

# Q1

## Delårsrapport 2022

### Sammanfattning januari – mars 2022

- » Hysesintäkterna ökade med 15 procent till 983 mkr (857).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 572 mkr (481).
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 1 734 mkr (589) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -3 mkr (40).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 1 934 mkr (935).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 79 987 mkr (65 528).
- » Under perioden investerades 942 mkr (762) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 17 fastigheter (17) för 1 316 mkr (1 522) och inga fastigheter avyttrades (i jämförelseperioden avyttrades 1 fastighet för 7 mkr).
- » Hemsö har förvärvat fyra äldreboenden i delstaterna Bayern och Brandenburg i Tyskland. Den totala investeringen uppgick till 46 miljoner euro.
- » Hemsö har förvärvat en centralt belägen fastighet i Malmö med avsikt att bygga om lokalerna till en ny gymnasieskola. Investeringen uppgår till 280 miljoner kronor.
- » Hemsö har avtalat om att uppföra en ny grund- och gymnasieskola för 860 elever samt 98 student- och forskarbostäder i Kristiansborgsområdet vid Mälardalens universitet i Västerås. Västerås stad och Jensen Education har tecknat 15-åriga hyresavtal för skolorna. Total investering beräknas uppgå till 400 miljoner kronor.
- » Hemsö har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Fria Läroverken för en ny gymnasieskola samt tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Nordic International School för en grundskola i Ystad.
- » Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings har bekräftat Hemsös kreditbetyg A+ med stabila utsikter samt Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.

### Viktiga händelser under första kvartalet

- » Hemsö har under kvartalet emitterat hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor och lånat motsvarande 1 miljard kronor från Europeiska Investeringsbanken (EIB).

### Hemsö i sammandrag

	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Apr 2021 – mar 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter, mkr	983	857	3 740	3 614
Förvaltningsresultat, mkr	572	481	2 236	2 145
Resultat efter skatt, mkr	1 934	935	9 188	8 189
Operativt kassaflöde, mkr	532	379	2 096	1 944
Belåningsgrad, %	53,6	60,2	53,6	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,3	6,0	5,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr	79 987	65 528	79 987	75 737
Överskottsgrad, %	71,8	72,6	75,1	75,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	97,9
Hyresduration, år	9,6	9,8	9,6	9,6
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 286	2 101	2 286	2 218



## Vd-ord

Kriget i Ukraina har nu pågått i över två månader. Det mänskliga lidandet är enormt och scener som utspelar sig på plats är bortom all anständighet. Hemsö har dialog med kommuner och myndigheter i de länder där vi verkar och erbjuder bland annat lokaler för människor på flykt och till annan samhällsservice. Vi har också bidragit med medel till UNHCR för att stödja humanitära insatser.

Ur ett affärsperspektiv kan tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser påverka Hemsös projektverksamhet. Vi följer utvecklingen löpande men ser i dagsläget inga materiella effekter på vår verksamhet.

### Bra skolor ska finnas överallt

Alla större städer har idag utmaningar med stadsdelar och områden som betecknas som utsatta. De flesta är överens om att de långsiktiga lösningarna bygger på att ge barn och ungdomar goda livschanser genom tillgång till bra utbildning.

Den slutsatsen är en viktig del i vår vision med Tensta gymnasium i Stockholm. Beslutet om försäljningen av gymnasiet och Tensta Träff till Hemsö godkändes i februari och vi jobbar sedan dess fokuserat med att skapa en riktigt bra skola och levande plats i och runt dessa anrika byggnader.

Vi finns redan etablerade på andra orter med liknande behov och har värdefulla erfarenheter som kommer att komma till nytta i Tensta. Vi kommer att lära oss mycket under resans gång och den kunskapen kommer att gagna andra kommuner som behöver vår hjälp framåt.

### Hållbara finanser

För att Hemsö ska kunna göra samhällskritiska investeringar i social infrastruktur, som i Tensta, krävs långsiktig tillgång till kapital.

Under första kvartalet emitterade Hemsö hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor och lånade motsvarande 1 miljard kronor från Europeiska Investeringsbanken (EIB). Vår hållbara finansiering stödjer Hemsös hållbarhetsarbete med fokus på energieffektiva och miljöcertifierade byggnader samt social infrastruktur.

Vi redovisar en genomsnittsränta om 0,92 procent vilket är den lägsta någonsin, trots en lång kapital- och räntebindning om 6,6 år respektive 5,8 år. Det är ett resultat av ett strategiskt arbete under flera år med att diversifiera vår finansiering där Hemsö har unik tillgång till långsiktig finansiering.

I mars bekräftade kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings Hemsös kreditbetyg A+ med stabila utsikter samt Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.

Hemsös affärsmodell står sig stark trots pandemi och geopolitisk osäkerhet.

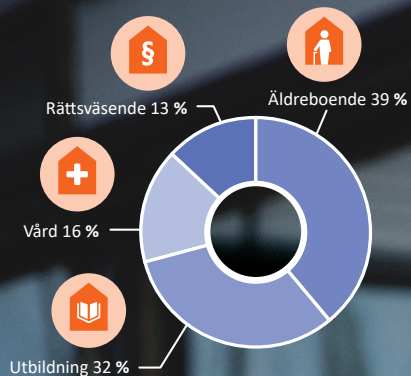
### Framgångsrik samverkan

Hemsö fortsätter att växa i Tyskland. Under kvartalet förvärvades fyra äldreboenden i Bayern och Brandenburg. I Västerås utökar vi närvaron genom både 98 forskar- och studentbostäder samt en ny grundskola med plats för 860 elever. I Malmö förvärvade vi en centralt belägen fastighet vilken vi avser bygga om till en ny gymnasieskola. Vi har även tecknat hyresavtal för att etablera flera nya skolor i Göteborg och Ystad under kvartalet.

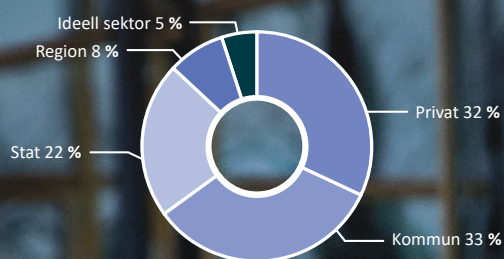
Anledningen till att Hemsö växer på orter där vi redan finns, samt etablerar oss på nya, är att den offentliga sektorn ser fördelarna med att samverka med oss. Vi är tacksamma för förtroendet och har inställningen att ingen kan vara bäst på allt. När vi utvecklar både nya och befintliga fastigheter lägger vi pusslet tillsammans med våra hyresgäster, där våra olika styrkor kompletterar varandra. För varje bit som läggs på sin rätta plats framträder vårt gemensamma mål om att skapa hållbara samhällsfastigheter som gynnar både individen och samhället i stort.

