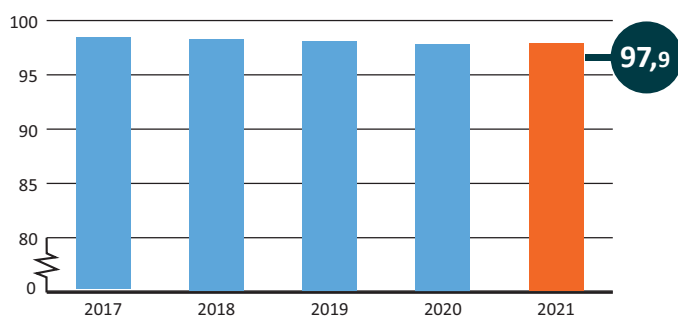
Vakansförändringar

Mkr	Jan – dec 2021
Ingående vakans	74
Avflyttningar	39
Justering vakanshyror	-12
Inflyttningar	-22
Förvärvat	4
Avytttrat	0
Utgående vakans	83

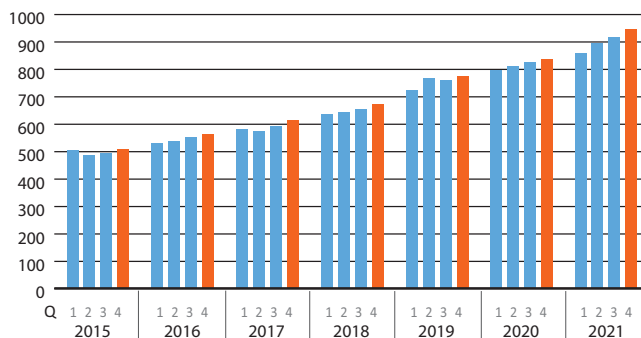
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	252	7
2023	233	6
2024	199	5
2025	265	7
2026	174	5
2027	212	6
2028	268	7
2029	197	5
2030	248	6
2031	282	7
>2031	1 485	39
Summa	3 815	100

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter, mkr



3 614 mkr

Hysesintäkter

Driftnetto

Driftnettot ökade till 2 742 mkr (2 425). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden steg till 75,4 procent (73,7) främst med anledning av lägre underhållskostnader.

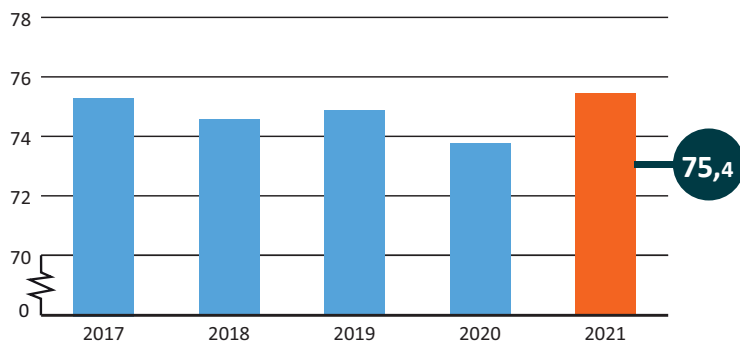
I jämförbart bestånd minskade driftnettot till 2 186 mkr (2 201), till följd av ökade driftkostnader och negativ inverkan av valutakursförändring.

Jämförbart bestånd

	31 dec 2021	31 dec 2020	Förändring
Antal fastigheter, st	319	319	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	53 672	47 677	12,6%
Direktavkastning, %	4,1	4,5	-0,4

Belopp i mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Förändring %
Hysesintäkter	2 927	2 929	-0,1
Övriga intäkter	21	21	-3,5
Driftkostnader	-488	-431	13,3
Underhållskostnader	-202	-255	-20,8
Övriga kostnader	-72	-64	12,6
Driftnetto	2 186	2 201	-0,7

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden var i linje med föregående år och uppgick till 156 mkr (158).

Finansiella poster

Finansnettot förbättrades jämfört med föregående år och uppgick till -486 mkr (-500). Förändringen i finansnettot beror främst på minskade räntekostnader till följd av lägre genomsnittsränta. Den räntebärande skulden steg till 42 498 mkr (38 652). Genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,2) och räntebindningen uppgick till 6,3 år (6,2).

Finansiella poster

Mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
Ränteintäkter	12	11
Övriga finansiella intäkter	32	57
Räntekostnader	-450	-495
Övriga finansiella kostnader	-52	-50
Tomträtter och arrenden	-28	-24
Summa finansiella poster	-486	-500

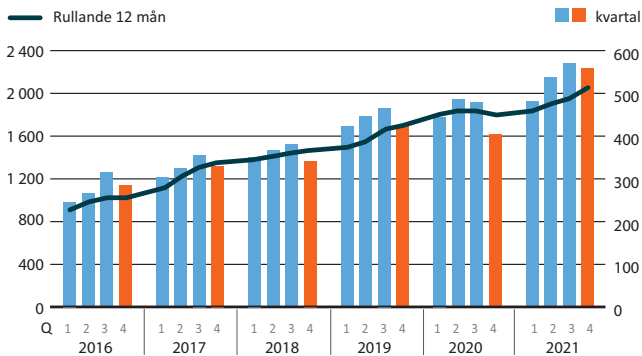
2 742 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 2 145 mkr (1 810), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj och ett lägre finansnetto. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet med -24 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdetförändring förvaltningsfastigheter

Årets värdetförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 7 587 mkr (2 441) varav orealiserade värdetförändringar uppgick till 7 579 mkr (2 408) och realiserade värdetförändringar uppgick till 8 mkr (33).

