

# Q2

## Halvårsrapport 2022

### Sammanfattning januari – juni 2022

- » Hysesintäkterna ökade med 13 procent till 1 980 mkr (1 751).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 1 184 mkr (1 018).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 4 500 mkr (2 504) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 68 mkr (112).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 4 790 mkr (2 981).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 683 mkr (69 619).
- » Under perioden investerades 1 960 mkr (2 030) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 24 fastigheter (29) för 1 426 mkr (2 697) och 1 fastighet (2) avyttrades för 3 mkr (8).

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Hemsö och Hoivamme tecknade ramavtal om byggnation av 10–12 äldreboenden i Finland. Investeringen uppgår till 50 miljoner euro.
- » Hemsö tecknade ett 20-årigt hyresavtal med Uddevalla kommun för en ny F–9 grundskola med en fullstor idrottshall samt en mindre idrottssal i Ljungskile. Skolan omfattar sammanlagt 14 000 kvadratmeter.
- » Svenska Fotbollförbundet, Upplands-Bro kommun och Hemsö inledde en förstudie om ett nytt nationellt tränings- och utbildningscenter i Kungsängen.
- » Hemsö tilldelades hyresavtalet för den nya Tingsrätten i Vänersborg. Hyresavtalet med Domstolsverket löper på 15 år och omfattar 7 000 kvadratmeter.
- » Johanna Skogestig, vd Vasakronan, valdes in i Hemsös styrelse den 1 juli 2022.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter, mkr	1 980	1 751	3 843	3 614
Förvaltningsresultat, mkr	1 184	1 018	2 312	2 145
Resultat efter skatt, mkr	4 790	2 981	9 998	8 189
Operativt kassaflöde, mkr	1 105	896	2 153	1 944
Belåningsgrad, %, vid periodens utgång	53,4	60,1	53,4	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,3	6,3	5,7
Marknadsvärde fastigheter, mkr, vid periodens utgång	84 683	69 619	84 683	75 737
Överskottsgrad, %	73,9	74,7	74,9	75,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %, vid periodens utgång	97,6	97,9	97,6	97,9
Hyresduration, år, vid periodens utgång	9,7	9,5	9,7	9,6
Uthyrningsbar yta, tkvm, vid periodens utgång	2 311	2 155	2 311	2 218



## Vd-ord

Ytterligare ett stabilt kvartal har passerat. Hemsös medarbetare och kultur är kärnan i våra framgångar. I maj genomförde vi vår företagskonferens, Hemsödagarna, och träffades allihop för första gången sedan pandemin bröt ut. Det var ett kärt återseende.

Bland annat presenterades pågående aktiviteter och projekt. Det var en imponerande lista som gör mig både stolt och stärkt i övertygelsen om att Hemsö verkligen gör skillnad för dem som vistas i våra byggnader, för samhället i stort och inte minst för varandra inom företaget.

### Skakig omvärld

Byggekostnaderna går upp i alla tre länder, det gör även marknadsräntor och inflation. Kreditmarginalerna i obligationsmarknaden har även stigit vilket gör att finansieringskostnaderna förväntas bli högre framgent. Hemsö har lång genomsnittlig kapital- och räntebindning vilket innebär att vår genomsnittsränta kommer att stiga långsamt, den är dock fortsatt låg och uppgår till 1,1 procent.

Trots en utmanande kapitalmarknad har Hemsö under första halvåret 2022 emitterat obligationer om totalt 3,6 miljarder kronor, varav 1,9 miljarder kronor under andra kvartalet. Jag bedömer att vi har fortsatt god tillgång till kreditmarknaden. Efter kvartalets utgång emitterade Hemsö en 20-årig obligation i japanska YEN motsvarande 750 miljoner kronor. Andra halvåret 2022 har Hemsö endast 700 miljoner kronor som förfaller i obligationsmarknaden.

Den kraftigt stigande inflationen kommer att öka våra hyresintäkter och kompenserar till stor del för höjda fastighets- och finansieringskostnader. Vår verksamhet är stabil. Vi fortsätter att vara disciplinerade och välja med kvalitet när vi går vidare med nya investeringar.

### Respekt för vårt uppdrag

I Hemsös fastigheter bedrivs offentlig verksamhet. Med det följer ett stort ansvar, varje krona ska användas förnuftigt och skapa mervärde. Det är betydelsefullt för oss på Hemsö att Sveriges pensionärer gynnas av våra framgångar genom vår majoritetsägare Tredje AP-fonden.

När vi konstaterar att förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 1 184 miljoner kronor och att hyresintäkterna uppgick

till 1 980 miljoner kronor tänker vi inte enbart att det är bra för Hemsö utan lika mycket att merparten av vår vinst går tillbaka till Sveriges pensionärer.

### Återbruk för minskat klimatavtryck

Inom Hemsö arbetar vi på flera plan för att minska vårt klimatavtryck. Nyligen färdigställdes gymnasieskolan Campus Vasastan i Stockholm, ett projekt med återbruk i fokus. Klimatkalkylen visar att avtrycket motsvarar en tredjedel av ett nyproduktionsprojekt. I mitten av juni togs första spadtaget för Campus Kronåsen, en kommunal gymnasieskola i Uppsala, och även här kommer vi att fokusera på återbruk.

### Äldreboendeportföljen växer

Under våren inledde vi ett strategiskt samarbete med den finska vårdoperatören Hoivamme som tillhandahåller äldreomsorg. Samarbetsavtalet innebär byggnation av 10–12 äldreboenden. Hittills i år har vi även förvärvat fyra äldreboenden i Tyskland och tecknat avtal med Attendo om att uppföra ett nytt äldreboende i Bredäng i Stockholm.

### Mer idrott till fler

Idrottsanläggningar har på senare år kommit att utgöra en viktig del av Hemsös samhällsbyggande. Under perioden tog vi ytterligare ett kliv i rätt riktning.

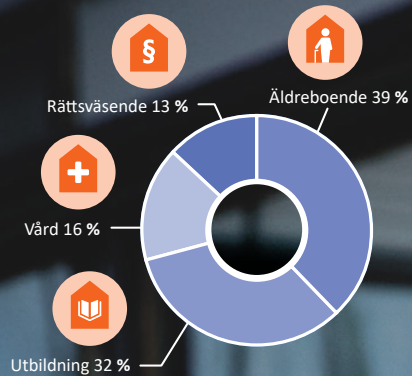
Svenska Fotbollförbundet, Upplands-Bro kommun och Hemsö inledde i maj en förstudie om att etablera ett nytt nationellt träningscenter i Kungsängen utanför Stockholm. Vi tecknade också hyreskontrakt med Stockholm stad om uppförande av ishallar inom Sättra IP i södra Stockholm. Projektet omfattar två isrinkar, en träningshall och en förbundshall med läktare för 1 200 personer.

### Långsiktighet är vårt signum

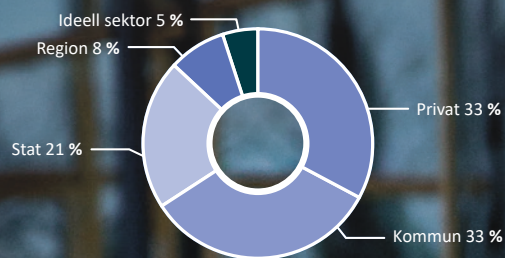
Kommunerna vill arbeta med oss, vi växer i de orter där vi redan finns och etablerar oss även i nya. Mina kollegor brinner för sitt uppdrag och investerar tid och engagemang. Det är ett förtroende från alla parter som jag alltid är mån om att förvalta väl, i synnerhet när omvärlden är skakig och osäker.