Nils Styf, vd

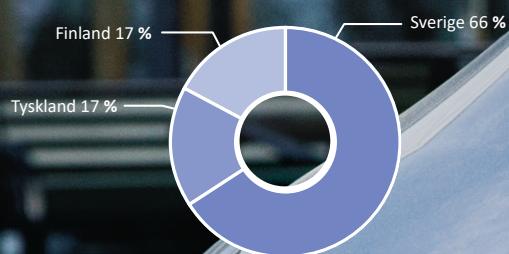
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## 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 80,0 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 mars 2022 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 15 procent till 983 mkr (857), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 9 procent, i Tyskland med 29 procent och i Finland med 22 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 41 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 11 mkr.

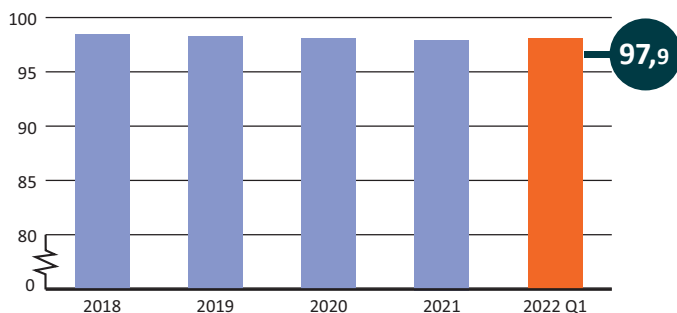
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 906 mkr (3 487) före avdrag för rabatter om 20 mkr (24). Den ekonomiska vakansen uppgick till 85 mkr (72). Den ekonomiska uthyrningsgraden låg i linje med förra året och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (98,0).

Hyresavtal med en årshyra om 172 mkr är föremål för omförhandling under 2022, vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,8).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 279 mkr (236), en ökning med 42 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energikostnader. Underhållskostnaderna ökade med 4 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 27 mkr motsvarande 12 procent.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



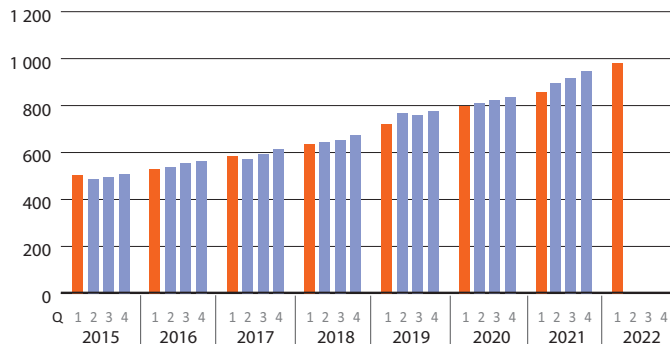
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – mar 2022
Ingående vakans	84
Avflyttningar	3
Justering vakanshyror	7
Inflyttningar	-9
Förvärvat	-
Avyttat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>85</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	172	4
2023	262	7
2024	201	5
2025	280	7
2026	173	4
2027	229	6
2028	267	7
2029	200	5
2030	251	6
2031	295	8
>2031	1 576	40
<b>Summa</b>	<b>3 906</b>	<b>100</b>

## Hyresintäkter, mkr



# 983 mkr

## Hysesintäkter

### Driftnetto

Driftnettot ökade till 711 mkr (627). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden minskade till 71,8 procent (72,6) främst med anledning av högre mediakostnader.

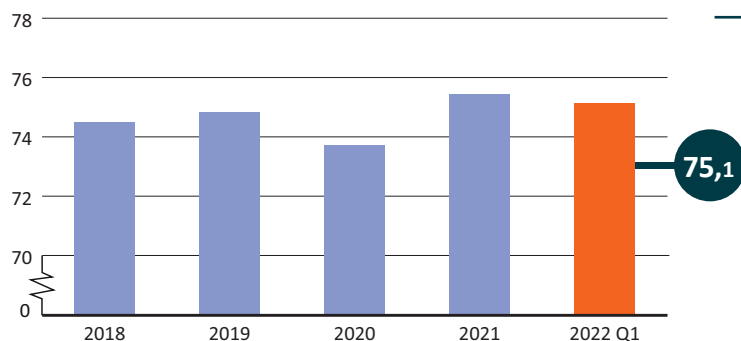
I jämförbart bestånd ökade driftnettot till 622 mkr (609) till följd av ökade hyresintäkter och en positiv inverkan av valutakursförändring.

### Jämförbart bestånd

	31 mar 2022	31 mar 2021	Förändring
Antal fastigheter, st	353	353	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	63 768	56 150	13,6%
Direktavkastning, %	4,0	4,3	-0,3

Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Förändring %
Hysesintäkter	862	821	4,9
Övriga intäkter	5	5	-11,8
Driftkostnader	-180	-157	14,6
Underhållskostnader	-45	-41	9,9
Övriga kostnader	-20	-20	-0,4
<b>Driftnetto</b>	<b>622</b>	<b>609</b>	<b>2,1</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 39 mkr (31). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda

### Finansiella poster

Finansnettot förbättrades jämfört med föregående år och uppgick till -114 mkr (-125). Förändringen i finansnettot beror främst på en omstrukturering av bolagets räntederivat som gjordes under första kvartalet, vilket minskade räntekostnaderna.

Genomsnittsräntan sjönk till 0,9 procent (1,2) och räntebindningen uppgick till 5,8 år (6,6). Den räntebärande skulden steg till 44 375 mkr (41 626).

### Finansiella poster

Mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021
Ränteintäkter	1	0
Övriga finansiella intäkter	0	8
Räntekostnader	-96	-114
Övriga finansiella kostnader	-12	-12
Tomträtter och arrenden	-7	-7
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-114</b>	<b>-125</b>

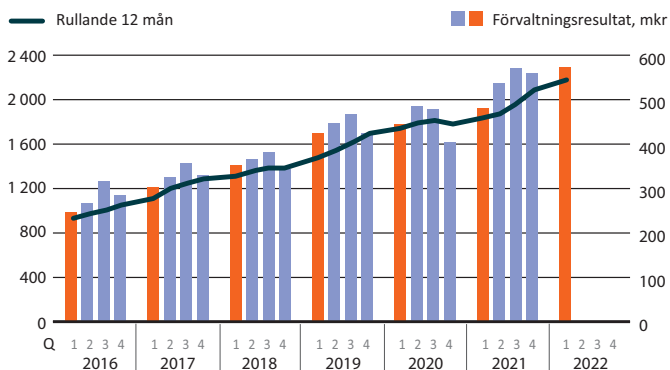
# 711 mkr

## Driftnetto

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent till 572 mkr (481), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj och ett lägre finansnetto. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 12 mkr.

### Förvaltningsresultat, mkr



Fastigheternas  
marknadsvärde

**80,0 mdkr**

Fastigheter

**458 st**

Uthyrningsbar yta

**2 286 tkvm**

## Värddeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 734 mkr (589) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 734 mkr (589).

Orealiserade värdeförändringar är hänförligt till sänkta avkastningskrav i framför allt Sverige samt till förvaltnings- och projektverksamheten. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för fastighetsbeståndet uppgick till 4,0 procent (4,5). Totalavkastningen uppgick till 16,9 procent (9,0).

### Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – mar 2022

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	249	4	260	514
– Marknadsfaktorer	1 075	–	145	1 221
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>1 324</b>	<b>4</b>	<b>406</b>	<b>1 734</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	75 737	441
Förvärv	1 316	17
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	942	
Valutakursförändringar	258	
Orealiserade värdeförändringar	1 734	
<b>Marknadsvärde fastigheter vid årets slut</b>	<b>79 987</b>	<b>458</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -3 mkr (40). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (97), vilket är hänförligt till stigande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -30 mkr (-57).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -438 mkr (-226) varav aktuell skatt utgjorde -40 mkr (-37) och uppskjuten skatt utgjorde -398 mkr (-189). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 8 mkr (38). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 6 527 mkr (4 535). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 934 mkr (935). Ökningen är hänförlig till högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, ett högre förvaltningsresultat och ett förbättrat resultat från intresseföretag.

**Kassaflöde**

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 40 procent till 532 mkr (379). Ökningen är främst hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 532 mkr (328). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 334 mkr (206). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 259 mkr (-2 303) samtidigt som ökad upplåning och amortering påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 508 mkr (2 509). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 115 mkr (740).

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 29 mkr (23) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -53 mkr (-49) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till -126 mkr (-166). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 165 mkr (159), räntekostnader om -108 mkr (-125) samt valutakurseffekter om -183 mkr (-200). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 74 mkr (83) och periodens totalresultat uppgick till -58 mkr (-87).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	31 mar 2022	31 mar 2021
Sverige Öst	234	225	166	162	21 901	19 341
Sverige Mitt	124	116	81	74	9 514	7 609
Sverige Nord	167	140	120	104	13 143	9 896
Sverige Syd	99	90	60	53	8 675	6 352
Tyskland	165	128	148	117	13 552	11 403
Finland	195	159	137	117	13 202	10 927
<b>Totalt</b>	<b>983</b>	<b>857</b>	<b>711</b>	<b>627</b>	<b>79 987</b>	<b>65 528</b>

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Under fjärde kvartalet 2021 omfördes Hemsös fastighetsbestånd i Östergötland från region Mitt/Nord till region Väst. Samtidigt ändrade region Mitt/Nord namn till Nord och region Väst namn till Mitt. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya indelningen. Koncernen styrs och rapporteras i sex segment: Finland, Tyskland och fyra segment i Sverige – Öst, Mitt, Nord och Syd.

## Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 79 987 mkr (65 528) finns 66 procent (66) i Sverige, 17 procent (17) i Tyskland och 17 procent (17) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 63 kommuner i Sverige, 62 kommuner i Tyskland och 29 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 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 fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 35 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 31 mars 2022 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 458 fastigheter (408) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 286 tkvm (2 101).

### Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	17	1 316	68 636
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>1 316</b>	<b>68 636</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

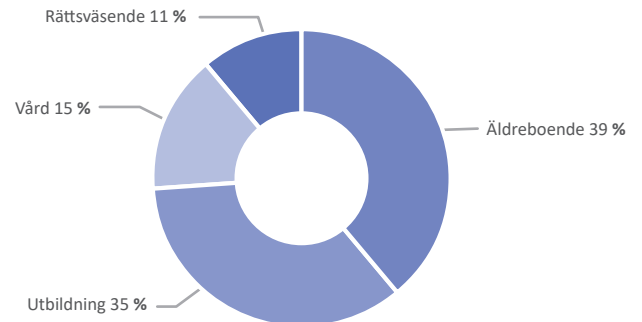
### Investeringar

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 perioden investerades 942 mkr (762), varav 818 mkr (603) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 124 mkr (158) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

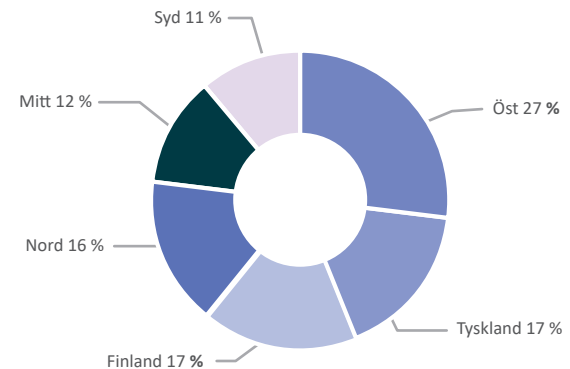
### Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	232	142	58	26	<b>458</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 003	749	308	226	<b>2 286</b>
Hyresduration, år	9,6	10,9	7,9	8,4	<b>9,6</b>
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30,9	28,4	11,9	8,9	<b>80,0</b>
Hyresintäkter, mkr	374	321	161	128	<b>983</b>
Driftnetto, mkr	273	238	104	96	<b>711</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,8	96,1	95,9	<b>97,9</b>
Direktavkastning, %	3,8	3,9	4,0	4,5	<b>4,0</b>

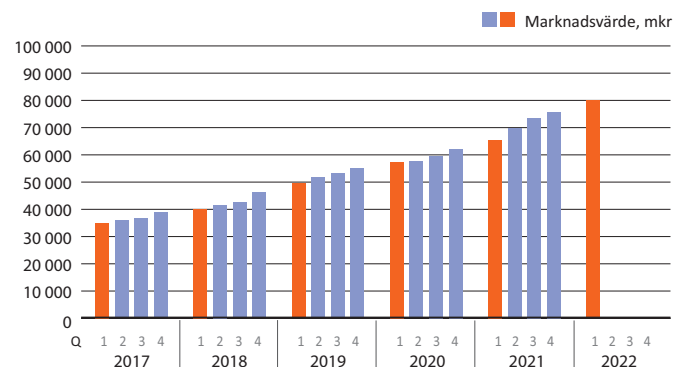
### Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



