

Q4

Bokslutskommuniké 2022

Sammanfattning januari – december 2022

- » Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 4 073 mkr (3 614).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 2 309 mkr (2 145).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 589 mkr (7 587) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 251 mkr (209).
- » Årets resultat efter skatt minskade till 2 563 mkr (8 189).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 84 879 mkr (75 737).
- » Under året investerades 3 809 mkr (4 133) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under året förvärvades 43 fastigheter (38) för 2 867 mkr (3 456) och 7 fastigheter (5) avyttrades för 414 mkr (2 030).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö tecknade ett 12-årigt hyresavtal med Medtanken Group avseende en vårdcentral om 1 000 kvadratmeter i en byggnad under uppförande i centrala Göteborg.
- » Hemsö förvärvade Kymmenedalens psykiatriska sjukhus i Kouvola i Finland för 13,7 miljoner euro. Hyresavtalet löper på 20 år.
- » Hemsö förvärvade en fastighet i Halmstad med en uthyrningsbar yta om 8 000 kvadratmeter och detaljplanlagda byggrätter om ytterligare 8 000 kvadratmeter.
- » Hemsö erhöll en markanvisning av Stockholms stad för utveckling av en 10 000 kvadratmeter stor idrottsanläggning i Bromma i Stockholm. Den nya anläggningen kommer att rymma Sveriges första specialanpassade isbana för konståkning.
- » I årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) förbättrades Hemsös resultat till 88 poäng av 100 möjliga i kategorin Befintliga fastigheter, en ökning med 5 poäng i förhållande till föregående år.

Hemsö i sammandrag

	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021
Hyresintäkter, mkr	4 073	3 614	1 069	946
Förvaltningsresultat, mkr	2 309	2 145	511	558
Resultat efter skatt, mkr	2 563	8 189	-1 406	2 785
Operativt kassaflöde, mkr	2 160	1 944	493	536
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,7	54,3	56,7	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,7	2,7	6,6
Marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång, mkr	84 879	75 737	84 879	75 737
Överskottsgrad, %	74,0	75,4	71,8	73,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,9	97,9	97,9	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,6	9,6	9,6	9,6
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 400	2 218	2 400	2 218



Vd-ord

Den efterlängtnade juledigheten närmade sig när jag höll i årets sista informationsmöte på Hemsö. Jag berättade för mina kollegor att Hemsö står stadigt trots allt kaos med ökade elpriser, inflation och räntor. Det är en lättnad inte bara för oss utan även för våra hyresgäster, som kan vara trygga i att Hemsö är en stabil hyresvärd oavsett vad som händer i vår omvärld.

Vi kommer att minnas 2022. Pandemin avlöstes av kriget i Ukraina. Både företag och privatpersoner kämpar för att få allt att gå ihop. På informationsmötet tänkte jag på allt detta. Den julfrid som jag uppskattar så mycket, tiden tillsammans med familjen då vi fokuserar på varandra och att bara vara, den är inte självklar.

Familjer som har splittrats både tillfälligt och för alltid på grund av krig eller andra katastrofer. Så mycket elände som människor tvingats uthärda detta år. Det är också viktigt att minnas all medmänsklighet och omtanke som visades under året, alla hjälpinsatser som gjorts av privatpersoner, organisationer och företag. Det är ett ljus i mörkret.

Stabil finansiering

Vi pratar mycket om kapitalmarknad, kassaflöde och investeringar på Hemsö. Bakom alla finansiella kalkyler finns ansikten på de personer som vi vill ge det bästa. En skola utan mobbning. Lekande barn på skolgårdar. En ombonad plats där personalen på ett äldreboende kan skratta tillsammans eller vila en stund. En vacker och trygg miljö där en son får en fin stund med sin gamla mamma.

Allt det här kan vi fortsätta att göra tack vare Hemsös stabila ägare och fortsatt goda tillgång till kapitalmarknaden. Under 2022 har Hemsö inte behövt använda sina kreditfaciliteter utan har emitterat obligationer för knappt 7 miljarder med löptider upp till 20 år. Kapital- och räntebindning är fortsatt lång och trots högre finansieringskostnader ökar det operativa kassaflödet. Min bedömning är att Hemsö kommer att ha fortsatt god tillgång till både eget kapital, bank- och kapitalmarknaden även framöver.

Rekordmånga färdigställda projekt

Under 2022 färdigställde vi 26 skolor och äldreboenden i Sverige och Finland. Två av dessa projekt är generationshus med skola och äldreboende i samma byggnad. Utformningen inbjuder till interaktion mellan barn och äldre. Här finns möjlighet att förbättra äldre människors närhet till liv och rörelse, genom såväl visuell kontakt som gemensamma aktiviteter mellan verksamheterna. Barnen får också en närmare kontakt med den äldre generationen.

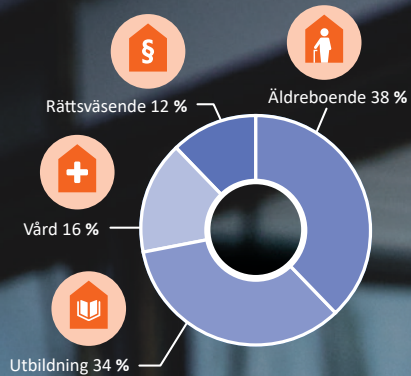
Allt detta gör vi, och kan fortsätta att göra, tack vare det driv och den kompetens som finns hos mina kollegor, stabil finansiell ställning och långsiktiga ägare som Tredje AP-fonden. Och jag menar att det inte är en slump. Vi har både hjärta och hjärna i allt vi gör och därför kan både medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners känna sig trygga.

I vårt arbete med social hållbarhet har jag under året träffat många eldsjälar bland våra befintliga och kommande hyresgäster samt i civilsamhället. Jag har blivit inspirerad av deras engagemang och uppfylld av alla nya idéer som kommer när olika människor möts och det genuina samtalet uppstår. Det finns så mycket mer som förenar oss än som skapar klyftor.

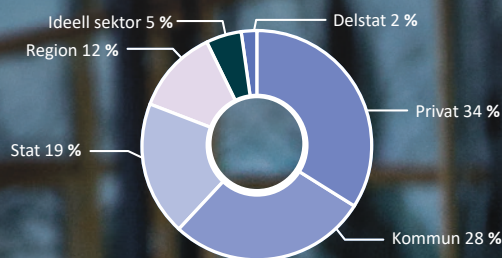
Jag vill ägna detta vd-ord till att försöka ingjuta hopp och påminna om alla goda krafter där ute.

Nils Styf, vd

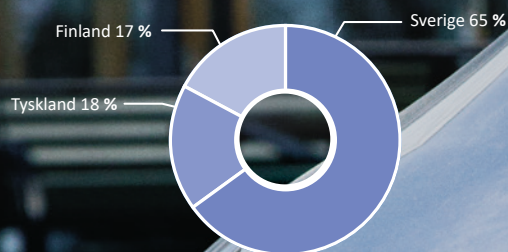
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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 84,9 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

Resultat- och kassaflödesposter avser perioden januari till december 2022 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Nyckeltalsberäkningar framgår av sidan 24-25.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 4 073 mkr (3 614), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 8 procent, i Tyskland med 20 procent och i Finland med 23 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 178 mkr, motsvarande 5 procent. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 58 mkr.