Orealiserade värdetförändringar är hänförligt till sänkta avkastningskrav i samtliga marknader samt till förvaltnings- och projektverksamheten. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för fastighetsbeståndet uppgick till 4,0 procent (4,5). Totalavkastningen uppgick till 15,8 procent (8,5).

Marknadsvärde
fastigheter

75,7 mdkr

Fastigheter

441 st

Uthyrningsbar yta

2 218 tkvm

Orealiserade värdetförändringar fastigheter, jan – dec 2021

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	2 375	169	188	2 732
– Marknadsfaktorer	3 784	641	422	4 847
Summa orealiserade värdetförändringar	6 160	810	610	7 579

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	62 240	392
Förvärv	3 456	38
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	4 133	
Fastighetsreglering	–	16
Avyttringar	-2 030	-5
Utrangeringar	-60	
Valutakursförändringar	417	
Orealiserade värdeförändringar	7 579	
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	75 737	441

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 209 mkr (-72). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 200 mkr (-45) och berodde främst på stigande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 9 mkr (-27).

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -1 885 mkr (-803) varav aktuell skatt utgjorde -107 mkr (-115) och uppskjuten skatt utgjorde -1 779 mkr (-688). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets utgång till 7 mkr (71). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 6 089 mkr (4 341). 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 – dec 2021	Jan – dec 2020	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Sverige Öst	920	831	709	607	20 924	18 892
Sverige Väst	471	463	317	312	9 006	7 299
Sverige Mitt/Nord	604	521	459	393	12 374	9 728
Sverige Syd	366	344	241	211	8 205	6 107
Tyskland	580	470	520	428	12 742	10 171
Finland	672	640	496	474	12 486	10 044
Totalt	3 614	3 270	2 742	2 425	75 737	62 240

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. Under fjärde kvartalet omfördes Hemsös fastighetsbestånd i Östergötland från region Mitt/Nord till region Väst.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 8 189 mkr (3 333). Ökningen är främst hänförlig till högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till ett högre förvaltningsresultat och ett förbättrat resultat från intresseföretag.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 15 procent till 1 944 mkr (1 696). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 917 mkr (1 675). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 597 mkr (-150). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -6 099 mkr (-5 614) samtidigt som ökad upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 367 mkr (3 989). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -218 mkr (-100).

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 106 mkr (83) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -203 mkr (-176) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 179 mkr (972). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 290 mkr (716), ränteintäkter om 671 mkr (617), räntekostnader om -501 mkr (-544) samt valutakurseffekter om -281 mkr (183). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 166 mkr (-47) och årets totalresultat uppgick till 570 mkr (1 040).

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 75 737 mkr (62 240) finns 67 procent (68) i Sverige, 17 procent (16) i Tyskland och 16 procent (16) i Finland.

Vid årets utgång ägde Hemsö fastigheter i 62 kommuner i Sverige, 59 kommuner i Tyskland och 29 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 38 procent av fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 35 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 12 procent. Per 31 december 2021 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 441 fastigheter (392) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 218 tkvm (2 005).

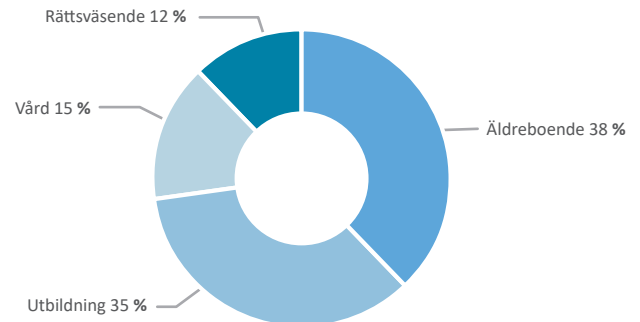
Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	17	1 522	93 486
Q2	12	1 176	42 202
Q3	6	520	20 381
Q4	3	239	8 950
Summa	38	3 456	165 019
Avyttringar			
Q1	1	7	–
Q2	1	1	–
Q3	2	137	1 918
Q4	1	1 885	15 156
Summa	5	2 030	17 074

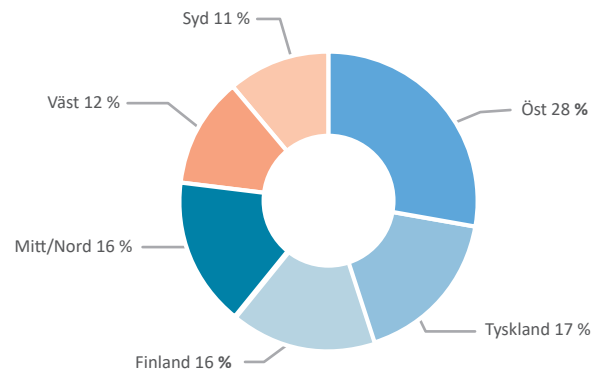
Investeringar

Investeringar avser investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 4 133 mkr (3 255), varav 3 294 mkr (2 601) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 839 mkr (654) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