### Marknadsvärde fastigheter per segment



### Marknadsvärde fastigheter, mkr





## Hyresgäster

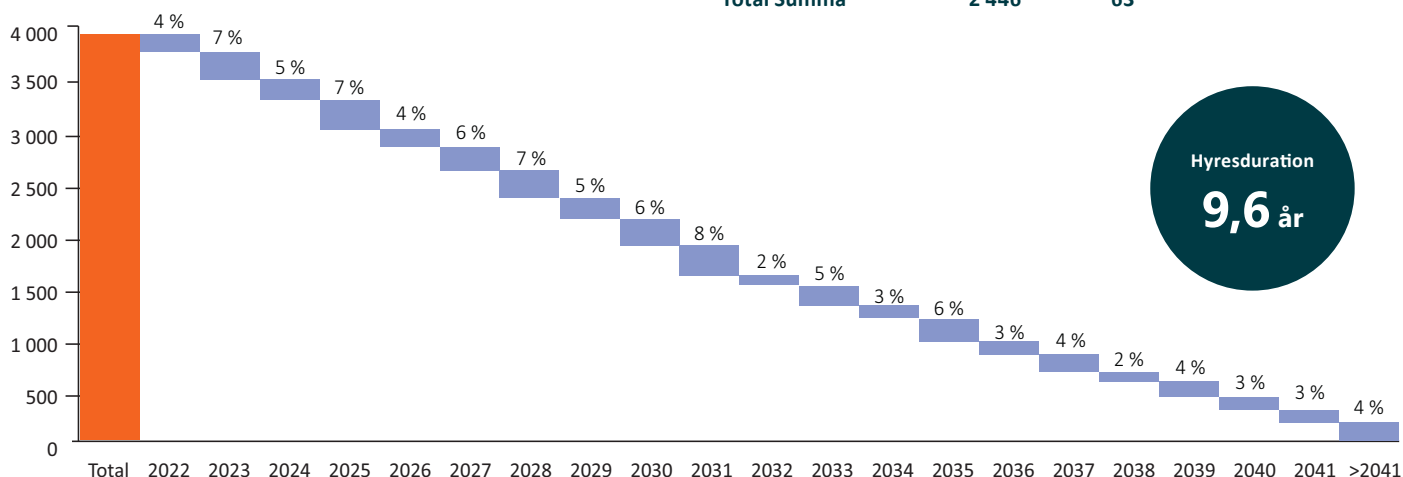
Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsös hyresavtal har indexeringsklausuler där hyran justeras med i genomsnitt 90 procent av respektive lands KPI.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 94 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra för offentliga hyresgäster uppgick till 63 procent. Hyresavtal med kommuner uppgick till 32 procent, stat till 23 procent och regioner till 8 procent. Privata operatörer stod för 32 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent. De största hyresgästerna var svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, Attendo och Academedia, vilka tillsammans utgjorde 21 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 50 meur varav 10 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 41 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	222	5,7	33
Region Stockholm	Region	201	5,2	78
Åbo stad (FI)	Kommun	153	3,9	14
Attendo	Privat	128	3,3	82
Academedia	Privat	128	3,3	22
Justitieministeriet (FI)	Stat	120	3,1	13
Västerås stad	Kommun	106	2,7	19
Mälardalens Universitet	Stat	105	2,7	3
AWO (TY)	Ideell	94	2,4	12
Ambea	Privat	77	2,0	10
Alloheim (TY)	Privat	74	1,9	10
Norrköpings kommun	Kommun	74	1,9	15
Västra Götalandsregionen	Region	72	1,9	65
Karolinska Institutet	Stat	64	1,6	4
HEWAG (TY)	Privat	58	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	55	1,4	1
Gävle kommun	Kommun	53	1,4	19
Mehiläinen (FI)	Privat	49	1,3	9
Esperi Care (FI)	Privat	48	1,2	16
Konstuniversitet (FI)	Stat	47	1,2	3
<b>Total Summa</b>		<b>1 929</b>	<b>49,6</b>	<b>437</b>

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	920	24
Svenska staten	500	13
Svenska regioner	322	8
Finska kommuner	306	8
Finska staten	227	6
Tyska staten/delstater	120	3
Tyska kommuner	51	1
<b>Total Summa</b>	<b>2 446</b>	<b>63</b>

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

(TY) = Tyskland

Hyresduration

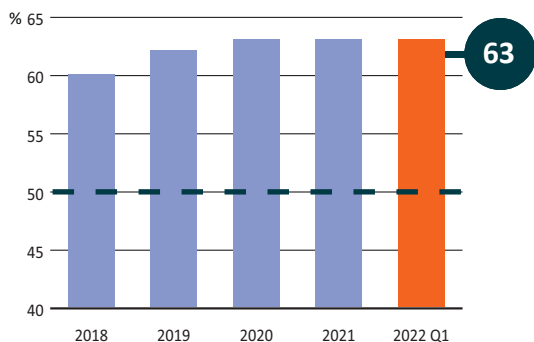
**9,6 år**

## 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.

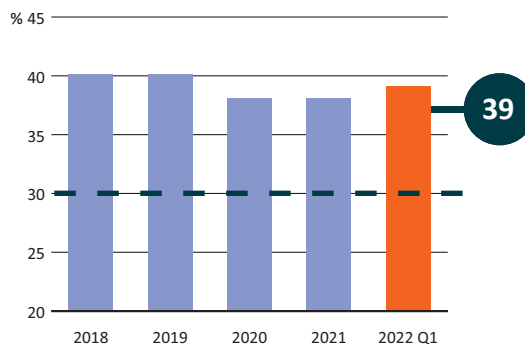
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



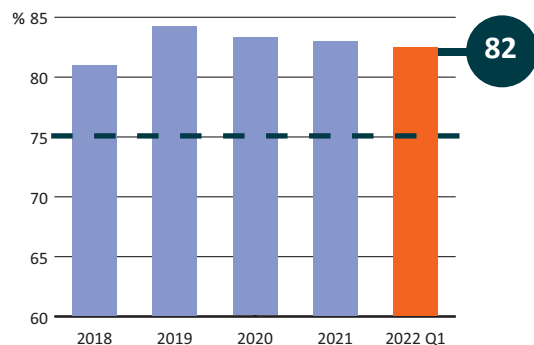
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



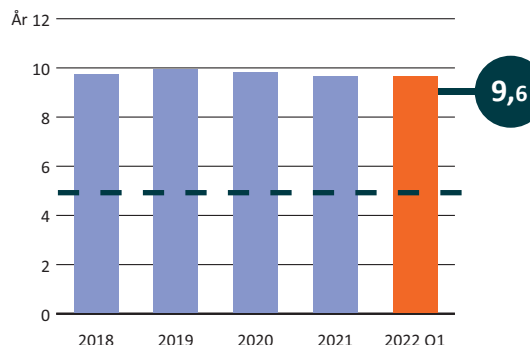
### Storstadsregioner och större städer

– 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 79 987 mkr (65 528).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2022. 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	31 mar 2022	31 mar 2021	Förändring %
Hyresintäkter	3 887	3 463	12
Fastighetskostnader	-937	-881	6
<b>Driftnetto</b>	<b>2 950</b>	<b>2 582</b>	<b>14</b>
Central administration	-164	-140	17
Intresseföretag	62	41	51
Finansiella poster	-463	-510	-9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 385</b>	<b>1 973</b>	<b>21</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

Projekt	Kommun	Kategori	Typ av inv.	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Nya Novum	Huddinge	Vård	O	BREEAM	49 000	870	678	34	61	2024
Silverkällan	Göteborg	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	12 400	505	140	40	96	2022
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	N	Miljöbyggnad	13 000	412	275	30	100	2023
IES Trelleborg	Trelleborg	Utbildning	N	Miljöbyggnad	11 200	355	67	27	100	2022
Paavola Campus <sup>1)</sup>	Lahtis	Utbildning	O	–	21 100	338	199	22	100	2022–2023
Sköndalsvillan	Tyresö	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	7 000	305	30	15	100	2022
IES Staffanstorp	Staffanstorp	Utbildning	N	Miljöbyggnad	7 000	300	55	17	100	2022
Kadetten	Stockholm	Utbildning	O	–	11 400	273	34	39	100	2022
Campus Kronåsen	Uppsala	Utbildning	O	–	16 200	250	240	34	100	2023
Vågen Vilunda	Upplands Väsby	Äldreboende	N	Svanen	6 200	226	82	16	100	2022
Arkadiankatu 24	Helsingfors	Utbildning	O	–	5 800	188	65	16	100	2022
Södra Källtorp	Västerås	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	5 100	176	27	8	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	N	–	6 200	171	95	11	100	2022
Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	N	–	6 700	167	88	10	100	2022
Bylegård	Täby	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	5 500	154	26	13	100	2022
Växthuset, S:t Lars	Lund	Utbildning	N	–	4 700	123	101	9	100	2023
Kamreerintie 6	Esbo	Vård	O	–	4 900	116	8	15	100	2022
Lauritsa	Villmanstrand	Rättsväsende	N	–	3 100	114	73	7	100	2022
<b>Summa</b>					<b>196 400</b>	<b>5 044</b>	<b>2 281</b>	<b>361</b>		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

Typ av investering: N=Nybyggnation O=Ombyggnation

<sup>1)</sup> 2 av 5 delprojekt har färdigställs i Q1 2022

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 5 044 mkr varav kvar-

varande investering uppgår till 2 281 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 856 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 223 mkr.