Nils Styf, vd

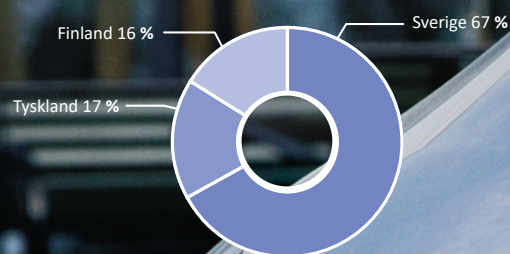
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## 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 84,7 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 juni 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 13 procent till 1 980 mkr (1 751), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 8 procent, i Tyskland med 24 procent och i Finland med 22 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 73 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 20 mkr.

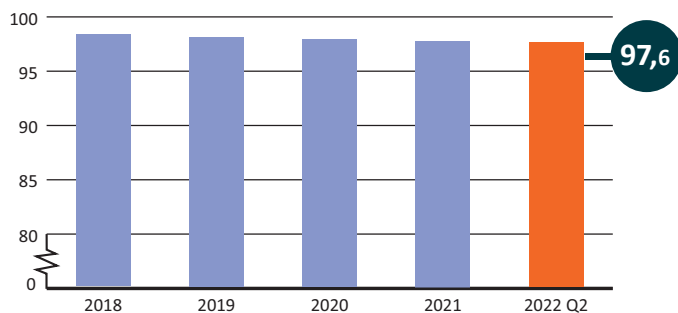
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 4 045 mkr (3 590) före avdrag för rabatter om 59 mkr (15). Den ekonomiska vakansen uppgick till 99 mkr (78). Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat något till 97,6 procent (97,9) med anledning av vakanser i förvärvade fastigheter och att ett utdömt äldreboende blivit tomställt, där nu förberedelse för konvertering till bostäder pågår.

Hyresavtal med en årshyra om 124 mkr är föremål för omförhandling under resten av 2022, vilket motsvarar 3 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,7 år (9,5).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 520 mkr (446), en ökning med 74 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energikostnader. Underhållskostnaderna ökade med 7 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 53 mkr motsvarande 13 procent.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



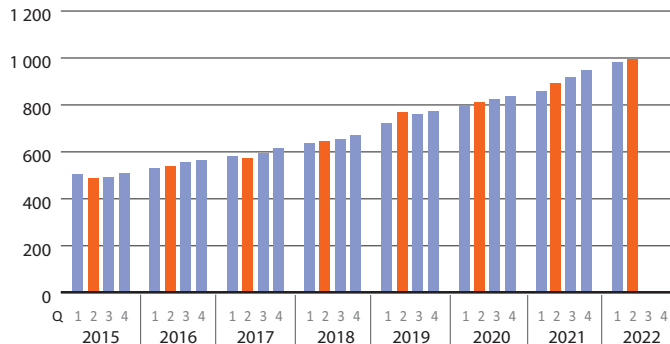
## Vakansförändringar

Mkr	Jan – jun 2022
Ingående vakans	84
Avflyttningar	9
Justering vakanshyror	15
Inflyttningar	-12
Förvärvat	3
Avytttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>99</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	124	3
2023	222	5
2024	203	5
2025	280	7
2026	197	5
2027	237	6
2028	295	7
2029	196	5
2030	255	6
2031	298	7
>2031	1 738	43
<b>Summa</b>	<b>4 045</b>	<b>100</b>

## Hyresintäkter, mkr



# 1 980 mkr

## Hysesintäkter

### Driftnetto

Driftnettet ökade med 12 procent till 1 471 mkr (1 317). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden minskade till 73,9 procent (74,7) främst med anledning av högre energikostnader.

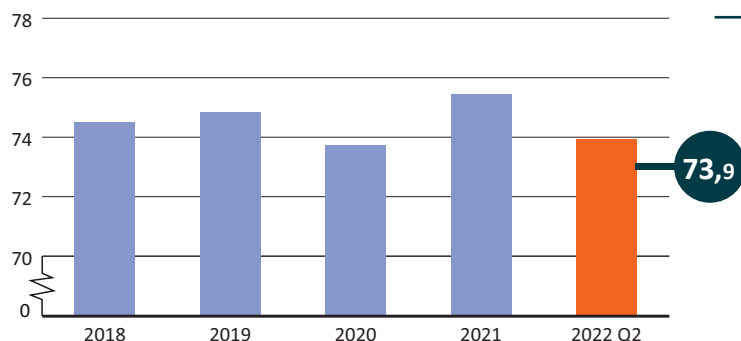
I jämförbart bestånd ökade driftnettet till 1 275 mkr (1 257) till följd av ökade hyresintäkter och en positiv inverkan av valutakursförändring.

### Jämförbart bestånd

	30 jun 2022	30 jun 2021	Förändring
Antal fastigheter, st	353	353	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	67 080	57 484	16,7%
Direktavkastning, %	3,8	4,3	-0,5

Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Förändring %
Hysesintäkter	1 723	1 651	4,9
Övriga intäkter	9	11	-11,8
Driftkostnader	-331	-287	14,6
Underhållskostnader	-91	-85	9,9
Övriga kostnader	-36	-32	-0,4
<b>Driftnetto</b>	<b>1 275</b>	<b>1 257</b>	<b>1,4</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 80 mkr (72). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

### Finansiella poster

Finansnettot förbättrades jämfört med föregående år och uppgick till -243 mkr (-250). Förändringen i finansnettot beror främst på en omstrukturering av bolagets räntederivat som gjordes under första kvartalet, vilket minskade räntekostnaderna.

Genomsnittsräntan var oförändrad och uppgick till 1,1 procent (1,1). Räntebindningen uppgick till 5,7 år (6,4) och den räntebärande skulden steg till 46 361 mkr (43 097).

### Finansiella poster

Mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021
Ränteintäkter	2	1
Övriga finansiella intäkter	0	17
Räntekostnader	-207	-227
Övriga finansiella kostnader	-23	-27
Tomträtter och arrenden	-15	-13
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-243</b>	<b>-250</b>

# 1 471 mkr

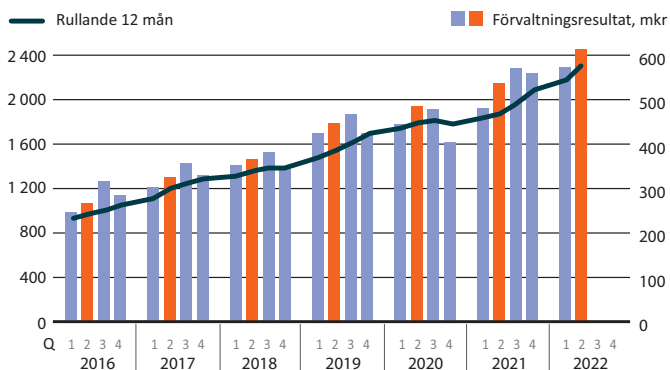
## Driftnetto

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 1 184 mkr (1 018), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 24 mkr.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet, exklusive projektfastigheter, uppgick till 3,8 procent (4,4) att jämföra med 4,0 procent vid utgången av 2021. Totalavkastningen uppgick till 17,2 procent (11,7).