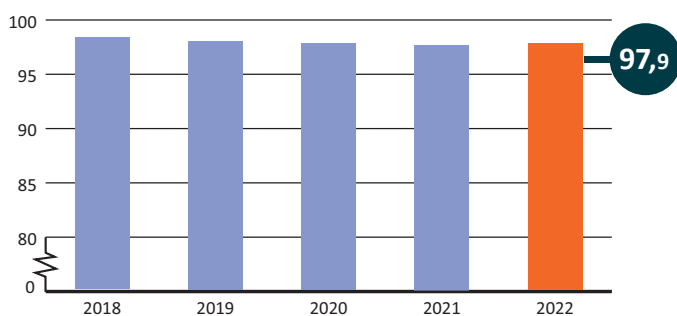
Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 620 mkr (3 815) före avdrag för rabatter om 55 mkr (24). Den ekonomiska vakansen uppgick till 98 mkr (83). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (97,9).

Hyresavtal med en årshyra om 248 mkr är föremål för omförhandling under 2023, vilket motsvarar 5 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 065 mkr (896), en ökning med 168 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energikostnader. Underhållskostnaderna ökade med 16 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 104 mkr motsvarande 13 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Vakansförändringar

Mkr	Jan – dec 2022
Ingående vakans	83
Avflyttningar	21
Justering vakanshyror	10
Inflyttningar	-21
Förvärvat	3
Valutakursförändringar	2
Utgående vakans	98

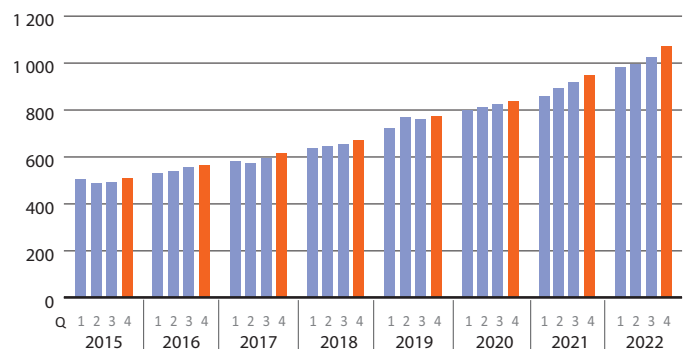
Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2023	248	5
2024	255	6
2025	291	6
2026	267	6
2027	283	6
2028	327	7
2029	211	5
2030	289	6
2031	325	7
2032	187	4
>2032	1 937	42
Summa	4 620	100

Uthyrningsbar yta

2 400 tkvm

Hyresintäkter, mkr



4 073 mkr

Hysesintäkter

Driftnetto

Driftnettet ökade med 11 procent till 3 032 mkr (2 742). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden minskade till 74,0 procent (75,4) främst med anledning av högre energikostnader. Hemsös direktavkastning, exklusive projektfastigheter, uppgick till 4,1 procent (4,0).

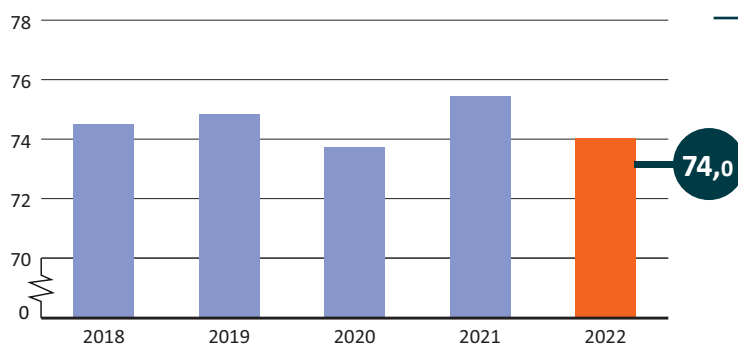
I jämförbart bestånd ökade driftnettet till 2 563 mkr (2 493) till följd av ökade hyresintäkter och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Jämförbart bestånd

	31 dec 2022	31 dec 2021	Förändring
Antal fastigheter, st	347	347	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	64 356	61 586	4,5%
Direktavkastning, %	4,1	4,1	0,0

Mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Förändring %
Hysesintäkter	3 457	3 279	5,4
Övriga intäkter	18	21	-15,5
Driftkostnader	-616	-526	17,3
Underhållskostnader	-219	-207	6,1
Övriga kostnader	-75	-75	0,8
Driftnetto	2 563	2 493	2,8

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 183 mkr (156). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -613 mkr (-486). Förändringen i räntenettet är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld.

Genomsnittsräntan uppgick till 1,8 procent (1,1), vilket är en effekt av att upplåningen blivit dyrare. Räntebindningen uppgick till 5,6 år (6,3) och den räntebärande skulden ökade till 49 567 mkr (42 498).

Räntenetto

Mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Ränteintäkter	6	1
Övriga finansiella intäkter	12	43
Räntekostnader	-546	-450
Övriga finansiella kostnader	-53	-52
Tomträtter och arrenden	-31	-28
Summa räntenetto	-613	-486

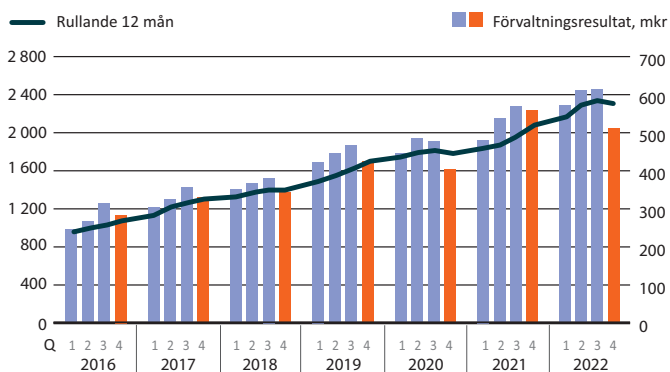
3 032 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 2 309 mkr (2 145), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 40 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Värdet förändring förvaltningsfastigheter

Årets värdet förändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 589 mkr (7 587) varav orealiserade värdet förändringar uppgick till 603 mkr (7 579). Detta motsvarar en värdeökning om 1 procent (12).

Värdet förändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 4 336 mkr (2 732) motsvarande 6 procent (4). Värdet förändringen från förvaltningsverksamheten påverkades positivt av den höga inflationen under 2022. Den marknadsrelaterade värdet förändringen uppgick till -3 733 mkr (4 847) motsvarande -5 procent (8) och förklaras av uppjusterade avkastningskrav under det andra halvåret 2022.

I slutet av perioden har hög inflation och snabbt stigande räntor haft stor effekt på transaktionsmarknaden. Få transaktioner har genomförts men bedöms ge stöd för högre avkastningskrav i samtliga segment jämfört med första halvåret 2022. Osäkerheten är dock större än vanligt.