## Större färdigställda projekt 2022

Färdigställt	Projekt	Kommun	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q1	Kuparitie 2	Helsingfors	Äldreboende	–	3 700	81	12	7	100
<b>Summa</b>					<b>3 700</b>	<b>81</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst


### Hemsö utvecklar samhällsfastighet i Karlastaden i Göteborg

I den framväxande stadsdelen Karlastaden i Göteborg utvecklar Hemsö en samhällsfastighet om 10 000 kvadratmeter för utbildning, vård och omsorg. Investeringen uppgår till 400 miljoner kronor. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med Folkuniversitetet, som hösten 2023 flyttar in med sina skolor Balettakademien och KV Konstskola. Under första kvartalet 2022 tecknades ett 15-årigt avtal med Göteborgs stad avseende lokaler för BmSS/LSS-boende<sup>1)</sup> med en yta på 1 000 kvadratmeter fördelat på två plan. Efter kvartalets slut tecknades även ett 15-årigt hyresavtal med Amerikanska Gymnasiet, för en skola med 550 elever, med en yta på 3 500 kvadratmeter. Det aktuella kvarteret Capella består av två delar med varierad bebyggelse.

<sup>1)</sup> Bostad med särskild service (BmSS) är ett boende för personer med funktionsnedsättning som har behov av stöd i sitt boende. Insatsen bostad med särskild service söks och beviljas enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

# 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 skapar Hemsö samhällsnytta.

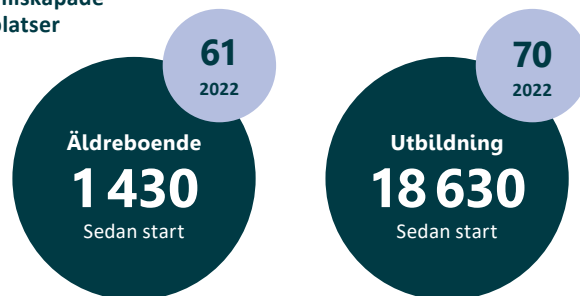
## Energi och klimat

Energianvändning och klimatpåverkan är viktiga hållbarhetsaspekter för Hemsö och är högt prioriterade ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. Vi ställer höga krav på miljö- och energiprestanda vid nyproduktion och arbetar kontinuerligt med energieffektivisering, driftoptimering och hållbara energikällor i befintligt bestånd. Bland annat investerar Hemsö i solcellsanläggningar och geoenergi. Flertalet fastigheter har under första kvartalet 2022 haft lägre energianvändning än motsvarande period föregående år vilket resulterar i en minskad total energianvändning. Resultatet påverkas, liksom föregående kvartal, av en större fastighet som för närvarande genomgår en ombyggnation och därmed inte medräknas i statistiken.

## Miljöcertifiering

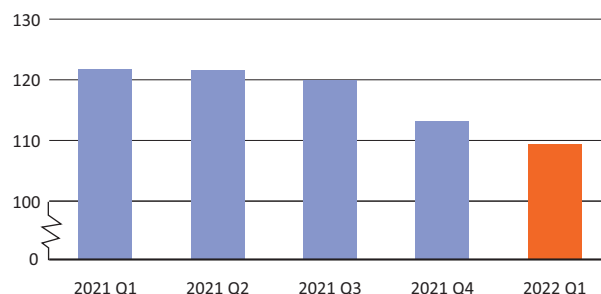
Hemsö har som mål att certifiera all nyproduktion samt delar av det befintliga beståndet. Vid utgången av det första kvartalet var 25 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på uthyrbar area. Det är en ökning med 2 procentenheter från föregående kvartal. Antalet certifierade byggnader ökar successivt i och med att fler certifieringar av befintliga byggnader genomförs samt att fler nyproducerade byggnader tillförs portföljen. Hemsö certifierar enligt flera olika system, såsom Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM, DGNB, LEED, NollCO<sub>2</sub>, och BREEAM in-use.

## Tillskapade platser



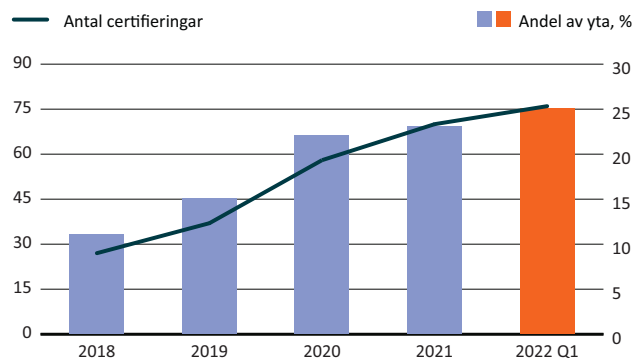
Totalsiffrorna avser antalet platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med första kvartalet 2022.

## Energianvändning, kWh/m<sup>2</sup>, rullande 12 mån<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Avser energianvändning i Sverige (värme + el) i totalt bestånd.

## Miljöcertifierade fastigheter<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.



## Hemsö minskar klimatpåverkan genom återbruk

Återbruk bidrar till att minska klimatpåverkan från byggande. För att skapa förutsättning för ökat arbete med återbruk i våra projekt har Hemsö anslutit sig till CC Build – Centrum för cirkulärt byggande. Det är ett nätverk och en digital plattform för återbruk och cirkulära materialflöden inom fastighetsbranschen. Först med att använda verktyget är projektet Kronåsen där Hemsö genomför en omfattande utveckling av ett skolcampus i centrala Uppsala. Fastigheten Kronåsen 1:15 består av 20 byggnader och utgör ett skolcampus för 2 400 elever.

## Intresseföretag

Per 31 mars 2022 ägde Hemsö andelar i intresseföretagen Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen) och Hemtag Fastigheter AB (Hemtag). Hemtag ägs till lika delar av Hemsö och Tagebad AB. Dessa bolag redovisas i Hemsös

koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthen är bokförd till 211 mkr (157), andelen i TTP är bokförd till 1 151 mkr (614) och andelen i Hemtag till 1 mkr (–). Totala andelar i intresseföretag uppgick till 1 363 mkr (796).