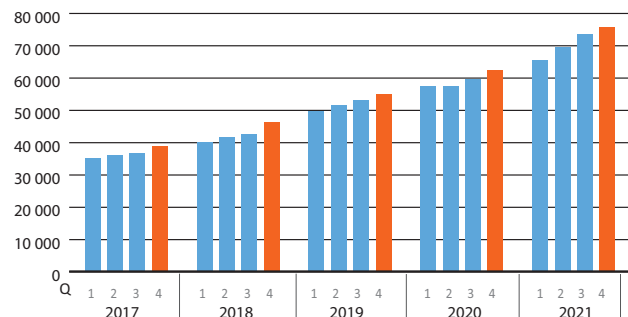
Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter, mkr



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	223	136	57	25	441
Uthyrningsbar yta, tkvm	965	718	308	226	2 218
Hyresduration, år	9,4	10,9	8,1	8,5	9,6
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29,0	26,7	11,5	8,6	75,7
Hyresintäkter, mkr	1 392	1 119	624	479	3 614
Driftnetto, mkr	1 062	865	433	382	2 742
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,8	96,1	96,2	97,9
Direktavkastning, %	3,9	4,0	4,0	4,6	4,0

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 94 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra för offentliga hyresgäster uppgår till 63 procent. Hyresavtal med kommuner uppgår till 31 procent, stat till 23 procent och regioner till 8 procent. Privata operatörer står för 32 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet står för 5 procent. De största hyresgästerna var svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, 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.

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

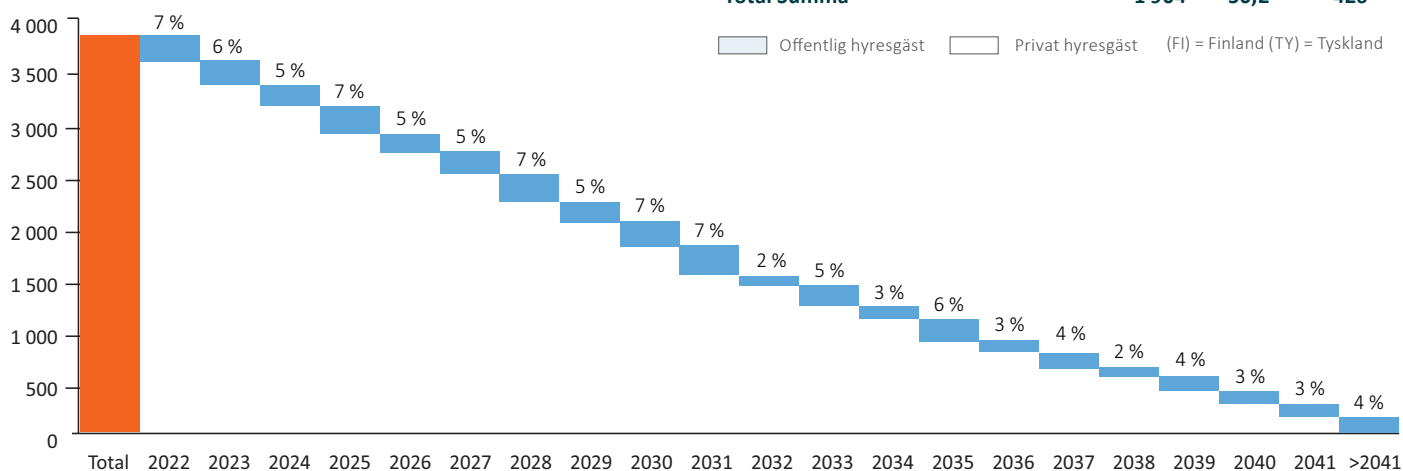
i Tyskland uppgick till 46 meur varav 11 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 45 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	219	5,8	32
Region Stockholm	Region	201	5,3	76
Åbo stad (FI)	Kommun	151	4,0	14
Academedia	Privat	126	3,3	22
Attendo	Privat	124	3,3	82
Justitieministeriet (FI)	Stat	115	3,0	13
Västerås stad	Kommun	106	2,8	19
Mälardalens Universitet	Stat	105	2,8	3
AWO (TY)	Ideell	92	2,4	12
Ambea	Privat	77	2,0	9
Norrköpings kommun	Kommun	74	1,9	15
Alloheim (TY)	Privat	72	1,9	10
Västra Götalandsregionen	Region	72	1,9	65
Karolinska Institutet	Stat	64	1,7	5
HEWAG (TY)	Privat	57	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	53	1,4	1
Gävle kommun	Kommun	53	1,4	19
Mehiläinen (FI)	Privat	49	1,3	9
Konstuniversitet (FI)	Stat	47	1,2	3
Raoul Wallenbergskolan	Privat	46	1,2	8
Total Summa		1 904	50,2	426

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

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

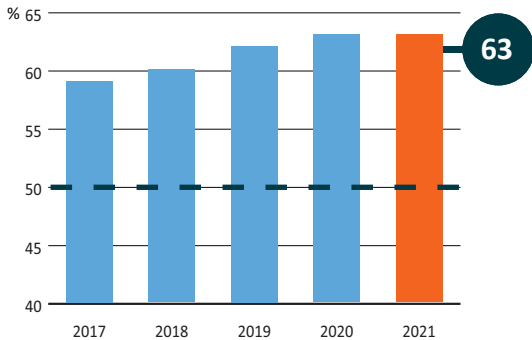


Fastighetsramar

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.

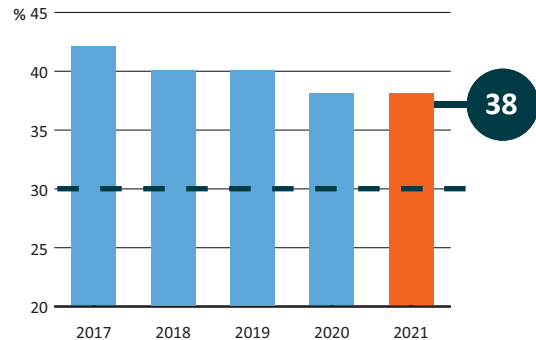
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



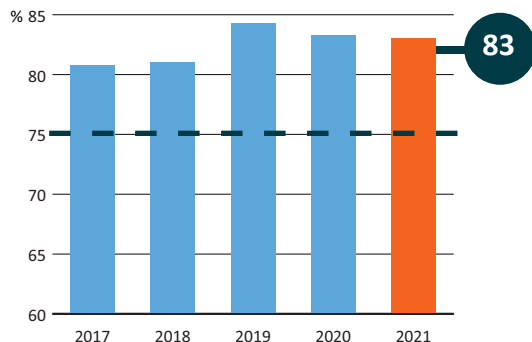
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



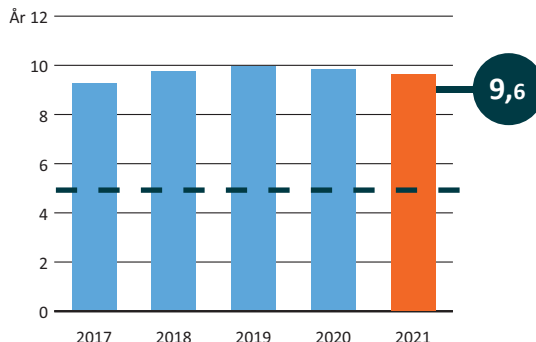
Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



Hyresduration

– Minst 5 år



Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till 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 75 737 mkr (62 240).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 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

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020	Förändring %
Hyresintäkter	3 791	3 340	14
Fastighetskostnader	-894	-836	7
Driftnetto	2 897	2 504	16
Central administration	-156	-150	4
Intresseföretag	49	45	9
Finansiella poster	-514	-493	4
Förvaltningsresultat	2 276	1 906	19

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

Projekt

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	~ Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Huddinge	Nya Novum ¹⁾	Vård	BREEAM	49 000	870	711	34	61	2024
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 500	499	184	40	96	2022
Nacka	Stavsborgsskolan	Utbildning	Miljöbyggnad	13 000	406	309	30	100	2023
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	11 200	356	135	27	100	2022
Lahti	Paavola Campus ^{1) 2)}	Utbildning	–	21 100	319	200	22	100	2022–2023
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	7 000	300	86	16	100	2022
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	7 000	262	84	14	100	2022
Stockholm	Kadetten ¹⁾	Utbildning	–	11 400	247	70	38	100	2022
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 200	224	112	16	100	2022
Västerås	Södra Källtorp ³⁾	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 100	174	46	8	100	2022
Helsingfors	Arkadiankatu 24 ¹⁾	Utbildning	–	5 800	186	107	16	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	–	6 200	169	125	11	100	2022
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	Äldreboende	–	6 700	166	166	9	100	2023
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 500	158	47	13	100	2022
Lund	Växthuset	Utbildning	–	4 700	123	113	9	100	2023
Esbo	Kamreerintie 6 ¹⁾	Vård	–	4 900	110	86	15	100	2022
Villmanstrand	Lauritsa	Rättsväsende	–	3 100	109	50	7	100	2022
Summa				181 400	4 678	2 631	325		

Offentlig hyresgäst
 Privat hyresgäst
 ¹⁾ Ombyggnation.
 ²⁾ 2 av 5 delprojekt har färdigställts i Q4 2021.
 ³⁾ Södra Källtorp Äldreboende har färdigställts i Q3 2021.

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 4 678 mkr

varav kvarvarande investering uppgår till 2 631 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 931 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 532 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	1 700	49	15	3	100
Q2	Solna	Bagartorp ¹⁾	Utbildning	Svanen	4 400	169	30	11	100
Q3	Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 200	432	20	26	100
Q3	Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	10 000	375	25	21	100
Q3	Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 500	260	10	13	89
Q3	Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	240	20	17	100
Q3	Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 800	157	25	13	100
Q4	Stockholm	Princeton ²⁾	Vård	Miljöbyggnad	22 400	1 667	8	106	93
Q4	Lahtis	Paavola ³⁾	Utbildning	–	7 000	243	20	18	100
Q4	Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 000	167	20	12	100
Q4	Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 300	129	20	10	100
Summa					89 500	3 888	17	250	

Offentlig hyresgäst
 Privat hyresgäst
 ¹⁾ Kommunal garanti.
 ²⁾ Projektet har bedrivits i bolag samägda med SveaNor. Fastigheten är såld och frånträdd Q4 2021.
 ³⁾ 2 av 5 delprojekt i projektportföljen har färdigställts under Q4 2021.

Hållbarhet

Social hållbarhet

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö en viktig roll i att skapa förutsättningar för en 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 Hemsö är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Fokus är även att bidra till att minska klimatpåverkan genom val av energikälla.

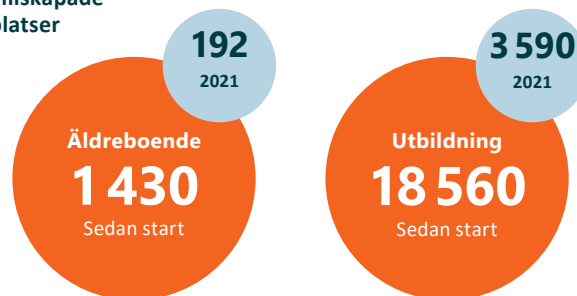
Energianvändningen fortsatte att minska även under fjärde kvartalet. Minskningen beror huvudsakligen på att en större fastighet för närvarande genomgår ombyggnation och därmed inte medräknas i statistiken. Driftoptimering och energieffektiviseringar har lett till minskad energianvändning

Miljöcertifiering

Hemsö hade vid utgången av det fjärde kvartalet 70 miljöcertifieringar (56). Certifieringarna utgörs av 37 Miljöbyggnad (32), 4 LEED (4), 1 BREEAM (1), 25 BREEAM In-Use (18), 1 DGNB (1), 1 Svanen (-) och 1 NollCO2 (-). 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. Under året fick Hemsö Stockholms första Svanenmärkta skola, Bagartorpskolan, och Sveriges första NollCO2-certifierade äldreboende, Sköndalsvillan.

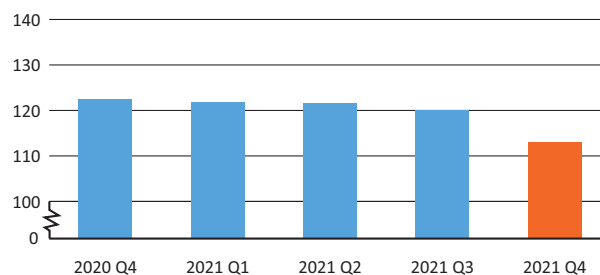
Hemsö har varit delaktiga i utformning och utveckling av SGBC:s nya certifiering NollCO2. Sköndalsvillan utsågs till "Årets NollCO2-projekt" på Sweden Green Building Awards 2021.

Tillskapade platser



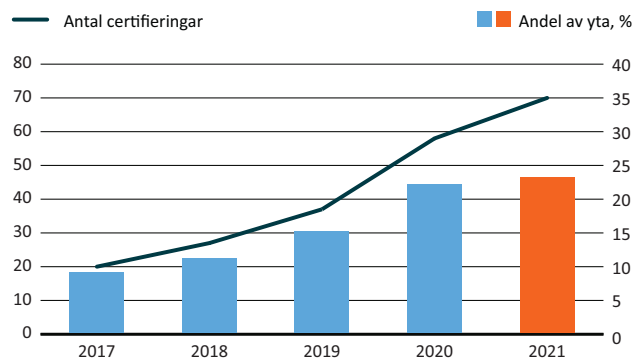
Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med fjärde kvartalet 2021.

Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån*



*Avser energianvändning i Sverige (värme + el) i totalt bestånd.

Miljöcertifierade fastigheter*



*Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.



Hemsö minskar klimatpåverkan i tidiga skeden

I Hemsös klimatstrategi ingår att minska klimatpåverkan från byggande genom att satsa på nya tekniska lösningar och innovation. Inom klimatoptimering i tidiga skeden i byggprojekt driver Hemsö två pilotprojekt med syftet att utveckla nya verktyg. Det ena pilotprojektet genomförs med Plant, som tidigare hjälpt Hemsö med klimatberäkningar för flera projekt. Det andra pilotprojektet genomförs med Nodon, ett startup-företag med fokus på AI-genererad klimatberäkning. Modellerna förväntas vara klara och börja användas under 2022.

Intresseföretag

Per 31 december 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 210 mkr (136) och andelen i TTP är bokförd till 1 059 mkr (563). Totala investeringar i intresseföretag uppgick till 1 271 mkr (698).

Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Hemsö äger 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 centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 31 december 2021 kom 64 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 7 år.

Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – dec 2021	TTP	Lanthem	Totalt
Förvaltningsresultat	38	7	45
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	27	86	113
Värdeförändringar, finansiella instrument	70	–	70
Skatt	-31	-19	-50
Redovisat resultat	103	74	177



TTP	31 dec 2021	31 dec 2020
Ägarandel, %	44	40
Hyresvärde, mkr	322	316
Antal fastigheter, st	25	23
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 654	3 946
Hyresduration, år	7	8
Andel offentliga hyresgäster, %	64	64

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	31 dec 2021	31 dec 2020
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	22	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	679	432
Hyresduration, år	8	9
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 långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 54,3 procent (60,0) och räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 ggr (4,5).

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

Hemsös kreditbetyg

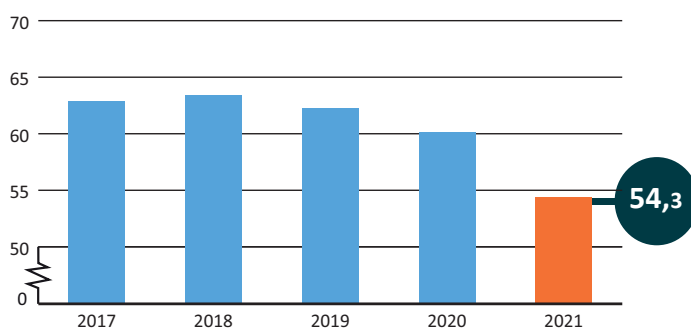
Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2021-03-31
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2021-09-02

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 42 498 mkr (38 652), ökningen är främst hänförlig till en hög investeringstakt.

Vid årets utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 500 mkr (12 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 687 mkr (891). Den disponibla likviditeten uppgick således till 13 187 mkr (13 391). Skuldteckningskvoten uppgick till 174 procent (141).

Belåningsgrad, %



Finansieringskällor, mkr

	Q4 2021	Q4 2020
Obligationer, SEK	12 617	14 052
Obligationer, EUR	17 514	13 707
Obligationer, AUD, NOK, USD	3 423	1 468
Summa obligationer	33 555	29 227
Företagscertifikat, SEK	4 490	5 023
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	2 887	2 848
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	767	753
Summa räntebärande skulder	42 498	38 652

Kapitalstruktur, mkr

	Q4 2021	Q4 2020
Räntebärande skulder	42 498	38 652
Likvida medel	687	891
Nettoskuld	41 811	37 761
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Investeringar i intresseföretag	1 271	698
Summa	77 008	62 938
Belåningsgrad	54,3%	60,0%
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

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

Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 4 800 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 3 187 mkr (1 396). Valutaexponeringen uppgick till 9,6 procent (10,3) av eget kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,8 år (6,7) och genomsnittlig räntebindning till 6,3 år (6,2). Genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,2).



Tensta gymnasium och Tensta Träff - förvärvsavtal i november

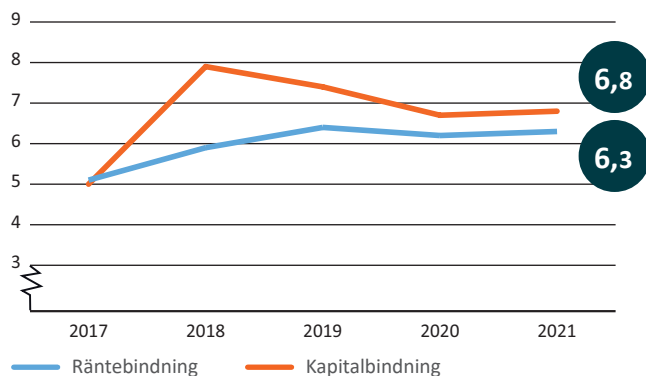
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q4 2021	Q4 2020
Banker	6 500	7 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
Europeiska investeringsbanken (EIB)	1 000	0
Summa kreditlöften	12 500	12 500
Likvida medel	687	891
Disponibel likviditet	13 187	13 391
Kort upplåning	7 600	9 524
Skuldteckningskvot	174%	141%

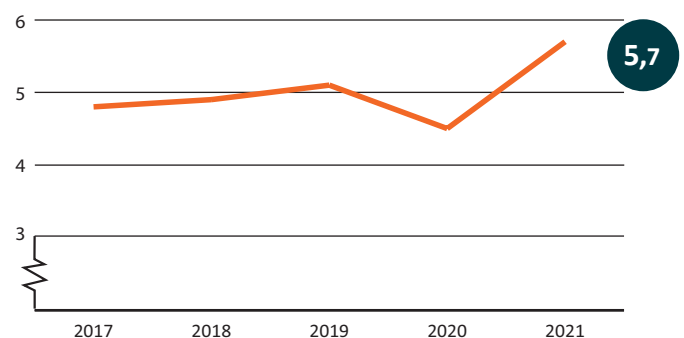
Valutaexponering, mkr

	Q4 2021	Q4 2020
Fastigheter EUR	25 227	20 215
Intresseföretag EUR	1 059	563
Kassa EUR	-6	-43
Tillgångar EUR	26 280	20 735
Skuld EUR	20 368	16 508
Valutaswap EUR	3 187	1 396
Exponering EUR	2 725	2 831
Skuld NOK, AUD, USD	3 423	1 468
Valutaswap NOK, AUD, USD	-3 423	-1 468
Exponering NOK, AUD, USD	0	0
Valutasäkring	-	-764
Valutaexponering	2 725	2 067
Eget kapital	28 350	20 082
Valutaexponering	9,6%	10,3%

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Hemsö har uppdaterat sin finanspolicy avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	54,3
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,8
Skuldämningskvot	Minst 125 %	174
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	5,7
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,3
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	20
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	9,6



Förvärvad universitetsfastighet i Villmanstrand, Finland



Återbruk i fokus vid första spadtaget för Stavsbergsskolan i Nacka

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2022	3 102	3 102	7	8 332	20
2023	10 153	3 653	9	2 550	6
2024	7 252	2 252	5	2 550	6
2025	2 350	2 350	6	1 150	3
2026	6 149	6 149	14	5 349	13
2027	100	100	0	0	0
2028	5 177	5 177	12	5 577	13
2029	4 046	4 046	10	4 046	10
2030	2 151	2 151	5	4 151	10
>2030	10 029	9 029	21	8 792	21
Summa	50 509	38 009	89	42 498	100
Företagscertifikat		4 490	11		
Summa		42 498	100		

Kvartalsöversikt Q4 2021

Belopp i mkr	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	954	922	900	863	845	829	816	804	780
Fastighetskostnader	-251	-200	-209	-236	-252	-203	-202	-210	-226
Driftnetto	703	722	690	627	592	626	614	594	554
Central administration	-43	-41	-41	-31	-45	-39	-33	-42	-29
Resultat från andelar i intresseföretag	98	0	18	61	8	12	-8	-11	27
Rörelseresultat	759	681	667	657	555	599	573	541	552
Finansiella poster	-114	-122	-125	-125	-157	-124	-105	-114	-109
Resultat efter finansiella poster	644	559	542	533	398	475	468	427	443
- varav Förvaltningsresultat	558	570	537	481	403	478	485	445	425
Värdeförändring fastigheter	2 679	2 404	1 915	589	1 809	299	223	110	758
Värdeförändring finansiella instrument	70	27	72	40	20	27	-49	-70	154
Resultat före skatt	3 394	2 990	2 529	1 162	2 226	801	642	467	1 355
Aktuell skatt	10	-35	-44	-37	-3	-29	-49	-34	-25
Uppskjuten skatt	-618	-532	-439	-189	-421	-119	-79	-68	-216
Periodens resultat	2 785	2 423	2 046	935	1 801	653	515	364	1 114
Övrigt totalresultat	-3	20	-21	62	-145	0	-104	161	-66
Periodens totalresultat	2 782	2 443	2 025	997	1 656	654	410	525	1 048

Balansräkning	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Förvaltningsfastigheter	75 737	73 516	69 619	65 528	62 240	59 658	57 533	57 300	55 027
Nyttjanderätter	759	724	723	730	605	611	612	629	582
Andelar i intresseföretag	1 271	1 168	1 160	771	698	719	706	745	634
Derivat	161	33	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	892	730	706	781	758	680	686	706	713
Likvida medel och korta placeringar	687	533	519	1 673	891	1 249	1 173	994	988
Summa tillgångar	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193	62 917	60 711	60 375	57 945
Eget kapital	28 350	25 646	22 203	21 079	20 082	18 443	16 789	17 239	16 714
Uppskjuten skatteskuld	6 082	5 467	4 923	4 497	4 270	3 875	3 763	3 706	3 600
Derivat	-	-	32	95	231	293	287	287	211
Räntebärande skulder	42 498	43 067	43 097	41 626	38 652	38 431	38 136	37 307	35 542
Leasingskulder	759	724	723	730	605	611	612	629	582
Ej räntebärande skulder	1 819	1 800	1 748	1 457	1 353	1 264	1 124	1 206	1 296
Summa eget kapital och skulder	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193	62 917	60 711	60 375	57 945

Nyckeltal	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	54,3	57,0	60,1	60,2	60,0	61,6	63,5	62,6	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr *	5,7	4,8	4,7	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9	5,1
Operativt kassaflöde, mkr	536	533	517	379	421	445	453	377	399
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7
Totalavkastning, % *	15,8	14,8	11,7	9,0	8,5	6,8	7,3	8,3	8,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,0	97,9	97,9	98,1	98,1	98,1
Överskottsgrad, %	73,7	78,3	76,7	72,6	70,1	75,5	75,3	73,9	71,0
Antal fastigheter, st	441	426	421	408	392	381	383	376	370
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 218	2 226	2 155	2 101	2 005	1 954	1 923	1 890	1 884

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Okt – dec 2021	Okt – dec 2020
Hysesintäkter	3 614	3 270	946	838
Övriga intäkter	24	23	7	7
Driftkostnader	-595	-488	-166	-127
Underhållskostnader	-226	-287	-71	-82
Övriga fastighetskostnader	-75	-92	-14	-43
Driftnetto	2 742	2 425	703	592
Central administration	-156	-158	-43	-45
Resultat från andelar i intresseföretag	177	1	98	8
- varav förvaltningsresultat	45	43	11	13
- varav värdeförändringar	183	-38	125	7
- varav skatt	-50	-5	-38	-12
Rörelseresultat	2 764	2 268	759	555
Finansiella poster	-486	-500	-114	-157
Resultat efter finansiella poster	2 278	1 768	644	398
- varav Förvaltningsresultat	2 145	1 810	558	403
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 587	2 441	2 679	1 809
Värdeförändring finansiella instrument	209	-72	70	20
Resultat före skatt	10 075	4 136	3 394	2 226
Aktuell skatt	-107	-115	10	-3
Uppskjuten skatt	-1 779	-688	-618	-421
Periodens resultat	8 189	3 333	2 785	1 801
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	7 953	3 255	2 717	1 768
Innehav utan bestämmande inflytande	236	78	68	33
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	8 189	3 333	2 785	1 801
Omräkningsdifferens	58	-88	-3	-145
Periodens totalresultat	8 247	3 245	2 782	1 656
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	8 011	3 169	2 714	1 656
Innehav utan bestämmande inflytande	236	76	68	30

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	75 737	62 240
Nyttjanderätter	759	605
Andelar i intresseföretag	1 271	698
Derivat	161	–
Övriga anläggningstillgångar	39	31
Summa anläggningstillgångar	77 967	63 574
Kortfristiga fordringar	853	727
Likvida medel	687	891
Summa omsättningstillgångar	1 541	1 618
SUMMA TILLGÅNGAR	79 508	65 193
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	28 350	20 082
Uppskjuten skatteskuld	6 082	4 270
Långfristiga räntebärande skulder	34 898	29 128
Leasingskulder	759	605
Derivat	–	231
Summa långfristiga skulder	41 738	34 233
Kortfristiga räntebärande skulder	7 600	9 524
Övriga kortfristiga skulder	1 819	1 353
Summa kortfristiga skulder	9 419	10 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 508	65 193

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
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat (2020-01-01 - 2020-12-31)	–	–	-86	3 255	76	3 245
Utgående eget kapital 2020-12-31	1	7 535	148	11 790	608	20 082
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	–	–	–	–	5	5
Förvärv av minoritet	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat (2021-01-01 - 2021-12-31)	–	–	58	7 953	236	8 247
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	7 835	206	19 538	769	28 350

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Okt – dec 2021	Okt – dec 2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 145	1 810	558	402
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-45	-43	-11	-13
Avskrivningar	15	12	5	5
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	-9	-21	-9	-3
Betald skatt	-189	-83	-16	27
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 917	1 675	527	419
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	597	-150	22	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 514	1 525	549	263
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-3 456	-2 483	-239	-1 006
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-4 133	-3 255	-1 179	-771
Försäljning av fastigheter	1 878	148	1 730	16
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-400	-86	-2	0
Utdelningar från intresseföretag	17	–	0	–
Övriga anläggningstillgångar	-4	61	-4	62
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 099	-5 614	307	-1 699
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	10 626	8 783	1 457	2 203
Amorteringar räntebärande skulder	-7 340	-4 955	-2 165	-1 149
Realiserade finansiella instrument	-19	21	-4	19
Erhållna aktieägartillskott	1 000	1 000	–	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	5	–	1	–
Utbetald utdelning	-905	-860	0	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 367	3 989	-711	1 072
Periodens kassaflöde	-218	-100	144	-364
Likvida medel vid periodens början	891	988	533	1 249
Kursdifferens i likvida medel	14	4	10	6
Likvida medel vid periodens slut	687	891	687	891
Operativt kassaflöde	1 944	1 696	536	421

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Okt – dec 2021	Okt – dec 2020
Nettoomsättning	106	83	36	26
Central administration	-203	-176	-57	-46
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	-96	-93	-20	-20
Finansiella poster	179	972	-44	542
Värdeförändring finansiella instrument	166	-47	24	50
Bokslutsdispositioner	361	287	361	272
Resultat före skatt	610	1 119	321	844
Redovisad skatt	-39	-80	-39	-97
Periodens resultat	570	1 040	282	747
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	570	1 040	282	747

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	2	0
Inventarier	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 962	7 718
Uppskjuten skattefordran	19	57
Långfristiga fordringar	33 862	31 226
Summa anläggningstillgångar	41 849	39 005
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	6 901	5 220
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	6 901	5 220
SUMMA TILLGÅNGAR	48 749	44 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 498	4 833
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	29	28
Räntebärande skulder	42 477	38 652
Ej räntebärande skulder	702	669
Summa skulder	43 208	39 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 749	44 225

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö har uppdaterat sin finanspolicy avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 153 anställda varav 72 kvinnor och 81 män. Av de anställda arbetar 46 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 131 anställda i Sverige, 8 i Tyskland och 14 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga väsentliga förändringar bedöms 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 andelar i Hemsö Norden KB tillsammans med Tredje AP-fonden. Detta bolag konsolideras i Hemsös koncernredovisning. Hemsö Norden KB äger idag 27 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsös aktieinnehav i dotterbolaget Scandinavian Life Science AB, som tidigare uppgick till 50 procent, frånträdde i november 2021.

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

Stockholm den 3 februari 2022

Nils Styf, vd

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

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter och investeringar i intresseföretag.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter 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 marknadsvärde fastigheter 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 driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Direktavkastning	31 dec 2021	31 dec 2020
Driftnetto enligt resultaträkning	2 742	2 425
Justering för 12 månaders innehav	42	-18
Justering projektfastigheter	-102	-150
Justerat driftnetto	2 682	2 258
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Justering projektfastigheter	-9 301	-12 089
Justerat marknadsvärde fastigheter	66 436	50 151
Direktavkastning	4,0%	4,5%

Totalavkastning	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
Driftnetto	2 742	2 425
Värdeförändring fastigheter	7 587	2 441
Summa	10 329	4 866
Ingående marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Utgående marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Justering periodens värdeförändring	-7 587	-2 441
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	65 195	57 413
Totalavkastning	15,8%	8,5%

Förvaltningsresultat	31 dec 2021	31 dec 2020
Resultat efter finansiella poster	2 278	1 768
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-183	38
<i>Skatt intresseföretag</i>	50	5
Förvaltningsresultat	2 145	1 810

Räntetäckningsgrad	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
Rörelseresultat	2 764	2 268
Finansnetto	-486	-500
Räntetäckningsgrad	5,7 ggr	4,5 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
Förvaltningsresultat	2 145	1 810
Utdelning från intresseföretag	17	–
Betald skatt	-189	-83
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-45	-43
<i>Avskrivningar</i>	15	12
Operativt kassaflöde	1 944	1 696

Belåningsgrad	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skuld	42 498	38 652
Likvida medel	-687	-891
Nettoskuld	41 811	37 761
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Investeringar i intresseföretag	1 271	698
Summa	77 008	62 938
Belåningsgrad	54,3%	60,0%

Skuld täckningskvot	31 dec 2021	31 dec 2020
Likvida medel	687	891
Outnyttjade kreditlöften	12 500	12 500
Disponibel likviditet	13 187	13 391
Kort upplåning	7 600	9 524
Skuld täckningskvot	174%	141%

Andel säkerställd skuld	31 dec 2021	31 dec 2020
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Överskottsgrad	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020
Hysesintäkter	3 614	3 270
Övriga fastighetsintäkter	24	23
Summa fastighetsintäkter	3 638	3 293
Driftnetto	2 742	2 425
Överskottsgrad	75,4%	73,7%

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

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**