Det vägda direktavkastningskravet som använts i värderingen av Hemsös fastighetsportfölj uppgick till 4,5 procent (4,3). I Sverige uppgick direktavkastningskravet till 4,4 procent (4,2), i Tyskland till 4,2 procent (4,1) och i Finland till 5,2 procent (4,9).

Fastigheter

480 st

Fastigheternas
marknadsvärde

84,9 mdkr

Orealiserade värdet förändringar fastigheter, jan – dec 2022

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	3 678	392	266	4 336
– Marknadsfaktorer	-3 010	-93	-629	-3 733
Summa orealiserade värdet förändringar	668	298	-363	603

Orealiserade värdet förändringar per kvartal, 2022

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Q1	1 324	4	406	1 734
Q2	2 279	475	13	2 767
Q3	-1 739	-45	35	-1 749
Q4	-1 197	-136	-817	-2 149
Summa orealiserade värdet förändringar	668	298	-363	603

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	75 737	441
Förvärv	2 867	43
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 809	
Fastighetsreglering	–	3
Avyttringar	-414	-7
Utrangeringar	-31	
Valutakursförändringar	2 308	
Orealiserade värdeförändringar	603	
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	84 879	480

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 251 mkr (209). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (200). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 224 mkr (9).

Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -594 mkr (-1 885) varav aktuell skatt utgjorde -190 mkr (-107) och uppskjuten skatt -403 mkr (-1 779). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld uppgick vid årets utgång till 6 592 mkr (6 089).

Resultat

Årets resultat efter skatt minskade till 2 563 mkr (8 189). Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Totalavkastningen uppgick till 4,5 procent (15,8).

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 11 procent till 2 160 mkr (1 944). Ökningen är främst hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 2 154 mkr (1 917). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 335 mkr (597). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -6 446 mkr (-6 099) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 816 mkr (3 367). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel till -142 mkr (-218).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 118 mkr (106) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -223 mkr (-203) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda men även på ökade konsultkostnader i samband med digitaliseringsprojekt. Finansiella poster uppgick till -192 mkr (160). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 722 mkr (671), räntekostnader om -623 mkr (-520), resultat från delar i koncernföretag 427 mkr (290) samt valutakurseffekter om -714 mkr (-281). Nedskrivning respektive återföring av tidigare gjorda nedskrivningar av derivat uppgick till -75 mkr (185) och årets resultat uppgick till 518 mkr (570).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Sverige Öst	965	920	721	709	23 249	20 924
Sverige Mitt	501	471	336	317	9 568	9 006
Sverige Nord	661	604	484	459	13 544	12 374
Sverige Syd	425	366	278	241	8 833	8 205
Tyskland	695	580	606	520	15 426	12 742
Finland	827	672	607	496	14 258	12 486
Totalt	4 073	3 614	3 032	2 742	84 879	75 737

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

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 84 879 mkr (75 737) finns 65 procent (67) i Sverige, 18 procent (17) i Tyskland och 17 procent (16) i Finland. Vid årets utgång ägde Hemsö fastigheter i 65 kommuner i Sverige, 64 kommuner i Tyskland och 34 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 38 procent av fastigheternas marknadsvärde följt av Utbildning som uppgår till 36 procent. Vård uppgår till 15 procent och Rättsväsende till 11 procent. Per 31 december 2022 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 480 fastigheter (441) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 400 tkvm (2 218).

Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	17	1 316	68 636
Q2	7	110	3 854
Q3	2	497	–
Q4	17	944	37 355
Summa	43	2 867	109 845

Avyttringar

Q1	–	–	–
Q2	1	3	–
Q3	–	–	–
Q4	6	411	8 147
Summa	7	414	8 147

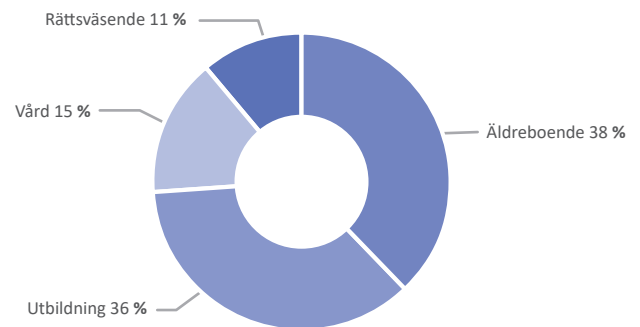
Investeringar

Investeringar avser nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 3 809 mkr (4 133), varav 2 998 mkr (3 294) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 811 mkr (839) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

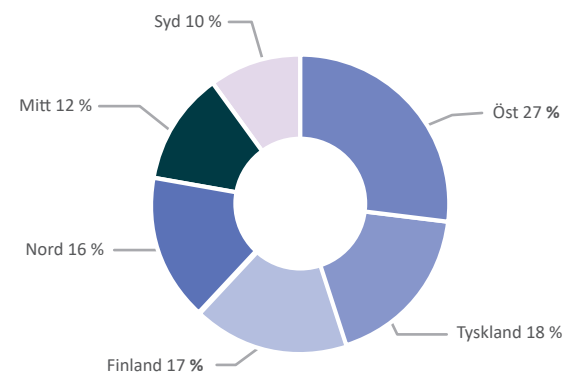
Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	238	151	63	28	480
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 037	806	326	231	2 400
Hyresduration, år	9,2	11,4	8,2	8,0	9,6
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 470	30 579	12 506	9 323	84 879
Hyresintäkter, mkr	1 556	1 337	666	514	4 073
Driftnetto, mkr	1 158	1 020	454	400	3 032
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,5	96,5	95,8	97,9
Direktavkastning, %	4,1	4,2	3,9	4,5	4,1

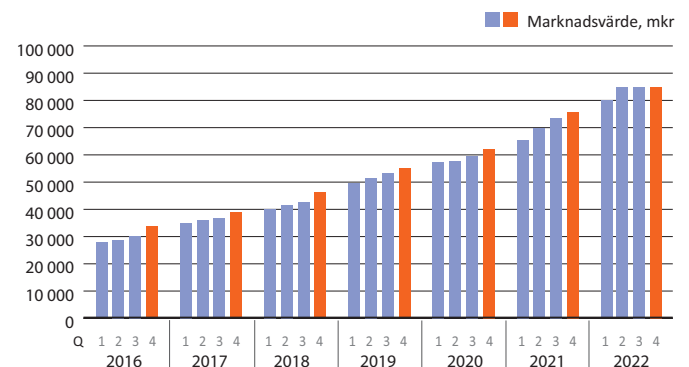
Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter, mkr



Hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på långa hyresavtal med offentliga hyresgäster eller med privata operatörer som är skattefinansierade. I Sverige justeras hyran årligen i januari baserat på KPI-utfallet i oktober föregående år. Inflationsutfallet, KPI, i oktober 2022 uppgick till 11 procent. I Finland och Tyskland uppgick den årliga inflationen under 2022 till 9 procent. I Finland och Tyskland sker hyresjusteringen löpande. Indexeringsgraden i Sverige uppgår till 90 procent, i Tyskland till 78 procent och i Finland till 100 procent.

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 29 procent, med stat till 20 procent och med regioner till 12 procent. Privata operatörer stod för 34 procent av årshyran och operatörer som bedriver ideell verksamhet stod för 5 procent. De största hyresgästerna var svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Academedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo, vilka tillsammans svarade för 21 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 13 offentliga. Egentliga Finlands välfärdsområde är en nyskapad region i Finland. Regionen har tagit över Åbo Stads hyresavtal relaterade till social- och hälsoverksamhet.

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

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	238	5,2	33
Region Stockholm	Region	223	4,9	78
Academedia	Privat	184	4,0	22
Egentliga Finlands välfärdsområde (FI)	Region	158	3,5	17
Attendo	Privat	151	3,3	76
Justitieministeriet (FI)	Stat	132	2,9	13
Västerås stad	Kommun	117	2,6	21
Mälardalens Universitet	Stat	115	2,5	3
AWO (TY)	Ideell	106	2,3	12
Internationella Engelska skolan	Privat	87	1,9	11
Ambea	Privat	84	1,8	10
Alloheim (TY)	Privat	83	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	80	1,8	15
Karolinska Institutet	Stat	72	1,6	4
Lahtis stad (FI)	Kommun	66	1,4	5
HEWAG (TY)	Privat	65	1,4	9
Västra Götalandsregionen	Region	64	1,4	62
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	61	1,3	1
Konstuniversitetet (FI)	Stat	59	1,3	3
Gävle kommun	Kommun	58	1,3	20
Summa		2 204	48,3	425

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	1 051	23
Svenska staten	544	12
Svenska regioner	337	7
Finska kommuner	205	4
Finska staten	257	6
Finska regioner	229	5
Tyska kommuner	49	1
Tyska staten	51	1
Tyska delstater	79	2
Summa	2 804	61

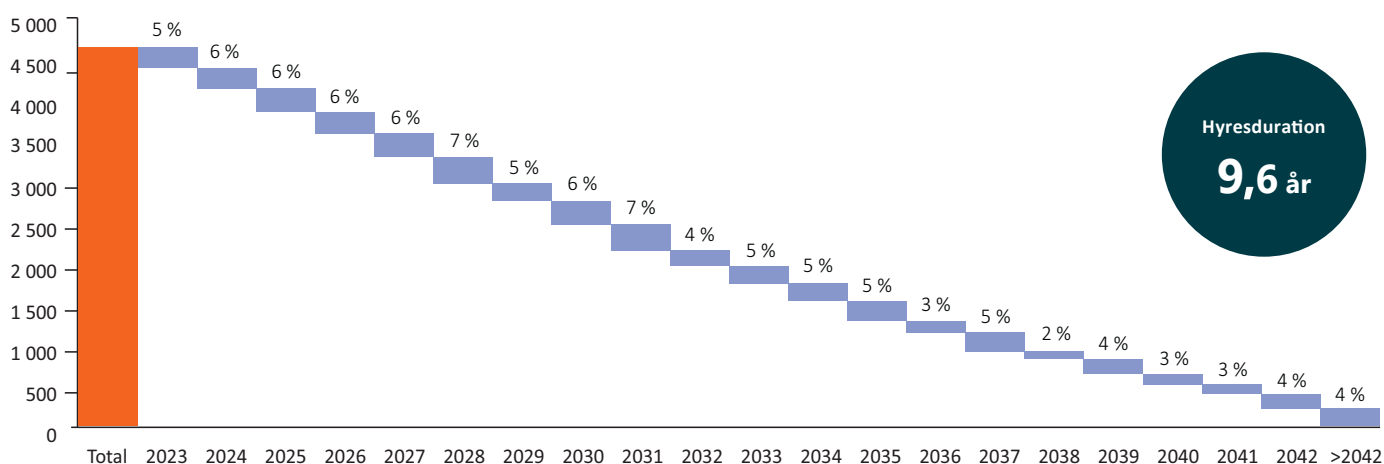
Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

(TY) = Tyskland

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration

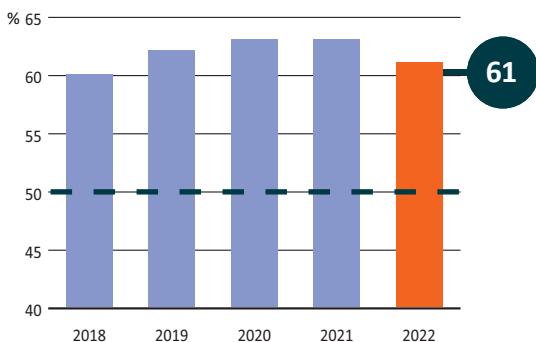
9,6 år

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.

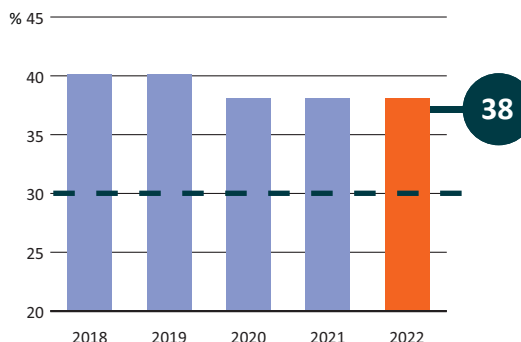
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



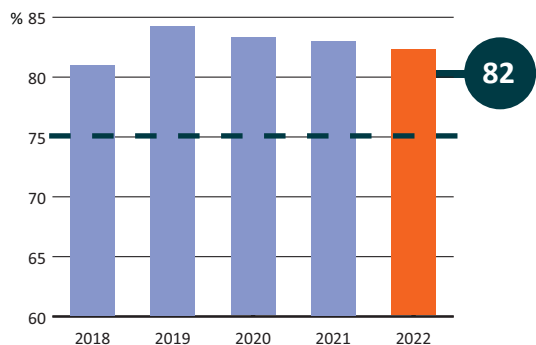
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



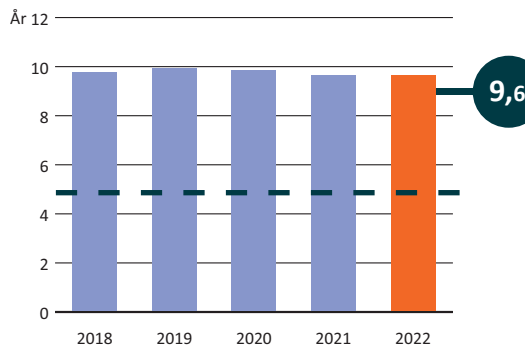
Storstadsregioner och större städer

– 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. Under perioden har hela det finska och tyska fastighetsbeståndet värderats externt av JLL respektive CBRE. Det svenska beståndet har till 96 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. Således har 97 procent av det totala beståndet värderats externt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 84 879 mkr (75 737).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månaders-basis. 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.

Intjäningsförmåga

Mkr	1 jan 2023	1 jan 2022	Förändring %
Hyresintäkter	4 565	3 791	20
Fastighetskostnader	-1 107	-894	24
Driftnetto	3 458	2 897	19
Central administration	-185	-156	19
Joint venture	86	49	75
Räntenetto	-927	-514	80
Förvaltningsresultat	2 431	2 276	7

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Räntenettet 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 joint venture 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
Kristiansborg	Västerås	Utbildning	N	Miljöbyggnad	9 900	498	455	24	61	2024
Nya Novum	Huddinge	Vård	O	–	38 700	390	185	0	87	2024
Lilla Tensta	Stockholm	Utbildning	O	–	16 800	367	251	30	0	2023–2026
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	N	Miljöbyggnad	13 000	327	100	33	100	2023
Campus Kronåsen	Uppsala	Utbildning	O	–	16 200	250	194	37	100	2023
Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	N	–	7 600	218	6	11	100	2023
Büttelborn	Groß-Gerau	Äldreboende	N	–	6 200	184	50	12	100	2023
Paavola skolcampus ¹⁾	Lahtis	Utbildning	O	–	6 500	177	61	17	100	2023
Växthuset idrott	Lund	Utbildning	N	Miljöbyggnad	4 700	123	35	8	100	2023
Kristiansborgsbadet	Västerås	Utbildning	O	–	5 100	116	34	4	100	2023
Raksila	Uleåborg	Rättsväsende	N	BREEAM	2 300	105	104	7	100	2023
Summa					127 000	2 756	1 476	181		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

Typ av investering: N=Nybyggnation O=Ombyggnation

¹⁾Totalt är 4 av 5 projekt färdigställda per Q4 2022.

Pågående projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 2 756 mkr varav kvar-

varande investering uppgår till 1 476 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 4 434 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 084 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	–	3 000	82	12	7	99
Q2	Campus Vasastan	Stockholm	Utbildning	–	11 400	279	12	38	100
Q2	Paavola skolcampus	Lahtis	Utbildning	–	7 900	165	20	18	100
Q2	Södra Källtorp Trygghetsboende	Västerås	Äldreboende	Miljöbyggnad	2 300	106	25	5	70 ¹⁾
Q2	Esbo familjecenter	Esbo	Vård	–	4 900	124	10	17	100
Q3	Sköndalsvillan	Tyresö	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 900	344	20	15	98
Q3	IES Trelleborg	Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	11 200	351	20	27	100
Q3	IES Telestadshöjden	Växjö	Utbildning	LEED	7 200	306	20	15	100
Q3	Arkadiankatu 24	Helsingfors	Utbildning	BREEAM	5 800	196	15	17	100
Q3	Vikhem idrottsanläggning	Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	4 300	97	10	7	100
Q3	Nordic International School	Norrköping	Utbildning	–	5 100	67	10	16	100
Q3	Nordtag förskola	Kungälv	Utbildning	Svanen	2 100	66	15	4	100
Q3	Hoivamme	Mäntsälä	Äldreboende	–	1 200	54	12	3	100
Q3	S:t Jörgen	Göteborg	Äldreboende	–	9 000	48	10	12	100
Q3	Brogårda LSS	Bjuv	Äldreboende	Miljöbyggnad	1 000	31	25	2	100
Q3	S:t Lars Park Byggnad 82	Lund	Vård	BREEAM	1 800	27	5	2	100
Q3	Paavola skolcampus	Lahtis	Utbildning	–	1 800	31	20	4	100
Q3	Nordic International School	Ystad	Utbildning	–	2 800	19	15	7	100
Q4	Silverkällan	Göteborg	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 200	525	12	38	100
Q4	IES Staffanstorps	Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	7 000	303	20	17	100
Q4	Vågen Vilunda	Upplands Väsby	Äldreboende	Svanen	6 200	223	20	17	100
Q4	Bylegård	Täby	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 600	156	20	14	100
Q4	Lauritsa räddningsstation	Villmanstrand	Rättsväsende	–	3 100	118	20	8	100
Q4	Södra Källtorp förskola	Västerås	Utbildning	Miljöbyggnad	2 700	66	23	3	100
Q4	Hoivamme	Kuopio	Äldreboende	–	1 200	52	15	3	100
Q4	Tjuvkil förskola	Kungälv	Utbildning	Svanen	1 300	47	15	3	100
Summa					130 000	3 885	16	318	

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

¹⁾Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrning pågår.

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.

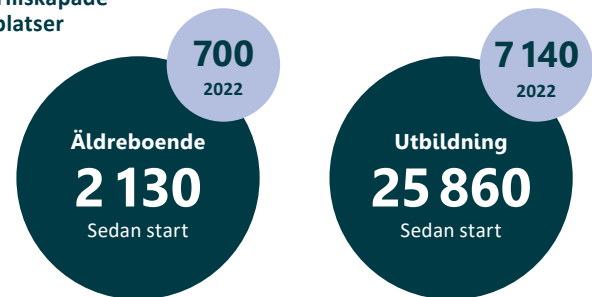
Energi och klimat

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.

Miljöcertifiering

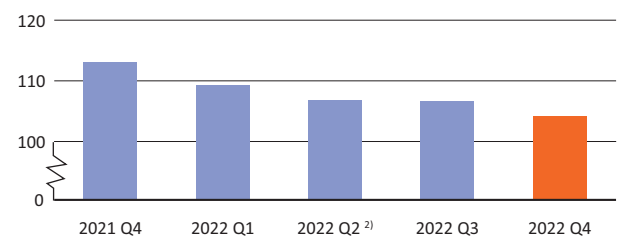
Hemsö har som mål att certifiera all nyproduktion samt delar av det befintliga beståndet. Vid utgången av det fjärde kvartalet var 26 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Antalet certifierade byggnader ökar successivt i och med att fler certifieringar av befintliga byggnader genomförs samt att fler nyproducerade byggnader tillförs portföljen. Hemsö certifierar enligt flera olika system, såsom Miljöbyggnad, Svanen, BREEAM, DGNB, LEED, NollCO2 och BREEAM In-Use.

Tillskapade platser



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

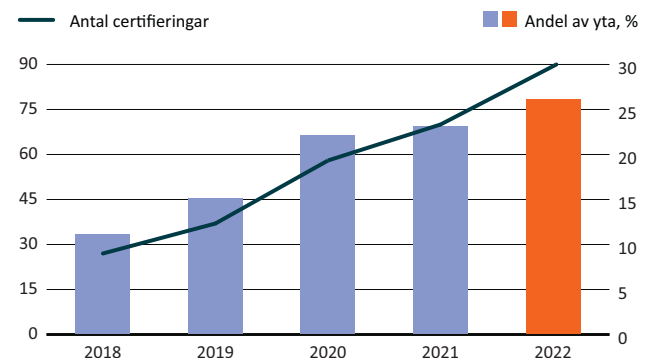
Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån¹⁾



¹⁾ Energianvändning i Sverige (värme + el) i totalt bestånd.

²⁾ Avser perioden juni–maj.

Miljöcertifierade fastigheter¹⁾



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



Så skapar vi ett tryggare och mer aktivt Tensta

Tidigare i år förvärvade Hemsö Tensta Gymnasium och Tensta Träff och har under året påbörjat arbetet med att utveckla platsen. Medborgardialoger har genomförts i området och många Tenstabor efterfrågade bättre ljus i Pilparken som ligger i anslutning till Campus Tensta, inte minst ur trygghetssynpunkt. Ny fasadbelysning har tagits fram, trasiga lyktstolpar har bytts ut och i slutet på november kom julbelysningen på plats i parken. Under december 2022 till mars 2023 satsar vi på att aktivera Pilparken genom att anlägga en isbana. Isbanan är en del av vår långsiktiga satsning i området för att skapa en levande och trevlig plats. Vi vill skapa möjligheter till utomhusaktivitet även under vinterhalvåret, och höja kvaliteten i utomhusmiljön.

Joint venture

Per 31 december 2022 ägde Hemsö andelar i Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och Hemtag Fastigheter AB (Hemtag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden.

Andelen i TTP är redovisad till 1 463 mkr (1 059), andelen i Lanthem är redovisad till 188 mkr (210) och andelen i Hemtag är redovisad till 4 mkr (2). Sammanlagt uppgick andelarna i joint venture till 1 655 mkr (1 271).

Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Hemsö äger 52 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren. Åbo stad äger 38 procent av bolaget och Åbo yrkeshögskola äger 10 procent. TTP drivs som en joint venture och konsolideras inte i Hemsö-koncernen.

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 31 december 2022 kom 65 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	31 dec 2022	31 dec 2021
Ägarandel, %	52	44
Hyresvärde, mkr	414	322
Antal fastigheter, st	27	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	98
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 256	4 654
Hyresduration, år	8	7
Andel offentliga hyresgäster, %	65	64

Lanthem

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

Genom samarbetet säkerställer Hemsö tillgång till mark för attraktiva projekt. Bolaget har förvärvat fem äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas tillhör i huvudsak dessa två kategorier. Lanthem har under året haft två pågående nyproduktionsprojekt av äldreboenden varav ett färdigställdes under Q3 med Malmö stad som hyresgäst. Lanthem Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthem	31 dec 2022	31 dec 2021
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	38	22
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	680	679
Hyresduration, år	11	8
Andel offentliga hyresgäster, %	46	30

Resultat från joint venture, jan – dec 2022

Mkr	TTP	Lanthem	Övriga	Totalt
Förvaltningsresultat	69	6	-1	74
Värdoförändringar, förvaltningsfastigheter	-122	-34	–	-156
Värdoförändringar, finansiella instrument	191	–	–	191
Skatt	-33	6	–	-27
Redovisat resultat	105	-22	-1	82

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 56,7 procent (54,3) och räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 4,8 ggr (5,7).

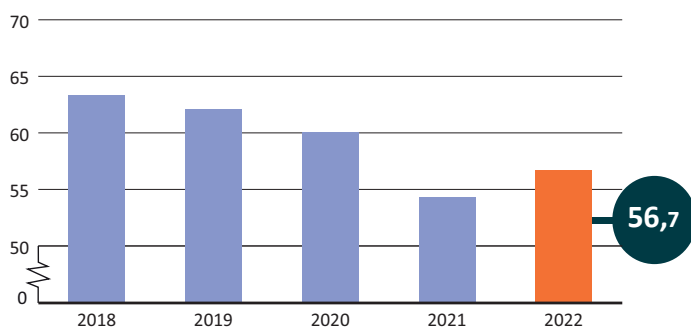
Hemsö har rating A+ från Fitch Ratings och A- från Standard & Poor's. Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat på den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker och Tredje AP-fonden.

Vid årets utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften om 13 500 mkr (12 500) vilket reducerar bolagets refinansieringsrisk. Likvida medel uppgick till 526 mkr (687). Den disponibla likviditeten uppgick således till 14 026 mkr (13 187). Skuldtäckningskvoten uppgick till 165 procent (174).

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 49 567 mkr (42 498). Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar. Hemsö har under året emitterat obligationer om 6 726 mkr, varav 500 mkr under fjärde kvartalet, med löptider mellan 2 och 20 år. Hemsö har emitterat en 20-årig obligation i japanska YEN motsvarande 792 mkr. Valutarisken med anledning av denna upplåning har eliminerats med hjälp av ett valutaräntederivat.

Belåningsgrad, %



Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2022-03-30
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2022-09-06

Hållbar finansiering

13,1 mdkr

Finansieringskällor, mkr

	31 dec 2022	2021
Obligationer, SEK	14 938	12 617
Obligationer, EUR	19 404	17 514
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 471	3 423
Summa obligationer	38 813	33 555
Företagscertifikat, SEK	4 996	4 490
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	4 123	2 887
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	835	767
Summa räntebärande skulder	49 567	42 498

Kapitalstruktur, mkr

	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder	49 567	42 498
Likvida medel	526	687
Nettoskuld	49 041	41 811
Marknadsvärde fastigheter	84 879	75 737
Investeringar i joint venture	1 665	1 271
Summa	86 544	77 008
Belåningsgrad	56,7%	54,3%
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

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 2022.

Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 0 mkr (4 800). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 8 020 mkr (3 187). Valutaexponeringen uppgick till 1 procent (10) av eget kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,3 år (6,8) och genomsnittlig räntebindning till 5,6 år (6,3). Genomsnittsräntan uppgick till 1,8 procent (1,1).



Hemsö tecknade avtal om förvärv av ett sjukhus i Kouvola, Finland

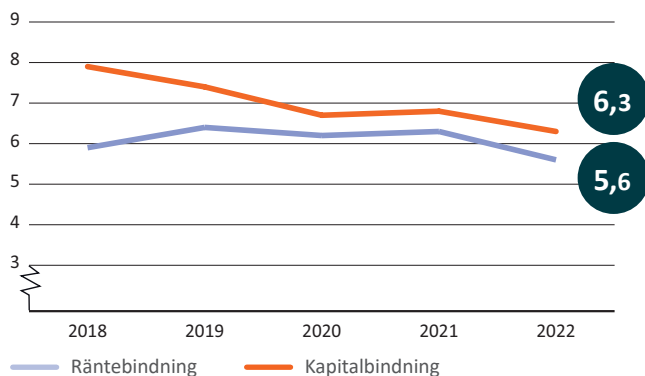
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	31 dec 2022	31 dec 2021
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	6 000	5 000
Europeiska investeringsbanken (EIB)	–	1 000
Summa kreditlöften	13 500	12 500
Likvida medel	526	687
Disponibel likviditet	14 026	13 187
Kort upplåning	8 503	7 600
Skuldtäckningskvot	165%	174%

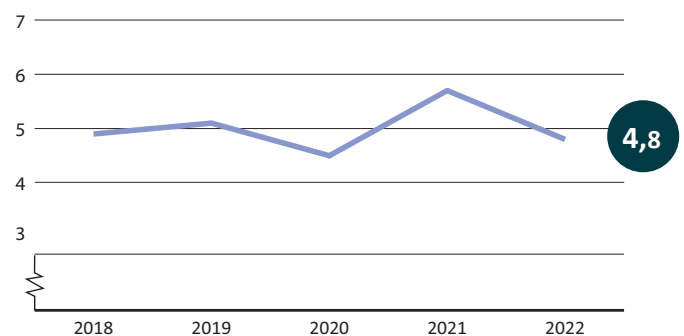
Valutaexponering, mkr

	31 dec 2022	31-dec 2021
Fastigheter EUR	29 684	25 227
Joint venture EUR	1 463	1 059
Kassa EUR	665	-6
Tillgångar EUR	31 812	26 280
Skuld EUR	23 562	20 368
Valutaswap EUR	8 020	3 187
Exponering EUR	230	2 725
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 071	3 423
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 071	-3 423
Exponering AUD, JPY, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	230	2 725
Eget kapital	30 028	28 350
Valutaexponering	0,8%	9,6%

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,7 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,3 år
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	165 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %

Ränterisk

Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	4,8 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,6 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	29 %

Motpartsrisk

Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
------------------------	-------------------------	----------

Valutarisk

Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	0,8 %
------------------	-------------------------------	-------



En isbana invigdes vid Campus Tensta som en del i utvecklingen av fastigheten



Hemsö bjöd i oktober in till en guidad visning av Göteborgs nya generationshus

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2023	3 501	3 501	7	14 234	29
2024	15 033	4 533	9	1 597	3
2025	5 408	3 408	7	2 058	4
2026	7 918	6 918	14	6 118	12
2027	2 196	2 196	4	1 696	3
2028	5 631	5 631	11	5 531	11
2029	4 516	4 516	9	4 516	9
2030	2 315	2 315	5	2 315	5
2031	1 097	1 097	2	1 097	2
>2031	10 456	10 456	21	10 405	21
Summa	58 071	44 571	90	49 567	100
Företagscertifikat		4 996	10		
Summa	58 071	49 567	100		

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020
Resultaträkning									
Hyesintäkter	1 069	1 025	996	983	946	917	894	857	838
Övriga intäkter	6	6	5	6	7	5	6	6	7
Fastighetskostnader	-303	-241	-241	-279	-251	-200	-209	-236	-252
Driftnetto	771	790	760	711	703	722	690	627	592
Central administration	-64	-39	-41	-39	-43	-41	-41	-31	-45
Resultat från andelar i joint venture	-119	23	96	81	98	0	18	61	8
Rörelseresultat	588	774	815	754	759	681	667	657	555
Räntenetto	-218	-152	-129	-114	-114	-122	-125	-125	-157
Resultat efter räntenetto	370	622	686	640	644	559	542	533	398
- varav Förvaltningsresultat	511	614	612	572	558	570	537	481	403
Värdeförändring fastigheter	-2 131	-1 780	2 766	1 734	2 679	2 404	1 915	589	1 809
Värdeförändring finansiella instrument	50	133	70	-3	70	27	72	40	20
Resultat före skatt	-1 712	-1 024	3 522	2 371	3 394	2 990	2 529	1 162	2 226
Aktuell skatt	-59	-39	-53	-40	10	-35	-44	-37	-3
Uppskjuten skatt	365	243	-613	-398	-618	-532	-439	-189	-421
Periodens resultat	-1 406	-820	2 856	1 934	2 785	2 423	2 046	935	1 801
Övrigt totalresultat	-12	51	94	53	-3	20	-21	62	-145
Periodens totalresultat	-1 418	-769	2 950	1 987	2 782	2 443	2 025	997	1 656
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	84 879	85 004	84 683	79 987	75 737	73 516	69 619	65 528	62 240
Nyttjanderätter	932	849	843	801	759	724	723	730	605
Andelar i joint venture	1 655	1 748	1 475	1 363	1 271	1 168	1 160	771	698
Derivat	247	389	237	309	161	33	-	-	-
Övriga tillgångar	1 209	1 180	992	865	892	730	706	781	758
Likvida medel och korta placeringar	526	1 214	325	795	687	533	519	1 673	891
Summa tillgångar	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193
Eget kapital	30 028	31 449	32 215	30 337	28 350	25 646	22 203	21 079	20 082
Uppskjuten skatteskuld	6 557	6 942	7 143	6 519	6 082	5 467	4 923	4 497	4 270
Derivat	-	-	-	-	-	-	32	95	231
Räntebärande skulder	49 567	48 792	46 361	44 375	42 498	43 067	43 097	41 626	38 652
Leasingskulder	932	849	843	801	759	724	723	730	605
Ej räntebärande skulder	2 363	2 352	1 992	2 089	1 819	1 800	1 748	1 457	1 353
Summa eget kapital och skulder	89 447	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193
Nyckeltal									
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	56,7	54,8	53,4	53,6	54,3	57,0	60,1	60,2	60,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,8	6,1	6,3	6,0	5,7	4,8	4,7	4,7	4,5
Operativt kassaflöde, mkr	493	562	573	532	536	533	517	379	421
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, % ¹⁾	4,1	3,9	3,8	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5
Totalavkastning, % ¹⁾	4,5	10,9	17,2	16,9	15,8	14,8	11,7	9,0	8,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,6	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	97,9
Överskottsgrad, %	71,8	76,6	75,9	71,8	73,7	78,3	76,7	72,6	70,1
Antal fastigheter, st	480	468	466	458	441	426	421	408	392
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 400	2 339	2 311	2 286	2 218	2 226	2 155	2 101	2 005

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021
Hysesintäkter	4 073	3 614	1 069	946
Övriga intäkter	23	24	6	7
Driftkostnader	-734	-595	-201	-166
Underhållskostnader	-242	-226	-77	-71
Övriga fastighetskostnader	-89	-75	-26	-14
Driftnetto	3 032	2 742	771	703
Central administration	-183	-156	-64	-43
Resultat från andelar i joint venture	82	177	-119	98
- varav förvaltningsresultat	74	45	23	11
- varav värdeförändringar	35	183	-160	125
- varav skatt	-27	-50	19	-38
Rörelseresultat	2 931	2 764	588	759
Räntenetto	-613	-486	-218	-114
Resultat efter räntenetto	2 317	2 278	370	644
- varav Förvaltningsresultat ¹⁾	2 309	2 145	511	558
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	589	7 587	-2 131	2 679
Värdeförändring finansiella instrument	251	209	50	70
Resultat före skatt	3 157	10 075	-1 712	3 394
Aktuell skatt	-190	-107	-59	10
Uppskjuten skatt	-403	-1 779	365	-618
Periodens resultat	2 563	8 189	-1 406	2 785
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 466	7 953	-1 358	2 717
Innehav utan bestämmande inflytande	98	236	-49	68
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	2 563	8 189	-1 406	2 785
Omräkningsdifferens	187	58	-12	-3
Periodens totalresultat	2 750	8 247	-1 418	2 782
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 648	8 011	-1 370	2 714
Innehav utan bestämmande inflytande	103	236	-47	68

¹⁾ Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sida 24 Nyckeltalsberäkningar.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	84 879	75 737
Nyttjanderätter	932	759
Andelar i joint venture	1 655	1 271
Derivat	247	161
Övriga anläggningstillgångar	44	39
Summa anläggningstillgångar	87 757	77 967
Kortfristiga fordringar	1 165	853
Likvida medel	526	687
Summa omsättningstillgångar	1 691	1 541
SUMMA TILLGÅNGAR	89 447	79 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	30 028	28 350
Uppskjuten skatteskuld	6 557	6 082
Långfristiga räntebärande skulder	41 064	34 898
Leasingskulder	932	759
Summa långfristiga skulder	48 553	41 738
Kortfristiga räntebärande skulder	8 503	7 600
Övriga kortfristiga skulder	2 363	1 819
Summa kortfristiga skulder	10 866	9 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 447	79 508