### 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 mars 2022 kom 66 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	31 mar 2022	31 mar 2021
Ägarandel, %	44	40
Hyresvärde, mkr	363	307
Antal fastigheter, st	25	23
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96
Marknadsvärde fastigheter, mkr	4 760	4 146
Hyresduration, år	8	8
Andel offentliga hyresgäster, %	66	64

### Lanthen

Under 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthen Samhällsfastigheter AB, bildades. Samarbetet har sin grund i 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. Lanthen har i dagsläget två pågående nyproduktionsprojekt av äldreboenden. Lanthen Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthen	31 mar 2022	31 mar 2021
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	22	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	702	487
Hyresduration, år	8	9
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

### Resultat från intresseföretag, jan – mar 2022

Mkr	TTP	Lanthen	Övriga	Totalt
Förvaltningsresultat	13	1	-1	14
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1	–	–	-1
Värdeförändringar, finansiella instrument	85	–	–	85
Skatt	-17	0	–	-17
<b>Redovisat resultat</b>	<b>81</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>81</b>

# 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 periodens utgång uppgick belåningsgraden till 53,6 procent (60,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 6,0 ggr (4,7).

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

## Hemsös kreditbetyg

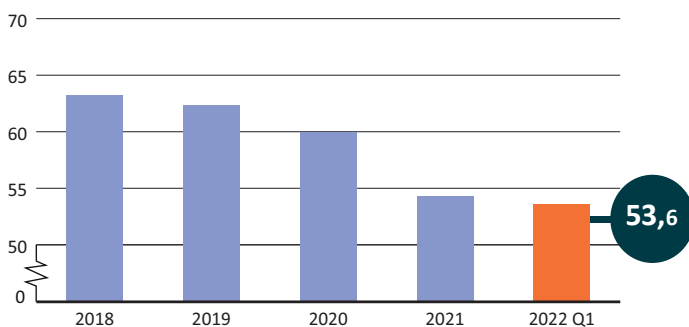
Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2022-03-30
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2021-09-02

## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 44 375 mkr (41 626). Ökningen är främst hänförlig till en hög investeringstakt.

Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om totalt 11 500 mkr (12 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisk och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 795 mkr (1 673). Den disponibla likviditeten uppgick således till 12 295 mkr (14 173). Skuldtäckningskvoten uppgick till 160 procent (160).

## Belåningsgrad, %



Hållbar finansiering

9,8 mdkr

## Finansieringskällor, mkr

	Q1 2022	Q1 2021
Obligationer, SEK	12 365	14 030
Obligationer, EUR	17 708	17 524
Obligationer, AUD, NOK, USD	3 565	1 825
<b>Summa obligationer</b>	<b>33 638</b>	<b>33 380</b>
Företagscertifikat, SEK	5 275	3 789
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	3 888	2 889
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	775	768
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>44 375</b>	<b>41 626</b>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q1 2022	Q1 2021
Räntebärande skulder	44 375	41 626
Kortfristiga placeringar	–	390
Likvida medel	795	1 283
<b>Nettoskuld</b>	<b>43 580</b>	<b>39 953</b>
Marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
Investeringar i intresseföretag	1 363	796
<b>Summa</b>	<b>81 350</b>	<b>66 324</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,6%</b>	<b>60,2%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Hemsö använder derivat för att anpassa valuta- och ränterisken i bolaget. Då Hemsö i större utsträckning gör räntebindningar direkt i lånen har Hemsö under första kvartalet löst samtliga kvarvarande räntederivat.

Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 0 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 4 246 mkr (1 672). Valutaexponeringen uppgick till 7,8 procent (5,0) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,6 år (6,9) och genomsnittlig räntebindning till 5,8 år (6,6). Genomsnittsräntan uppgick till 0,9 procent (1,2).



Hemsö utvecklar en ny grund- och gymnasieskola i Västerås

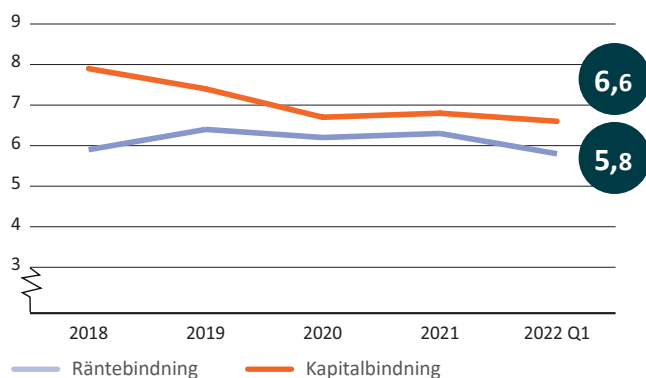
### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q1 2022	Q1 2021
Banker	6 500	7 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>11 500</b>	<b>12 500</b>
Kortfristiga placeringar	–	390
Likvida medel	795	1 283
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>12 295</b>	<b>14 173</b>
Kort upplåning	7 678	8 864
Skuld täckningskvot	160%	160%

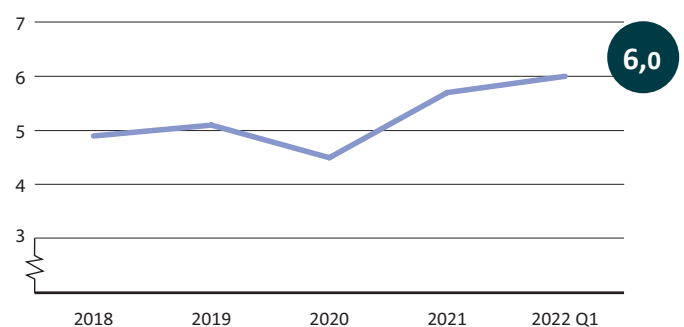
### Valutaexponering, mkr

	Q1 2022	Q1 2021
Fastigheter EUR	26 755	22 330
Intresseföretag EUR	1 151	614
Kassa EUR	276	245
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>28 182</b>	<b>23 188</b>
Skuld EUR	21 571	20 381
Valutaswap EUR	4 246	1 672
<b>Exponering EUR</b>	<b>2 365</b>	<b>1 135</b>
Säkrad skuld AUD, NOK, SEK, USD	4 615	1 825
Valutaswap AUD, NOK, SEK, USD	-4 615	-1 825
<b>Exponering AUD, NOK, SEK, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>2 365</b>	<b>1 135</b>
Eget kapital	30 337	21 079
<b>Valutaexponering</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,4%</b>

### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	53,6 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,6 år
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	160 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	6,0 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,8 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	31 %
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	7,8 %



Första spadtaget togs för den nya idrottsanläggningen Växthuset i Lund



Hemsö förvärvar och tillträder det nybyggda vård- och omsorgsboendet Kornellen i Örebro

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2022	1 151	1 151	3	12 879	29
2023	4 152	3 652	8	2 350	5
2024	13 481	3 481	8	1 049	2
2025	3 500	2 500	6	1 150	3
2026	6 499	6 499	15	5 699	13
2027	100	100	0	–	–
2028	5 234	5 234	12	5 134	12
2029	4 091	4 091	9	4 091	9
2030	2 172	2 172	5	2 172	5
>2030	10 221	10 221	23	9 852	22
<b>Summa</b>	<b>50 600</b>	<b>39 100</b>	<b>88</b>	<b>44 375</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 275	12		
<b>Summa</b>		<b>44 375</b>	<b>100</b>		