## Förvaltningsresultat, mkr



## Värdet förändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 4 500 mkr (2 504) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 501 mkr (2 504). Detta motsvarar en värdeökning om 5,9 procent (4,0) för perioden. Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 1 166 mkr (1 034) motsvarande 1,5 procent (1,7). Värdeförändringen från förvaltningsverksamheten påverkas positivt av rådande höga inflation medan en stor del av ökningen från projektverksamheten förklaras av minskad genomföranderisk. Värdeförändringen kopplad till marknadsfaktorer uppgick till 3 335 (1 470) motsvarande en ökning om 4,4 procent (2,3) vilket förklaras av nedjusterade avkastningskrav.

Störst sänkning av avkastningskraven under första halvåret 2022 noteras i kategori Rättsväsende, som till stor del består av polishus med långa hyresavtal med svenska Polismyndigheten. Dessa fastigheter är något som marknaden efterfrågar, i synnerhet i tider av osäkerhet. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för kategori Rättsväsende uppgick till 4,2 procent (4,8) att jämföra med 4,6 procent vid årsskiftet.

Fastigheternas  
marknadsvärde

**84,7 mdkr**

Fastigheter

**466 st**

Uthyrningsbar yta

**2 311 tkvm**

## Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – jun 2022

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	740	153	273	<b>1 166</b>
– Marknadsfaktorer	2 864	326	145	<b>3 335</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>3 603</b>	<b>479</b>	<b>419</b>	<b>4 501</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	75 737	441
Förvärv	1 426	24
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 960	–
Fastighetsreglering	–	2
Avyttringar	-3	-1
Valutakursförändringar	1 062	–
Orealiserade värdeförändringar	4 501	–
<b>Marknadsvärde fastigheter vid årets slut</b>	<b>84 683</b>	<b>466</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 68 mkr (112). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (111). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet positivt med 41 mkr (1).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -1 104 mkr (-710) varav aktuell skatt utgjorde -92 mkr (-81) och uppskjuten skatt utgjorde -1 011 mkr (-629). Uppskjuten skattkostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 10 mkr (23). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 7 153 mkr (4 946). 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 – jun 2022	Jan – jun 2021	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	31 jun 2022	31 jun 2021
Sverige Öst	468	455	346	339	23 740	20 500
Sverige Mitt	249	232	165	151	10 119	7 945
Sverige Nord	331	289	243	222	13 411	11 242
Sverige Syd	200	178	126	120	9 057	6 877
Tyskland	337	272	303	247	14 544	11 606
Finland	394	324	288	238	13 811	11 449
<b>Totalt</b>	<b>1 980</b>	<b>1 751</b>	<b>1 471</b>	<b>1 317</b>	<b>84 683</b>	<b>69 619</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.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt ökade till 4 790 mkr (2 981). Ökningen är hänförlig till högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, ett högre förvaltningsresultat och ett förbättrat resultat från intresseföretag.

**Kassaflöde**

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 23 procent till 1 105 mkr (896). Ökningen är främst hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 084 mkr (859). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 130 mkr (533). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 366 mkr (-5 125) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 768 mkr (3 342). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till -384 mkr (-392).

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 59 mkr (46) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -107 mkr (-97) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 222 mkr (253). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 336 mkr (325), räntekostnader om -230 mkr (-251), resultat från andelar i koncernföretag 438 mkr (286) samt valutakurseffekter om -322 mkr (-107). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -18 mkr (109) och periodens totalresultat uppgick till 213 mkr (305).

## Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 683 mkr (69 619) finns 67 procent (67) i Sverige, 17 procent (17) i Tyskland och 16 procent (16) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 63 kommuner i Sverige, 63 kommuner i Tyskland och 31 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 36 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 30 juni 2022 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 466 fastigheter (421) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 311 tkvm (2 155).

### Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	17	1 316	68 636
Q2	9	110	4 953
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>1 426</b>	<b>73 589</b>

### Avyttringar

Q1	–	–	–
Q2	1	3	–
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>–</b>

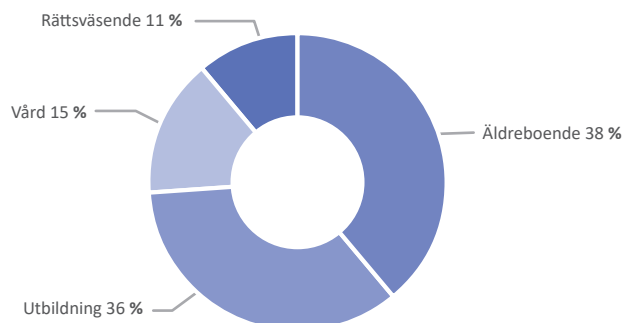
### Investeringar

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 1 960 mkr (2 030), varav 1 622 mkr (1 566) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 339 mkr (464) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

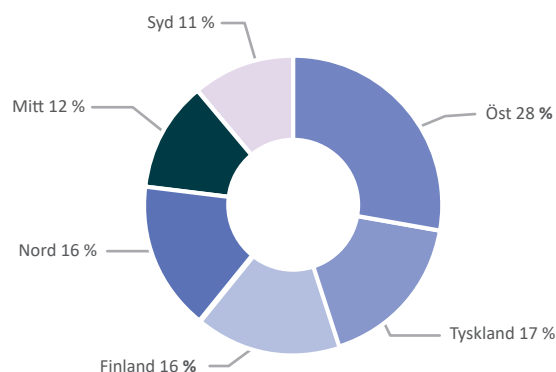
### Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	237	145	58	26	<b>466</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 006	767	312	226	<b>2 311</b>
Hyresduration, år	9,3	11,4	8,0	8,3	<b>9,7</b>
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32,0	30,3	12,8	9,6	<b>84,7</b>
Hyresintäkter, mkr	759	644	322	255	<b>1 980</b>
Driftnetto, mkr	566	493	216	196	<b>1 471</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,4	96,3	95,2	<b>97,6</b>
Direktavkastning, %	3,8	3,8	3,7	4,2	<b>3,8</b>

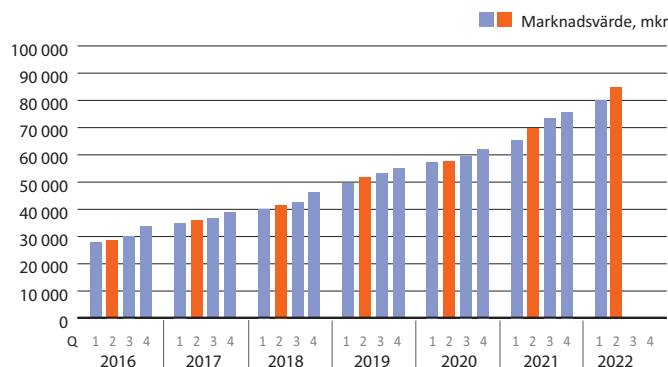
### Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



### Marknadsvärde fastigheter per segment



### Marknadsvärde fastigheter, mkr





## Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med 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 62 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 33 procent, med stat till 21 procent och med regioner till 8 procent. Privata operatörer stod för 33 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent. De största hyresgästerna var svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad (FI), Academedia och Attendo, vilka tillsammans utgjorde 22 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 12 offentliga.

I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den 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 värd-försäkringen 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.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	219	5,5	33
Region Stockholm	Region	201	5,1	76
Åbo stad (FI)	Kommun	158	4,0	14
Academedia	Privat	153	3,8	23
Attendo	Privat	135	3,4	76
Justitieministeriet (FI)	Stat	129	3,3	13
Västerås stad	Kommun	106	2,7	20
Mälardalens Universitet	Stat	105	2,6	3
AWO (TY)	Ideell	99	2,5	12
Ambea	Privat	77	1,9	10
Alloheim (TY)	Privat	77	1,9	10
Norrköpings kommun	Kommun	74	1,9	15
Västra Götalandsregionen	Region	73	1,8	65
Karolinska Institutet	Stat	64	1,6	4
HEWAG (TY)	Privat	59	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	56	1,4	1
Gävle kommun	Kommun	54	1,3	20
Mehiläinen (FI)	Privat	51	1,3	9
Esperi Care (FI)	Privat	50	1,3	16
Konstuniversitet (FI)	Stat	49	1,2	3
<b>Total Summa</b>		<b>1 986</b>	<b>49,9</b>	<b>432</b>

## Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	913	23
Svenska staten	495	12
Svenska regioner	322	8
Finska kommuner	331	8
Finska staten	239	6
Tyska staten/delstater	122	3
Tyska kommuner	53	1
<b>Total Summa</b>	<b>2 474</b>	<b>62</b>

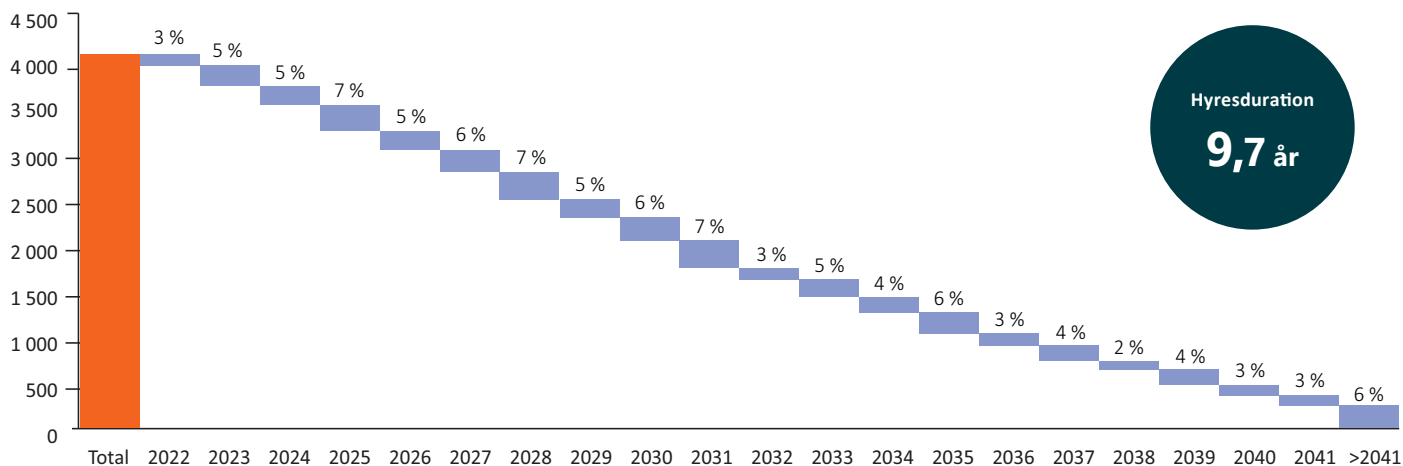
Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

(TY) = Tyskland

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration

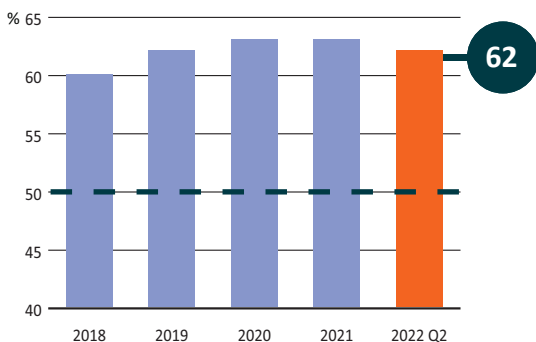
9,7 år

## 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.

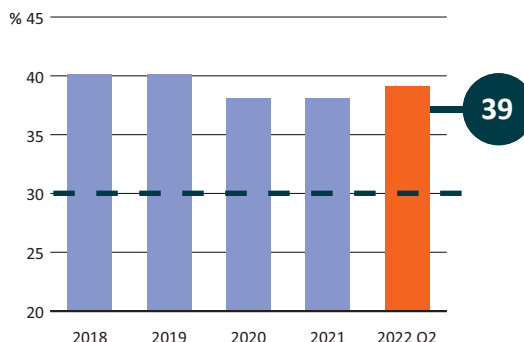
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



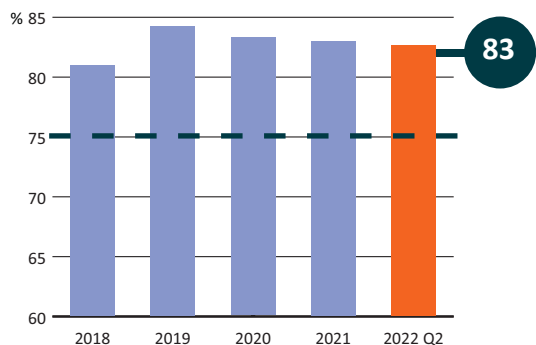
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



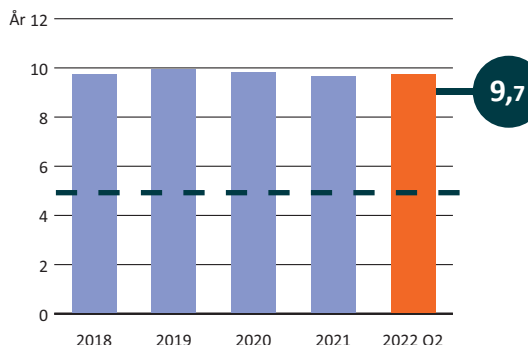
### Storstadsregioner och större städer

– 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. Under det första halvåret 2022 har hela det finska och tyska fastighetsbeståndet värderats externt av JLL respektive CBRE. Det svenska beståndet har till ungefär två tredjedelar värderats externt av Cushman & Wakefield. Således har cirka 80 procent av det totala beståndet värderats externt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 683 mkr (69 619).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	Förändring %
Hyresintäkter	3 986	3 575	11
Fastighetskostnader	-978	-893	9
<b>Drifnetto</b>	<b>3 008</b>	<b>2 682</b>	<b>12</b>
Central administration	-164	-153	7
Intresseföretag	90	47	91
Finansiella poster	-572	-500	14
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 361</b>	<b>2 076</b>	<b>13</b>

vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Resultatandelar från intresseföretag är exklusive värdeförändringar och skatt, det vill säga förvaltningsresultat, 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	910	676	34	61	2024
Silverkällan	Göteborg	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	12 400	505	81	40	96	2022
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	N	Miljöbyggnad	13 000	442	250	30	100	2023
Sköndalsvillan	Tyresö	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	7 000	357	28	15	100	2022
IES Trelleborg	Trelleborg	Utbildning	N	Miljöbyggnad	11 200	350	32	26	100	2022
IES Staffanstorps	Staffanstorps	Utbildning	N	Miljöbyggnad	7 000	300	33	17	100	2022
Campus Kronåsen	Uppsala	Utbildning	O	–	16 200	250	240	34	100	2023
Vågen Vilunda	Upplands Väsby	Äldreboende	N	Svanen	6 200	227	55	15	100	2022
Paavola Campus <sup>1)</sup>	Lahtis	Utbildning	O	–	13 200	203	161	5	100	2022–2023
Arkadiankatu 24	Helsingfors	Utbildning	O	–	5 800	194	31	17	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	N	–	6 200	176	102	11	100	2022
Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	N	–	6 700	172	59	10	100	2022
Bylegård	Täby	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	5 500	157	5	12	100	2022
Växthuset, S:t Lars	Lund	Utbildning	N	–	4 700	123	88	8	100	2023
Lauritsa	Villmanstrand	Rättsväsende	N	–	3 100	118	54	8	100	2022
<b>Summa</b>					<b>167 200</b>	<b>4 484</b>	<b>1 892</b>	<b>282</b>		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

Typ av investering: N=Nybyggnation O=Ombyggnation

<sup>1)</sup> 3 av 5 delprojekt har färdigställs i Q2 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 4 484 mkr

varav kvarvarande investering uppgår till 1 892 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 6 911 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 078 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	79	12	7	99
Q2	Kadetten	Stockholm	Utbildning	–	11 400	285	12	38	100
Q2	Paavola Campus <sup>1)</sup>	Lahtis	Utbildning	–	7 900	140	20	17	100
Q2	Södra Källtorp Trygghetsboende	Västerås	Äldreboende	Miljöbyggnad	2 300	107	25	5	65
Q2	Kamreerintie 6	Esbo	Vård	–	4 900	118	10	16	100
<b>Summa</b>					<b>30 200</b>	<b>730</b>	<b>14</b>	<b>82</b>	

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> 3 av 5 delprojekt har färdigställs i Q2 2022


### Havoteket – ett unikt samarbete för havet!

Havoteket har skapats i samverkan med Helsingborgs stad, Tengbom, Serneke och Helsingborgs hamn. Genom samarbetet kopplar vi de globala hållbarhetsmålen till en av våra absolut viktigaste tillgångar – havet. Vi har tagit fram ett nytt utbildningskoncept där vi genom upplevelse och pedagogik lyfter fram de marina värdena och vårt ansvar kopplat till att bo och verka vid havet.

Hemsö har med paviljongen Havoteket deltagit i Helsingborgs stadsmässa H22 City Expo mellan den 30 maj – 3 juli. En mässa som fokuserar på stadsutveckling och innovativa lösningar för den smarta och hållbara staden.

# 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. Energiarbetet fortsätter att visa effekt med minskad energianvändning mot motsvarande period föregående år. Resultatet påverkas, liksom föregående kvartal, av en större fastighet som för närvarande genomgår en ombyggnation och därmed inte medräknas i statistiken.

## Miljöcertifiering

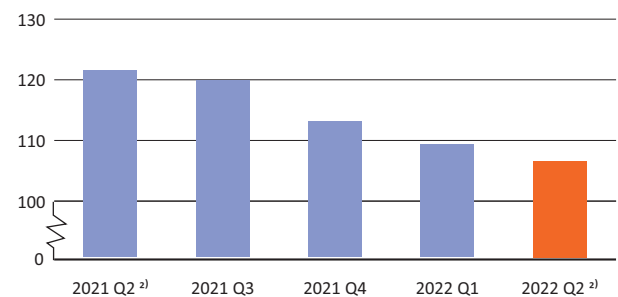
Hemsö har som mål att certifiera all nyproduktion samt delar av det befintliga beståndet. Vid utgången av det andra kvartalet var 25 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Det är en ökning med en procentenhet från föregående kvartal. Antalet certifierade byggnader ökar successivt 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 andra kvartalet 2022.

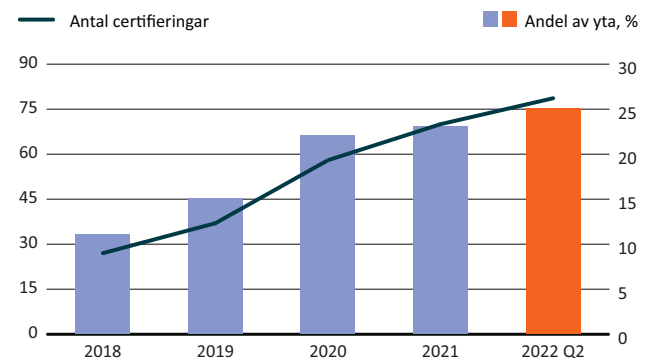
## Energianvändning, kWh/m<sup>2</sup>, rullande 12 mån<sup>1)</sup>



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

<sup>2)</sup> Avser perioden juni–maj.

## 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.



## Energiprojekt i Helsingfors Tingshus bidrar till friskare luft och minskad energianvändning

Hemsös omfattande energirenovering av Helsingfors tingshus har förbättrat både byggnadens energieffektivitet och luftkvaliteten inomhus. Koldioxid- och temperatursensorer har kopplats in i huset. De anpassar ventilationen efter hur många som är på plats i lokalerna, vilket medför en effektiv energianvändning. Optimering av fastighetsautomation samt installation av nya ventilationsfläktar har också ingått i renoveringen. Insatserna minskar utsläppen från fjärrvärmeförbrukningen med cirka 15 procent per år. De totala energikostnaderna kommer att sjunka med cirka 20 procent per år.

## Intresseföretag

Per 30 juni 2022 ägde Hemsö andelar i intresseföretagen Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen) och Hemtag Fastigheter AB (Hemtag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 261 mkr (1 002), andelen i Lanthen är bokförd till 213 mkr (159) och andelen i Hemtag är bokförd till 1 mkr (-). Totala andelar i intresseföretag uppgick till

1 475 mkr (1 185). Under andra kvartalet har Hemsö förvärvat ytterligare 8 procent av aktierna i TTP. Tillträdet kommer att ske under andra halvåret 2022. Under andra kvartalet förvärvade Hemsö 1,5 procent av aktierna i Finlands Universitetsfastigheter Oy (SYK). Med anledning av hembudsklausul har köpet återgått.

### 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 30 juni 2022 kom 67 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	30 jun 2022	30 jun 2021
Ägarandel, %	44	44
Hyresvärde, mkr	377	307
Antal fastigheter, st	26	24
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 041	4 226
Hyresduration, år	8	8
Andel offentliga hyresgäster, %	67	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	30 jun 2022	30 jun 2021
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	22	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	728	502
Hyresduration, år	8	9
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

### Resultat från intresseföretag, jan – jun 2022

Mkr	TTP	Lanthen	Övriga	Totalt
Förvaltningsresultat	34	3	-1	36
Värddeförändringar, förvaltningsfastigheter	-1	-	-	-1
Värddeförändringar, finansiella instrument	187	-	-	187
Skatt	-43	0	-	-44
<b>Redovisat resultat</b>	<b>176</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>178</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 53,4 procent (60,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 6,3 ggr (4,7).

