

# Q4

## Bokslutskommuniké 2020

### Sammanfattning januari – december 2020

- » Hyresintäkterna ökade till 3 270 mkr (3 027).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 810 mkr (1 760).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 441 mkr (2 037) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -72 mkr (-25).
- » Årets resultat efter skatt ökade till 3 333 mkr (3 111).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 62 240 mkr (55 027).
- » Under året förvärvades 32 fastigheter (23) för 2 483 mkr (5 242) och 10 fastigheter (16) avyttrades för 124 mkr (1 239).

### Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö förvärvade en äldreboendepportfölj med 10 fastigheter i Tyskland. Investeringen uppgick till cirka 100 miljoner euro.
- » Hemsö tecknade hyresavtal och samverkansavtal med Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergskolan för ett nytt generationshus med förskola och äldreboende i Upplands Väsby.
- » Hemsö förvärvade fyra fastigheter i det gamla regementsområdet i Ystad för att skapa ett kluster av utbildningsverksamheter.
- » Hemsö byggstartade tillsammans med Stiftelsen Stora Sköndal Sveriges första NollCO2-certifierade äldreboende, Sköndalsvillan i Tyresö.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Okt – dec 2020	Okt – dec 2019
Hyresintäkter, mkr	3 270	3 027	838	774
Förvaltningsresultat, mkr	1 810	1 760	403	425
Resultat efter skatt, mkr	3 333	3 111	1 801	1 114
Operativt kassaflöde, mkr	1 696	1 628	421	399
Belåningsgrad, %	60,0	62,1	60,0	62,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,1	4,5	5,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	62 240	55 027	62 240	55 027
Överskottsgrad, %	73,7	74,8	70,1	71,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,1	97,9	98,1
Hyresduration, år	9,8	9,9	9,8	9,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 005	1 884	2 005	1 884



## VD-ord

Vi har under 2020 blivit påmind om att inte ta något för givet, att vara förberedda på det oväntade och vikten av att ha en agil organisation som snabbt kan ställa om. Hemsös medarbetare har till stor del arbetat hemifrån under året och har med hjälp av digitala lösningar fortsatt att upprätthålla vår nära dialog med hyresgäster och samarbetspartners.

Tack vare Hemsös stabila affärsmodell har Covid 19-pandemins framfart inte medfört någon betydande finansiell påverkan och vi har haft god tillgång till kapitalmarknaden under hela perioden. Vi presenterar ett bokslut som är den starkaste någonsin både gällande antalet nya samarbeten och vårt förvaltningsresultat, som ökade med tre procent till 1,8 miljarder kronor. Hemsös kapitalstruktur fortsätter också att stärkas trots en kraftig tillväxt. I början av 2021 gjorde vi även en lyckad emission på den europeiska kapitalmarknaden. Hemsö emitterade en sjuårig obligation om 500 meur, där den fasta räntan uppgick till 0,12 procent. Utöver attraktiva finansieringsvillkor är jag också glad över att så många nya investerare valde att delta i emissionen.

### Över 8 000 nya skolplatser och 650 nya äldreboendeplatser

Under året har volymen av egenutvecklade skolor och äldreboenden ökat i Sverige, Finland och Tyskland. Vi har påbörjat över 20 nyproduktionsprojekt, vilket innebär 320 miljoner kronor i årliga hyresintäkter och totalt 5,6 miljarder kronor i hyresvärde.

Hemsö har under året även gjort ett antal förvärv. Köpet av en äldreboendeporfölj i Tyskland bestående av tio fastigheter med geografisk spridning och flera olika hyresgäster stärker vår närvaro i landet. Hemsö är den fjärde största ägaren av äldreboenden i Tyskland – Europas största äldreboendemarknad. I Sverige har vi utökat samarbetet med kommunerna på de orter där vi ser potential för tillväxt, däribland Växjö, Ystad och Örebro. Vi har även ökat vår närvaro i Västerås, där vi förvärvade Kristiansborgsbadet och byggrätter för en skola och studentbostäder.

Dessa är belägna nära vår fastighet Mälardalens högskola, som nu blir universitet. Det är goda nyheter för vår hyresgäst, för oss och för hela regionen.

Genom ombyggnation och nyproduktion bidrog vi tillsammans med den offentliga sektorn med över 8 000 nya skolplatser och 650 nya äldreboendeplatser under 2020. Jag är stolt över att vi på Hemsö är en drivande part i samhällsutvecklingen genom fler hållbara miljöer anpassade för dem som vistas och arbetar i våra fastigheter.

### Hållbarhet och innovation – den röda tråden i Hemsös affär

Under vintern tecknade vi hyresavtal och ett samverkansavtal med Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenberg-skolan för ett nytt äldreboende och förskola i Upplands Väsby. Samverkansavtalet syftar till att hyresgästerna tillsammans ska främja aktiviteter över generationsgränserna för att berika tillvaron för de boende och barnen. Det är ett spännande innovationsprojekt, och samverkansavtalet mellan våra hyresgäster är unikt.

Vi har också startat flertalet pilotprojekt inom digitalisering. I en pilot på äldreboenden i södra Sverige överförs fastighetsinformation till virtuella 3D-kopior. Genom att samla informationen i digitala tvillingar sparar vi tid på att söka och verifiera information och har bättre förutsättningar att ta rätt beslut om vad som ska göras i fastigheten.

Vi utforskar även området artificiell intelligens och energioptimering och har inlett ett pilotprojekt med AI-baserad teknik i ett antal skolor. Genom artificiell intelligens optimeras byggnadernas inomhusklimat i kombination med lägsta möjliga kostnad, vilket gynnar både miljö och ekonomi.

Piloterna drivs tillsammans med både kommunala och privata hyresgäster. Vi ser fram emot fler sådana samarbeten 2021.

### Vi stärker ryggraden i samhället

Hemsös vardag handlar om att tillsammans med den offentliga sektorn stärka ryggraden i samhället. Vi utvecklar och förvaltar hållbara och innovativa fastigheter med fokus på den samhällskritiska verksamhet som ska bedrivas i husen. Det är vårt bidrag till att lösa det stora behovet av skolor, äldreboenden och andra samhällsfastigheter. Vi känner en stor ödmjukhet och tacksamhet inför er som vi finns här för – kommunerna, regionerna och privata vård- och skoloroperatörer – tack till alla som kämpar extra hårt under rådande pandemi! Vård- och omsorgspersonal som sliter och lärare och annan skolpersonal som gör allt ni kan för att skapa en så normal tillvaro som möjligt för alla barn och ungdomar. Ni som utgör ryggraden i samhället, och vi som stärker den.