## Kvartalsöversikt Q1 2022

Belopp i mkr	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
<b>Resultaträkning</b>									
Hysesintäkter	983	946	917	894	857	838	824	811	797
Övriga intäkter	6	7	5	6	6	7	5	5	6
Fastighetskostnader	-279	-251	-200	-209	-236	-252	-203	-202	-210
<b>Driftnetto</b>	<b>711</b>	<b>703</b>	<b>722</b>	<b>690</b>	<b>627</b>	<b>592</b>	<b>626</b>	<b>614</b>	<b>594</b>
Central administration	-39	-43	-41	-41	-31	-45	-39	-33	-42
Resultat från andelar i intresseföretag	81	98	0	18	61	8	12	-8	-11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>754</b>	<b>759</b>	<b>681</b>	<b>667</b>	<b>657</b>	<b>555</b>	<b>599</b>	<b>573</b>	<b>541</b>
Finansiella poster	-114	-114	-122	-125	-125	-157	-124	-105	-114
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>640</b>	<b>644</b>	<b>559</b>	<b>542</b>	<b>533</b>	<b>398</b>	<b>475</b>	<b>468</b>	<b>427</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>572</b>	<b>558</b>	<b>570</b>	<b>537</b>	<b>481</b>	<b>403</b>	<b>478</b>	<b>485</b>	<b>445</b>
Värdeförändring fastigheter	1 734	2 679	2 404	1 915	589	1 809	299	223	110
Värdeförändring finansiella instrument	-3	70	27	72	40	20	27	-49	-70
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 371</b>	<b>3 394</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>
Aktuell skatt	-40	10	-35	-44	-37	-3	-29	-49	-34
Uppskjuten skatt	-398	-618	-532	-439	-189	-421	-119	-79	-68
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 934</b>	<b>2 785</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>
Övrigt totalresultat	53	-3	20	-21	62	-145	0	-104	161
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 987</b>	<b>2 782</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>

Balansräkning	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Förvaltningsfastigheter	79 987	75 737	73 516	69 619	65 528	62 240	59 658	57 533	57 300
Nyttjanderätter	801	759	724	723	730	605	611	612	629
Andelar i intresseföretag	1 363	1 271	1 168	1 160	771	698	719	706	745
Derivat	309	161	33	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	865	892	730	706	781	758	680	686	706
Likvida medel och korta placeringar	795	687	533	519	1 673	891	1 249	1 173	994
<b>Summa tillgångar</b>	<b>84 121</b>	<b>79 508</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>
Eget kapital	30 337	28 350	25 646	22 203	21 079	20 082	18 443	16 789	17 239
Uppskjuten skatteskuld	6 519	6 082	5 467	4 923	4 497	4 270	3 875	3 763	3 706
Derivat	–	–	–	32	95	231	293	287	287
Räntebärande skulder	44 375	42 498	43 067	43 097	41 626	38 652	38 431	38 136	37 307
Leasingskulder	801	759	724	723	730	605	611	612	629
Ej räntebärande skulder	2 089	1 819	1 800	1 748	1 457	1 353	1 264	1 124	1 206
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>84 121</b>	<b>79 508</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>

Nyckeltal	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	53,6	54,3	57,0	60,1	60,2	60,0	61,6	63,5	62,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	6,0	5,7	4,8	4,7	4,7	4,5	5,0	5,0	4,9
Operativt kassaflöde, mkr	532	536	533	517	379	421	445	453	377
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7	4,7
Totalavkastning, % <sup>1)</sup>	16,9	15,8	14,8	11,7	9,0	8,5	6,8	7,3	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	97,9	97,9	98,1	98,1
Överskottsgrad, %	71,8	73,7	78,3	76,7	72,6	70,1	75,5	75,3	73,9
Antal fastigheter, st	458	441	426	421	408	392	381	383	376
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 286	2 218	2 226	2 155	2 101	2 005	1 954	1 923	1 890

<sup>1)</sup> Beräknas på 12 månader rullande utfall.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Apr 2021 – mar 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	983	857	3 740	3 614
Övriga intäkter	6	6	24	24
Driftkostnader	-206	-169	-633	-595
Underhållskostnader	-48	-44	-230	-226
Övriga fastighetskostnader	-24	-23	-76	-75
<b>Driftnetto</b>	<b>711</b>	<b>627</b>	<b>2 826</b>	<b>2 742</b>
Central administration	-39	-31	-163	-156
Resultat från andelar i intresseföretag	81	61	197	177
- varav förvaltningsresultat	14	10	49	45
- varav värdeförändringar	85	65	202	183
- varav skatt	-17	-13	-54	-50
<b>Rörelseresultat</b>	<b>754</b>	<b>657</b>	<b>2 860</b>	<b>2 764</b>
Finansiella poster	-114	-125	-475	-486
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>640</b>	<b>533</b>	<b>2 385</b>	<b>2 278</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>572</b>	<b>481</b>	<b>2 236</b>	<b>2 145</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 734	589	8 732	7 587
Värdeförändring finansiella instrument	-3	40	167	209
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 371</b>	<b>1 162</b>	<b>11 284</b>	<b>10 075</b>
Aktuell skatt	-40	-37	-109	-107
Uppskjuten skatt	-398	-189	-1 988	-1 779
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 934</b>	<b>935</b>	<b>9 188</b>	<b>8 189</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 814	925	8 843	7 953
Innehav utan bestämmande inflytande	119	10	345	236
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	1 934	935	9 188	8 189
Omräkningsdifferens	53	62	50	58
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 987</b>	<b>997</b>	<b>9 238</b>	<b>8 247</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	1 867	986	8 892	8 011
Innehav utan bestämmande inflytande	120	11	345	236

