

Q3

Delårsrapport 2022

Sammanfattning januari – september 2022

- » Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 3 005 mkr (2 668).
- » Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 798 mkr (1 587).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 721 mkr (4 908), varav -1 780 mkr under tredje kvartalet. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 201 mkr (139).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till 3 970 mkr (5 404).
- » Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 85 004 mkr (73 516).
- » Under perioden investerades 2 838 mkr (2 955) i befintligt fastighetsbestånd.
- » Under perioden förvärvades 26 fastigheter (35) för 1 923 mkr (3 218).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö ökade sina kreditfaciliteter med 2 miljarder kronor, varav 1 miljard kronor från Handelsbanken och 1 miljard kronor ökning av teckningsåtagandet med Tredje AP-fonden.
- » Hemsö tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Ambea gällande utbyggnad, modernisering och vidareutveckling av Villa Sarvträsk, ett befintligt äldreboende i Nacka. Investeringen uppgår till 130 miljoner kronor.
- » Stockholms stad lämnade två markanvisningar till Hemsö för utveckling av en träningsanläggning för Djurgården hockey i Tallkrogen och en idrottsanläggning i Bromma om 20 000 kvadratmeter.
- » Standard and Poor's bekräftade Hemsös kreditbetyg om A- med stabila utsikter.

Hemsö i sammandrag

	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Okt 2021 – sep 2022	Jan – dec 2021
Hyresintäkter, mkr	3 005	2 668	3 951	3 614
Förvaltningsresultat, mkr	1 798	1 587	2 356	2 145
Resultat efter skatt, mkr	3 970	5 404	6 755	8 189
Operativt kassaflöde, mkr	1 667	1 408	2 203	1 944
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	54,8	57,0	54,8	54,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	5,4	6,1	5,7
Marknadsvärde fastighetervid periodens utgång, mkr	85 004	73 516	85 004	75 737
Överskottsgrad, %	74,8	76,0	74,5	75,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,9	98,0	97,9	97,9
Hyresduration vid periodens utgång, år	9,8	9,6	9,8	9,6
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	2 339	2 226	2 339	2 218



Vd-ord

När vi nu stänger årets tredje kvartal är omvärlden fortsatt turbulent. Kriget i Ukraina pågår, elpriserna ökar, räntor och inflation stiger, samtidigt som konsumtionen minskar. Tillvaron är osäker för både individer och verksamheter. Samtidigt ska vardagen rulla på med åtaganden på jobbet och i privatlivet som inte kan pausas.

Investeringar i skolor, äldreboenden och annan social infrastruktur kan inte heller pausas. Oavsett stiltje eller storm i omvärlden. Det råder ett strukturellt underskott på skolplatser och äldreboendeplatser och många samhällsfastigheter behöver moderniseras. Över 65 procent av Sveriges skolor är över 40 år gamla. Hittills i år har Hemsö bidragit med 5 900 nya skolplatser och 405 äldreboendeplatser.

Klimatsmarta lösningar

Elkrisen kan komma att snabba på utvecklingen av, och öka efterfrågan på, smarta lösningar inom fastighetsteknologi och förnybar energi. För att minska elkonsumtionen och säkerställa hållbara energikällor arbetar Hemsö sedan en lång tid tillbaka med energieffektivisering och omställning till förnybara energikällor, bland annat geo- och solenergi. Vår stora satsning på digitalisering möjliggör än mer effektiv styrning av fastigheterna.

Hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen är en stor och central fråga. Vår bransch står globalt för närmare 40 procent av koldioxidutsläppen. Den stora påverkan kommer från byggandet.

Vi använder miljöcertifiering som ett verktyg för ett mer hållbart fastighetsbestånd och har ökat vårt fokus på klimatområdet där klimatberäkningar ger oss underlag för mer hållbara val kring design och material. I augusti invigdes Sveriges första NollCO₂-certifierade äldreboende i Tyresö utanför Stockholm som innehåller många hållbara lösningar – återvunnet tegel, klimatförbättrad betong, solceller och en stomme till största delen i korslimmat trä. Vi samlar på oss erfarenheter genom olika projekt, där Sköndalsvillan är ett viktigt sådant.

Hemsö har både viljan, kompetensen och de finansiella muskler som krävs för att kunna investera i och driva på lösningar som gör både nyproduktion och befintliga fastigheter mer hållbara. Vi har också vår långsiktiga majoritetsägare Tredje AP-fonden som står stadigt bakom Hemsö.

Stabil finansiering

Stabilitet och långsiktighet ser vi även i vår finansverksamhet. Trots en skakig marknad har vi fortsatt god tillgång till kapitalmarknaden, även om det sker till högre finansieringskostnader. Vi har under både Covid-19-pandemin och det senaste halvåret haft kontinuerlig tillgång till obligationsmarknaden.

Under tredje kvartalet emitterade vi obligationer på den svenska och europeiska obligationsmarknaden för 2,6 miljarder kronor. Snittdurationen är 8 år och den genomsnittliga marginalen uppgår till 120 bps. Med högre basräntor kommer våra finansieringskostnader att öka. Vår långa kapital- och räntebindning samt starka kassaflöde kommer dock att dämpa effekten på Hemsö. Vår räntetäckningsgrad, som nådde en topp om 6,5 gånger under andra kvartalet, har sjunkit till 6,1 gånger i tredje kvartalet och förväntas gradvis sjunka om än från en hög nivå.

Äga och hyra samhällsfastigheter

Debatten om offentlig sektor ska äga eller hyra samhällsfastigheter har fått stort utrymme i svensk media. Kritiken mot privata fastighetsaktörer har under valåret i Sverige ökat i takt med närheten till valdagen. Till viss del har ämnet även figurerat i finsk media.

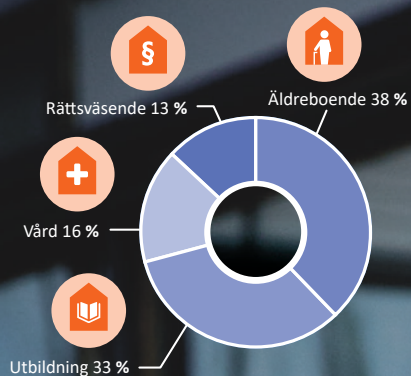
Diskussionen behöver nyanseras. De kommuner som har valt att involvera en privat fastighetsaktör har goda argument för det. I den mediala diskursen finns sällan intresse för detta. Det tycker jag är synd.

Offentlig sektor i Sverige, Finland och Tyskland behöver hjälp för att kunna möta behovet av fler skolor, äldreboenden, idrotts-hallar och annan social infrastruktur. Särskilt när världsläget är skakigt. Hemsös verksamhet är stabil, vi har kapacitet att möta morgondagens behov tillsammans med våra hyresgäster.

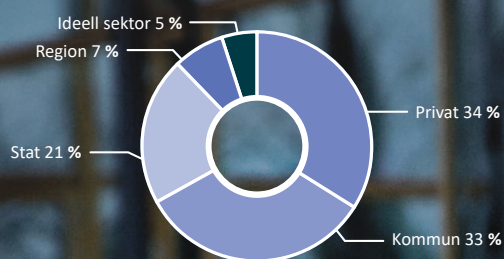
Jag har många goda exempel från Hemsös 13 verksamhetsår där vi tillsammans med kommuner och regioner löst många av deras utmaningar. Vi har en portfölj med högkvalitativa fastigheter och nöjda hyresgäster. Hemsö har kommit in som partner med lösningar och finansiering som gjort skillnad för kommunerna. Det är inte hyra eller äga – det är både och. Och i den mixen finns hjälp att få från en kompetent och långsiktig partner som Hemsö, vars vinst till största delen går tillbaka till Sveriges pensionärer.

Nils Styf, vd

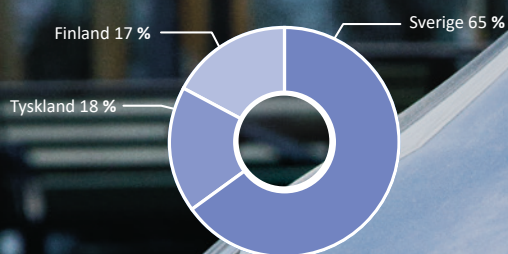
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



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 85,0 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg "A+" från Fitch Ratings och kreditbetyg "A-" från Standard & Poor's.

Vision

Vi stärker ryggraden i samhället

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2022 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 3 005 mkr (2 668), vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt och förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 8 procent, i Tyskland med 23 procent och i Finland med 21 procent.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 119 mkr. Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna positivt med 33 mkr.

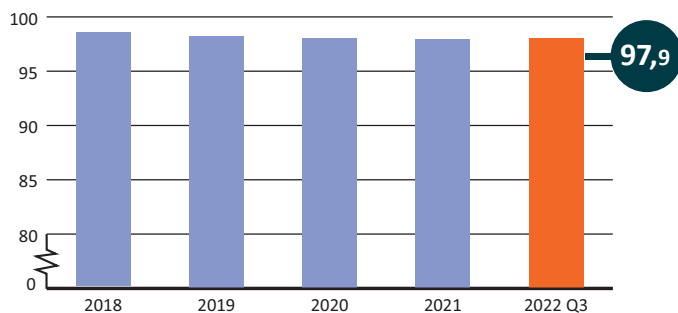
Kontrakterad årshyra ökade och uppgick vid utgången av perioden till 4 222 mkr (3 769) före avdrag för rabatter om 40 mkr (45). Den ekonomiska vakansen uppgick till 92 mkr (76). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent (98,0).

Hyresavtal med en årshyra om 47 mkr är föremål för omförhandling under resten av 2022, vilket motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter. Hyresdurationen har ökat till 9,8 år (9,6) med anledning av många färdigställda projekt med långa hyresavtal.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 761 mkr (646), en ökning med 116 mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst avseende högre energikostnader. Underhållskostnaderna ökade med 10 mkr jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 82 mkr motsvarande 14 procent.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



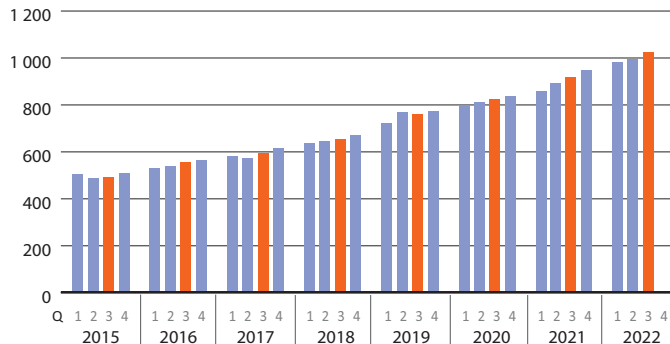
Vakansförändringar

Mkr	Jan – sep 2022
Ingående vakans	85
Avflyttningar	13
Justering vakanshyror	9
Inflyttningar	-17
Förvärvat	3
Avytttrat	–
Utgående vakans	92

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2022	47	1
2023	253	6
2024	204	5
2025	268	6
2026	213	5
2027	240	6
2028	306	7
2029	206	5
2030	262	6
2031	311	7
>2031	1 912	45
Summa	4 222	100

Hyresintäkter, mkr



3 005 mkr

Hysesintäkter

Driftnetto

Driftnettet ökade med 11 procent till 2 261 mkr (2 039). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden minskade till 74,8 procent (76,0) främst med anledning av högre energikostnader.

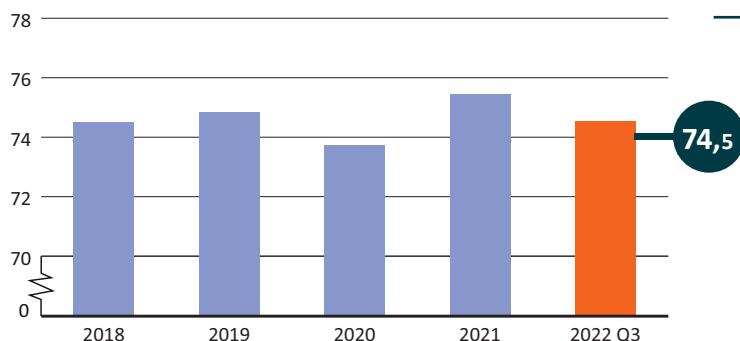
I jämförbart bestånd ökade driftnettet till 1 942 mkr (1 909) till följd av ökade hyresintäkter och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Jämförbart bestånd

	30 sep 2022	30 sep 2021	Förändring
Antal fastigheter, st	350	350	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	66 065	59 823	10,4%
Direktavkastning, %	3,9	4,2	-0,3

Mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Förändring %
Hysesintäkter	2 593	2 474	4,8
Övriga intäkter	14	16	-11,6
Driftkostnader	-459	-389	17,9
Underhållskostnader	-150	-143	4,8
Övriga kostnader	-56	-49	13,2
Driftnetto	1 942	1 909	1,8

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden ökade jämfört med föregående år och uppgick till 119 mkr (113). Ökningen är främst hänförlig till högre personalkostnader till följd av fler anställda.

Finansiella poster

Finansnettot ökade till -395 mkr (-372). Förändringen i finansnettot är hänförlig till stigande marknadsräntor och högre marginaler på nyupplåning, samt en ökad räntebärande skuld. I början av året gjordes en omstrukturering av bolagets räntederivat vilket, till viss del, motverkade de ökade räntekostnaderna.

Genomsnittsräntan uppgick till 1,5 procent (1,1), vilket är en effekt av att upplåningen blivit dyrare. Räntebindningen uppgick till 5,7 år (6,2) och den räntebärande skulden steg till 48 792 mkr (43 067).

Finansiella poster

Mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Ränteintäkter	2	1
Övriga finansiella intäkter	12	26
Räntekostnader	-351	-341
Övriga finansiella kostnader	-35	-39
Tomträtter och arrenden	-23	-19
Summa finansiella poster	-395	-372

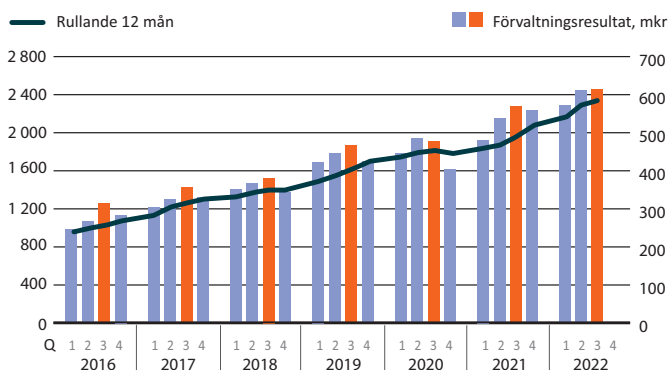
2 261 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 798 mkr (1 587), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 24 mkr.

Förvaltningsresultat, mkr



Med anledning av främst högre avkastningskrav i Sverige uppgick värdeförändringar på Hemsös förvaltningsfastigheter under tredje kvartalet till -1 780 mkr.

Störst sänkning av avkastningskraven under året noteras i kategori Rättsväsende, som till stor del består av polishus med långa hyresavtal med svenska Polismyndigheten. Dessa fastigheter är något som marknaden efterfrågar, i synnerhet i tider av osäkerhet. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för kategori Rättsväsende uppgick till 4,3 procent att jämföra med 4,2 procent föregående kvartal eller 4,6 procent vid årsskiftet.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet, exklusive projektfastigheter, uppgick till 3,9 procent (4,3) att jämföra med 3,8 procent föregående kvartal eller 4,0 procent vid utgången av 2021. Totalavkastningen uppgick till 10,9 procent (14,8).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 721 mkr (4 908) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 2 752 mkr (4 900). Detta motsvarar en värdeökning om 3,6 procent (7,9). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 1 873 mkr (1 553) motsvarande 2,5 procent (2,5). Värdeförändringen från förvaltningsverksamheten påverkas positivt av den rådande höga inflationen medan en stor del av ökningen från projektverksamheten förklaras av minskad genomföranderisk.

Värdeförändringen kopplad till marknadsfaktorer uppgick till 879 mkr (3 347) motsvarande en ökning om 1,2 procent (5,4) och förklaras av nedjusterade avkastningskrav under första halvåret 2022.

Under det tredje kvartalet har hög inflation och snabbt stigande räntor haft stor effekt på transaktionsmarknaden. Få transaktioner har kommunicerats i Sverige men ett fåtal avslutade affärer tillsammans med inställda och pausade affärer bedöms ge stöd för högre avkastningskrav i samtliga segment jämfört med första halvåret 2022. Sammantaget uppgick direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, i Sverige till 3,7 procent att jämföra med 3,5 procent föregående kvartal eller 3,8 procent vid årsskiftet. I Finland och Tyskland saknas det generellt transaktioner som indikerar en förändrad prisnivå och Hemsös marknadsvärden i utlandet är därför över lag oförändrade jämfört med första halvåret.

Fastigheternas
marknadsvärde

85,0 mdkr

Fastigheter

468 st

Uthyrningsbar yta

2 339 tkvm

Orealiserade värdeförändringar fastigheter, jan – sep 2022

Mkr	Sverige	Tyskland	Finland	Totalt
Hänförlig till				
– Förvaltning och projekt	1 460	106	308	1 873
– Marknadsfaktorer	405	328	146	879
Summa orealiserade värdeförändringar	1 865	434	454	2 752

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	75 737	441
Förvärv	1 923	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 838	–
Fastighetsreglering	–	2
Avyttringar	-3	-1
Utrangeringar	-31	–
Valutakursförändringar	1 788	–
Orealiserade värdeförändringar	2 752	–
Marknadsvärde fastigheter vid periodens slut	85 004	468

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 201 mkr (139). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (160). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 174 mkr (-21).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -900 mkr (-1 277) varav aktuell skatt utgjorde -131 mkr (-116) och uppskjuten skatt utgjorde -769 mkr (-1 161). 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 periodens utgång till 6 942 mkr (5 467).

Resultat

Periodens resultat efter skatt minskade till 3 970 mkr (5 404). Minskningen är hänförlig till lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Hemsös operativa kassaflöde ökade med 18 procent till 1 667 mkr (1 408). Ökningen är främst hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och lägre betald skatt. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 649 mkr (1 391). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 377 mkr (575). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 951 mkr (-6 406) samtidigt som upplåning, amortering och utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 458 mkr (4 708). Sammantaget uppgick förändringen av likvida medel under perioden till 532 mkr (-362).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 88 mkr (70) och bestod av arvoden för tjänster till dotterbolagen.

De administrativa kostnaderna ökade till -159 mkr (-146) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till -86 mkr (223). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 514 mkr (500), räntekostnader om -386 mkr (-374), resultat från andelar i koncernföretag 432 mkr (284) samt valutakurseffekter om -646 mkr (-187). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -49 mkr (142) och periodens totalresultat uppgick till -76 mkr (288).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	30 sep 2022	30 sep 2021
Sverige Öst	710	687	531	523	23 223	21 161
Sverige Mitt	374	351	252	239	10 023	8 294
Sverige Nord	496	442	371	341	13 490	11 791
Sverige Syd	305	269	203	184	8 905	7 611
Tyskland	518	423	457	382	14 961	12 501
Finland	602	497	446	370	14 403	12 159
Totalt	3 005	2 668	2 261	2 039	85 004	73 516

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

Fastighetsbestånd

Av fastigheternas marknadsvärde om 85 004 mkr (73 516) finns 65 procent (66) i Sverige, 18 procent (17) i Tyskland och 17 procent (17) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 64 kommuner i Sverige, 63 kommuner i Tyskland och 31 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 30 september 2022 omfattade Hemsös fastighetsbestånd 468 fastigheter (426) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 2 339 tkvm (2 226).

Fastighetstransaktioner

Kvartal	Antal	Värde, mkr	Yta, kvm
Förvärv			
Q1	17	1 316	68 636
Q2	7	110	3 854
Q3	2	497	–
Summa	26	1 923	73 589

Avyttringar

Q1	–	–	–
Q2	1	3	–
Q3	–	–	–
Summa	1	3	–

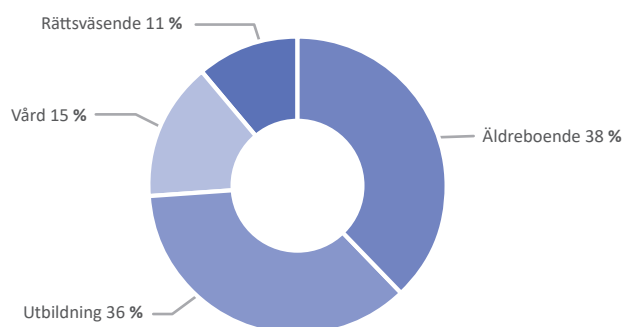
Investeringar

Investeringar avser investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar i syfte att anpassa samt att modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 2 838 mkr (2 955), varav 2 250 mkr (2 192) avsåg ny-, till- och ombyggnationer och 588 mkr (763) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

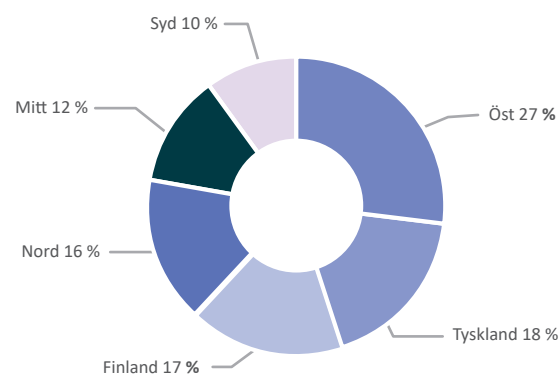
Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	239	145	58	26	468
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 013	782	318	226	2 339
Hyresduration, år	9,3	11,7	8,1	8,1	9,8
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32,4	30,5	12,5	9,6	85,0
Hyresintäkter, mkr	1 155	978	489	383	3 005
Driftnetto, mkr	874	750	337	300	2 261
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,6	96,5	95,6	97,9
Direktavkastning, %	3,9	3,9	3,8	4,3	3,9

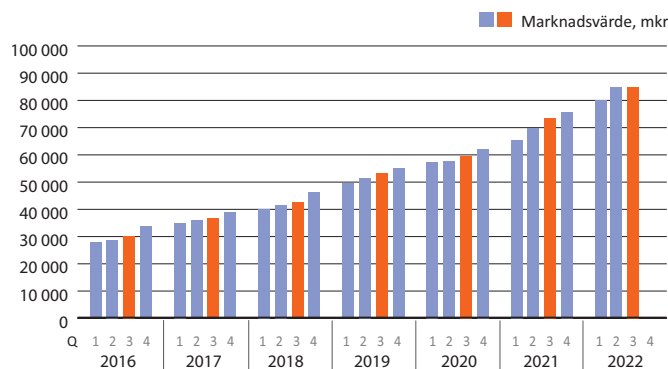
Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter per segment



Marknadsvärde fastigheter, mkr



Hyresgäster

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

Av Hemsös totala hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra för offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent. Kontrakterad årshyra med kommuner uppgick till 33 procent, med stat till 21 procent och med regioner till 7 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, Åbo stad (FI) och Attendo vilka tillsammans utgjorde 21 procent av hyresintäkterna. Av Hemsös 20 största hyresgäster var 12 offentliga.

I Sverige skattefinansieras huvuddelen av den verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige. I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga värd-försäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader sker finansieringen genom kommunbidrag.

I Tyskland har Hemsö möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 53 meur varav 11 meur säkerställs genom pantsättning. Inkluderas pantsättningen kommer 41 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	224	5,4	33
Region Stockholm	Region	201	4,8	76
Academedia	Privat	166	4,0	22
Åbo stad (FI)	Kommun	164	3,9	13
Attendo	Privat	139	3,3	75
Justitieministeriet (FI)	Stat	127	3,0	13
AWO (TY)	Ideell	110	2,6	12
Västerås stad	Kommun	108	2,6	21
Mälardalens Universitet	Stat	105	2,5	3
Internationella Engelska skolan	Privat	82	2,0	11
Alloheim (TY)	Privat	80	1,9	10
Ambea	Privat	77	1,8	10
Norrköpings kommun	Kommun	74	1,8	15
Lahtis stad (FI)	Kommun	65	1,5	5
Karolinska Institutet	Stat	64	1,5	4
HEWAG (TY)	Privat	64	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	60	1,4	1
Västra Götalandsregionen	Region	59	1,4	63
Gävle kommun	Kommun	53	1,3	20
Mehiläinen (FI)	Privat	52	1,2	9
Total Summa		2 074	49,6	425

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, mkr	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	940	23
Svenska staten	501	12
Svenska regioner	309	7
Finska kommuner	382	9
Finska staten	240	6
Tyska staten/delstater	127	3
Tyska kommuner	55	1
Total Summa	2 554	61

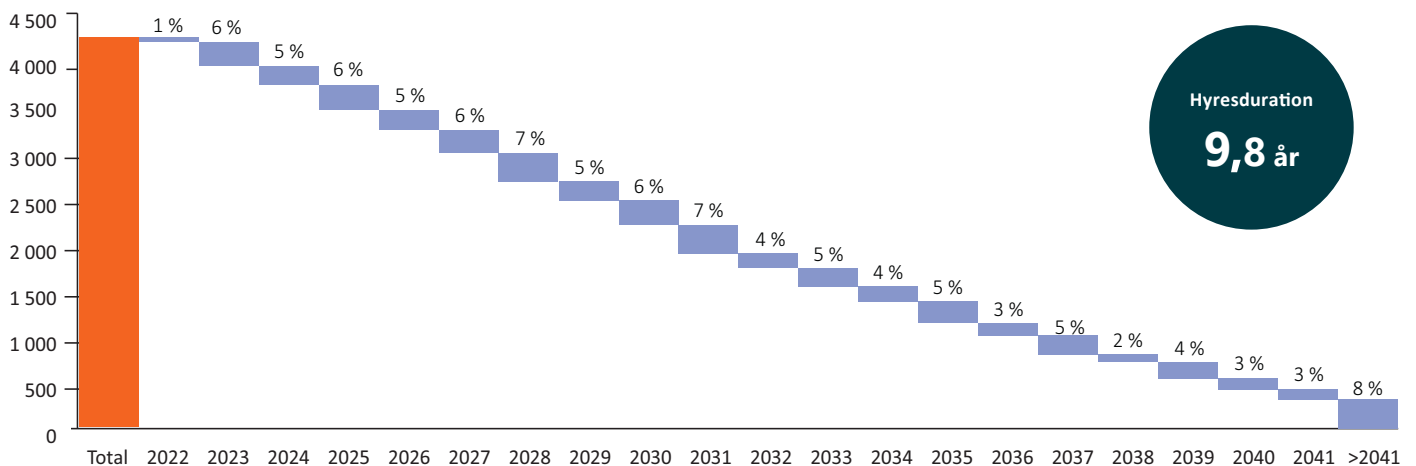
Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

(FI) = Finland

(TY) = Tyskland

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration

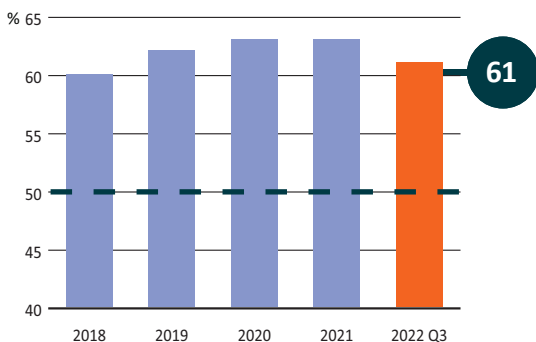
9,8 år

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.

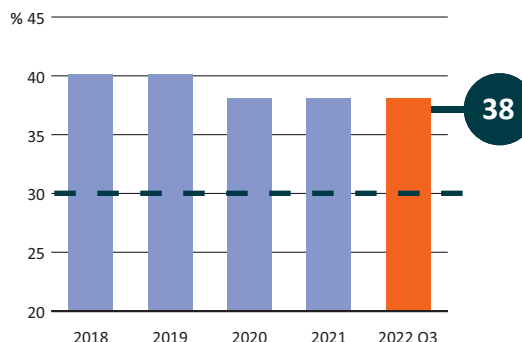
Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



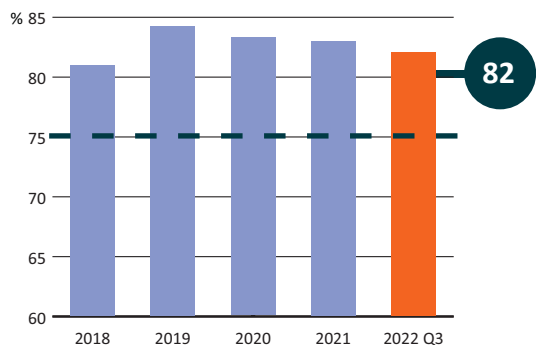
Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



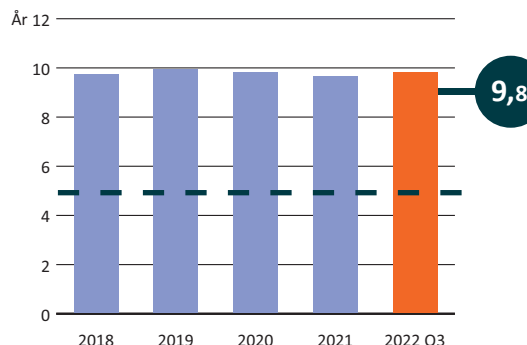
Storstadsregioner och större städer

– 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 90 procent värderats externt av Cushman & Wakefield. Således har 93 procent av det totala beståndet värderats externt. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 85 004 mkr (73 516).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 30 september 2022. 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

Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	Förändring %
Hyresintäkter	4 181	3 725	12
Fastighetskostnader	-1 015	-888	14
Drifnetto	3 167	2 837	12
Central administration	-165	-155	6
Intresseföretag	106	44	141
Finansiella poster	-771	-482	60
Förvaltningsresultat	2 337	2 243	4

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

Projekt

Hemsös pågående ny- och ombyggnadsprojekt överstigande 100 Mkr

Projekt	Kommun	Kategori	Typ av inv.	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Nya Novum	Huddinge	Vård	O	BREEAM	49 000	910	659	34	61	2024
Silverkällan	Göteborg	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	13 200	500	34	40	96	2022
Stavsborgsskolan	Nacka	Utbildning	N	Miljöbyggnad	13 000	327	192	32	100	2023
IES Staffanstorps	Staffanstorps	Utbildning	N	Miljöbyggnad	7 000	300	15	16	100	2022
Lilla Tensta	Stockholm	Utbildning	O	–	16 800	285	196	30	0	2023
Campus Kronåsen	Uppsala	Utbildning	O	–	16 200	250	229	34	100	2023
Vågen Vilunda	Upplands Väsby	Äldreboende	N	Svanen	6 200	226	26	15	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	Äldreboende	N	–	6 200	181	81	12	100	2022
Paavola skolcampus ¹⁾	Lahtis	Utbildning	O	–	6 500	178	98	17	100	2023
Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark	Äldreboende	N	–	6 700	177	7	10	100	2022
Bylegård	Täby	Äldreboende	N	Miljöbyggnad	5 600	155	8	12	100	2022
Växthuset idrott	Lund	Utbildning	N	Miljöbyggnad	4 700	123	52	8	100	2023
Lauritsa	Villmanstrand	Rättsväsende	N	–	3 100	116	31	8	100	2022
Raksila	Uleåborg	Rättsväsende	N	BREEAM	2 300	102	67	7	100	2023
Summa					156 500	3 830	1 695	274		

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

Typ av investering: N=Nybyggnation O=Ombyggnation

¹⁾Totalt är 4 av 5 projekt färdigställda per Q3 2022

Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. Hemsös pågående projekt överstigande 100 mkr omfattar en total investering om 3 830 mkr varav kvar-

varande investering uppgår till 1 695 mkr. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 5 642 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 451 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	81	12	7	99
Q2	Campus Vasastan	Stockholm	Utbildning	–	11 400	280	12	38	100
Q2	Paavola skolcampus	Lahtis	Utbildning	–	7 900	162	20	17	100
Q2	Södra Källtorp Trygghetsboende	Västerås	Äldreboende	Miljöbyggnad	2 300	106	25	5	65 ¹⁾
Q2	Esbo familjecenter	Esbo	Vård	–	4 900	122	10	16	100
Q3	IES Trelleborg	Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	11 200	351	20	27	100
Q3	Sköndalsvillan	Tyresö	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 900	341	20	15	98
Q3	IES Telestadshöjden	Växjö	Utbildning	LEED	7 200	311	20	15	100
Q3	Arkadiankatu 24	Helsingfors	Utbildning	BREEAM	5 800	199	15	17	100
Q3	Vikhem idrottsanläggning	Staffanstorps	Utbildning	Miljöbyggnad	4 300	98	10	7	100
Q3	Nordic International School	Norrköping	Utbildning	–	5 100	66	10	16	100
Q3	Nordtag förskola	Kungälv	Utbildning	Svanen	2 100	65	15	5	100
Q3	Hoivamme	Mäntsälä	Äldreboende	–	1 200	53	12	3	100
Q3	S:t Jörgen	Göteborg	Äldreboende	–	9 000	49	10	12	100
Q3	Brogårda LSS	Bjuv	Äldreboende	Miljöbyggnad	1 000	31	25	2	100
Q3	Paavola skolcampus	Lahtis	Utbildning	–	1 800	30	20	4	100
Q3	S:t Lars Park Byggnad 82	Lund	Vård	–	1 800	28	5	2	100
Q3	Nordic International School	Ystad	Utbildning	–	2 800	21	15	7	100
Summa					89 700	2 392	16	215	

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.

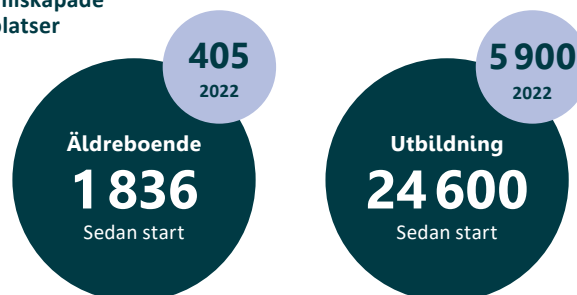
Energi och klimat

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. Resultatet påverkas, liksom föregående kvartal, av en större fastighet som för närvarande genomgår en ombyggnation och därmed inte medräknas i statistiken.

Miljöcertifiering

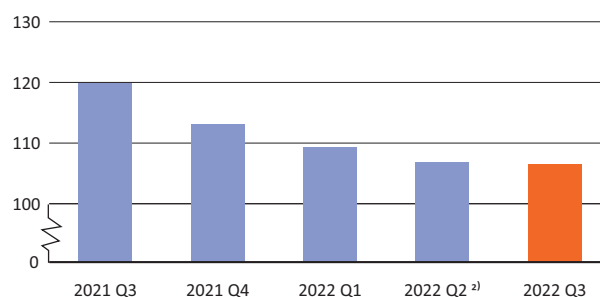
Hemsö har som mål att certifiera all nyproduktion samt delar av det befintliga beståndet. Vid utgången av det tredje kvartalet var 25 procent av fastighetsbeståndet certifierat, beräknat på area. Antalet certifierade byggnader ökar successivt i och med att fler certifieringar av befintliga byggnader 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 tredje kvartalet 2022.

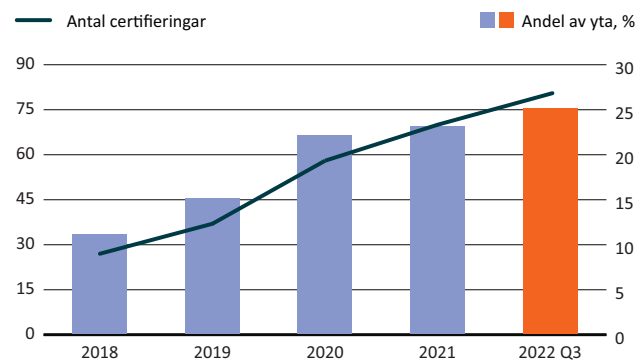
Energianvändning, kWh/m², rullande 12 mån¹⁾



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.



Beräkning av klimatavtryck i projektfasens initiala skeden

Flera av de parametrar som styr ett byggprojekts klimatpåverkan sätts mycket tidigt i projektprocessen, ofta redan vid framtagning av detaljplaner och initial utformning av projekt. Verktyg för att kunna estimerar en byggnads klimatavtryck så pass tidigt, och därefter göra smarta klimatval, har dock saknats på marknaden. Hemsö har därför drivit pilotprojekt för att påverka utvecklingen av sådana verktyg. Under tredje kvartalet har ett webbverktyg som utvecklats av Plant i samarbete med Hemsö blivit redo att användas. Verktyget gör det möjligt för Hemsö att på ett enkelt och smidigt sätt undersöka klimatavtrycket utifrån tidiga projektparametrar som byggnadsform, storlek och antal våningar samt olika byggnadstekniska val och därmed fatta mer hållbara beslut.

Intresseföretag

Per 30 september 2022 ägde Hemsö andelar i intresseföretagen Turku Technology Properties Oy (TTP), Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthem) och Hemtag Fastigheter AB (Hemtag). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandels-

metoden. Andelen i TTP är bokförd till 1 528 mkr (1 008), andelen i Lanthem är bokförd till 218 mkr (160) och andelen i Hemtag är bokförd till 2 mkr (-). Totala andelar i intresseföretag uppgick till 1 748 mkr (1 168).

Turku Technology Properties (TTP)

Sedan 2019 är Hemsö delägare i TTP. Under tredje kvartalet 2022 har Hemsö tillträtt ytterligare aktier och äger nu 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 fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Per 30 september 2022 kom 65 procent av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster och hyresdurationen uppgick till 8 år.



TTP	30 sep 2022	30 sep 2021
Ägarandel, %	52	44
Hyresvärde, mkr	391	307
Antal fastigheter, st	26	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Marknadsvärde fastigheter, mkr	5 253	4 422
Hyresduration, år	8	8
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	30 sep 2022	30 sep 2021
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	35	21
Antal fastigheter, st	5	5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	752	519
Hyresduration, år	12	8
Andel offentliga hyresgäster, %	48	30

Resultat från intresseföretag, jan – sep 2022

Mkr	TTP	Lanthem	Övriga	Totalt
Förvaltningsresultat	48	4	-1	51
Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-	6	-	6
Värdeförändringar, finansiella instrument	189	-	-	189
Skatt	-44	-2	-	-46
Redovisat resultat	194	8	-1	200

Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt inte överstiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 54,8 procent (57,0) och räntetäckningsgraden uppgick till 6,1 ggr (4,8).

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

Hemsös kreditbetyg

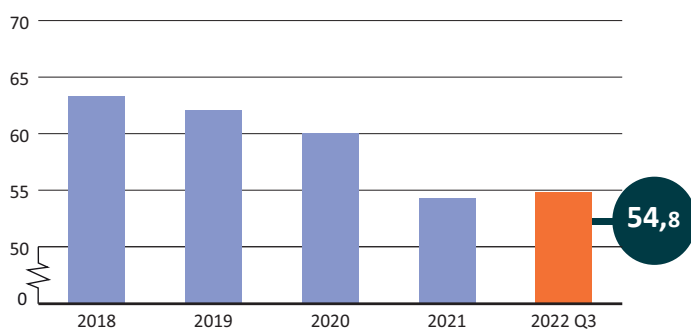
Ratinginstitut	Långsiktig	Kortsiktig	Utsikter	Datum
Fitch Ratings	A+	F1+	Stabila	2022-03-30
Standard & Poor's	A-	A-2	Stabila	2022-09-06

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 48 792 mkr (43 067). Ökningen är hänförlig till senaste årets nettoinvesteringar. Hemsö har under perioden emitterat obligationer om 6 199 mkr (varav 2 571 mkr under tredje kvartalet) med löptider mellan 2 och 20 år. Hemsö har emitterat en 20-årig obligation i japanska YEN motsvarande 771 mkr. Valutarisken med anledning av denna upplåning har eliminerats med hjälp av ett valutaräntederivat.

Vid periodens utgång hade Hemsö utnyttjade kreditlöften om 13 500 mkr (11 500) vilket minskar bolagets

Belåningsgrad, %



refinansieringsrisk och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 1 214 mkr (533). Den disponibla likviditeten uppgick således till 14 714 mkr (12 033). Skuldtäckningskvoten uppgick till 188 procent (135).

Hållbar
finansiering

12,5 mdkr

Finansieringskällor, mkr

	Q3 2022	Q3 2021
Obligationer, SEK	15 135	13 107
Obligationer, EUR	19 034	17 467
Obligationer, AUD, JPY, NOK, USD	4 511	2 833
Summa obligationer	38 680	33 407
Företagscertifikat, SEK	4 432	5 213
Europeiska Investeringsbanken, SEK, EUR	4 061	2 882
Nordiska Investeringsbanken, SEK	800	800
Schuldschein, EUR	819	765
Summa räntebärande skulder	48 792	43 067

Kapitalstruktur, mkr

	Q3 2022	Q3 2021
Räntebärande skulder	48 792	43 067
Likvida medel	1 214	533
Nettoskuld	47 578	42 534
Marknadsvärde fastigheter	85 004	73 516
Investeringar i intresseföretag	1 748	1 168
Summa	86 753	74 684
Belåningsgrad	54,8%	57,0%
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 periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 0 mkr (4 800). Derivat hänförliga till valutariskhantering uppgick nominellt till motsvarande 7 868 mkr (2 671). Valutaexponeringen uppgick till 1,8 procent (9,9) av eget kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 6,5 år (6,5) och genomsnittlig räntebindning till 5,7 år (6,2). Genomsnittsräntan uppgick till 1,5 procent (1,1).



Hemsö har tecknat avtal om förvärv av ett äldreboende i Chemnitz, Tyskland

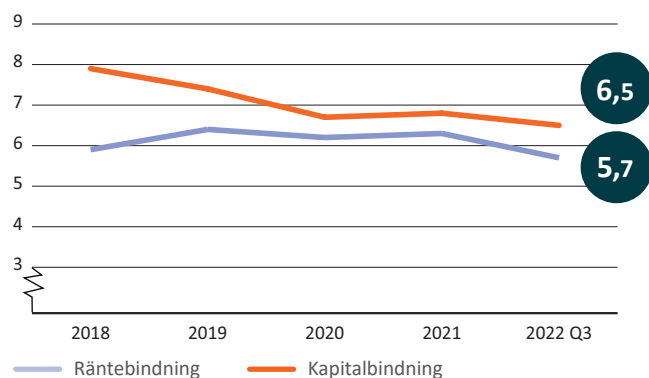
Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q3 2022	Q3 2021
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	6 000	5 000
Summa kreditlöften	13 500	11 500
Likvida medel	1 214	533
Disponibel likviditet	14 714	12 033
Kort upplåning	7 840	8 912
Skuldteckningskvot	188%	135%

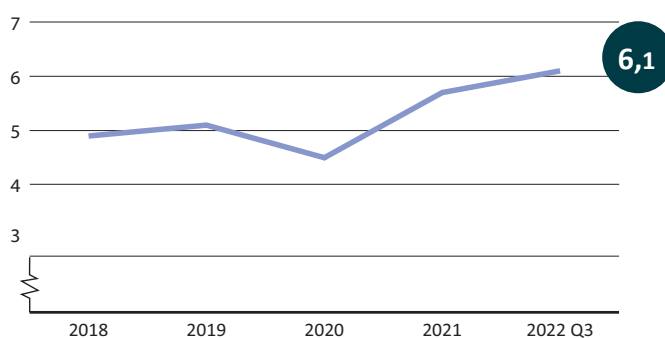
Valutaexponering, mkr

	Q3 2022	Q3 2021
Fastigheter EUR	29 363	24 660
Intresseföretag EUR	1 528	1 008
Kassa EUR	645	89
Tillgångar EUR	31 536	25 757
Skuld EUR	23 113	20 314
Valutaswap EUR	7 868	2 671
Exponering EUR	555	2 772
Skuld AUD, JPY, NOK, SEK, USD	8 111	2 833
Valutaswap AUD, JPY, NOK, SEK, USD	-8 111	-2 833
Exponering AUD, NOK, SEK, USD	0	0
Valutasäkring	–	-243
Valutaexponering	555	2 529
Eget kapital	31 449	25 646
Valutaexponering	1,8%	9,9%

Kapital- och räntebindning, år



Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	54,8 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,5 år
Skuld täckningskvot	Minst 125 %	188 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr (rullande 12 månader)	6,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,7 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	1,8 %



Hemsö deltog i Wall Street Stockholm med ett flertal konstverk



I augusti invigdes grundskolan Vittra Röda Stan i Norrköping som fått utökade skollokalerna och plats för fler elever

Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Lån och kreditlöften, mkr	Lån, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2022	700	700	1	11 653	24
2023	3 501	3 501	7	2 895	6
2024	16 004	4 504	9	1 583	3
2025	3 900	2 900	6	1 550	3
2026	7 806	6 806	14	6 006	12
2027	2 164	2 164	4	1 664	3
2028	5 525	5 525	11	5 425	11
2029	4 430	4 430	9	4 430	9
2030	2 277	2 277	5	2 277	5
>2030	11 552	11 552	24	11 309	23
Summa	57 859	44 359	91	48 792	100
Företagscertifikat		4 432	9		
Summa		48 792	100		

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Resultaträkning									
Hysesintäkter	1 025	996	983	946	917	894	857	838	824
Övriga intäkter	6	5	6	7	5	6	6	7	5
Fastighetskostnader	-241	-241	-279	-251	-200	-209	-236	-252	-203
Driftnetto	790	760	711	703	722	690	627	592	626
Central administration	-39	-41	-39	-43	-41	-41	-31	-45	-39
Resultat från andelar i intresseföretag	23	96	81	98	0	18	61	8	12
Rörelseresultat	774	815	754	759	681	667	657	555	599
Finansiella poster	-152	-129	-114	-114	-122	-125	-125	-157	-124
Resultat efter finansiella poster	622	686	640	644	559	542	533	398	475
- varav Förvaltningsresultat	614	612	572	558	570	537	481	403	478
Värdeförändring fastigheter	-1 780	2 766	1 734	2 679	2 404	1 915	589	1 809	299
Värdeförändring finansiella instrument	133	70	-3	70	27	72	40	20	27
Resultat före skatt	-1 024	3 522	2 371	3 394	2 990	2 529	1 162	2 226	801
Aktuell skatt	-39	-53	-40	10	-35	-44	-37	-3	-29
Uppskjuten skatt	243	-613	-398	-618	-532	-439	-189	-421	-119
Periodens resultat	-820	2 856	1 934	2 785	2 423	2 046	935	1 801	653
Övrigt totalresultat	51	94	53	-3	20	-21	62	-145	0
Periodens totalresultat	-769	2 950	1 987	2 782	2 443	2 025	997	1 656	654

Balansräkning	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Förvaltningsfastigheter	85 004	84 683	79 987	75 737	73 516	69 619	65 528	62 240	59 658
Nyttjanderätter	849	843	801	759	724	723	730	605	611
Andelar i intresseföretag	1 748	1 475	1 363	1 271	1 168	1 160	771	698	719
Derivat	389	237	309	161	33	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 180	992	865	892	730	706	781	758	680
Likvida medel och korta placeringar	1 214	325	795	687	533	519	1 673	891	1 249
Summa tillgångar	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193	62 917
Eget kapital	31 449	32 215	30 337	28 350	25 646	22 203	21 079	20 082	18 443
Uppskjuten skatteskuld	6 942	7 143	6 519	6 082	5 467	4 923	4 497	4 270	3 875
Derivat	-	-	-	-	-	32	95	231	293
Räntebärande skulder	48 792	46 361	44 375	42 498	43 067	43 097	41 626	38 652	38 431
Leasingskulder	849	843	801	759	724	723	730	605	611
Ej räntebärande skulder	2 352	1 992	2 089	1 819	1 800	1 748	1 457	1 353	1 264
Summa eget kapital och skulder	90 384	88 554	84 121	79 508	76 705	72 727	69 483	65 193	62 917

Nyckeltal	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	54,8	53,4	53,6	54,3	57,0	60,1	60,2	60,0	61,6
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	6,1	6,3	6,0	5,7	4,8	4,7	4,7	4,5	5,0
Operativt kassaflöde, mkr	562	573	532	536	533	517	379	421	445
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	3,9	3,8	4,0	4,0	4,3	4,4	4,5	4,5	4,6
Totalavkastning, % ¹⁾	10,9	17,2	16,9	15,8	14,8	11,7	9,0	8,5	6,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,6	97,9	97,9	98,0	97,9	98,0	97,9	97,9
Överskottsgrad, %	76,6	75,9	71,8	73,7	78,3	76,7	72,6	70,1	75,5
Antal fastigheter, st	468	466	458	441	426	421	408	392	381
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 339	2 311	2 286	2 218	2 226	2 155	2 101	2 005	1 954

¹⁾ Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Okt 2021 – sep 2022	Jan – dec 2021
Hysesintäkter	3 005	2 668	1 025	917	3 951	3 614
Övriga intäkter	18	17	6	5	25	24
Driftkostnader	-533	-430	-154	-117	-699	-595
Underhållskostnader	-165	-155	-65	-61	-236	-226
Övriga fastighetskostnader	-63	-61	-23	-22	-77	-75
Driftnetto	2 261	2 039	790	722	2 964	2 742
Central administration	-119	-113	-39	-41	-161	-156
Resultat från andelar i intresseföretag	200	79	23	0	298	177
- varav förvaltningsresultat	51	33	15	11	62	45
- varav värdeförändringar	195	58	10	-14	320	183
- varav skatt	-46	-12	-2	3	-84	-50
Rörelseresultat	2 343	2 006	774	681	3 101	2 764
Finansiella poster	-395	-372	-152	-122	-509	-486
Resultat efter finansiella poster	1 947	1 634	622	559	2 592	2 278
- varav Förvaltningsresultat	1 798	1 587	614	570	2 356	2 145
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 721	4 908	-1 780	2 404	5 400	7 587
Värdeförändring finansiella instrument	201	139	133	27	271	209
Resultat före skatt	4 869	6 681	-1 024	2 990	8 263	10 075
Aktuell skatt	-131	-116	-39	-35	-121	-107
Uppskjuten skatt	-769	-1 161	243	-532	-1 387	-1 779
Periodens resultat	3 970	5 404	-820	2 423	6 755	8 189
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	3 823	5 236	-768	2 371	6 540	7 953
Innehav utan bestämmande inflytande	146	168	-52	52	215	236
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	3 970	5 404	-820	2 423	6 755	8 189
Omräkningsdifferens	198	61	51	20	195	58
Periodens totalresultat	4 168	5 465	-769	2 443	6 950	8 247
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	4 018	5 297	-718	2 391	6 732	8 011
Innehav utan bestämmande inflytande	150	168	-51	53	218	236

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	85 004	73 516	75 737
Nyttjanderätter	849	724	759
Andelar i intresseföretag	1 748	1 168	1 271
Derivat	389	33	161
Övriga anläggningstillgångar	43	36	39
Summa anläggningstillgångar	88 033	75 478	77 967
Kortfristiga fordringar	1 137	694	853
Likvida medel	1 214	533	687
Summa omsättningstillgångar	2 350	1 227	1 541
SUMMA TILLGÅNGAR	90 383	76 705	79 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31 449	25 646	28 350
Uppskjuten skatteskuld	6 942	5 467	6 082
Långfristiga räntebärande skulder	40 952	34 154	34 898
Leasingskulder	849	724	759
Summa långfristiga skulder	48 743	40 346	41 738
Kortfristiga räntebärande skulder	7 840	8 912	7 600
Övriga kortfristiga skulder	2 352	1 800	1 819
Summa kortfristiga skulder	10 192	10 712	9 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 383	76 705	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	–	–	–	–	4	4
Totalresultat (2021-01-01 - 2021-09-30)	–	–	61	5 236	168	5 465
Utgående eget kapital 2021-09-30	1	7 835	209	16 821	780	25 646
Ingående eget kapital 2021-10-01	1	7 835	209	16 821	780	25 646
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	1	1
Förvärv av minoritet	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av minoritet	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat (2021-10-01 - 2021-12-31)	–	–	-3	2 717	69	2 783
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Tillskott från minoritet	–	–	–	–	3	3
Totalresultat (2022-01-01 - 2022-09-30)	–	–	195	3 823	150	4 168
Utgående eget kapital 2022-09-30	1	7 835	401	22 290	922	31 449

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2022	Jul – sep 2021	Okt 2021 – sep 2022	Jan – dec 2021
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 798	1 587	614	570	2 356	2 145
<i>Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet</i>						
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-51	-33	-15	-11	-62	-45
Avskrivningar	7	10	-2	3	12	15
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	2	0	3	20	-6	-9
Betald skatt	-107	-173	-36	-50	-123	-189
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 649	1 391	564	532	2 176	1 917
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	377	575	248	42	399	597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 026	1 965	812	574	2 575	2 514
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 923	-3 218	-497	-520	-2 162	-3 456
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 838	-2 955	-878	-925	-4 017	-4 133
Försäljning av fastigheter	2	148	-	141	1 732	1 878
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-210	-399	-210	24	-212	-400
Utdelningar från intresseföretag	20	17	0	0	20	17
Övriga anläggningstillgångar	-2	-1	0	0	-6	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 951	-6 406	-1 586	-1 281	-4 645	-6 099
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	9 688	9 169	3 519	776	11 145	10 626
Amorteringar räntebärande skulder	-5 141	-5 175	-1 831	-1 019	-7 306	-7 340
Realiserade finansiella instrument	-20	-15	-2	-20	-24	-19
Erhållna aktieägartillskott	-	1 000	-	1 000	-	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	3	4	3	0	4	5
Utbetald utdelning	-1 072	-905	-	0	-1 072	-905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 458	4 078	1 689	736	2 746	3 367
Periodens kassaflöde	532	-362	916	29	677	-218
Likvida medel vid periodens början	687	891	325	519	533	891
Kursdifferens i likvida medel	-6	3	-27	-15	4	14
Likvida medel vid periodens slut	1 214	533	1 214	533	1 214	687
Operativt kassaflöde	1 667	1 408	562	512	2 203	1 944

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021	Okt 2021 – sep 2022	Jan – dec 2021
Nettoomsättning	88	70	124	96
Central administration	-159	-146	-216	-192
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelseresultat	-72	-76	-92	-96
Finansiella poster	-86	223	765	179
Värdeförändring finansiella instrument	-49	142	192	166
Bokslutsdispositioner	–	–	-26	361
Resultat före skatt	-206	289	835	610
Redovisad skatt	130	-1	-34	-39
Periodens resultat	-76	288	801	570
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	-76	288	801	570

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4	1	2
Inventarier	3	3	3
Aktier och andelar i koncernföretag	15 720	7 859	7 962
Uppskjuten skattefordran	25	25	19
Långfristiga fordringar	36 183	34 920	33 862
Summa anläggningstillgångar	51 935	42 809	41 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	2 421	1 072	6 901
Likvida medel	–	0	0
Summa omsättningstillgångar	2 421	1 072	6 901
SUMMA TILLGÅNGAR	54 355	43 881	48 749
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 350	5 216	5 498
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	43	43	43
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	28	29
Räntebärande skulder	48 765	38 004	42 477
Ej räntebärande skulder	1 169	590	702
Summa skulder	49 963	38 622	43 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 355	43 881	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 periodens utgång 159 anställda varav 74 kvinnor och 85 män. Av de anställda arbetar 52 personer inom förvaltningsorganisationen och 29 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 133 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 en lång kapital- och räntebindning, vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor på kort sikt får begränsad påverkan på bolagets finansnetto. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet.

För mer utförlig information hänvisas till sid 69 i årsredovisningen för 2021. Utöver vad som beskrivs ovan bedöms inga förändringar ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 69–76 i årsredovisningen för 2021.

Transaktioner med närstående

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

Samägda bolag

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

Hemsö äger 52 procent av aktierna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 26 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen 50 procent vardera av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Under 2021 bildade Hemsö tillsammans med Tagebad AB ett samägt bolag, Hemtag Fastigheter AB. Syftet med samarbetet är att utveckla och förvalta sim- och badanläggningar.

Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2021, sidorna 92–95. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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 redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2022 eller senare

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas av Hemsö.

Rapportens undertecknande

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pär Nuder, Styrelseordförande

David Mindus, Styrelseledamot

Maria Björklund, Styrelseledamot

Johanna Skogestig, Styrelseledamot

Kerstin Hessius, Styrelseledamot

Johan Thorell, Styrelseledamot

Nils Styf, Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om

alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till marknadsvärde fastigheter vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittsränta

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

Investeringar i intresseföretag

Kapitalandelen i intresseföretag och utlåning till intresseföretag.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid 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 intresseföretag minus betald skatt med tillägg för utdelning från intresseföretag.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansiella poster.

Rörelseresultat

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

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt marknadsvärde fastigheter justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Valutaexponering

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt, tomträttsavgäld inkluderas ej i driftnettot.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

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

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

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

Uthyrningsbar yta

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

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Nyckeltalsberäkningar

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

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

Direktavkastning	30 sep 2022	30 sep 2021
Driftnetto enligt resultaträkning	2 964	2 631
Justering för 12 månaders innehav	63	77
Justering projektfastigheter	-123	-226
Justerat driftnetto	2 904	2 483
Marknadsvärde fastigheter	85 004	73 516
Justering projektfastigheter	-11 306	-15 251
Justerat marknadsvärde fastigheter	73 699	58 265
Direktavkastning	3,9%	4,3%

Totalavkastning	Okt 2021 – sep 2022	Okt 2020 – sep 2021
Driftnetto	2 964	2 631
Värdeförändring fastigheter	5 400	6 709
Summa	8 364	9 340
Ingående marknadsvärde fastigheter	73 516	59 658
Utgående marknadsvärde fastigheter	85 004	73 516
Justering periodens värdeförändring	-5 400	-6 709
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	76 560	63 233
Totalavkastning	10,9%	14,8%

Förvaltningsresultat	30 sep 2022	30 sep 2021
Resultat efter finansiella poster	1 947	1 634
Återläggning		
<i>Värdeförändringar intresseföretag</i>	-195	-59
<i>Skatt intresseföretag</i>	46	12
Förvaltningsresultat	1 798	1 587

Räntetäckningsgrad	Okt 2021 – sep 2022	Okt 2020 – sep 2021
Rörelseresultat	3 101	2 561
Finansnetto	-509	-529
Räntetäckningsgrad	6,1 ggr	4,8 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Förvaltningsresultat	1 798	1 587
Utdelning från intresseföretag	20	17
Betald skatt	-107	-173
Återläggning		
<i>Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag</i>	-51	-33
<i>Avskrivningar</i>	7	10
Operativt kassaflöde	1 667	1 408

Belåningsgrad	30 sep 2022	30 sep 2021
Räntebärande skuld	48 792	43 067
Likvida medel	-1 214	-533
Nettoskuld	47 578	42 534
Marknadsvärde fastigheter	85 004	73 516
Investeringar i intresseföretag	1 748	1 168
Summa	86 753	74 684
Belåningsgrad	54,8%	57,0%

Skuldtäckningskvot	30 sep 2022	30 sep 2021
Likvida medel	1 214	533
Outnyttjade kreditlöften	13 500	11 500
Disponibel likviditet	14 714	12 033
Kort upplåning	7 840	8 912
Skuldtäckningskvot	188%	135%

Andel säkerställd skuld	30 sep 2022	30 sep 2021
Utestående säkerställd skuld	–	–
Marknadsvärde fastigheter	85 004	73 516
Andel säkerställd skuld	0,0%	0,0%

Överskottsgrad	Jan – sep 2022	Jan – sep 2021
Hysesintäkter	3 005	2 668
Övriga fastighetsintäkter	18	17
Summa fastighetsintäkter	3 023	2 685
Driftnetto	2 261	2 039
Överskottsgrad	74,8%	76,0%

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

Bokslutskommuniké jan – dec 2022	2 feb 2023
Årsredovisning	30 mar 2023
Delårsrapport jan – mar 2023	27 apr 2023
Årsstämma	27 apr 2023
Halvårsrapport jan – jun 2023	14 jul 2023



**Närvarande
Ansvarstagande
Utvecklande**