Nils Styf, VD

## Vision

Vi stärker ryggraden  
i samhället

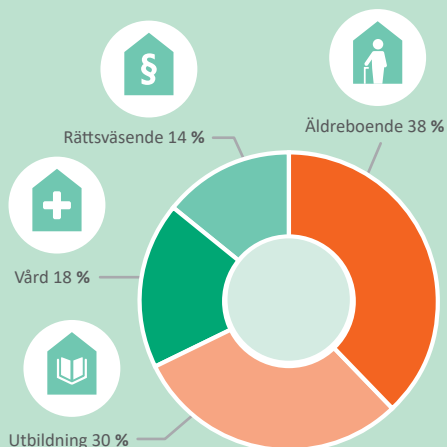
## Affärsidé

Att hållbart äga,  
förvalta och utveckla  
samhällsfastigheter

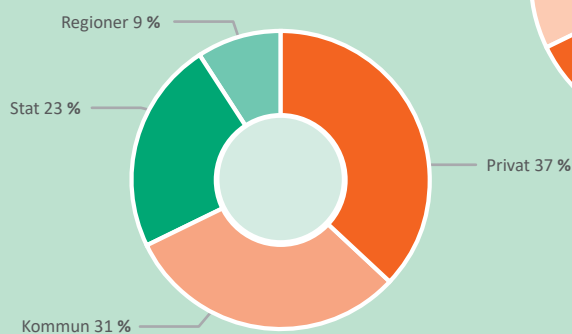
## Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande privata 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. Vårt fokus är människorna som bor, arbetar och vistas där så att de får rätt förutsättningar för arbete, undervisning, trygghet, utveckling och omsorg.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 62,2 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

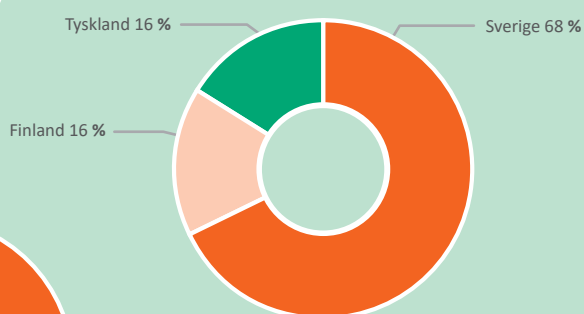
### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



### Kontrakterad hyra per kundkategori



### Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 2020 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under året uppgick till 3 270 mkr (3 027).

I Sverige ökade hyresintäkterna med 6,6 procent, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Tyskland ökade hyresintäkterna med 8,3 procent och i Finland med 12,7 procent, främst till följd av förvärv.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 24 mkr motsvarande 0,9 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 340 mkr (3 126) och den ekonomiska vakansen uppgick till 74 mkr (63). Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade något och uppgick vid periodens utgång till 97,9 procent (98,1).

Hyresförfall 2021 uppgår till 168 mkr vilket motsvarar 5 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

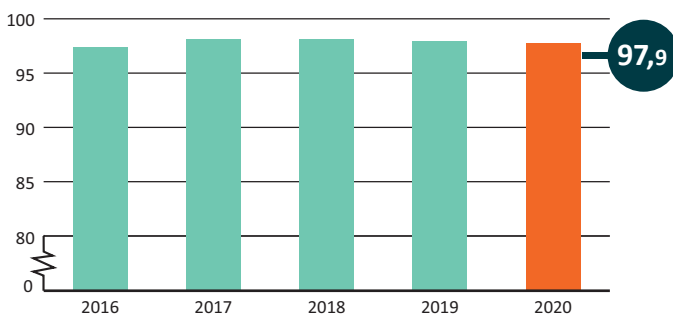
Hyresdurationen är i linje med föregående år och uppgick till 9,8 år (9,9).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 867 mkr (769), en ökning med 98 mkr som beror på en större fastighetsportfölj, högre underhållskostnader och en engångskostnad om 14 mkr hänförligt till förvärvet av fastigheten Kadetten i Stockholm.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 28 mkr motsvarande 4,5 procent, vilket främst är hänförligt till ökade kostnader för löpande underhåll.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Vakansförändringar

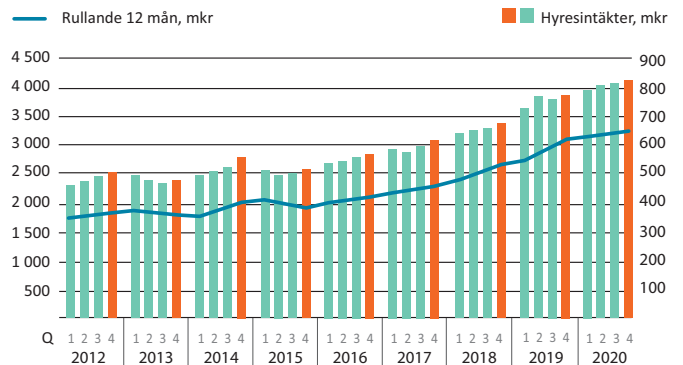
Mkr	Jan – dec 2020
Ingående vakans	63
Avflyttningar	30
Justering vakanshyror	5
Inflyttningar	-27
Förvärvat	4
Avyttat	-1
<b>Utgående vakans</b>	<b>74</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2021	168	5
2022	215	6
2023	200	6
2024	149	4
2025	194	6
2026	164	5
2027	173	5
2028	257	8
2029	144	4
2030	239	7
>2030	1 463	43
<b>Summa</b>	<b>3 366</b>	<b>100</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter om 26 mkr.

## Hyresintäkter



# 3 270 mkr

## Hyresintäkter

### Driftsnetto

Driftsnettot ökade till 2 425 mkr (2 276). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,7 procent (74,8), en minskning med 1,1 procentenheter mot föregående år till följd av ökade underhållskostnader samt en engångspost om 14 mkr.

I jämförbart bestånd var driftsnettot i stort sett oförändrat och uppgick till 1 953 mkr (1 954).

### Jämförbart bestånd

	31 dec 2020	31 dec 2019	Förändring %
Antal fastigheter, st	299	299	–
Marknadsvärde, mkr	42 388	40 995	3,4
Direktavkastning, %	4,5	4,8	-0,3

Belopp i mkr	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Förändring %
Hyresintäkter	2 598	2 574	0,9
Övriga intäkter	15	11	32,9
Driftskostnader	-376	-388	-3,0
Underhållskostnader	-229	-195	17,4
Övriga kostnader	-55	-49	12,6
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 953</b>	<b>1 954</b>	<b>0,0</b>

### Administration

Centrala administrationskostnader för året ökade till 158 mkr (135). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

### Finansiella poster

Finansnettot för året uppgick till -500 mkr (-419). Ökningen beror bland annat på att den räntebärande skulden steg till 38 652 mkr (35 542). Under november amorterade även Hemsö obligationer i förtid vilket utlöste en ränteskillnadsersättning om -37 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 1,2 procent (1,3) och räntebindningen uppgick till 6,2 år (6,4).

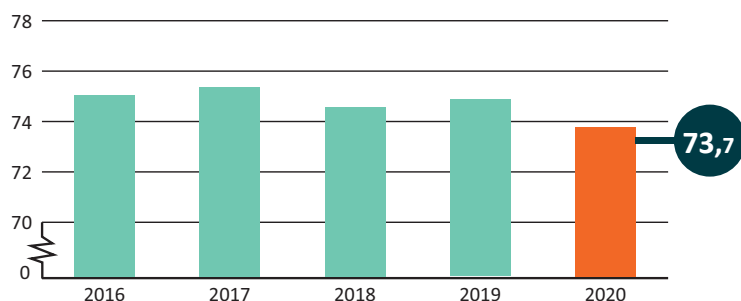
### Finansiella poster

Mkr	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019
Ränteintäkter	11	5
Övriga finansiella intäkter	57	57
Räntekostnader	-495	-420
Övriga finansiella kostnader	-50	-42
Tomträtter och arrenden	-24	-19
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-500</b>	<b>-419</b>

# 2 425 mkr

## Driftsnetto

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 810 mkr (1 760) och är främst hänförligt till en större fastighetsportfölj. Engångsposter, främst ränteskillnadsersättning, har påverkat förvaltningsresultatet med -58 mkr.

# 1 810 mkr

Förvaltningsresultat

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Årets värdeförändring på fastigheterna uppgick till 2 441 mkr (2 037), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 33 mkr (54) och orealiserade värdeförändringar till 2 408 mkr (1 983).

Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i samtliga länder men är även hänförligt till förvaltnings- och projektverksamheten i framförallt Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,7).

Totalavkastningen uppgick till 8,5 procent (8,7).

Marknadsvärde,  
fastigheter

**62,2 mdkr**

Fastigheter

**392 st**

Uthyrningsbar yta

**2 005 tkvm**

**Orealiserade värdeförändringar fastigheter**

Jan – dec 2020

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	688	50	171	909
– Marknadsfaktorer	653	499	348	1 500
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>1 340</b>	<b>549</b>	<b>520</b>	<b>2 408</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	55 027	370
Förvärv	2 483	32
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 255	
Avyttringar	-124	-10
Valutakursförändringar	-810	
Orealiserade värdeförändringar	2 408	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>62 240</b>	<b>392</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -72 mkr (-25). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -45 mkr (66) och beror främst på sjunkande marknadsräntor. Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med -27 mkr (-91).

**Skatt**

Redovisad skatt för året uppgick till -803 mkr (-621), varav aktuell skatt utgjorde -115 mkr (-78) och uppskjuten skatt utgjorde -688 mkr (-543). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets utgång till 71 mkr (77). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 4 341 mkr (3 677). Uppskjuten skattefordran har nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 333 mkr (3 111). Ökningen är främst hänförlig till en högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna samt ett ökat driftsnetto jämfört med föregående år.

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 643 mkr (1 614). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till -118 mkr (129). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 696 mkr (1 628). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 614 mkr (-7 139) samtidigt som ökad upplåning, amortering, erhållet aktieägartillskott och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 989 mkr (5 940). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel till -100 mkr (544) under perioden.

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 83 mkr (78) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick föregående år till 253 mkr och avsåg vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag.

De administrativa kostnaderna ökade till -176 mkr (-164) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 972 mkr (100). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 716 mkr (-52), ränteintäkter om 617 mkr (559), räntekostnader om -544 mkr (-462), samt valutakurseffekter om 183 mkr (55). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -47 mkr (-25) och årets totalresultat ökade till 1 040 mkr (301).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftsnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Sverige Öst	831	781	607	565	18 892	16 942
Sverige Väst	299	303	200	205	4 377	3 898
Sverige Mitt/Nord	686	618	505	443	12 649	11 286
Sverige Syd	344	323	211	215	6 107	5 342
Tyskland	470	434	428	403	10 171	8 225
Finland	640	568	474	445	10 044	9 334
<b>Totalt</b>	<b>3 270</b>	<b>3 027</b>	<b>2 425</b>	<b>2 276</b>	<b>62 240</b>	<b>55 027</b>

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftsnettot per segment för resultatanalys.

Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras i sex segment: Finland, Tyskland och fyra segment i Sverige – Öst, Väst, Mitt/Nord och Syd.

# Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 62 240 mkr (55 027) finns 68 procent (68) i Sverige, 16 procent (17) i Finland och 16 procent (15) i Tyskland.

Vid årets utgång ägde Hemsö fastigheter i 61 kommuner i Sverige, 48 kommuner i Tyskland och 21 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.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende. Hemsös fastighetsbestånd per 31 december 2020 omfattade 392 fastigheter (370) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 005 tkvm (1 884).

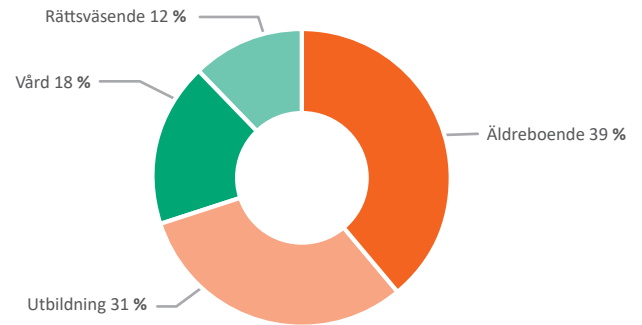
## Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	8	210	6 630
Q2	9	280	15 003
Q3	3	987	19 611
Q4	12	1 006	31 418
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>2 483</b>	<b>72 662</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	2	3	–
Q2	2	70	6 951
Q3	5	35	1 582
Q4	1	16	324
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>124</b>	<b>8 857</b>

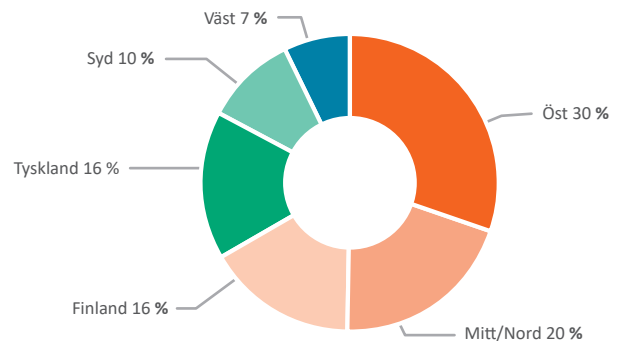
## Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under året investerades 3 255 mkr (2 724), varav 2 601 mkr (2 215) i nyproduktion och 654 mkr (508) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

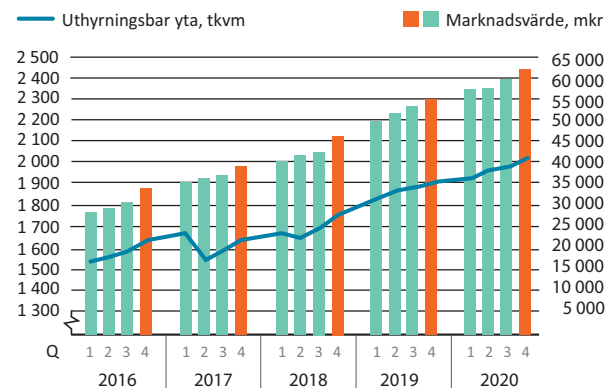
## Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



## Fastigheternas marknadsvärde per segment



## Fastigheternas marknadsvärde och yta





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	194	118	58	22	392
Uthyrningsbar yta, tkvm	891	594	308	212	2 005
Hysesduration, år	9,5	11,5	8,7	8,6	9,8
Fastighetsvärde, mkr	24 119	19 332	11 267	7 522	62 240
Hysesintäkter, mkr	1 290	1 010	558	412	3 270
Driftsnetto, mkr	991	730	383	321	2 425
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	98,1	96,0	96,3	97,9
Direktavkastning, %	4,4	4,4	4,8	4,7	4,5

## Hyresgäster

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 94 procent från skattefinansierad verksamhet. 12 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och regioner. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 63 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 23 procent, kommuner till 31 procent och regioner till 9 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

Hemsö har i Tyskland möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 38 meur varav 9 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 45 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

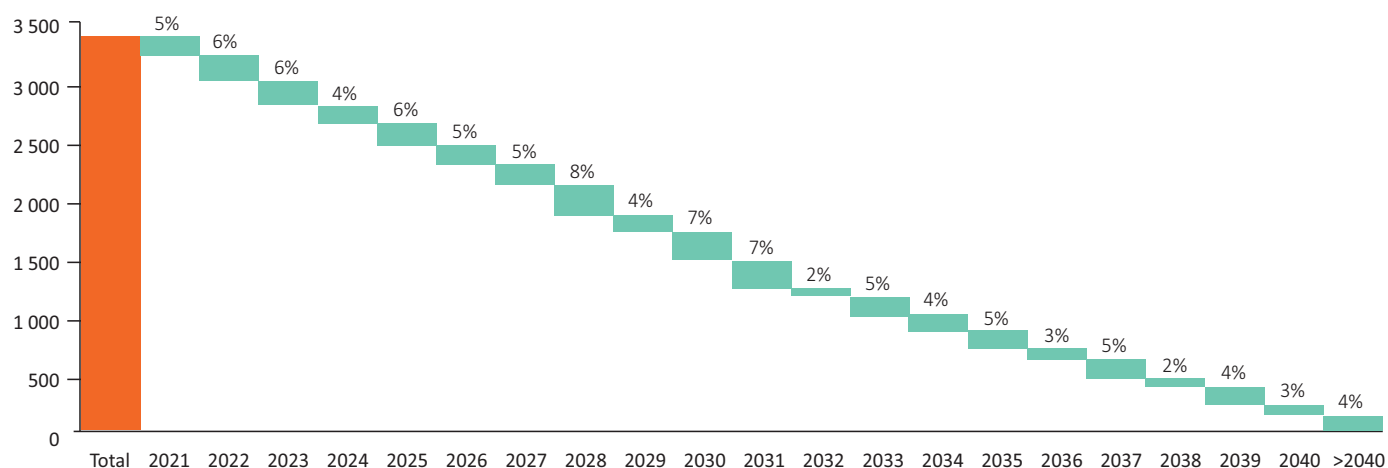
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, Attendo och Justitieministeriet i Finland, vilka tillsammans utgör en andel om 23 procent av hyresintäkterna.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	200	6,0	31
Region Stockholm	Region	197	5,9	77
Åbo stad (FI)	Kommun	144	4,3	14
Attendo	Privat	122	3,6	80
Justitieministeriet (FI)	Stat	109	3,3	14
Academedialia	Privat	108	3,2	20
Mälardalens högskola	Stat	102	3,1	3
Västerås stad	Kommun	83	2,5	17
AWO Hessen Süd (TY)	Privat	79	2,4	10
Norrköpings kommun	Kommun	76	2,3	18
Ambea	Privat	72	2,2	11
Västra Götalandsregionen	Region	70	2,1	60
Karolinska Institutet	Stat	64	1,9	7
Alloheim (TY)	Privat	58	1,7	8
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	54	1,6	1
HEWAG (TY)	Privat	53	1,6	9
Gävle kommun	Kommun	52	1,5	19
Konstuniversitet (FI)	Stat	43	1,3	3
Esperi Care (FI)	Privat	43	1,3	15
Mehiläinen (FI)	Privat	43	1,3	8
<b>Total Summa</b>		<b>1 772</b>	<b>53,1</b>	<b>425</b>

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

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

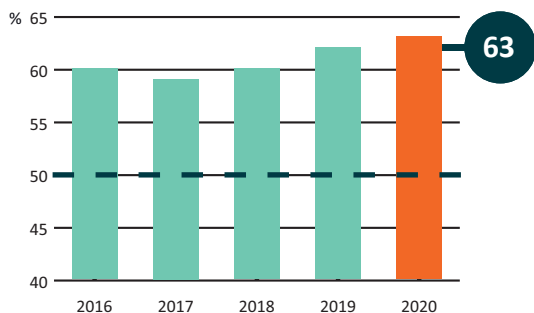


## Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

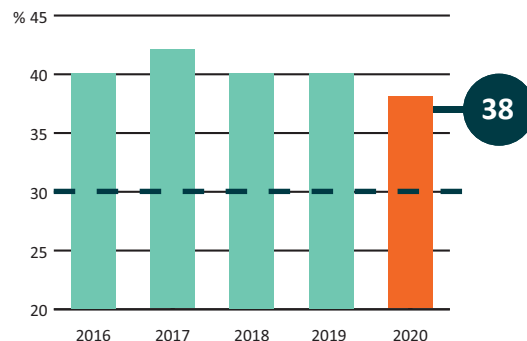
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



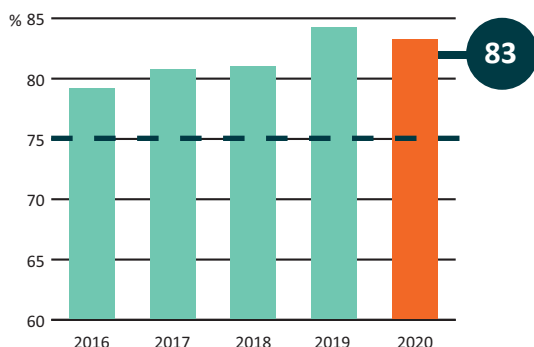
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



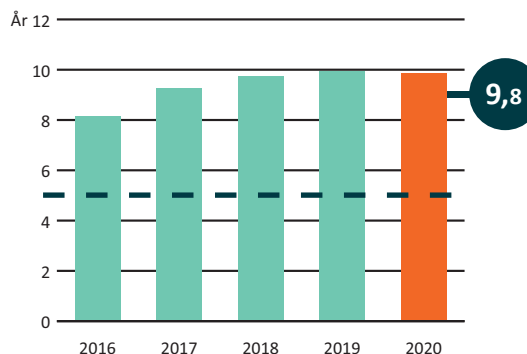
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent av hyresintäkterna



### Hyresduration

– Minst 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar förvaltningsfastigheterna till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs årligen en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 62 240 mkr (55 027).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2020. Det är viktigt att notera att den inte är jämförbar med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

## Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2020*	31 dec 2019	Förändring %
Hyresintäkter	3 340	3 126	
Fastighetskostnader	-836	-762	
<b>Driftsnetto</b>	<b>2 504</b>	<b>2 364</b>	<b>6</b>
Central administration	-150	-135	
Intresseföretag	45	34	
Finansiella poster	-493	-432	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 906</b>	<b>1 831</b>	<b>4</b>

\*Extraordinära poster om 14 mkr i fastighetskostnader och 7 mkr i central administration har exkluderats.

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

# Projekt

## Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Stockholm	Princeton 1 <sup>1,2)</sup>	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 647	384	106	93	2021
Västerås	Södra källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	15 308	553	177	28	100	2021
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 458	509	387	31	96	2022
Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 250	474	138	25	100	2021
Staffanstorps	IES Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	6 950	301	275	16	100	2022
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	7 524	274	226	19	100	2022
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 000	263	221	14	96	2022
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	258	70	13	89	2021
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	250	76	17	100	2021
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	185	130	12	100	2021
Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 919	170	95	13	100	2021
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	–	6 193	166	144	11	100	2021
Solna	Bagartorp <sup>3)</sup>	Utbildning	Svanen	4 456	187	77	11	100	2021
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 374	126	73	10	100	2021
<b>Summa</b>				<b>126 473</b>	<b>5 363</b>	<b>2 960</b>	<b>327</b>		

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> Projektet bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

<sup>2)</sup> Fastigheten är såld och frånträds i samband med projektets färdigställande.

<sup>3)</sup> Kommunal garanti.

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 5 363 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 960 mkr. Under det fjärde kvartalet färdigställdes två projekt. Det ena är ett äldreboende i Kristianstad kommun med 60

lägenheter, ett hyresavtal om 15 år och en årlig hyresintäkt om 10 mkr. Investeringen uppgick till 134 mkr. Det andra färdigställda projektet är ett äldreboende i Luleå kommun med 144 lägenheter, ett hyresavtal om 20 år och en årlig hyresintäkt om 21 mkr. Investeringen uppgick till 278 mkr.

## Färdigställda projekt 2020

Färdigställt	Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Q2	Stockholm	Polishus Rinkeby	Rättsväsende	–	11 703	491	15	28	100
Q3	Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	Miljöbyggnad	3 804	98	15	8	100
Q3	Solna	Patienten 1	Vård	Miljöbyggnad	21 258	2 321	18	104	100
Q4	Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 477	134	15	10	100
Q4	Luleå	Kronan	Äldreboende	Miljöbyggnad	11 000	278	20	21	100
<b>Summa</b>					<b>52 242</b>	<b>3 321</b>	<b>17</b>	<b>171</b>	

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

# Hållbarhet

## Energi och klimat

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda.

Hemsös övergripande mål är att minska energianvändningen med tre procent per år i jämförbart bestånd samt att nå 100 procent icke-fossil energianvändning och netto noll koldioxidutsläpp för befintliga byggnader senast år 2035. I Hemsös klimatstrategi ingår även att arbeta med hur klimatpåverkan från nyproduktion kan minskas.

Klimatberäkning och klimatkrav i design- och byggprocess är viktiga delar för att minska klimatpåverkan. Effekten av optimering av fastigheterna och systematiskt arbete med energiprojekt samt att nya energieffektiva byggnader tillförs portföljen genom nyproduktion ger fortsatt resultat vilket medför en nedåtgående trend för energianvändningen i beståndet. Resultatet för fjärde kvartalet påverkades positivt av energibesparingsprojekt som genomfördes under sommaren samt av nyligen färdigställda solcellsprojekt. Under 2020 överträffades energimålet om tre procent besparing per år för jämförbart bestånd.

## Miljöcertifiering

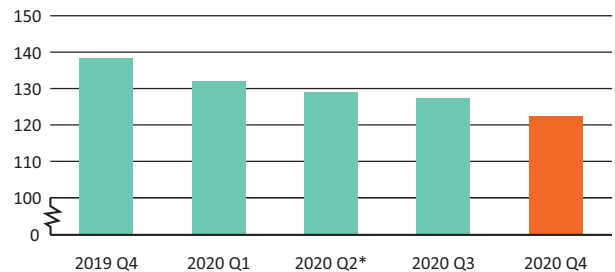
Hemsö hade vid utgången av det fjärde kvartalet 56 miljöcertifierade byggnader (36).

Certifieringarna utgörs av 32 Miljöbyggnad, fyra LEED, en BREEAM, 18 BREEAM In-Use samt en DGNB. Antalet certifierade byggnader och deras andel av marknadsvärdet i portföljen ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering.

Sedan 2018 pågår även ett arbete med att successivt certifiera befintliga byggnader vilket också bidrar till denna ökning.

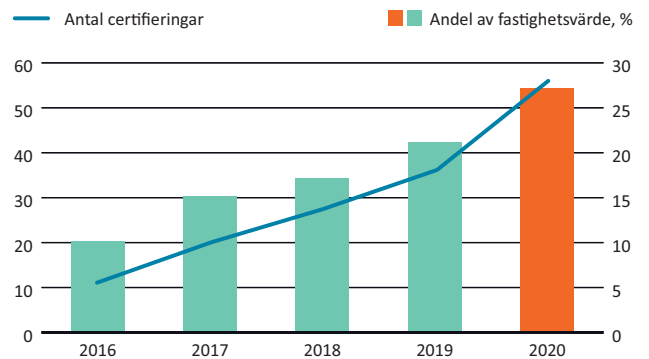


## Energianvändning, Kwh/m<sup>2</sup>\*\*



\*\*Avser energianvändning i Sverige i totalt bestånd, rullande 12 mån, Kwh/m<sup>2</sup>.  
\*Avser perioden juni 2019 – maj 2020.

## Miljöcertifierade fastigheter\*



\*Miljöcertifiering med Miljöbyggnad Silver eller motsvarande minst lika hög grad av certifiering.



## Energiprojekt i Finland

En stor värmepumpsanläggning för både värme och kyla har installerats på fastigheten Satakunnankatu 23 i Finland. Värmepumparna är designade att leverera cirka 95 procent av det årliga energibehovet och resterande del täcks upp av fjärrvärme.

Projektet medför både sänkta energikostnader och en signifikant minskad påverkan på miljön. Användningen av fjärrvärme minimeras och den el som driver anläggningen är förnybar el. Den årliga CO<sub>2</sub>-minskningen uppgår till 616 tCO<sub>2</sub> vilket motsvarar en minskning på över 90 procent jämfört med tidigare.

## Intresseföretag

Per 31 december 2020 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen).

Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthen är bokförd till 136 mkr (121) och andelen i TTP är bokförd till 563 mkr (514). Totala investeringar i intresseföretag uppgår till 698 mkr (635).

### Turku Technology Properties (TTP)

I april 2019 förvärvade Hemsö 35 procent av aktierna i TTP. I mars 2020 förvärvade Hemsö ytterligare 5 procent av aktierna i bolaget och är därmed den största aktieägaren med en andel uppgående till 40 procent. Åbo stad äger 35 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank och Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet. TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till området Kuppis i centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. I augusti 2020 färdigställdes ytterligare en utbildningsfastighet i området där bland annat Åbo Yrkeshögskola förhyr 15 000 kvm på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten certifieras enligt LEED Platinum.



TTP	31 dec 2020	31 dec 2019
Ägarandel, %	40	35
Hyresvärde, mkr	316	283
Antal fastigheter, st	23	19
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	99
Marknadsvärde fastigheter, mkr	3 946	3 816
Hyresduration, år	8	6
Andel offentliga hyresgäster, %	64	59

### Lanthen

Hösten 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 den landbank Lantmännen har. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i av Hemsö 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 Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthen	31 dec 2020	31 dec 2019
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	432	408
Hyresduration, år	9	10
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

### Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – dec 2020	TTP	Lanthen	Totalt
Förvaltningsresultat	35	8	43
Värdeförändringar, Fastigheter	-10	10	0
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-38	–	-38
Skatt	-1	-3	-5
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-14</b>	<b>15</b>	<b>1</b>

# Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,5 ggr. Vid årets utgång uppgick belåningsgraden till 60,0 procent (62,1) och räntetäckningsgraden till 4,5 ggr (5,1). Räntetäckningsgraden sjönk med anledning av höstens återköp av obligationer, vilket påverkade finansnettot med -37 mkr.

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

## Hemsös kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A	F1+	Stabila	2020-04-01
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2020-03-25

## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 38 652 mkr (35 542).

Under fjärde kvartalet emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 2 000 mkr. Hemsö emitterade även sin andra obligation i norska kronor motsvarande 200 mkr. Obligationens löptid uppgår till 10 år. Valuta- och ränterisken med anledning av denna upplåning har eliminerats genom derivat.

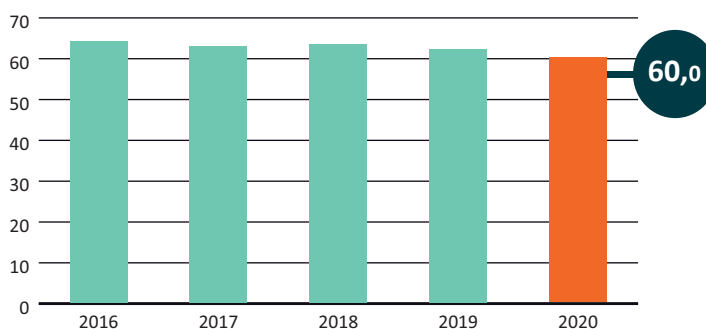
## Finansieringskällor, mkr

	Q4 2020	Q4 2019
Obligationer, SEK	14 052	12 989
Obligationer, EUR	13 707	14 053
Obligationer, NOK	1 155	–
Obligationer, AUD	313	–
<b>Summa obligationer</b>	<b>29 227</b>	<b>27 042</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>3 802</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	5 023	5 074
Europeiska Investeringsbanken	2 848	1 843
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	753	783
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>38 652</b>	<b>35 542</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>7 450</i>	<i>3 643</i>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q4 2020	Q4 2019
Räntebärande skulder	38 652	35 542
Likvida medel	891	988
<b>Nettoskuld</b>	<b>37 761</b>	<b>34 554</b>
Marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Investeringar i intresseföretag	698	635
<b>Summa</b>	<b>62 938</b>	<b>55 662</b>
<b>Belåningsgrad</b>	<b>60,0%</b>	<b>62,1%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

## Belåningsgrad, %



Vid årets utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 500 mkr (12 661) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 891 mkr (988) och den disponibla likviditeten uppgick till 13 391 mkr (13 649). Skuld täckningskvoten uppgick till 141 procent (173).

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

Vid årets utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 300 mkr (6 300). Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, dels valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 1 396 mkr (0), dels valutaderivat som uppgick till ett nominellt belopp av 764 mkr (0). Valutaexponeringen uppgick till 10,3 procent (14,9\*) av eget kapital.

Vid årets utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,7 år (7,4) och genomsnittlig räntebindning till 6,2 år (6,4). Genomsnittsräntan uppgick till 1,2 procent (1,3).

#### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

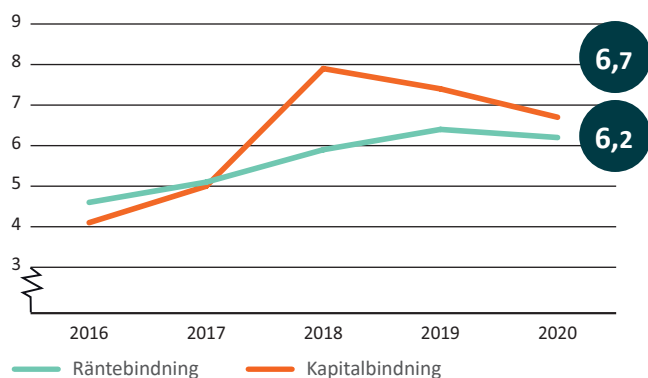
	Q4 2020	Q4 2019
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
EIB	0	1 161
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>12 500</b>	<b>12 661</b>
Likvida medel	891	988
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>13 391</b>	<b>13 649</b>
Kort upplåning	9 524	7 898
Skuld täckningskvot	141%	173%

#### Valutaexponering, mkr

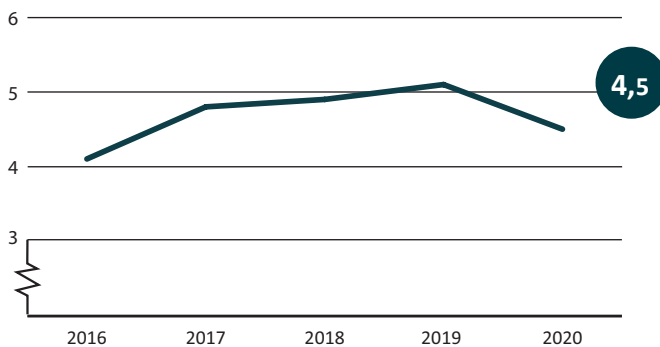
	Q4 2020	Q4 2019
Fastigheter EUR	20 215	17 559
Intresseföretag EUR	563	514*
Kassa EUR	-43	291
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>20 735</b>	<b>18 364</b>
Skuld EUR	16 508	15 879
Valutaswap EUR	1 396	–
<b>Exponering EUR</b>	<b>2 831</b>	<b>2 485</b>
Skuld NOK och AUD	1 468	–
Valutaswap NOK och AUD	-1 468	–
<b>Exponering NOK och AUD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Valutasäkring	-764	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>2 067</b>	<b>2 485</b>
Eget kapital	20 082	16 714
<b>Valutaexponering</b>	<b>10,3%</b>	<b>14,9%*</b>

\*Definition av valutaexponeringen ändrades under 2020 och innefattar nu även intresseföretag i euro.

#### Kapital- och räntebindning, år



#### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	60,0
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,7
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	141
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	4,5
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,2
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	29
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av eget kapital	10,3



Hemsö utvecklar en gymnasieskola i Stockholm



Första spadtaget för Sköndalsvillan i Tyresö

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2021	7 497	4 497	12	11 093	29
2022	6 746	3 246	8	1 050	3
2023	5 455	3 455	9	2 850	7
2024	5 000	1 000	3	2 000	5
2025	2 350	2 350	6	1 150	3
2026	5 802	5 802	15	5 002	13
2027	100	100	0	0	0
2028	100	100	0	500	1
2029	3 471	3 471	9	3 471	9
>2029	9 609	9 609	25	11 536	30
<b>Summa</b>	<b>46 129</b>	<b>33 629</b>	<b>87</b>	<b>38 652</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		5 023	13		
<b>Summa</b>		<b>38 652</b>	<b>100</b>		



## Kvartalsöversikt Q4 2020

Belopp i mkr	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	845	829	816	804	780	764	774	727	676
Fastighetskostnader	-252	-203	-202	-210	-226	-170	-193	-180	-208
<b>Driftsnetto</b>	<b>592</b>	<b>626</b>	<b>614</b>	<b>594</b>	<b>554</b>	<b>594</b>	<b>581</b>	<b>547</b>	<b>468</b>
Central administration	-45	-39	-33	-42	-29	-36	-37	-33	-48
Resultat från andelar i intresseföretag	8	12	-8	-11	27	-48	17	2	6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>555</b>	<b>599</b>	<b>573</b>	<b>541</b>	<b>552</b>	<b>510</b>	<b>561</b>	<b>516</b>	<b>426</b>
Finansiella poster	-157	-124	-105	-114	-109	-110	-107	-93	-80
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>398</b>	<b>475</b>	<b>468</b>	<b>427</b>	<b>443</b>	<b>400</b>	<b>454</b>	<b>423</b>	<b>346</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat *</b>	<b>403</b>	<b>478</b>	<b>485</b>	<b>445</b>	<b>425</b>	<b>466</b>	<b>446</b>	<b>423</b>	<b>342</b>
Värdeförändring fastigheter	1 809	299	223	110	758	460	691	128	1 166
Värdeförändring finansiella instrument	20	27	-49	-70	154	-76	-53	-51	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 226</b>	<b>801</b>	<b>642</b>	<b>467</b>	<b>1 355</b>	<b>784</b>	<b>1 092</b>	<b>500</b>	<b>1 510</b>
Aktuell skatt	-3	-29	-49	-34	-25	-16	-10	-26	11
Uppskjuten skatt	-421	-119	-79	-68	-216	-135	-124	-68	-318
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 801</b>	<b>653</b>	<b>515</b>	<b>364</b>	<b>1 114</b>	<b>633</b>	<b>958</b>	<b>406</b>	<b>1 203</b>
Övrigt totalresultat	-145	0	-104	161	-66	12	78	63	-4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 656</b>	<b>654</b>	<b>410</b>	<b>525</b>	<b>1 048</b>	<b>645</b>	<b>1 036</b>	<b>469</b>	<b>1 199</b>

Balansräkning	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
Förvaltningsfastigheter	62 240	59 658	57 533	57 300	55 027	53 218	51 614	49 559	46 236
Nyttjanderätter	605	611	612	629	582	431	433	302	-
Övriga tillgångar	1 456	1 399	1 393	1 451	1 348	1 331	1 326	787	720
Likvida medel och korta placeringar	891	1 249	1 173	994	988	2 122	2 333	3 585	450
<b>Summa tillgångar</b>	<b>65 193</b>	<b>62 917</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>
Eget kapital	20 082	18 443	16 789	17 239	16 714	15 667	15 022	14 668	13 199
Uppskjuten skatteskuld	4 270	3 875	3 763	3 706	3 600	3 401	3 263	3 142	3 067
Derivat	231	293	287	287	211	366	305	285	281
Räntebärande skulder	38 652	38 431	38 136	37 307	35 542	36 008	35 638	34 418	29 728
Leasingskulder	605	611	612	629	582	431	433	302	-
Ej räntebärande skulder	1 353	1 264	1 124	1 206	1 296	1 229	1 045	1 418	1 131
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>65 193</b>	<b>62 917</b>	<b>60 711</b>	<b>60 375</b>	<b>57 945</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>

Nyckeltal	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	60,0	61,6	63,5	62,6	62,1	62,9	63,6	62,0	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr **	4,5	5,0	5,0	4,9	5,1	5,1	5,3	5,1	4,9
Operativt kassaflöde, mkr	421	445	453	377	399	432	417	380	329
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, % **	4,5	4,6	4,7	4,7	4,7	4,8	4,8	4,9	4,9
Totalavkastning, % **	8,5	6,8	7,3	8,3	8,7	9,9	9,2	9,2	9,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	98,1	98,1	98,1	97,7	98,0	97,9	98,3
Överskottsgrad, %	73,7	75,5	75,3	73,9	71,0	77,7	75,2	75,3	69,2
Antal fastigheter, st	392	381	383	376	370	364	362	368	365
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 005	1 954	1 923	1 890	1 884	1 833	1 830	1 800	1 732

\* Hemsö har uppdaterat definitionen av Förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Förvaltningsresultat från tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen.

\*\* Beräknas på 12 månader rullande utfall.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Okt – dec 2020	Okt – dec 2019
Hysesintäkter	3 270	3 027	838	774
Övriga intäkter	23	19	7	6
Driftskostnader	-488	-472	-127	-131
Underhållskostnader	-287	-221	-82	-68
Övriga fastighetskostnader	-92	-77	-43	-27
<b>Driftsnetto</b>	<b>2 425</b>	<b>2 276</b>	<b>592</b>	<b>554</b>
Central administration	-158	-135	-45	-29
Resultat från andelar i intresseföretag	1	-2	8	27
- varav förvaltningsresultat	43	38	13	9
- varav värdeförändringar	-38	-39	7	32
- varav skatt	-5	-1	-12	-14
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 268</b>	<b>2 139</b>	<b>555</b>	<b>552</b>
Finansiella poster	-500	-419	-157	-109
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 768</b>	<b>1 720</b>	<b>398</b>	<b>443</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>1 810</b>	<b>1 760</b>	<b>403</b>	<b>425</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 441	2 037	1 809	758
Värdeförändring finansiella instrument	-72	-25	20	154
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 136</b>	<b>3 732</b>	<b>2 226</b>	<b>1 355</b>
Aktuell skatt	-115	-78	-3	-25
Uppskjuten skatt	-688	-543	-421	-216
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 333</b>	<b>3 111</b>	<b>1 801</b>	<b>1 114</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	3 255	2 948	1 768	1 050
Innehav utan bestämmande inflytande	78	163	33	64
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	3 333	3 111	1 801	1 114
Omräkningsdifferens	-88	87	-145	-66
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>3 245</b>	<b>3 198</b>	<b>1 656</b>	<b>1 048</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	3 169	3 035	1 626	984
Innehav utan bestämmande inflytande	76	163	30	64

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	62 240	55 027
Nyttjanderätter	605	582
Andelar i intresseföretag	698	635
Övriga anläggningstillgångar	31	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>63 574</b>	<b>56 338</b>
Kortfristiga fordringar	727	619
Likvida medel	891	988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 618</b>	<b>1 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>65 193</b>	<b>57 945</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>20 082</b>	<b>16 714</b>
Uppskjuten skatteskuld	4 270	3 600
Långfristiga räntebärande skulder	29 128	27 644
Leasingskulder	605	582
Derivat	231	211
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>34 233</b>	<b>32 037</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9 524	7 898
Övriga kortfristiga skulder	1 353	1 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 877</b>	<b>9 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>65 193</b>	<b>57 945</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	39	39
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat (2019-01-01–2019-12-31)	–	–	87	2 948	163	3 198
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>235</b>	<b>9 095</b>	<b>548</b>	<b>16 714</b>
Ingående eget kapital 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat	–	–	-86	3 255	76	3 245
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1</b>	<b>7 535</b>	<b>148</b>	<b>11 790</b>	<b>608</b>	<b>20 082</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Okt – dec 2020	Okt – dec 2019
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	1 810	1 760	402	425
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>				
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-43	-38	-13	-8
Avskrivningar	12	12	5	4
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	-21	40	-3	-98
Realisationsresultat/utrangeringar	-33	-54	0	-18
Betald skatt	-83	-106	27	-22
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 643</b>	<b>1 614</b>	<b>419</b>	<b>283</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-118	129	-156	68
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 525</b>	<b>1 743</b>	<b>263</b>	<b>351</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-2 483	-5 242	-1 006	-978
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-3 255	-2 724	-771	-717
Försäljning av fastigheter	148	1 288	15	179
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-86	-461	0	-2
Övriga anläggningstillgångar	61	0	62	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 614</b>	<b>-7 139</b>	<b>-1 699</b>	<b>-1 518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	8 783	9 892	2 203	1 705
Amorteringar räntebärande skulder	-4 955	-4 174	-1 150	-1 724
Realiserade finansiella instrument	21	-95	19	-
Erhållna aktieägartillskott	1 000	1 000	-	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	38	-	-1
Utbetald utdelning	-860	-721	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 989</b>	<b>5 940</b>	<b>1 072</b>	<b>-20</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-100</b>	<b>544</b>	<b>-365</b>	<b>-1 187</b>
Likvida medel vid periodens början	988	450	1 249	2 122
Kursdifferens i likvida medel	4	-6	6	53
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>891</b>	<b>988</b>	<b>891</b>	<b>988</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 696</b>	<b>1 628</b>	<b>421</b>	<b>399</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019	Okt – dec 2020	Okt – dec 2019
Nettoomsättning	83	78	26	34
Central administration	-176	-164	-46	-46
Övriga rörelseintäkter	0	253	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-93</b>	<b>167</b>	<b>-20</b>	<b>-12</b>
Finansiella poster	972	100	542	-171
Värdeförändringar finansiella instrument	-47	-25	50	155
Bokslutsdispositioner	287	77	272	77
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 119</b>	<b>319</b>	<b>844</b>	<b>49</b>
Redovisad skatt	-80	-18	-97	-35
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 040</b>	<b>301</b>	<b>747</b>	<b>14</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 040</b>	<b>301</b>	<b>747</b>	<b>14</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Inventarier	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	7 718	7 697
Uppskjuten skattefordran	57	43
Långfristiga fordringar	31 226	26 674
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39 005</b>	<b>34 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	5 220	5 250
Likvida medel	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 220</b>	<b>5 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 225</b>	<b>39 667</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	4 833	3 653
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	58
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	28	26
Räntebärande skulder	38 652	35 542
Ej räntebärande skulder	669	388
<b>Summa skulder</b>	<b>39 349</b>	<b>35 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 225</b>	<b>39 667</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 19 januari 2021 emitterade Hemsö en sjuårig obligation om 500 meur på den europeiska kapitalmarknaden. Räntekupongen sattes till noll procent med en effektiv årsränta om 0,12 procent.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 135 anställda varav 57 kvinnor och 78 män. Av de anställda arbetar 42 personer inom förvaltningsorganisationen och 22 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 120 anställda i Sverige, 7 i Tyskland och 8 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Hemsö har analyserat bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade.

Hemsö har under perioden lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster med anledning av pandemin. Dessa rabatter har inte uppgått till väsentliga belopp. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drifts-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas. För mer utförlig information hänvisas till sid 112, not 30 i årsredovisningen för 2019. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 70–75 i årsredovisningen för 2019.

## Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2019.

## Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning. Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 25 förvaltningsfastigheter genom

kommanditbolag. Hemsö äger även 50 procent av aktierna i Scandinavian Life Science AB som äger fastigheten Princeton 1, belägen i Hagastaden. Bolaget såldes under 2020 men frånträds först 2021. Den andra hälften av aktierna ägs av SveaNor.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag. Hemsö äger även 40 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 23 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

## Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2019, 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 2020 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 5 februari 2021

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 fastigheternas marknadsvärde.

### Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag.

### Direktavkastning

Driftsnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

### Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

### Förvaltningsresultat

Resultat efter finansiella poster efter återläggning av värdeförändringar och skatt från andelar i intresseföretag.

### Genomsnittsränta

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

### 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.

### Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat intresseföretag minus betald skatt.

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansiella poster. Beräknas på 12 månaders rullande utfall.

### Rörelseresultat

Driftsnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag och kostnader för central administration.

### Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

### Totalavkastning

Summan av driftsnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

### Valutaexponering

Nettot av fastigheter, intresseföretag, kassa och lån i utländsk valuta med avdrag för valutasäkring i procent av eget kapital.

## Fastighetsrelaterade definitioner

### Driftsnetto

Hysesintäkter minus drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftsnettot.

### 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

Driftsnetto 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 2020	31 dec 2019
Driftsnetto enligt resultaträkning	2 425	2 276
Justering för 12 månaders innehav	-18	-11
Justering projektfastigheter	-150	-87
<b>Justerat driftsnetto</b>	<b>2 258</b>	<b>2 178</b>
Bokfört värde på fastigheter	62 240	55 027
Justering projektfastigheter	-12 089	-8 888
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>50 151</b>	<b>46 139</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>

Totalavkastning	Jan – dec 2020	Jan – dec 2019
Driftsnetto	2 425	2 276
Värdetförändring fastigheter	2 441	2 037
<b>Summa</b>	<b>4 866</b>	<b>4 313</b>
Ingående fastighetsvärde	55 027	46 236
Utgående fastighetsvärde	62 240	55 027
Justering periodens värdetförändring	-2 441	-2 037
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>57 413</b>	<b>49 613</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,7%</b>

Förvaltningsresultat	31 dec 2020	31 dec 2019
Resultat efter finansiella poster	1 768	1 720
Återläggning		
Värdetförändringar intresseföretag	38	39
Skatt intresseföretag	5	1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 810</b>	<b>1 760</b>



<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Jan – dec 2020</b>	<b>Jan – dec 2019</b>
Rörelseresultat	2 268	2 139
Finansnetto	-500	-419
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>4,5 ggr</b>	<b>5,1 ggr</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – dec 2020</b>	<b>Jan – dec 2019</b>
Förvaltningsresultat	1 810	1 760
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-43	-38
<i>Avskrivningar</i>	12	12
<i>Betald skatt</i>	-83	-106
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 696</b>	<b>1 628</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Räntebärande skuld	38 652	35 542
Likvida medel	-891	-988
<b>Nettoskuld</b>	<b>37 761</b>	<b>34 554</b>
Marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Investeringar i intresseföretag	698	635
Summa	62 938	55 662
<b>Belåningsgrad</b>	<b>60,0%</b>	<b>62,1%</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Likvida medel	891	988
Outnyttjade kreditlöften	12 500	12 661
Disponibel likviditet	13 391	13 649
Kort upplåning	9 524	7 898
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>141%</b>	<b>173%</b>

<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Utestående säkerställd skuld	0	0
Bokfört värde på fastigheter	62 240	55 027
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</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 samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se)

### Kalendarium

Årsredovisning	31 mars 2021
Delårsrapport jan – mar 2021	29 april 2021
Årsstämma	29 april 2021
Halvårsrapport jan – jun 2021	15 juli 2021
Delårsrapport jan – sep 2021	27 okt 2021