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	79 987	65 528	75 737
Nyttjanderätter	801	730	759
Andelar i intresseföretag	1 363	771	1 271
Derivat	309	–	161
Fordringar hos intresseföretag	–	25	–
Övriga anläggningstillgångar	40	35	39
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>82 500</b>	<b>67 089</b>	<b>77 967</b>
Kortfristiga fordringar	826	721	853
Kortfristiga placeringar	–	390	–
Likvida medel	795	1 283	687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 621</b>	<b>2 394</b>	<b>1 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 121</b>	<b>69 483</b>	<b>79 508</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>30 337</b>	<b>21 079</b>	<b>28 350</b>
Uppskjuten skatteskuld	6 519	4 497	6 082
Långfristiga räntebärande skulder	36 697	32 764	34 898
Leasingskulder	801	730	759
Derivat	–	95	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 017</b>	<b>38 086</b>	<b>41 738</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	7 678	8 862	7 600
Övriga kortfristiga skulder	2 089	1 457	1 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 767</b>	<b>10 319</b>	<b>9 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>84 121</b>	<b>69 483</b>	<b>79 508</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 2021-01-01	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Totalresultat (2021-01-01 - 2021-03-31)	–	–	61	925	11	997
<b>Utgående eget kapital 2021-03-31</b>	<b>1</b>	<b>7 535</b>	<b>209</b>	<b>12 715</b>	<b>619</b>	<b>21 079</b>
Ingående eget kapital 2021-04-01	1	7 535	209	12 715	619	21 079
Utdelning	–	-700	–	-205	–	-905
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	5	5
Förvärv av minoritet	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat (2021-04-01 - 2021-12-31)	–	–	-3	7 028	225	7 251
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1</b>	<b>7 835</b>	<b>206</b>	<b>19 538</b>	<b>769</b>	<b>28 350</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Totalresultat (2022-01-01 - 2022-03-31)	–	–	53	1 814	120	1 987
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>1</b>	<b>7 835</b>	<b>259</b>	<b>21 353</b>	<b>889</b>	<b>30 337</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Apr 2021 – mar 2022	Jan – dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	572	481	2 236	2 145
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-14	-10	-49	-45
Avskrivningar	4	3	16	15
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	0	-51	42	-9
Betald skatt	-31	-95	-124	-189
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>532</b>	<b>328</b>	<b>2 121</b>	<b>1 917</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	334	206	334	597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>865</b>	<b>534</b>	<b>865</b>	<b>2 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-1 316	-1 522	-3 251	-3 456
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-942	-762	-4 313	-4 133
Försäljning av fastigheter	–	7	1 871	1 878
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-26	-373	-400
Utdelningar från intresseföretag	–	–	17	17
Övriga anläggningstillgångar	-1	–	-5	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 259</b>	<b>-2 303</b>	<b>-6 055</b>	<b>-6 099</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	3 484	5 279	8 831	10 626
Amorteringar räntebärande skulder	-1 957	-2 775	-6 522	-7 340
Realiserade finansiella instrument	-18	5	-43	-19
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	–	5	5
Utbetald utdelning	–	–	-905	-905
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 508</b>	<b>2 509</b>	<b>2 366</b>	<b>3 367</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>115</b>	<b>740</b>	<b>-842</b>	<b>-218</b>
Likvida medel vid periodens början	687	891	1 673	891
Kursdifferens i likvida medel	-7	42	-35	14
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>795</b>	<b>1 673</b>	<b>795</b>	<b>687</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>532</b>	<b>379</b>	<b>2 096</b>	<b>1 944</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2022	Jan – mar 2021	Apr 2021 – mar 2022	Jan – dec 2021
Nettoomsättning	29	23	113	106
Central administration	-53	-49	-206	-203
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23</b>	<b>-27</b>	<b>-93</b>	<b>-96</b>
Finansiella poster	-126	-166	219	179
Värdeförändring finansiella instrument	74	83	158	166
Bokslutsdispositioner	–	0	361	361
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-75</b>	<b>-109</b>	<b>645</b>	<b>610</b>
Redovisad skatt	17	22	-45	-39
<b>Periodens resultat</b>	<b>-58</b>	<b>-87</b>	<b>600</b>	<b>570</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-58</b>	<b>-87</b>	<b>600</b>	<b>570</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	1	2
Inventarier	3	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	8 462	7 718	7 962
Uppskjuten skattefordran	–	41	19
Långfristiga fordringar	34 975	32 221	33 862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 443</b>	<b>39 985</b>	<b>41 849</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	7 157	1 371	6 901
Likvida medel	0	150	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 157</b>	<b>1 910</b>	<b>6 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 600</b>	<b>41 895</b>	<b>48 749</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	5 440	4 746	5 498
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	43	43
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	29	28	29
Räntebärande skulder	44 352	36 548	42 477
Ej räntebärande skulder	735	531	702
<b>Summa skulder</b>	<b>45 117</b>	<b>37 107</b>	<b>43 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 600</b>	<b>41 895</b>	<b>48 749</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 154 anställda varav 71 kvinnor och 83 män. Av de anställda arbetar 34 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 130 anställda i Sverige, 9 i Tyskland och 15 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö analyserar bolagets alla väsentliga risker med anledning av det pågående kriget i Ukraina och bevakar utvecklingen. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning, vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet.

För mer utförlig information hänvisas till sid 69 i årsredovisningen för 2021. 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 2021.

## Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2021.

## 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.

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 2021, 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 2022 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 28 april 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 mar 2022	31 mar 2021
Driftnetto enligt resultaträkning	2 826	2 459
Justering för 12 månaders innehav	33	76
Justering projektfastigheter	-149	-193
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 709</b>	<b>2 343</b>
Marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
Justering projektfastigheter	-11 413	-13 135
<b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>	<b>68 574</b>	<b>52 393</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,5%</b>

Totalavkastning	Apr 2021 – mar 2022	Apr 2020 – mar 2021
Driftnetto	2 826	2 459
Värdeförändring fastigheter	8 732	2 920
<b>Summa</b>	<b>11 559</b>	<b>5 379</b>
Ingående marknadsvärde fastigheter	65 528	57 300
Utgående marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
Justering periodens värdeförändring	-8 732	-2 920
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>68 391</b>	<b>59 954</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>16,9%</b>	<b>9,0%</b>

Förvaltningsresultat	31 mar 2022	31 mar 2021
Resultat efter finansiella poster	640	533
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-85	-65
<i>Skatt intresseföretag</i>	17	13
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>572</b>	<b>481</b>



<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Apr 2021 – mar 2022</b>	<b>Apr 2020 – mar 2021</b>
Rörelseresultat	2 860	2 384
Finansnetto	-475	-511
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>6,0 ggr</b>	<b>4,7 ggr</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – mar 2022</b>	<b>Jan – mar 2021</b>
Förvaltningsresultat	572	481
Betald skatt	-31	-95
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-14	-10
<i>Avskrivningar</i>	4	3
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>532</b>	<b>379</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>
Räntebärande skuld	44 375	41 626
Likvida medel	-795	-1 283
Kortfristiga placeringar	–	-390
<b>Nettoskuld</b>	<b>43 580</b>	<b>39 953</b>
Marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
Investeringar i intresseföretag	1 363	796
<b>Summa</b>	<b>81 350</b>	<b>66 324</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,6%</b>	<b>60,2%</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>
Likvida medel	795	1 283
Kortfristiga placeringar	–	390
Outnyttjade kreditlöften	11 500	12 500
Disponibel likviditet	12 295	14 173
Kort upplåning	7 678	8 862
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>160%</b>	<b>160%</b>

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	79 987	65 528
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

<b>Överskottsgrad</b>	<b>Jan – mar 2022</b>	<b>Jan – mar 2021</b>
Hysesintäkter	983	857
Övriga fastighetsintäkter	6	6
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>989</b>	<b>863</b>
Driftnetto	711	627
<b>Överskottsgrad</b>	<b>71,8%</b>	<b>72,6%</b>

**Frågor och mer information**

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

**Kalendarium**

Halvårsrapport jan – jun 2022      14 jul 2022

Delårsrapport jan – sep 2022      21 okt 2022



**Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande**