ank=20230608:20230609008 21

Årsredovisning

för

Hemsö Tyskland Fastigheter AB

556843-9771

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hemsö Tyskland Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 17 maj 2023

Nils Styf

ank=20230608-20230609000822

Årsredovisning

för

Hemsö Tyskland Fastigheter AB

556843-9771

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i Eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

ank=20230608;20230609000823

Styrelsen för Hemsö Tyskland Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets förvaltar aktier i flera bolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig främst på förvärv och försäljning av andelar i dotterbolag. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Hållbarhetsrapport
Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolag i koncernen, Hemsö Fastighets AB, 556779-8169, med säte i Stockholm

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

(Tkr)	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	158 713	5 163	324 968	-2 117
Eget kapital	715 180	24 924	340 649	18 743
Balansomslutning	715 182	570 304	536 145	521 685

Övriga upplysningar
Anställda och personalkostnader
Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Koncernredovisning
Ingen Koncernredovisning har upprättats med stöd av ÅRL 7 kap 2§.

ank=20230608;20230609000824

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	567 823 747
årets vinst	147 255 756
	715 079 503
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	120 000 000
i ny räkning överföres	595 079 503
	715 079 503

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20230608;20230609008825

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter och kostnader			
Administrationskostnader	2, 3	-2 210	-2 023
Rörelseresultat		**-2 210**	**-2 023**
		-2 210	**-2 023**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	147 509	4 275
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13 667	2 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-253	0
Resultat efter finansiella poster		**158 713**	**5 163**
Bokslutsdispositioner	7	-11 457	-888
Resultat före skatt		**147 256**	**4 275**
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		**147 256**	**4 275**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	**147 256**	**4 275**
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**147 256**	**4 275**

ank=20230608:20230609008826

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	567 697	564 183
Summa finansiella anläggningstillgångar		**567 697**	**564 183**
Summa anläggningstillgångar		**567 697**	**564 183**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		144 375	1 726
Övriga fordringar		3 110	4 396
Summa kortfristiga fordringar		**147 485**	**6 121**
Summa omsättningstillgångar		**147 485**	**6 121**
SUMMA TILLGÅNGAR		**715 182**	**570 304**

ank=20230608;20230609000827

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		567 824	20 549
Årets resultat		147 256	4 275
Summa fritt eget kapital		**715 080**	**24 824**
Summa eget kapital		**715 180**	**24 924**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	0
Skulder till koncernföretag		0	537 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	7 928
Summa kortfristiga skulder		**3**	**545 380**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**715 182**	**570 304**

ank=20230609:20230608

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**340 549**	**340 649**
Årets resultat		4 275	4 275
Utdelning		-320 000	-320 000
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**24 824**	**24 924**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**24 824**	**24 924**
Årets resultat		147 256	147 256
Aktieägartillskott		543 000	543 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**715 080**	**715 180**

Klassificering av eget kapital

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorad återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 543 000 tkr (0 tkr)

ank=20230608;20230609008829

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 210	-2 023
Erlagd ränta		-253	0
Övriga finansiella poster		13 667	2 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**11 204**	**888**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		-141 364	-1 583
Förändring av rörelseskulder		-545 377	349 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-675 537**	**349 189**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-3 075	-19 402
Förvärv av företag		-440	-13 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 515**	**-32 576**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		147 509	-315 725
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-11 457	-888
Erhållna aktieägartillskott		543 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**679 052**	**-316 613**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20230608;20230609000830

Noter

Tkr

Not 1 Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar
Hemsö Tyskland Fastigheter AB, org nr 556843-9771, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Hemsö Tyskland Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm.

Hemsö Tyskland Fastigheter AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Väsentliga redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats om inte annat framgår nedan.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna BFNAR2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättats enligt IFRS.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt valutakursförluster. Utdelning på aktier och andelar redovisas som intäkt när bolagsstämman beslutat om utdelning.

ank=20230608;20230609008831

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.
Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.
Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar
Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Andra finansiella skulder
Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

ank=20230608:20230609000832

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument
Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Kritiska bedömningar och uppskattningar
Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

ank=20230608;20230609000833

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2022
Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Not 2 Administrationskostnader

	2022	2021
Administrationskostnader	-2 210	-2 023
	-2 210	**-2 023**

Not 3 Arvode till revisorer
Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelning från dotterbolag	147 509	4 275
	147 509	**4 275**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Valutakursdifferenser	13 667	2 911
	13 667	**2 911**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-253	0
	-253	**0**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-11 457	-888
	-11 457	**-888**

ank=20230608;20230609000834

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		147 256		4 275
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-30 335	20,6	-881
Ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0	-52	0,0	0
Ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,6	30 387	-20,6	881
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	564 183	531 607
Förvärv	517	12 570
Ovillkorade aktieägartillskott	3 075	19 402
Justerade förvärvskostnader	-77	603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**567 698**	**564 182**
Utgående redovisat värde	**567 698**	**564 182**

ank=20230608_20230609000835

Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Hemsö Steglitz GmbH	100	217
Hemsö Offenbach GmbH	100	254
Hemsö Dresden GmbH	100	225
Hemsö GmbH	100	104 060
Aveca GmbH & Co KG	94,9	12 036
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	94,9	-326
Hemsö Barssel GmbH	94,9	1 184
Hemsö Bocholt GmbH	100	58 653
Hemsö Sozialimmobilen Lauterbach GmbH	100	116 672
Aveca Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	100	12 714
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	100	252
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	100	118 563
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	100	261
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	100	89 456
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	100	14 766
Hemsö Germany Education 15 GmbH	100	270
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	100	270
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	100	1 396
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	100	32 564
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	100	283
Sozialcentrum Büttelborn GmbH	100	2 310
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	100	284
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	100	1 334
		567 698

	Org.nr	Säte
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831 B	München
Hemsö GmbH	HRB 169543	München
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	München
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	München
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München
Hemsö Sozialimmobilen Lauterbach GmbH	HRB 183667	München
Aveca Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	HRA 40144 B	München
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München

ank=20230608-20230609000836

Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	HRB 239156	München
Sozialcentrum Büttelborn GmbH	HRB 240798	München
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	HRB 259952	München
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	HRB 259953	München

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 11 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 100 000 kr. Antalet aktier uppgår till 1 000 st med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 12 Finansiella instrument

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 13 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,1% (1,2) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

ank=20230608;20230609000837

Not 14 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Stockholm den 28 april 2023

Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

ank=20230608:20230609000838

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Tyskland Fastigheter AB, org. nr 556843-9771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemsö Tyskland Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemsö Tyskland Fastigheter AB finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Tyskland Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan *finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller* misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de *inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon* väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna *i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller*, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

ank=20230608;20230609000839

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hemsö Tyskland Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Tyskland Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 maj 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

List of Signatures

Årsredovisning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Sofia Johanna Skogestig	BANKID	2023-03-28 11:18 GMT+02
PÄR ANDERS NUDER	BANKID	2023-03-28 10:52 GMT+02
JOHAN THORELL	BANKID	2023-03-28 09:36 GMT+02
Maria Christina Björklund	BANKID	2023-03-28 09:28 GMT+02
Nils Javier Styf	BANKID	2023-03-28 09:18 GMT+02
PETER DAHLLÖF	BANKID	2023-03-29 15:41 GMT+02
DAVID MINDUS	BANKID	2023-03-28 18:20 GMT+02
Kerstin Therése Elisabet Magda Hessius	BANKID	2023-03-28 13:18 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 28B21F121A8A48668A5C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28821F12-E446-4B8B-B5C3-E91A1A9623

Innehåll

Översikt

Detta är Hemsö ..... till höger
Hemsös värdekedja ..... invikets insida
Viktiga händelser 2022 2
Vd-ord 4
Strategi och värdeskapande 7
Hemsös mål 11
Marknadsöversikt 12

Verksamhet

Medarbetare 20
Erbjudande och kunder 25
Fastighetsportfölj 45
Färdigställda och pågående projekt 56

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse 61
Finansiering 67
Riskhantering 73
Bolagsstyrning 81
Styrelse 85
Ledande befattningshavare 86
Flerårsöversikt 89
Räkenskaper 90
Noter 96
Revisionsberättelse 119
Fastighetsförteckning 122
Nyckeltalsberäkningar 131
Definitioner 133

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2022
Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar sid. 61–118. Förvaltningsberätteken omfattar sid. 61–80. Hemsö har även en separat hållbarhetsrapport som följer GRI Standarder, vilken också utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hemsö i siffror

Antal fastigheter
480 st

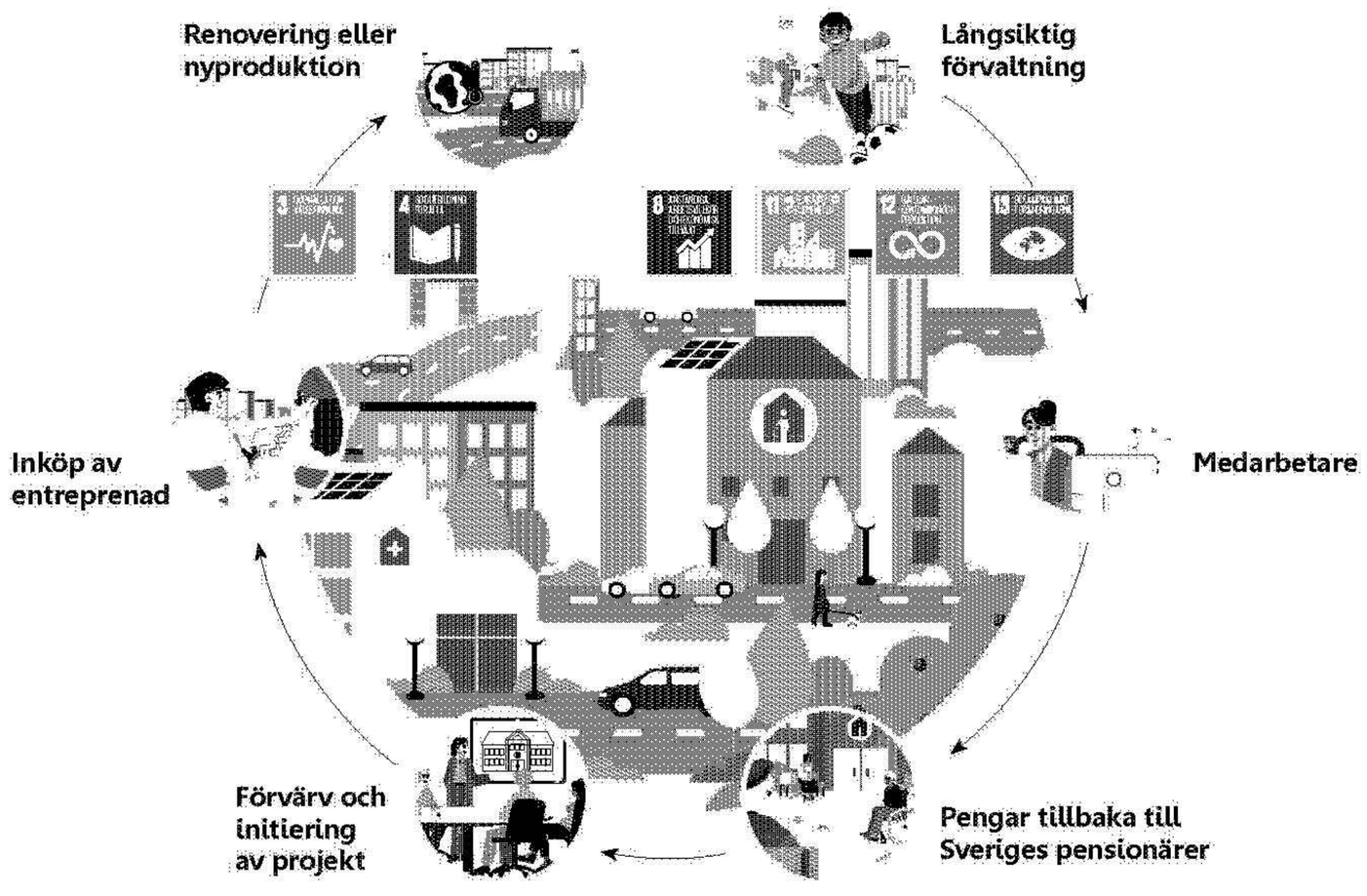
Marknadsvärde fastigheter
84 879 mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad
98,7 %

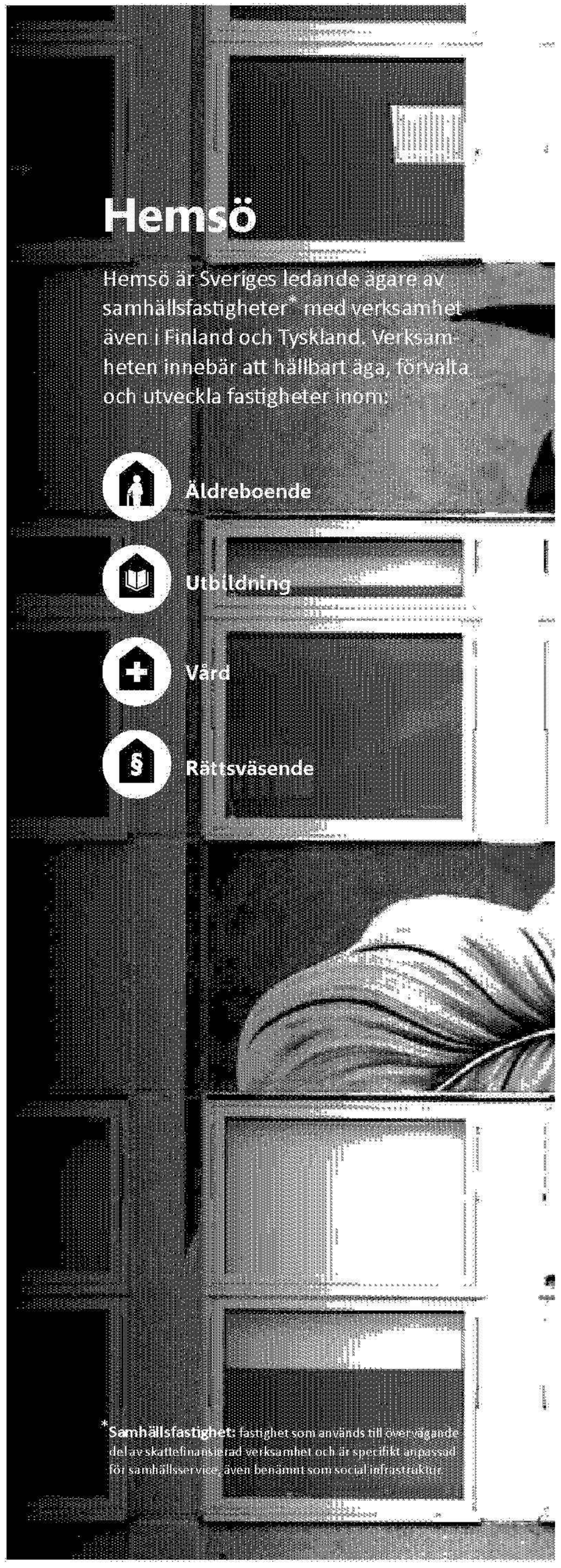
Uthyrningsbar yta
2 400 tkvm

Värdekedjan Hemsös påverkan och ansvar

Genom värdekedjan kan vi se hur och var vi kan påverka vårt arbete för att bidra till en hållbar utveckling i samhället och för Hemsö som bolag.



Detaljerad information om Hemsös värdekedja och påverkan finns i Hemsös hållbarhetsredovisning.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28821F12-8646888-5C3E191A1A9623



STOCKHOLM – THE CITY OF ART – 2022

Hemsö gick in som huvudpartner till Wall Street Stockholm 2022. Wall Street är en internationell konstfestival för muralmålningar och annan offentlig konst med syfte att bidra till platsers attraktivitet, skapa identitet till byggnader och bidra till trevliga och trygga platser och en positiv stads- och samhällsutveckling. Festivalen pågick juni-augusti och Hemsö bidrog med tre konstprojekt, muralmålningar på Raoul Wallenbergsskolan i Bagartorp, Solna och Campus Vasastans fasader samt en konstinstallation med ljus och ljud i Skanstull, Huset Under Bron.

Se filmerna med Hemsös bidrag här →

Raoul Wallenbergsskolan
Bagartorpsringen 20, Solna

Campus Vasastan
Karlbergsvägen 77

Huset Under Bron
Hammarby slussväg 2

Foto: Muralmålning – Campus Vasastan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F121A6A46866A5C3E191A1A9623

Viktiga händelser 2022



- Hemsö förvärvade två äldreboenden i delstaten Bayern i Tyskland. Investeringen uppgick till 26 miljoner euro.

Ny grund- & gymnasieskola i Västerås

- Hemsö förvärvade en centralt belägen kontorsfastighet i Malmö med avsikt att bygga om lokalerna till en ny skola. Investeringen uppgår till 280 miljoner kronor.
- Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings bekräftade Hemsös kreditbetyg A+ med stabila utsikter samt Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+.



- Hemsö tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Amerikanska gymnasiet för lokaler i den nya samhällsfastigheten i stadsdelen Karlastaden i Göteborg.
- Hemsö tecknade ett 25-årigt hyresavtal med Stockholms stad om uppförande av ishallar inom Sätra IP i södra Stockholm.
- Hemsö utvecklar ett äldreboende, ett korttidsboende och ett LSS-boende i Bredäng, i södra Stockholm. För äldreboendet tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Attendo. Den totala investeringen uppgår till 240 miljoner kronor.
- Hemsö inledde ett strategiskt samarbete med den finska vårdoperatören Hoivamme som tillhandahåller äldreomsorg. Hemsö finansierar nyproduktionsprojekt och blir långsiktig ägare av fastigheterna. Hoivamme och Hemsö tecknade 15-åriga hyresavtal för de färdigställda fastigheterna.
- Hemsö tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Göteborgs stad för lokaler i den nya samhällsfastigheten i stadsdelen Karlastaden i Göteborg. Lokalerna kommer att användas för BmSS/LSS-boende.
- Hemsö tecknade avtal om utvecklingen av en ny grund- och gymnasieskola samt 98 student- och forskarbostäder i Kristiansborgsområdet vid Mälardalens Universitet i Västerås. Den nya skolan kommer att ge plats för cirka 860 elever. Totalt uppgår investeringen till 400 miljoner kronor.
- Hemsö emitterade hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor och lånade motsvarande 1 miljard kronor från Europeiska investeringsbanken (EIB).
- Hemsö vann hyresvärdsupphandlingen av den nya tingsrätten i Vänersborg. Hyresavtalet med Domstolsverket är på 15 år. Investeringen uppgår till 300 miljoner kronor.

Hemsö utvecklar Vänersborgs Tingsrätt

- Hemsö förvärvade Svindersviks skola i centrala Nacka. Hemsö avser att utveckla fastigheten genom om- och tillbyggnation för att kunna erbjuda fler ändamålsenliga lokaler för barnomsorg, utbildning och idrott.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-E8E4-4888-85C3-E191A1A9623

- Hemsö förvärvade pågående projekt avseende tre äldreboenden i Borlänge, Krokom och Östersund. Investeringen uppgår till 700 miljoner kronor.

Förvärv av äldreboende i Tyskland

- Hemsö förvärvade ett äldreboende i Chemnitz i Tyskland. Investeringen uppgår till 19 miljoner euro.
- Hemsö sålde Regionens hus i Skövde. Försäljningssumman uppgick till 300 miljoner kronor.

- Standard and Poor's bekräftade Hemsös kreditbetyg A- med stabila utsikter, samma kreditrating från S&P som Hemsö haft sedan 2015.
- Stockholms stad lämnade en markanvisning till Hemsö för utveckling av en träningsanläggning för Djurgården hockey.
- 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.



- Hemsö förbättrade sitt resultat i årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). I kategorin befintliga fastigheter ökade Hemsö med fem poäng och når 88 poäng av 100 möjliga samt erhöll utmärkelsen Green Star. I kategorin projektutveckling ökade Hemsö med en poäng till 91 av 100.
- Hemsö erhöll en markanvisning av Stockholms stad för utveckling av en 10 000 kvadratmeter stor idrottsanläggning i Bromma i Stockholm. Den nya anläggningen kommer att rymma Sveriges första specialanpassade isbana för konståkning. På anläggningens övre plan planeras för en gymnastikarena med fokus på truppgymnastik.
- Hemsö förvärvade en fastighet med en uthyrningsbar yta om 8 000 kvadratmeter i Halmstad med en markareal om 58 000 kvadratmeter och byggrätter om 8 000 kvadratmeter.

- Hemsö förvärvade Kymmenedalens psykiatriska sjukhus i Kouvola av Kymsote (samkommunen för social- och hälsovårdstjänster i Kymmenedalen). Verksamheten kommer fortsatt att drivas av Kymsote och hyresavtalet löper på 20 år. Investeringen uppgår till 13,7 miljoner euro.

Förvärv av sjukhus i Finland

- Hemsö tecknade ett 12-årigt hyresavtal om cirka 1 000 kvadratmeter med vårdaktör i den nya samhällsfastigheten i stadsdelen Karlastaden i Göteborg.
- Hemsö förvärvade tre social- och hälsovårdsfastigheter i Tammerfors i Finland. Investeringen uppgår till 8,5 miljoner euro.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-26A4-4883-85C3-E191A1A9623

Vd har ordet

Ett händelserikt år med både ljus och mörker



I början av året var pandemin fortfarande smärtsamt närvarande. Särskilt tungt var det för våra hyresgäster där många är verksamma inom vård, omsorg och skola. Deras vardag blev påtagligt förändrad med hantering av restriktioner samtidigt som både personal, boende och elever var sjuka. Hemsös medarbetare stöttade med lösningar för att minska smittspridningen och erbjöd även tillfälliga vårdplatser. Vi införde även utökat arbete hemifrån.

När pandemin lättade handlade det inte om att hitta tillbaka till det som varit, utan att gå vidare i det nya normala. I en kris uppstår skiften och nya vägar framåt. Många ifrågasätter sådant som vi tidigare tagit för givet och det tycker jag är viktigt. Med förändring följer ofta positiv utveckling.

Medarbetarna är kärnan

Möjligheten att kunna arbeta på andra platser än ett kontor förekom även innan Covid-19, men i mindre utsträckning än under pandemin. Den flexibiliteten är något vi vant oss vid och vill behålla.

Våra medarbetarenkäter har visat att mixen av att arbeta hemifrån, på kontor, ute på projekten eller hos våra hyresgäster i förvaltningen har bidragit till ett ökat välbefinnande. Det är inte alla yrkesgrupper som har den möjligheten, men för oss på Hemsö fungerar den kombinationen.

För mig och för Hemsö är det av yttersta vikt att medarbetarna mår bra och utvecklas. Det leder även till bättre resultat i arbetet, vilket bekräftas genom vår Nöjd Kund Index-mätning samt att vi under pandemiåren inledde flera nya samarbeten med offentlig sektor.

Rysslands krig i Ukraina

När pandemin närmade sig slutet startade Ryssland krig mot Ukraina. Lättnaden över en värld utan Covid-19 överskuggades av en ny katastrof. Kriget i Ukraina har pågått i över ett år. Det mänskliga lidandet är enormt. Enligt UNHCR har åtta miljoner människor flytt från Ukraina, sex miljoner är på flykt inom landet och 17 miljoner är direkt drabbade av kriget varav många är fast i strider utan möjlighet att lämna.

Hemsö initierade tidigt dialog med kommuner och myndigheter i de länder där vi verkar och har erbjudit bland annat lokaler för människor på flykt och till annan samhällsservice. Vi har också bidragit med medel till UNHCR för att stödja humanitära insatser.

Färdplan för klimatet

Både pandemin och kriget i Ukraina har medfört ökade byggkostnader. Marknadsräntor, inflation och kreditmarginaler i obligationsmarknaden har också stigit. Det sammantaget skapar en utmanande marknad. Trots detta har vi inte tappat fart i arbetet med att minska vår klimatpåverkan.

Vårt arbete med klimatfrågan omfattar dels hur bolagets verksamhet påverkar klimatet, dels hur förändringar i klimatet kan komma att påverka bolaget. Vi har under året arbetat fram en klimatfärdplan som sätter riktningen för vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Klimatfärdplanen tydliggör våra ambitioner och de åtgärder som behövs för att ställa om och nå våra klimatmål. Under 2023 kommer vi att arbeta vidare med färdplanen och se över alla delar i verksamheten och hur vi kan arbeta strukturerat i allt från avtalsskrivning till fastighetsförvaltning.

Under 2022 färdigställde vi Sveriges första NollCO2-certifierade äldreboende – Sköndalsvillan i Tyresö. Det innehåller många hållbara lösningar, som återvunnet tegel, klimatförbättrad betong och solceller. Hemsö tog också under året kliv framåt inom fastighetsteknologi. Närmare 180 fastigheter integrerades till en gemensam plattform för att med teknikens hjälp kunna optimera värme, klimat och luftkvalitet, samtidigt som vi sänker energikostnaderna.

Social hållbarhet genomsyrar allt vi gör

I Hemsös roll som förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter kan vi göra stor skillnad både i klimatpåverkan och i människors liv. Vår verksamhet påverkar och skapar möjligheter både för dem som vistas på våra fastigheter och för dem som bor och verkar i de områden där Hemsö har verksamhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121E6A4888B5C3E191A1A9623

Vårt arbete inkluderar även att tillgodose efterlevnaden av riktlinjer och policyer som säkrar mänskliga rättigheter och rättvisa levnadsvillkor i leverantörskedjan. Till exempel har vi genomfört granskningar av ledande befattningshavare inom de bolag som utför entreprenadarbeten för Hemsös räkning.

Vi arbetar utifrån den principen i alla typer av fastigheter. Insatser behövs överallt, och särskilt i socialt utsatta områden. Att erbjuda en trygg skola med tillgång till bra utbildning samt en meningsfull fritid är några nyckelfaktorer för att ge barn och ungdomar goda livschanser.

I början av året tillträdde vi Tensta gymnasium och Tensta Träff. Vi arbetar sedan dess fokuserat med att skapa en riktigt bra skola och levande plats i och runt dessa anrika byggnader. Under året har vi visat upp platsen för, och diskuterat dess framtid med, många politiker, potentiella hyresgäster, föreningsliv och organisationer. Vi har också haft medborgardialoger med invånare i Tensta, för att lyssna in förslag och behov.

Framtidens Campus Tensta ska erbjuda god utbildning av hög kvalitet. Dessutom strävar vi efter att skapa förutsättningar för ett blomstrande föreningsliv. Vi vill att Campus Tensta ska vara en attraktiv plats där Tenstaborna vill vara under både dag- och kvällstid.

Stabilitet i alla led

Hemsö har mycket att vara stolt över från året som gått. Vi har färdigställt 26 skolor och äldreboenden. I Finland har flera förvärv genomförts, bland annat ett sjukhus i Kouvola och tre hälsovårdsfastigheter i Tammerfors. Vi inledde även ett strategiskt samarbete med den finska vårdoperatören Hoivamme. I Tyskland förvärvades under året flera äldreboenden, bland annat ett i Chemnitz och ett i Brandenburg an der Havel.

Trots en turbulent omvärld är Hemsös resultat stabilt. Vi har inte behövt använda våra kreditfaciliteter och har haft kontinuerlig tillgång till obligationsmarknaden. Vi har emitterat obligationer för knappt 7 miljarder med löptider upp till 20 år. Kapital- och räntebindning är fortsatt lång och trots högre finansieringskostnader ökar det operativa kassaflödet.

Jag känner mig trygg med att vi även fortsättningsvis kan investera i våra fastigheter, både gällande sociala insatser och i smarta lösningar inom fastighetsteknologi och förnybar energi.

Att leva som man lär

Det politiska valet i Sverige och välfärdsområdesvalet i Finland medförde en del nya beslutsfattare och tjänstepersoner. Under året hade vi glädjen att träffa flera av dem, där många visar stort engagemang för möjligheter och lösningar inom social infrastruktur.

För oss på Hemsö är kvalitet och passion viktigt. Vi har ett långsiktigt perspektiv och håller det vi lovar. Vår majoritetsägare Tredje AP-fonden är också en garant för stabilitet. Sammantaget har vi fortsatt på inslagen väg tillsammans med både gamla och nya samarbetspartners inom offentlig sektor.

I denna turbulenta värld är samarbete, respekt och lösningsfokus viktigare än någonsin. Vi har mer gemensamt än vad som skiljer oss åt, det behöver vi ta fasta på. De flesta jag träffar av våra hyresgäster, partners och andra aktörer inom offentlig sektor är inne på samma linje. Det gör mig hoppfull om framtiden.

Nils Styf, vd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A4888A5C3E191A1A9623



Invigning av Vittraskolans nya lokaler i Norrköping.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268A48888E5C3E191A1A9623

Strategi och värdeskapande

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensionspengar.

Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden som en följd av en god befolkningstillväxt och skiftande demografi. Det är framför allt åldersgruppen 75+ som växer kraftigt. Det bidrar till ett stort behov av nya äldreboenden och skolor. Samtidigt står den offentliga sektorn inför en nödvändig föryngring och modernisering av det befintliga fastighetsbeståndet.

För att hjälpa kommuner och regioner med dessa utmaningar har Hemsö, utöver att vara en långsiktig fastighetsförvaltare, även byggt upp en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Det gör att vi kan vara en professionell partner till den offentliga sektorn genom hela livscykeln och hjälpa till med planering, utveckling och förvaltning av nya hållbara samhällsfastigheter.

Hemsös största marknad är Sverige som står för två tredjedelar av fastighetsportföljen. Sedan 2011 respektive 2013 har Hemsö även verksamhet i Tyskland och Finland. På samtliga marknader råder en god ekonomi med starka finanser och en välfärdssektor som till övervägande del är offentligt finansierad. Hyresgästerna är stat, kommun, region eller privata operatörer där merparten är offentligt finansierade.

Hemsös affärsmodell

Hemsös affärsmodell präglas av låg risk och långsiktigt stabil avkastning genom:

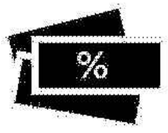
- Stigande efterfrågan drivet av demografiska förändringar
- Finansiellt stabila hyresgäster
- Långa hyresavtal
- Låga vakanser
- Låg konjunkturkänslighet

Av Hemsös hyresintäkter kommer 95 procent direkt eller indirekt från offentliga medel vilket skapar ett säkert och förutsägbart kassaflöde.

Hemsös verksamhet präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Vi har drivit utvecklingen av samhällsfastigheter i femton år, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet.



Specialanpassat



Skattefinansierat



Samhällsservice

Hemsös marknader

Marknad	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	50 %	52 %	55 %
BNP-tillväxt 2022	2,4 %	1,9 %	1,9 %
Hemsö marknadsvärde fastigheter, andel	65 %	18 %	17 %

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning 2022	10 520 000	84 270 000	5 550 000
Befolkning över 75 år	1 080 000	8 570 000	610 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2040	8 %	-3 %	1 %
Befolkningstillväxt över 75 år, prognos till 2040	33 %	34 %	49 %

Källa: SCB (Statistics Sweden), Statistikcentralen (Statistics Finland) och Destatis.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623

Värdeskapande-modell



Långsiktig utvecklare, förvaltare och ägare av hållbara samhällsfastigheter

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 30 028 mkr
- Lånat kapital: 49 567 mkr
- Förvaltningsresultat: 2 309 mkr
- Utdelning ägare: 1 072 mkr

Medarbetare

- Medarbetare: 158 st
- Engagemangsindex: 90/100
- 89 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 99,0 procent

Ägare

- Tredje AP-fonden 85 procent
- AB Sagax 15 procent

Nära och långsiktig relation med kommun, stat och region

- Nöjd kundindex: 73,4/100 Sverige
- Nöjd kundindex: 3,92/5 i Finland
- Hyresduration: 9,6 år

Fastigheter

- Fastigheter: 480 st
- Marknadsvärde fastigheter: 84 879 mkr
- Investeringar: 3 809 mkr i nyproduktion och befintliga fastigheter
- Förvärv: 2 867 mkr

Hållbar social infrastruktur med fokus på dem som vistas i byggnaden

Färdigställda platser och yta sedan Hemsö grundades

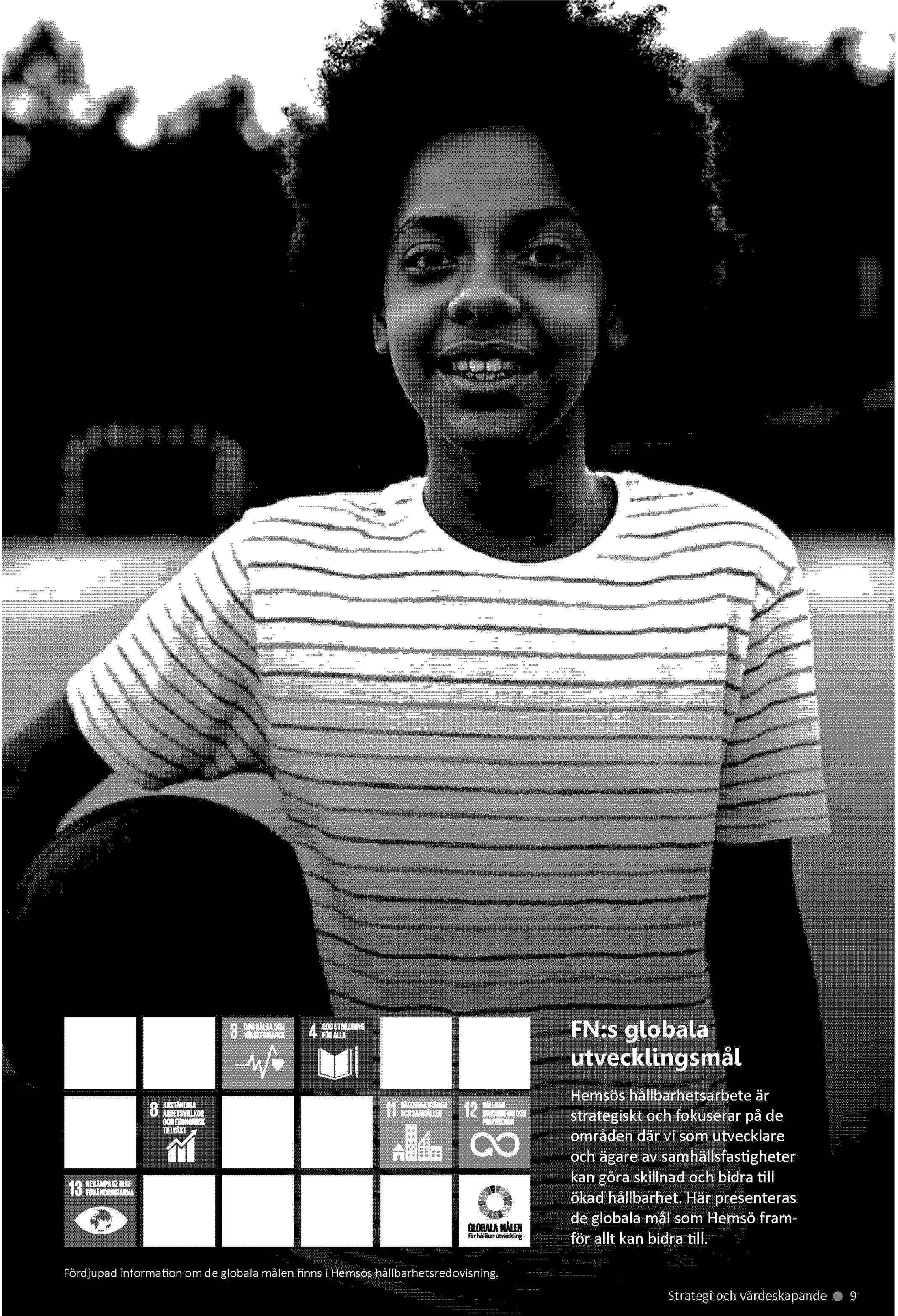
- Uthyrningsbar yta: 2 400 tkvm för social infrastruktur
- Äldreboendeplatser: 2 130 st
- Skolplatser: 18 910 st
- Högskoleplatser: 6 950 st

Miljö

- Miljöcertifierade byggnader: 26 procent
- Totalt koldioxidutsläpp 148 296 tCO_2e
- Energi Sverige: 104 kWh/m^2
- Energi Finland: 212 kWh/m^2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-E6A4-4B6B-85C3-E191A1A9623



FN:s globala utvecklingsmål

Hemsös hållbarhetsarbete är strategiskt och fokuserar på de områden där vi som utvecklare och ägare av samhällsfastigheter kan göra skillnad och bidra till ökad hållbarhet. Här presenteras de globala mål som Hemsö framför allt kan bidra till.

Fördjupad information om de globala målen finns i Hemsös hållbarhetsredovisning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12:26A4B8B3:5C3E191A:1A9623

Hemsös fyra fastighetsramar

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

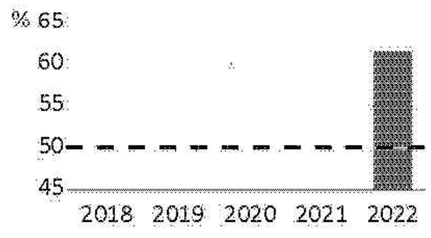
Offentliga hyresgäster

Ram **50%**

Utfall **61%**

Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är skattefinansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller region. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.

Utfall:



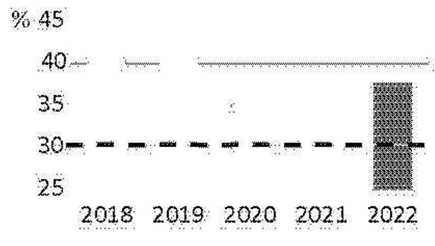
Äldreboende

Ram **30%**

Utfall **38%**

Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden. Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan, vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. Restvärdesrisken är låg då äldreboenden kan konverteras till andra typer av boenden.

Utfall:



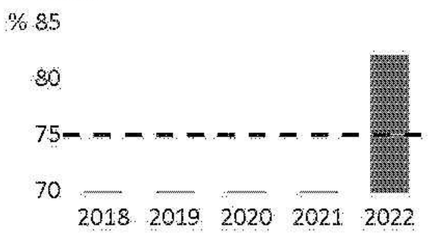
Storstadsregioner och större städer

Ram **75 %**

Utfall **82%**

Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i storstadsregioner och större städer. Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att ha en hög andel av fastigheterna i storstadsregioner och större städer.

Utfall:



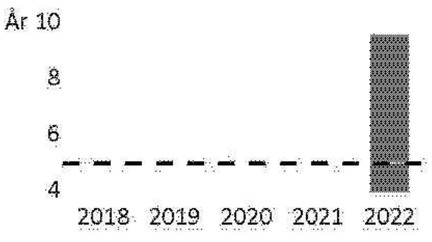
Hyresduration

Ram **5 år**

Utfall **9,6 år**

Hyresdurationen ska uppgå till minst fem år. För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion löper hyresavtal oftast på 15 till 25 år med en årlig uppräkning av hyresnivån kopplad till konsumentprisindex.

Utfall:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121864B6B8F5C3E191A1A9623

Hemsös mål

Mål för hållbart företagande

Mål **77 %**

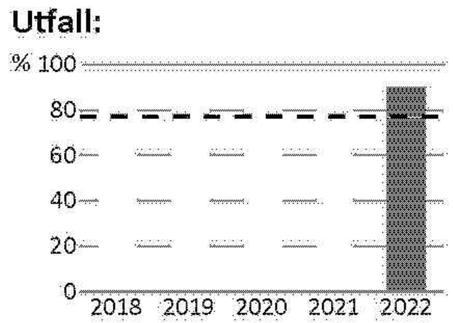
Utfall **90,0 %**

Engagemangsindex (EI)

Mål: Engagemangsindex ska uppgå till minst 77 procent. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Teameffektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

Utfall: 90 procent, vilket innebar att målet för 2022 uppnåddes.

Utfall:



Mål **3 %**

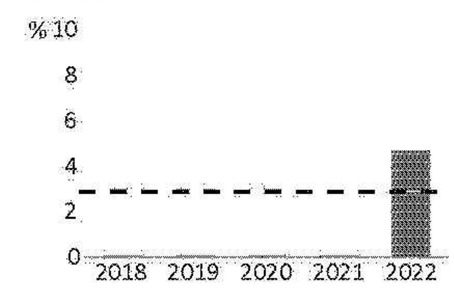
Utfall **4,7 %**

Energianvändning

Mål: I jämförbart bestånd (Sverige) ska energibesparingen uppgå till minst tre procent per år.

Utfall: Energibesparingen i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2022 till 4,7 procent.

Utfall:



Mål **15 %**

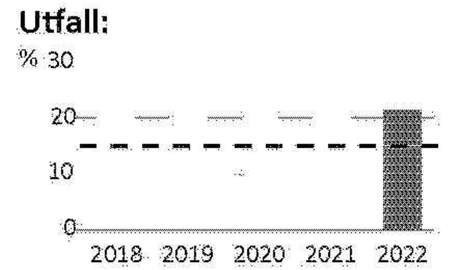
Utfall **21,5 %**

Avkastning på eget kapital

Mål: Avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Utfall: Vid utgången av 2022 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 21,5 procent.

Utfall:



Finansiella ramar

Mål **60%**

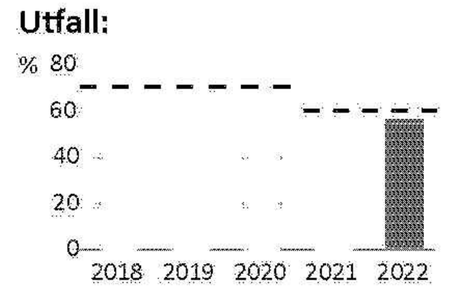
Utfall **56,7 %**

Belåningsgrad

Mål: Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad har under 2022 ökat till 56,7 procent (54,3) med anledning av hög investeringstakt.

Utfall:



Mål **3,0 ggr**

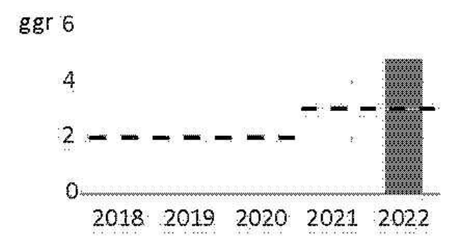
Utfall **4,8 ggr**

Räntetäckningsgrad

Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst tre gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 gånger (5,7) under 2022.

Utfall:



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Marknadsöversikt

Hemsö är verksamt i Sverige, Finland och Tyskland. Gemensamt för marknaderna är att samhällsservicen främst är finansierad av kommuner, regioner och stat.

EKONOMI



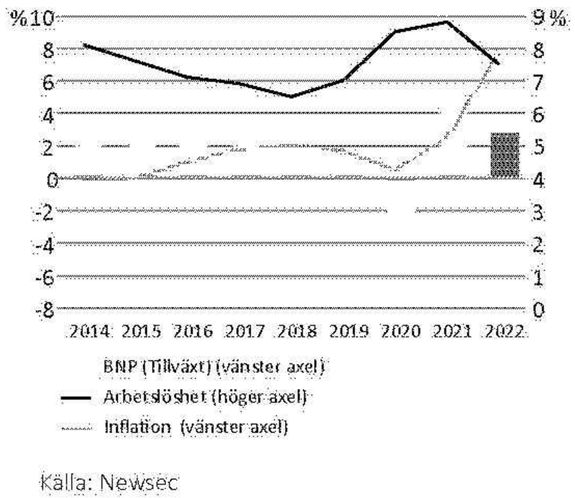
Sverige

2022 har varit ett turbulent år för Sveriges ekonomi där globala utmaningar, däribland geopolitiska spänningar, har pressat utbudet av livsmedel, råvaror och energi. Till följd av de drastiska förändringarna av omvärldsläget har inflationen stigit kraftigt och centralbankerna har infört omfattande penningpolitiska åtgärder för att få stopp på den skenande inflationen. I Sverige steg inflationen snabbt under året och toppade på 10,2 procent under december månad, för att på årsbasis landa på 7,7 procent för 2022. Inflationen är fortsatt över Riksbankens mål på 2 procent, men mycket tyder på att den nu har passerat toppen.

I kombination med den höga inflationen och Riksbankens höjningar har hushållens köpkraft minskat kraftigt, vilket i sin tur har lett till en minskad privat konsumtion och lägre BNP-tillväxt. Sveriges BNP-tillväxt under 2022 uppgick till 2,6 procent, jämfört med 2021 års tillväxt om 5,25 procent. Under 2023 förväntas BNP-tillväxten avta ytterligare och kan mycket väl bli negativ.

Trots det rådande ekonomiska läget har den svenska arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig då efterfrågan på arbetskraft efter pandemin varit stor. Under andra delen av 2022 har dock varseltakten ökat och arbetslösheten för 2022 landade på 7,5 procent, vilket är en minskning jämfört med föregående år.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Sverige



Källa: Newsec



Bylegård 37, nybyggd värdefastighet i Täby

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121266A4888885C3E191A1A9623



Paavola Campusområde i Lahtis, Finland.
Ombyggnation och nybyggnation med färdigställande i etapper under 2021–2023.

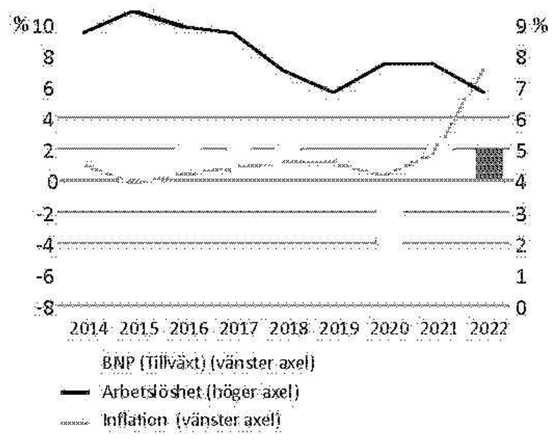


Finland

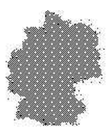
2022 började starkt för Finland. Ekonomin visade en överraskande motståndskraft mot både covid-19 och invasionen av Ukraina. Tillväxtutsikterna försämrades dock under sommaren och kriget i Ukraina började orsaka allt större problem för Finland, som är mer beroende av rysk gas och handel än övriga länder i Norden. Flaskhalsar i utbudet har drivit upp inflationen och precis som i de andra länderna i Norden påverkas hushållens köpkraft. Under början av 2022 fanns ett uppdämt behov av att konsumera efter åren med covid-19, men i och med den höga inflationen har hushållens köpkraft återigen börjat dala, vilket har gjort att den inhemska efterfrågan minskat. Finlands BNP-tillväxt avtog under slutet av året och landade på 1,9 procent för helåret 2022, jämfört med fjolårets tillväxttakt om 2,9 procent. Inflationen på årsbasis landade på 7,1 procent.

Även i Finland kommer penningpolitiken att kyla av ekonomin, men då Finland är medlem i euroområdet och ECB sätter styrräntan ser höjningarna något annorlunda ut än i Sverige. Arbetslösheten i Finland är även på fortsatt låga nivåer. Arbetslösheten på årsbasis för 2022 landade 6,8 procent, en minskning jämfört med föregående år.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Finland



Källa: Newsec



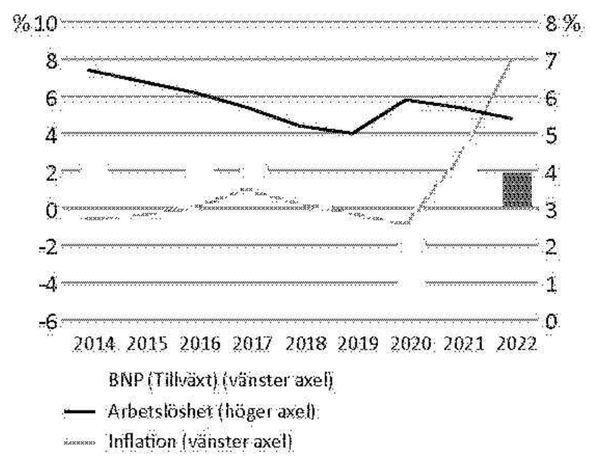
Tyskland

Trots rådande globala ekonomiska förhållanden gick Tysklands ekonomi något starkare än initialt väntat under 2022. Tidigare under året bedömdes Tysklands ekonomi bli värst drabbad i hela Europa, framför allt till följd av energikrisen, då Tyskland importerar en stor del naturgas från Ryssland. Under tredje kvartalet ökade dock hushållens konsumtion, vilket gjorde att Tysklands ekonomi växte med 0,4 procent. Totalt sett har även Tysklands handel med andra länder ökat, trots det rådande läget. För 2022 landade BNP-tillväxten på 1,9 procent, vilket som väntat är lägre än 2021 års nivå om 2,6 procent. Under 2023 bedöms tillväxttakten sjunka ytterligare.

Inflationen i Tyskland har under året nått de högsta nivåerna sedan euron infördes år 1999. På årsbasis landade inflationen på 7,9 procent. Tysklands regering förbereder omfattande åtgärder för att subventionera gas och elektricitet, för att minska effekten av den höga inflationen.

Under första halvan av 2022 minskade arbetslösheten i Tyskland för att sedan öka under sista delen av året. På årsbasis landade dock arbetslösheten på 5,4 procent, vilket är en lägre nivå jämfört med 2021.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Tyskland



Källa: Newsec

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12126A4888845C3E191A1A9623

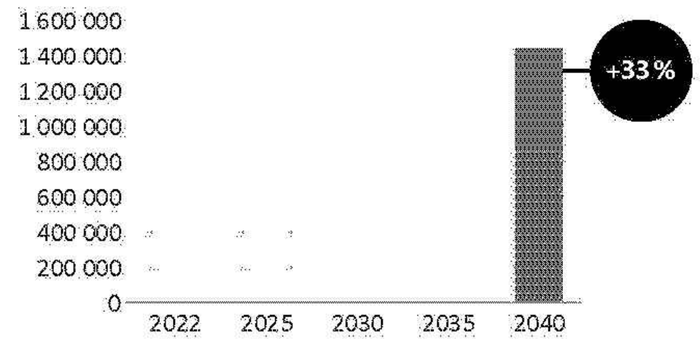
DEMOGRAFI



Sverige

Sveriges befolkning fortsätter öka och år 2032 bedöms Sveriges befolkning passera 11 miljoner. Andelen äldre befolkning har aldrig varit så stor och bedöms fortsätta öka. Ökningen av den äldre befolkningen beror dels på att medellivslängden ökar, dels på att de stora barnkullarna från 1940-talet blir över 80 år gamla. Denna ökning bedöms ske över hela landet. Till år 2040 bedöms medellivslängden öka till 85,5 år, jämfört med 83,2 år under år 2022. Från 2022 till år 2040 kommer befolkningen över 75 år att öka med 33 procent, vilket är en ökning om cirka 350 000 personer. Detta kommer ställa nya krav på bostadsbyggandet och nya boendeformer som behöver anpassas till den åldrande befolkningen.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Sverige



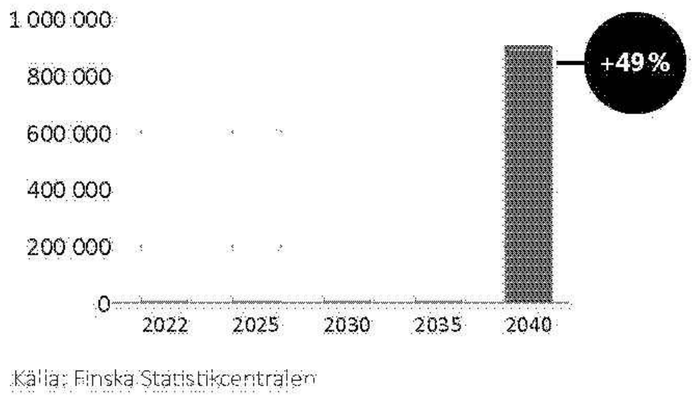
Källa: SCB



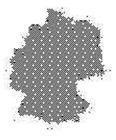
Finland

Idag uppgår Finlands befolkning till cirka 5,6 miljoner människor. Finland har en åldrande befolkning som till stor del beror på låga födelsetal och ökad medellivslängd, samt relativt låg invandring. Finlands befolkningstillväxt totalt sett är relativt låg och till 2040 bedöms den totala befolkningen öka med 0,6 procent. Till 2040 bedöms medellivslängden för kvinnor och män vara 87,9 respektive 83,9 år. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos kommer andelen personer över 75 år utgöra hela 16,2 procent av befolkningen jämfört med 10,9 procent år 2022. Till år 2040 bedöms befolkningen över 75 år öka med cirka 300 000 personer, vilket är en total ökning om 49 procent. Den åldrande befolkningen kommer att ställa nya krav på boendeformer och servicestrukturer.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Finland



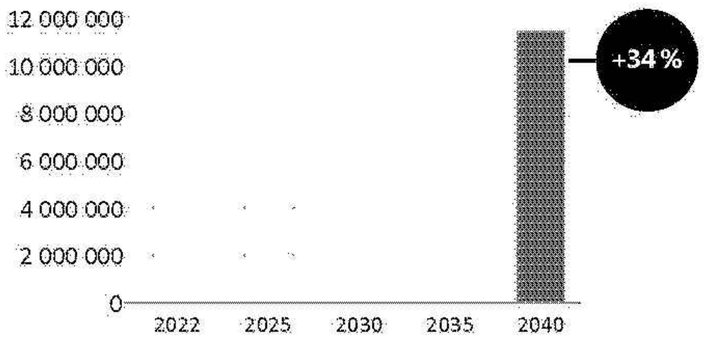
Källa: Finska Statistikcentralen



Tyskland

Tysklands befolkning uppgår i dagsläget till 84,1 miljoner invånare och på sikt är prognosen att befolkningsutvecklingen i Tyskland stannar av och därefter minskar. Vid år 2040 bedöms befolkningsmängden uppgå till 81,8 miljoner vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent. Samtidigt förväntas Tysklands befolkning stå inför ett skifte i åldersstruktur där den äldre befolkningen ökar markant. Fram till och med år 2040 är prognosen att åldersgruppen 75+ år ökar med 2,9 miljoner människor, vilket motsvarar en ökning på 34 procent. Prognosen innebär också att åldersgruppen då kommer stå för 14 procent av den totala befolkningsmängden. Sammantaget gör detta att förutsättningarna för bostadsbyggande över lag kommer förändras i takt med att behovet för olika boendeformer skiftar.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Tyskland



Källa: Federala statistikbyrån (Destatis)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-56A4-4B8B-85C3-E191A1A9623

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12188448888E5C3E191A1A9623

TRANSAKTIONSMARKNADEN



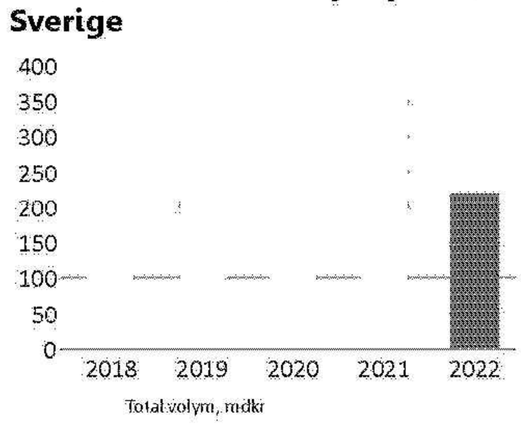
Sverige

Efter det rekordstarka transaktionsåret 2021 svalnade marknaden under 2022 till följd av det ekonomiska och geopolitiska världsläget. De två första kvartalen av året började starkt, för att sedan mattas av under de två sista kvartalen. Detta förklaras till stor del av missmatchen mellan säljare och köpare i prisförväntningar. Vissa segment, exempelvis bostäder, som de senaste åren haft sjunkande direktavkastningskrav, har även fått det svårare där flertalet affärer har pausats eller dragits tillbaka.

Transaktionsvolymen för 2022 uppgick till 220 miljarder kronor, vilket innebär att 2022 utgjorde ett relativt starkt år, dock framför allt till följd av ett starkt första halvår. Antalet transaktioner uppgick till cirka 600, vilket är det näst högsta antalet transaktioner som skett under ett enskilt år någonsin. Även andelen utländska investerare har under året varit på relativt höga nivåer om 24 procent, jämfört med 2021 års nivåer om 16 procent.

Sett till segmenten har bostäder stått för den största andelen av transaktionsvolymen om 24 (35) procent, tätt följt av samhällsfastigheter samt lager, logistik och industri om 22 (12) respektive 21 (15) procent. Därefter står kontor, övrigt (ex. hotell, mark) för 13 (21) respektive 11 (11) procent. Handel står för den minsta andelen av 2022 års transaktionsvolym och landar på 9 (7) procent.

Total transaktionsvolym per år, Sverige



Källa: Newsec



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A48888A5C3E191A1A9623

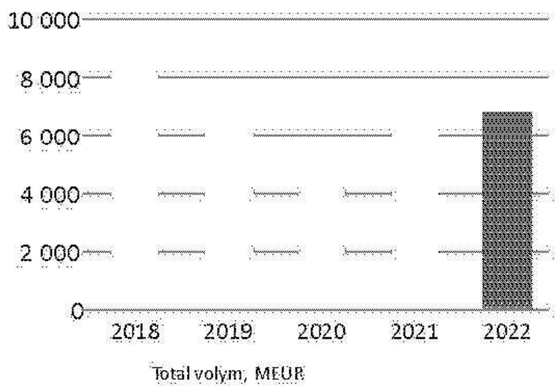
Finland

Trots kriget i Ukraina samt inflations- och räntehöjningar har fastighetsmarknaden i Finland gått starkt. Under första halvan av 2022 sågs rekordhöga transaktionsvolymer. Även under tredje kvartalet sågs höga transaktionsvolymer som till viss del mattades av under årets sista kvartal. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen till 4,3 miljarder euro, vilket är 1,5 gånger högre än under motsvarande period 2021. Cirka tio stora transaktioner värda mer än 100 miljoner euro genomfördes under första halvåret, vilket är men än något tidigare halvår. Totalt landade transaktionsvolymen för 2022 på 6,8 miljarder euro, vilket visar på ett starkt år trots det ekonomiska världsläget. Volymen drevs dock till stor del av transaktioner som genomfördes under första halvåret.

Andelen utländska investerare aktiva i Finland har historiskt sett legat på höga nivåer. Även under 2022 sökte sig mycket utländskt kapital till landet och stod för majoriteten av transaktionsvolymen om 51 (56) procent.

Sett till segmenten stod bostäder för den största andelen av transaktionsvolymen om 29 (37) procent, följt av samhällsfastigheter om 25 (11) procent. Därefter stod kontor, handel och industri för 16 (9), 16 (29) respektive 13 (13) procent. Mer än hälften av transaktionerna skedde i Helsingfors storstadsområde.

Total transaktionsvolym per år, Finland



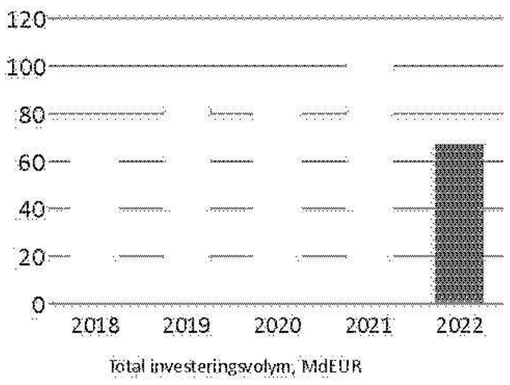
Källa: Newsec

Tyskland

Transaktionsmarknaden i Tyskland nådde under 2022 67 miljarder euro, vilket var en försvagning med nästan 40 procent jämfört 2021, då en volym om hela 111 miljarder euro noterades. De första tre kvartalen såg dock en robust transaktionsvolym om 54 miljarder euro, vilket endast var 6 procent svagare än motsvarande period under 2021. Europas största transaktion under 2022 genomfördes i Tyskland under det första halvåret, när Brookfields uppköp av Alstria gick igenom, med ett bedömt underliggande fastighetsvärde om över 2 miljarder euro. Även stora handels- och logistiktransaktioner i miljardklassen genomfördes i Tyskland under året. Däremot uteblev rekordvolymerna under fjärde kvartalet och istället noterades en förhållandevis svag transaktionsvolym om 10 miljarder euro, vilket är hälften av genomsnittet för det fjärde kvartalet under de fem senaste åren. Likt många andra länder i Europa mattades alltså transaktionsmarknaden av ordentligt under det andra halvåret 2022.

Det största segmentet på transaktionsmarknaden i Tyskland under 2022 var kontorssegmentet, vilket stod för 33 (27) procent av den totala transaktionsvolymen. Näst största segment blev bostadssegmentet, vilket stod för endast 20 (44) procent – en kraftig försvagning jämfört med 2021, då segmentet blev störst. Logistiksegmentet stod för 15 (9) procent och var det enda segmentet som ökade i absolut volym från 2021 till 2022, trots en mycket svagare transaktionsvolym totalt sett. Handelssegmentet stod för 14 (8) procent av den totala volymen.

Total transaktionsvolym (kommersiella fastigheter och bostäder) per år, Tyskland



Källa: Newsec

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A4888A5C3E191A1A9623

TRANSAKTIONSMARKNADEN SAMHÄLLSFASTIGHETER

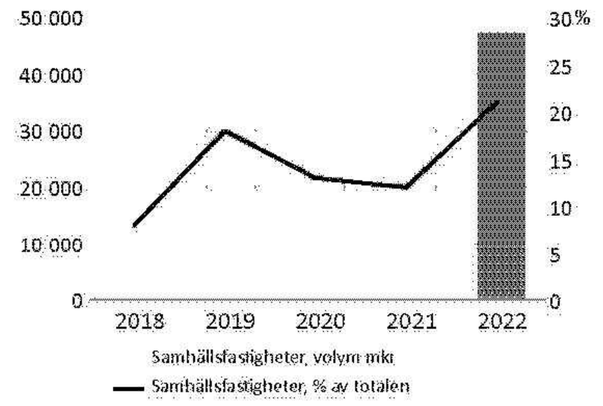


Sverige

Efterfrågan på samhällsfastigheter har skjutit i höjden under de senaste åren. I och med den åldrande befolkningen kommer behovet av vård- och omsorgsboenden att öka framöver. Redan nu råder det brist på samhällsfastigheter och inte minst boenden inom äldreomsorg.

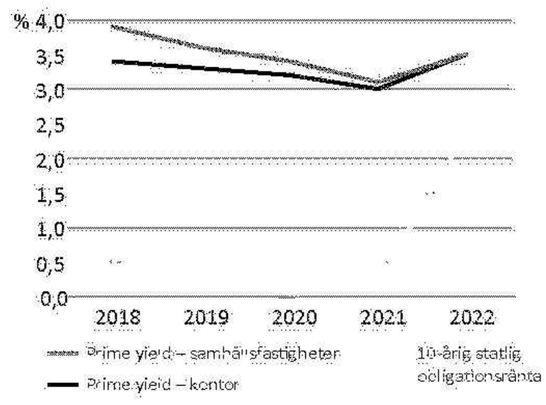
Samhällsfastigheter är ett av de mer attraktiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. Även om transaktionsmarknaden har kylts ned under året har samhällsfastigheter gått relativt starkt och ses som en fortsatt attraktiv och säker investering i oroliga tider. Kreditstarka hyresgäster i kombination med långa hyresavtal bidrar till att det finns fortsatt stort intresse bland investerare för segmentet. Under 2022 var samhällsfastigheter det näst starkaste segmentet, och utgjorde hela 22 (12) procent av den totala transaktionsvolymen. Den stora andelen har till viss del att göra med SBB:s avyttring av utbildningsfastigheter som kommunicerades under slutet av året. Den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter landade på 47 miljarder kronor, vilket är på en snarlik nivå som för rekordåret 2021, trots en mycket svagare totalvolym under 2022. Direktavkastningskraven för de mest attraktiva äldreboendena ökade under året med ungefär 40 punkter och landade på 3,5 procent vid 2022 års slut till följd av det makroekonomiska och geopolitiska världsläget.

Total transaktionsvolym för samhällsfastigheter och andel av den totala fastighetsvolymen, Sverige



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Sverige



Källa: Newsec



Finland

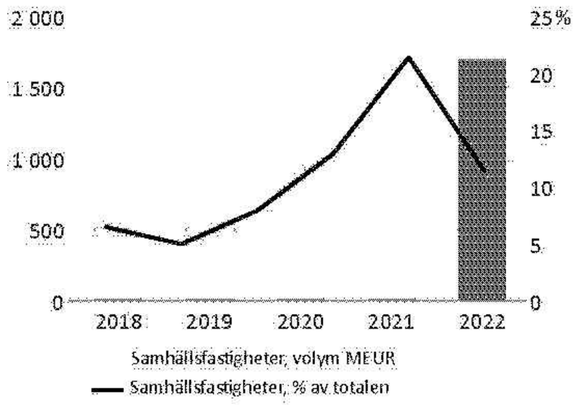
Samhällsfastigheter utgjorde det näst största segmentet i Finland 2022 sett till transaktionsvolym. Totalt stod samhällsfastigheter för 25 (11) procent av den totala volymen, vilket motsvarar 1,7 miljarder euro. Detta är en ökning om hela 124 procent från 2021 då samhällsfastigheter utgjorde det fjärde största segmentet.

Under senare år har samhällsfastighetssegmentet ökat i attraktivitet bland investerare i Finland. Investerarintresset riktades ursprungligen främst till vårdfastigheter och äldreboende, men intresset har under senare år breddats till andra typer av samhällsfastigheter, exempelvis utbildningsfastigheter. Allt fler nordiska och utländska investerare har börjat snegla på samhällsfastighetssegmentet, och i vissa fall har stora investeringar också genomförts.

I dagsläget är kommuner och finska staten fortsatt de största ägarna av samhällsfastigheter men under de senaste åren har ett ständigt ökande intresse kunnat noteras bland privata investerare. De största privata aktörerna består av utländska investerare specialiserade på samhällsfastigheter, inhemska fastighetsfonder och företag samt institutionella investerare.

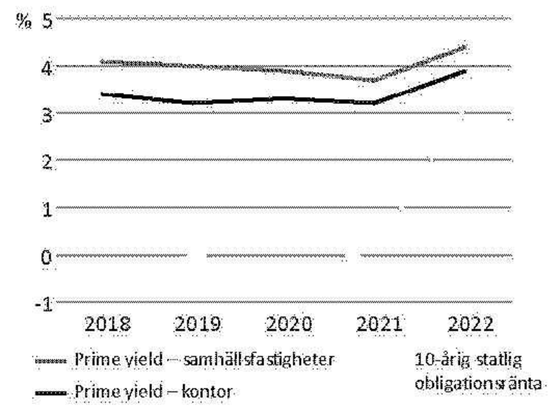
Direktavkastningskraven för de mest attraktiva äldreboendena ökade under året med ungefär 70 punkter och landade på 4,4 procent vid 2022 års slut till följd av det makroekonomiska och geopolitiska världsläget.