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	0	-905
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	5	5
Förvärv av minoritet	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat (2021-01-01 - 2021-12-31)	–	–	58	7 953	236	8 247
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Ingående eget kapital 2022-10-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Återbetalda tillskott minoritet	–	–	–	–	-3	-3
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	3	3
Totalresultat (2022-01-01 - 2022-12-31)	–	–	182	2 466	103	2 750
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	7 835	388	20 932	872	30 028

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	2 309	2 145	511	558
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i joint venture	-74	-45	-23	-11
Avskrivningar	17	15	10	5
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	15	-9	12	-9
Betald skatt	-113	-189	-5	-16
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 154	1 917	506	527
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	335	597	-43	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 489	2 514	463	549
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-2 867	-3 456	-944	-239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-3 809	-4 133	-971	-1 179
Försäljning av fastigheter	427	1 878	425	1 730
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-215	-400	-4	-2
Utdelningar från joint venture	21	17	0	0
Övriga anläggningstillgångar	-3	-4	-1	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 446	-6 099	-1 495	307
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	10 752	10 626	1 064	1 457
Amorteringar räntebärande skulder	-5 844	-7 340	-703	-2 165
Realiserade finansiella instrument	-20	-19	-	-4
Erhållet aktieägartillskott	-	1 000	-	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	5	-3	1
Utbetald utdelning	-1 072	-905	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 816	3 367	358	-711
Periodens kassaflöde	-142	-218	-674	144
Likvida medel vid periodens början	687	891	1 214	533
Kursdifferens i likvida medel	-19	14	-13	10
Likvida medel vid periodens slut	526	687	526	687
Operativt kassaflöde	2 160	1 944	493	536

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2022	Okt – dec 2021
Nettoomsättning	118	106	30	36
Central administration	-223	-203	-63	-57
Övriga rörelseintäkter	129	0	129	0
Rörelseresultat	24	-96	96	-20
Finansiella poster	-192	179	-87	-48
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-75	166	-46	28
Bokslutsdispositioner	724	361	724	361
Resultat före skatt	481	610	687	321
Redovisad skatt	37	-39	-93	-39
Periodens resultat	518	570	594	282

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	5	2
Inventarier	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	16 582	7 962
Uppskjuten skattefordran	54	19
Långfristiga fordringar	16 527	33 862
Summa anläggningstillgångar	33 170	41 849
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	22 592	6 901
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	22 592	6 901
SUMMA TILLGÅNGAR	55 762	48 749
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 944	5 498
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	–	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	27	29
Räntebärande skulder	49 538	42 477
Ej räntebärande skulder	1 253	702
Summa skulder	50 818	43 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 762	48 749

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Byte av revisorer

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

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 158 anställda varav 74 kvinnor och 84 män. Av de anställda arbetar 48 personer inom förvaltningsorganisationen och 28 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 132 anställda i Sverige, 16 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 fortsatt god tillgång till likviditet och har lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2022 var 71 procent av låneportföljen räntesäkrad och 29 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettet påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet.

För mer utförlig information hänvisas till sidan 69 i årsredovisningen för 2021. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer såsom 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 28 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö äger 52 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 27 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget drivs som ett joint venture tillsammans med övriga delägare och konsolideras inte i koncernredovisningen då Hemsö saknar bestämmande inflytande. Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen 50 procent vardera av aktierna i Lanthem

Samhällsfastigheter AB. Bolaget drivs som ett joint venture och 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. Bolaget äger inga fastigheter.

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.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde. Ränte/valutaderivat är värderade till verkligt värde i rapport över finansiell ställning och värderas enligt nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki.

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 avrundas siffror mellan 0 och 0,5 till 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 2 februari 2023

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 joint venture.

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 räntenetto efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i joint venture.

Genomsnittsränta

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

Investeringar i joint venture

Kapitalandelen i joint venture och utlåning till joint venture.

Kapitalbindning

Det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid beräknad inklusive löptiden på outnyttjade 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 i joint venture minus betald skatt med tillägg för utdelning från joint venture.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till räntenetto.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture samt 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, joint venture, kassa och skulder 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 driftnettet.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Direktavkastning	31 dec 2022	31 dec 2021
Driftnetto enligt resultaträkning	3 032	2 742
Justering för 12 månaders innehav	138	42
Justering projektfastigheter	-134	-102
Justerat driftnetto	3 036	2 682
Marknadsvärde fastigheter	84 879	75 737
Justering projektfastigheter	-11 464	-9 301
Justerat marknadsvärde fastigheter	73 415	66 436
Direktavkastning	4,1%	4,0%

Totalavkastning	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Driftnetto	3 032	2 742
Värddeförändring fastigheter	589	7 587
Summa	3 621	10 329
Ingående marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Utgående marknadsvärde fastigheter	84 879	75 737
Justering periodens värdeförändring	-589	-7 587
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	80 014	65 195
Totalavkastning	4,5%	15,8%

Förvaltningsresultat	31 dec 2022	31 dec 2021
Resultat efter räntenetto	2 317	2 278
Återläggning		
<i>Värddeförändringar joint venture</i>	-35	-183
<i>Skatt joint venture</i>	27	50
Förvaltningsresultat	2 309	2 145

Räntetäckningsgrad	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Rörelseresultat	2 931	2 764
Räntenetto	-613	-486
Räntetäckningsgrad	4,8 ggr	5,7 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Förvaltningsresultat	2 309	2 145
Utdelning från joint venture	21	17
Betald skatt	-113	-189
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i joint venture</i>	-74	-45
<i>Avskrivningar</i>	17	15
Operativt kassaflöde	2 160	1 944

Belåningsgrad	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skuld	49 567	42 498
Likvida medel	-526	-687
Nettoskuld	49 041	41 811
Marknadsvärde fastigheter	84 879	75 737
Investeringar i joint venture	1 665	1 271
Summa	86 544	77 008
Belåningsgrad	56,7%	54,3%

Skuldtäckningskvot	31 dec 2022	31 dec 2021
Likvida medel	526	687
Outnyttjade kreditlöften	13 500	12 500
Disponibel likviditet	14 026	13 187
Kort upplåning	8 503	7 600
Skuldtäckningskvot	165%	174%

Andel säkerställd skuld	31 dec 2022	31 dec 2021
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	84 879	75 737
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Överskottsgrad	Jan – dec 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	4 073	3 614
Övriga fastighetsintäkter	23	24
Summa fastighetsintäkter	4 097	3 638
Driftnetto	3 032	2 742
Överskottsgrad	74,0%	75,4%

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

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

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

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

Kalendarium

Årsredovisning	30 mar 2023
Delårsrapport jan – mar 2023	27 apr 2023
Årsstämma	27 apr 2023
Halvårsrapport jan – jun 2023	14 jul 2023
Delårsrapport jan – sep 2023	20 okt 2023



**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**