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat på 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.

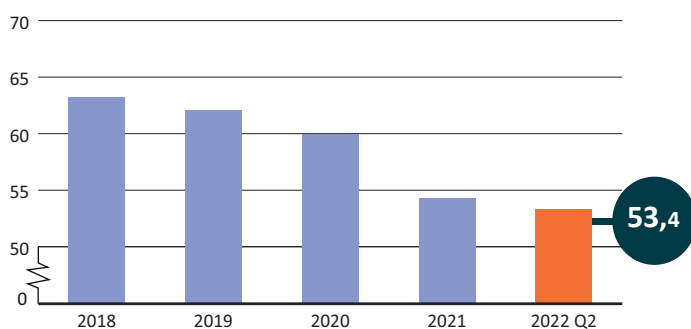
### Hemsös kreditbetyg

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 46 361 mkr (43 097). Ökningen är hänförlig till senaste årets nettoinvesteringar. Hemsö har under första halvåret 2022 emitterat obligationer om 3 619 mkr (varav 1 919 mkr under andra kvartalet) med löptider mellan 2 och 10 år. Vidare har Hemsö nyttjat faciliteten med Europeiska Investeringsbanken där det nya lånet i EUR, om motsvarande 1 000 mkr, löper i 15 år med fast ränta. Efter periodens utgång emitterade Hemsö även en 20-årig obligation i japanska YEN motsvarande 750 mkr. Valutarisken med anledning av denna upplåning har eliminerats med hjälp av ett valutaräntederivat.

### Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö utnyttjade kreditlöften om totalt 11 500 mkr (11 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisk och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 325 mkr (519). Den disponibla likviditeten uppgick således till 11 825 mkr (12 019). Skuldteckningskvoten uppgick till 144 procent (131).

Hållbar finansiering

11,6 mdkr

### Finansieringskällor, mkr

	Q2 2022	Q2 2021
Obligationer, SEK	13 514	13 609
Obligationer, EUR	18 554	17 318
Obligationer, AUD, NOK, USD	3 573	2 794
<b>Summa obligationer</b>	<b>35 641</b>	<b>33 721</b>
Företagscertifikat, SEK	5 142	4 953
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	3 979	2 864
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	798	759
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>46 361</b>	<b>43 097</b>

### Kapitalstruktur, mkr

	Q2 2022	Q2 2021
Räntebärande skulder	46 361	43 097
Likvida medel	325	519
<b>Nettoskuld</b>	<b>46 036</b>	<b>42 578</b>
Marknadsvärde fastigheter	84 683	69 619
Investeringar i intresseföretag	1 475	1 185
<b>Summa</b>	<b>86 158</b>	<b>70 804</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,4%</b>	<b>60,1%</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 än tidigare tar upp lån med fast ränta löste Hemsö samtliga kvarvarande räntederivat under första kvartalet.

Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 0 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 5 397 mkr (2 649). Valutaexponering- en uppgick till 5 procent (6) av eget kapital.

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



Hemsö utvecklar den nya Tingsrätten i Vänersborg

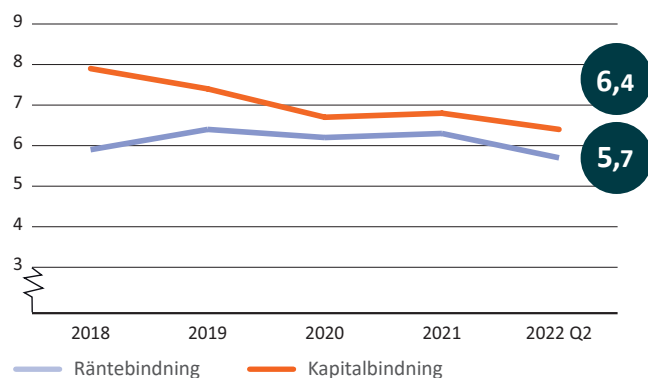
### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q2 2022	Q2 2021
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>
Likvida medel	325	519
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>11 825</b>	<b>12 019</b>
Kort upplåning	8 200	9 156
Skuld täckningskvot	144%	131%

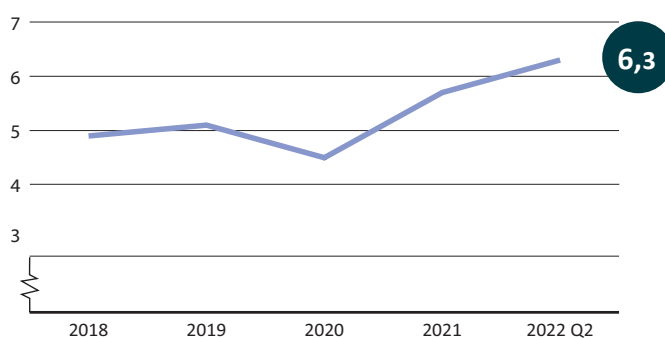
### Valutaexponering, mkr

	Q2 2022	Q2 2021
Fastigheter EUR	28 355	23 055
Intresseföretag EUR	1 261	1 002
Kassa EUR	56	57
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>29 672</b>	<b>24 114</b>
Skuld EUR	22 532	20 141
Valutaswap EUR	5 397	2 649
<b>Exponering EUR</b>	<b>1 744</b>	<b>1 324</b>
Skuld AUD, NOK, SEK, USD	5 623	2 794
Valutaswap AUD, NOK, SEK, USD	-5 623	-2 794
<b>Exponering AUD, NOK, SEK, USD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>1 744</b>	<b>1 324</b>
Eget kapital	32 215	22 203
<b>Valutaexponering</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>

### Kapital- och räntebindning, år



### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	53,4 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,4 år
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	144 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	6,3 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,7 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	30 %
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	5,4 %



Hemsö deltog som huvudpartner vid Järvaveckan 1–5 juni



Nu startar omvandlingen av Campus Kronåsen i Uppsala till modern campus med förstklassig gymnasieskola

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2022	701	701	2	12 774	28
2023	4 152	3 652	8	2 350	5
2024	13 702	3 702	8	1 049	2
2025	3 500	2 500	5	1 150	2
2026	6 661	6 661	14	5 861	13
2027	1 525	1 525	3	1 025	2
2028	5 387	5 387	12	5 287	11
2029	4 319	4 319	9	4 319	9
2030	2 227	2 227	5	2 227	5
>2030	10 544	10 544	23	10 318	22
<b>Summa</b>	<b>52 719</b>	<b>41 219</b>	<b>89</b>	<b>46 361</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 142	11		
<b>Summa</b>		<b>46 361</b>	<b>100</b>		

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
<b>Resultaträkning</b>									
Hysesintäkter	996	983	946	917	894	857	838	824	811
Övriga intäkter	5	6	7	5	6	6	7	5	5
Fastighetskostnader	-241	-279	-251	-200	-209	-236	-252	-203	-202
<b>Driftnetto</b>	<b>760</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>
Central administration	-41	-39	-43	-41	-41	-31	-45	-39	-33
Resultat från andelar i intresseföretag	96	81	98	0	18	61	8	12	-8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>815</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>
Finansiella poster	-129	-114	-114	-122	-125	-125	-157	-124	-105
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>686</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>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>612</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>
Värdeförändring fastigheter	2 766	1 734	2 679	2 404	1 915	589	1 809	299	223
Värdeförändring finansiella instrument	70	-3	70	27	72	40	20	27	-49
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 522</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>
Aktuell skatt	-53	-40	10	-35	-44	-37	-3	-29	-49
Uppskjuten skatt	-613	-398	-618	-532	-439	-189	-421	-119	-79
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 856</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>
Övrigt totalresultat	94	53	-3	20	-21	62	-145	0	-104
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 950</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>

Balansräkning	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
Förvaltningsfastigheter	84 683	79 987	75 737	73 516	69 619	65 528	62 240	59 658	57 533
Nyttjanderätter	843	801	759	724	723	730	605	611	612
Andelar i intresseföretag	1 475	1 363	1 271	1 168	1 160	771	698	719	706
Derivat	237	309	161	33	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	992	865	892	730	706	781	758	680	686
Likvida medel och korta placeringar	325	795	687	533	519	1 673	891	1 249	1 173
<b>Summa tillgångar</b>	<b>88 554</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>
Eget kapital	32 215	30 337	28 350	25 646	22 203	21 079	20 082	18 443	16 789
Uppskjuten skatteskuld	7 143	6 519	6 082	5 467	4 923	4 497	4 270	3 875	3 763
Derivat	-	-	-	-	32	95	231	293	287
Räntebärande skulder	46 361	44 375	42 498	43 067	43 097	41 626	38 652	38 431	38 136
Leasingskulder	843	801	759	724	723	730	605	611	612
Ej räntebärande skulder	1 992	2 089	1 819	1 800	1 748	1 457	1 353	1 264	1 124
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>88 554</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>

Nyckeltal	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	53,4	53,6	54,3	57,0	60,1	60,2	60,0	61,6	63,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	6,3	6,0	5,7	4,8	4,7	4,7	4,5	5,0	5,0
Operativt kassaflöde, mkr	573	532	536	533	517	379	421	445	453
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	3,8	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	4,6	4,7
Totalavkastning, % <sup>1)</sup>	17,2	16,9	15,8	14,8	11,7	9,0	8,5	6,8	7,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	97,9	97,9	98,1
Överskottsgrad, %	75,9	71,8	73,7	78,3	76,7	72,6	70,1	75,5	75,3
Antal fastigheter, st	466	458	441	426	421	408	392	381	383
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 311	2 286	2 218	2 226	2 155	2 101	2 005	1 954	1 923

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

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	1 980	1 751	996	894	3 843	3 614
Övriga intäkter	12	12	5	6	24	24
Driftkostnader	-380	-313	-174	-144	-662	-595
Underhållskostnader	-100	-94	-52	-49	-233	-226
Övriga fastighetskostnader	-40	-39	-16	-16	-76	-75
<b>Driftnetto</b>	<b>1 471</b>	<b>1 317</b>	<b>760</b>	<b>690</b>	<b>2 896</b>	<b>2 742</b>
Central administration	-80	-72	-41	-41	-163	-156
Resultat från andelar i intresseföretag	178	80	96	18	276	177
- varav förvaltningsresultat	36	22	23	13	59	45
- varav värdeförändringar	185	72	101	7	296	183
- varav skatt	-44	-15	-27	-2	-79	-50
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 569</b>	<b>1 325</b>	<b>815</b>	<b>667</b>	<b>3 008</b>	<b>2 764</b>
Finansiella poster	-243	-250	-129	-125	-480	-486
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 326</b>	<b>1 075</b>	<b>686</b>	<b>542</b>	<b>2 529</b>	<b>2 278</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>1 184</b>	<b>1 018</b>	<b>612</b>	<b>537</b>	<b>2 312</b>	<b>2 145</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 500	2 504	2 766	1 915	9 583	7 587
Värdeförändring finansiella instrument	68	112	70	72	165	209
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 893</b>	<b>3 691</b>	<b>3 522</b>	<b>2 529</b>	<b>12 277</b>	<b>10 075</b>
Aktuell skatt	-92	-81	-53	-44	-117	-107
Uppskjuten skatt	-1 011	-629	-613	-439	-2 161	-1 779
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 790</b>	<b>2 981</b>	<b>2 856</b>	<b>2 046</b>	<b>9 998</b>	<b>8 189</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	4 591	2 866	2 777	1 941	9 679	7 953
Innehav utan bestämmande inflytande	199	115	80	105	319	236
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	4 790	2 981	2 856	2 046	9 998	8 189
Omräkningsdifferens	147	41	94	-21	165	58
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>4 937</b>	<b>3 022</b>	<b>2 950</b>	<b>2 025</b>	<b>10 163</b>	<b>8 247</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	4 736	2 906	2 869	1 920	9 841	8 011
Innehav utan bestämmande inflytande	201	116	81	105	322	236



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	84 683	69 619	75 737
Nyttjanderätter	843	723	759
Andelar i intresseföretag	1 475	1 160	1 271
Derivat	237	–	161
Fordringar hos intresseföretag	–	25	–
Övriga anläggningstillgångar	41	35	39
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>87 279</b>	<b>71 563</b>	<b>77 967</b>
Kortfristiga fordringar	950	645	853
Likvida medel	325	519	687
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 275</b>	<b>1 164</b>	<b>1 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>88 554</b>	<b>72 727</b>	<b>79 508</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>32 215</b>	<b>22 203</b>	<b>28 350</b>
Uppskjuten skatteskuld	7 143	4 923	6 082
Långfristiga räntebärande skulder	38 161	33 941	34 898
Leasingskulder	843	723	759
Derivat	–	32	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>46 147</b>	<b>39 620</b>	<b>41 738</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	8 200	9 156	7 600
Övriga kortfristiga skulder	1 992	1 748	1 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 192</b>	<b>10 904</b>	<b>9 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>88 554</b>	<b>72 727</b>	<b>79 508</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Utdelning	–	-700	–	-205	–	-905
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	4	4
Totalresultat (2021-01-01 - 2021-06-30)	–	–	40	2 866	116	3 022
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>188</b>	<b>14 451</b>	<b>728</b>	<b>22 203</b>
Ingående eget kapital 2021-07-01	1	6 835	188	14 451	728	22 203
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	1	1
Förvärv av minoritet	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat (2021-07-01 - 2021-12-31)	–	–	17	5 088	121	5 226
<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
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Totalresultat (2022-01-01 - 2022-06-30)	–	–	145	4 591	201	4 937
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>1</b>	<b>7 835</b>	<b>351</b>	<b>23 057</b>	<b>970</b>	<b>32 215</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2022	Apr – jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Jan – dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	1 184	1 018	612	537	2 312	2 145
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-36	-22	-23	-13	-59	-45
Avskrivningar	9	7	4	3	17	15
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	-1	-20	0	31	11	-9
Betald skatt	-71	-123	-41	-28	-138	-189
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 084</b>	<b>859</b>	<b>553</b>	<b>530</b>	<b>2 143</b>	<b>1 917</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	130	533	-204	327	193	597
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 214</b>	<b>1 391</b>	<b>348</b>	<b>858</b>	<b>2 337</b>	<b>2 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-1 426	-2 697	-110	-1 176	-2 185	-3 456
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 960	-2 030	-1 019	-1 268	-4 063	-4 133
Försäljning av fastigheter	2	8	2	1	1 872	1 878
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-422	0	-396	22	-400
Utdelningar från intresseföretag	20	17	20	17	20	17
Övriga anläggningstillgångar	-2	0	-1	0	-6	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 366</b>	<b>-5 125</b>	<b>-1 107</b>	<b>-2 822</b>	<b>-4 340</b>	<b>-6 099</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	6 169	8 393	2 684	3 114	8 401	10 626
Amorteringar räntebärande skulder	-3 310	-4 156	-1 353	-1 381	-6 494	-7 340
Realiserade finansiella instrument	-18	5	0	0	-42	-19
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–	1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	4	–	4	1	5
Utbetald utdelning	-1 072	-905	-1 072	-905	-1 072	-905
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 768</b>	<b>3 342</b>	<b>260</b>	<b>833</b>	<b>1 793</b>	<b>3 367</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-384</b>	<b>-392</b>	<b>-499</b>	<b>-1 131</b>	<b>-210</b>	<b>-218</b>
Likvida medel vid periodens början	687	891	795	1 673	519	891
Kursdifferens i likvida medel	21	19	28	-23	16	14
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>325</b>	<b>519</b>	<b>325</b>	<b>519</b>	<b>325</b>	<b>687</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 105</b>	<b>896</b>	<b>573</b>	<b>517</b>	<b>2 153</b>	<b>1 944</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2022	Jan – jun 2021	Jul 2021 – jun 2022	Jan – dec 2021
Nettoomsättning	59	46	119	106
Central administration	-107	-97	-213	-203
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-49</b>	<b>-51</b>	<b>-94</b>	<b>-96</b>
Finansiella poster	222	253	148	179
Värdeförändring finansiella instrument	-18	109	39	166
Bokslutsdispositioner	–	–	361	361
<b>Resultat före skatt</b>	<b>155</b>	<b>311</b>	<b>454</b>	<b>610</b>
Redovisad skatt	57	-6	24	-39
<b>Periodens resultat</b>	<b>213</b>	<b>305</b>	<b>478</b>	<b>570</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>213</b>	<b>305</b>	<b>478</b>	<b>570</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	1	2
Inventarier	3	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	10 622	7 861	7 962
Uppskjuten skattefordran	19	36	19
Långfristiga fordringar	35 952	33 958	33 862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>46 600</b>	<b>41 858</b>	<b>41 849</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 384	1 099	6 901
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 385</b>	<b>1 099</b>	<b>6 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>51 984</b>	<b>42 957</b>	<b>48 749</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 639	4 233	5 498
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	43	43
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	29	28	29
Räntebärande skulder	46 336	38 078	42 477
Ej räntebärande skulder	937	575	702
<b>Summa skulder</b>	<b>47 302</b>	<b>38 681</b>	<b>43 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>51 984</b>	<b>42 957</b>	<b>48 749</b>

## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets utgång emitterade Hemsö en 20-årig obligation i japanska YEN motsvarande 750 miljoner kronor.

### Byte av revisorer

På bolagsstämman i april 2022 valdes KPMG till nya revisorer. Till huvudansvarig revisor valdes Peter Dahlöf.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 162 anställda varav 78 kvinnor och 84 män. Av de anställda arbetar 51 personer inom förvaltningsorganisationen och 27 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 137 anställda i Sverige, 15 i Finland och 10 i Tyskland.

### 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.

Hemsö äger 44 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 26 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. 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.

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**

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget

och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 juli 2022

*Pär Nuder, Styrelseordförande*

*David Mindus, Styrelseledamot*

*Maria Björklund, Styrelseledamot*

*Johanna Skogestig, Styrelseledamot*

*Kerstin Hessius, Styrelseledamot*

*Johan Thorell, Styrelseledamot*

*Nils Styf, Verkställande direktör*

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



# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till 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	30 jun 2022	30 jun 2021
Driftnetto enligt resultaträkning	2 896	2 535
Justering för 12 månaders innehav	47	85
Justering projektfastigheter	-163	-186
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 780</b>	<b>2 433</b>
Marknadsvärde fastigheter	84 683	69 619
Justering projektfastigheter	-11 842	-14 282
<b>Justerat marknadsvärde fastigheter</b>	<b>72 841</b>	<b>55 337</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,4%</b>

Totalavkastning	Jul 2021 – jun 2022	Jul 2020 – jun 2021
Driftnetto	2 896	2 535
Värdeförändring fastigheter	9 583	4 613
<b>Summa</b>	<b>12 479</b>	<b>7 148</b>
Ingående marknadsvärde fastigheter	69 619	57 300
Utgående marknadsvärde fastigheter	84 683	69 919
Justering periodens värdeförändring	-9 583	-4 613
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>72 360</b>	<b>61 153</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>17,2%</b>	<b>11,7%</b>

Förvaltningsresultat	30 jun 2022	30 jun 2021
Resultat efter finansiella poster	1 326	1 075
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-185	-72
<i>Skatt intresseföretag</i>	44	-15
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 184</b>	<b>1 018</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jul 2021 – jun 2022</b>	<b>Jul 2020 – jun 2021</b>
Rörelseresultat	3 008	2 479
Finansnetto	-480	-531
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>6,3 ggr</b>	<b>4,7 ggr</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – jun 2022</b>	<b>Jan – jun 2021</b>
Förvaltningsresultat	1 184	1 018
Utdelning från intresseföretag	20	17
Betald skatt	-71	-123
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-36	-22
<i>Avskrivningar</i>	9	7
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 105</b>	<b>896</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>30 jun 2022</b>	<b>30 jun 2021</b>
Räntebärande skuld	46 361	43 097
Likvida medel	-325	-519
<b>Nettoskuld</b>	<b>46 036</b>	<b>42 578</b>
Marknadsvärde fastigheter	84 683	69 619
Investeringar i intresseföretag	1 475	1 185
<b>Summa</b>	<b>86 158</b>	<b>70 804</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,4%</b>	<b>60,1%</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>30 jun 2022</b>	<b>30 jun 2021</b>
Likvida medel	325	519
Outnyttjade kreditlöften	11 500	11 500
Disponibel likviditet	11 825	12 019
Kort upplåning	8 200	9 156
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>144%</b>	<b>131%</b>

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>31 jun 2022</b>	<b>31 jun 2021</b>
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	84 683	69 619
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

<b>Överskottsgrad</b>	<b>Jan – jun 2022</b>	<b>Jan – jun 2021</b>
Hysesintäkter	1 980	1 751
Övriga fastighetsintäkter	12	12
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 991</b>	<b>1 763</b>
Driftnetto	1 471	1 317
<b>Överskottsgrad</b>	<b>73,9%</b>	<b>74,7%</b>

**Frågor och mer information**

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

**Kalendarium**

Delårsrapport jan – sep 2022

21 okt 2022



**Närvarande  
Ansvarstagande  
Utvecklande**