Total transaktionsvolym för samhällsfastigheter och andel av den totala fastighetsvolymen, Finland



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Finland



Källa: Newsec

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121266A4888845C3E191A1A9623

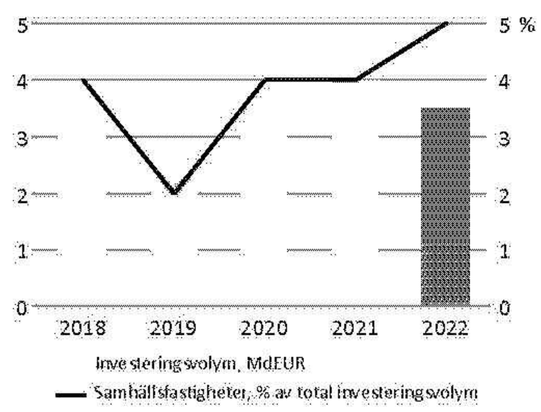


Tyskland

Samhällsfastighetssegmentet är fortsatt relativt litet i Tyskland jämfört med Sverige och Finland, men har vuxit under de senaste åren. Under 2022 nådde den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter 3,5 miljarder euro, vilket var en försvagning med 11 procent från 2021, men i linje med tidigare år. Försvagningen var relativt sett mindre än för vissa andra segment, vilket tyder på att det relativa intresset för samhällsfastigheter har fortsatt att öka.

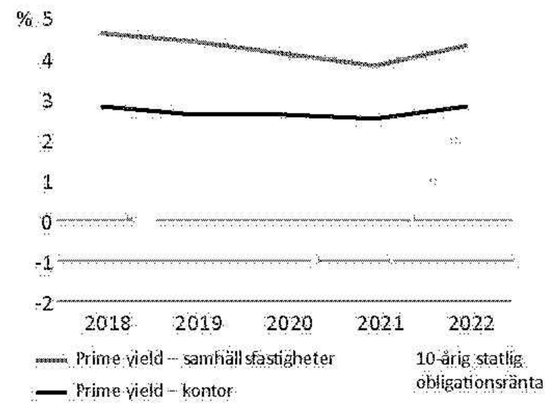
Totalt sett har samhällsfastighetssegmentet under de senaste åren utgjort mellan en till fem procent av den totala transaktionsvolymen. I och med den kraftigt växande äldre befolkningen i Tyskland är det sannolikt så att intresset för samhällsfastigheter kommer att fortsätta öka ytterligare. Hittills har intresse framför allt noterats för äldreboende, och till viss grad ”assisted living,” även om intresset för det senare avtog något under det andra halvåret då färre forward-funding-affärer genomfördes. Direktavkastningskraven för de mest attraktiva äldreboendena steg under året med ungefär 50 punkter och landade på 4,3 procent vid 2022 års slut till följd av det makroekonomiska och geopolitiska världsläget.

Total transaktionsvolym för samhällsfastigheter och andel av den totala fastighetsvolymen, Tyskland.



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Tyskland



Källa: Newsec



Alexander Paharnok, Zossen (Wue)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28521F12156A46B6B5C3E191A1A9623

Medarbetare

Viljan att utveckla samhället, oss själva och våra hyresgäster på ett hållbart sätt löper som en röd tråd genom Hemsös kultur. Hemsös värderingar guidar oss och vi tar ansvar för att varje krona används förnuftigt och skapar mervärde.

Medarbetarna är framgångsfaktorn

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för nya medarbetare och samtidigt sträva efter att våra nuvarande medarbetare stannar och utvecklas. Vår kultur är viktig för oss och då menar vi inte bara värderingar utan även en tillåtande kultur som ger medarbetare möjlighet att testa idéer och att våga göra fel. Kulturen är en möjliggörare för att våra medarbetare ska kunna ta snabba beslut, påverka sitt arbete och dela den passion vi känner för samhällsnyttan. Det skapar goda förutsättningar för medarbetare att må bra och utvecklas.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2022 visade att alla index har utvecklats positivt och Employee Net Promotor Score (eNPS) beskriver att andelen ambassadörer har ökat ytterligare. Andelen högt engagerade har också ökat och ligger över "high performance bench", vilket innebär en jämförelse med de allra bästa företagen.

Flexibelt arbetssätt

I samband med Covid-19 blev digitala samtal, möten och workshops ett naturligt inslag i vår arbetsvardag. Under pandemin följde vi upp den psykiska och fysiska hälsan, arbetsmiljö hemifrån och hur kontakten med kollegor och chef fungerade. Täta pulsmätningar, hälsoaktiviteter och digitala utbildningar genomfördes också.

Möjligheten att kunna växla mellan olika arbetsplatser är uppskattad av Hemsös medarbetare och något som vi valt att behålla även efter pandemin. Hemsö införde därför en riktlinje för flexibelt arbete. Den ger respektive chef mandatet att sätta ramarna för arbete på annan plats än kontoret.

Utveckling inom företaget

Våra medarbetare väljer att stanna länge. Det beror bland annat på att det finns goda möjligheter att utvecklas inom företaget. Alla medarbetare ges möjlighet att påverka både sin egen roll och verksamheten. Det lägger grunden för högt engagemang och motivation. Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet. Vi erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom utbildning och genom att ge medarbetarna utökat ansvar och mer avancerade arbetsuppgifter. Vid rekrytering tittar vi alltid först på möjligheten att rekrytera internt. Medarbetarna på Hemsö har både hög kompetens och en vilja att utvecklas.

Vi hjälper även varandra att utvecklas. Många medarbetare har unika spetskunskaper och erfarenheter och för att sprida den kunskapen instiftades under 2017 Samhällsskolan. Det har varit en uppskattad form av kompetensöverföring.

Hemsös värderingar

Närvarande

Vi är lokala och är nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar i alla lägen en bra dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande

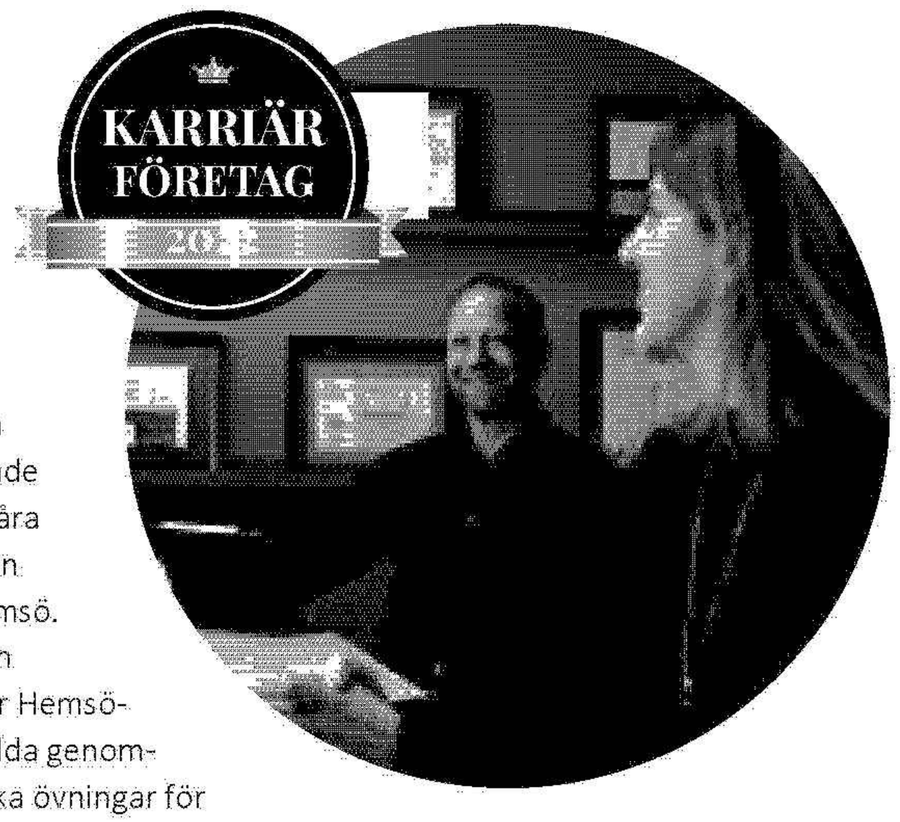
Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

Utvecklande

Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623



Varje år mäter vi upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste medarbetarundersökningen svarade 89 procent positivt och 9 procent neutralt på frågan ”Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?”

För sjätte året i rad utsågs Hemsö till Årets karriärföretag av Universum. En kvalitetsstämpel som betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det kommer till att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter. Hemsö är det företag i fastighetsbranschen som totalt har flest utnämningar.

Ledarskap och företagskultur

Vår ledarfilosofi är starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet. Vid rekrytering av nya chefer är våra ledarkompetenser styrande i urvalet av kandidater. Våra kärnvärden utgör grunden för all verksamhet på Hemsö. En viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I den får nyanställda genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och ta till sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Årligen genomförs också Hemsödagarna, en intern företagskonferens för alla medarbetare.

Uppförandekod

Hemsös uppförandekod beskriver hur vi agerar utifrån våra värderingar, visioner och åtaganden i vårt dagliga arbete och ger även vägledning för andra intressenter. Vår ambition är att alla nya medarbetare ska genomgå utbildning i Hemsös uppförandekod. Vi har en visselblåsarfunktion på externwebben som garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare. Funktionen underlättar för interna och externa intressenter att anonymt anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet.

För att motverka risken för korruption finns rutiner för inköp och attestregler. Eventuella avvikelser hanteras enligt



Hemsös medarbetare i Finland har teamdag.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268A48888E5C3E191A1A9623

en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2022 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till vår verksamhet rapporterats.

Attraktiv arbetsgivare

Under året har vi välkomnat 32 nya personer. Hemsö har ett starkt arbetsgivarvarumärke och får många kvalificerade sökande till våra utlysta tjänster.

För att attrahera unga möter vi varje år studenter. Detta sker exempelvis vid arbetsmarknadsdagar eller vid träffar där studenter bjuds in till Hemsös huvudkontor. Företaget erbjuder även sommarjobb, praktik och stöd vid examensarbete till flera studenter inom samhällsbyggnad och förvaltning.

Hälsa och balans

Vår målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Vi uppmuntrar till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Hemsös arbetsmiljöhandbok styr hanteringen av arbetsmiljörelaterade frågor. Utgångspunkten är att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete i enlighet med gällande lagar och regelverk.

Under 2022 uppgick vår frisknärvaro till 99,0 procent och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö inträffade.

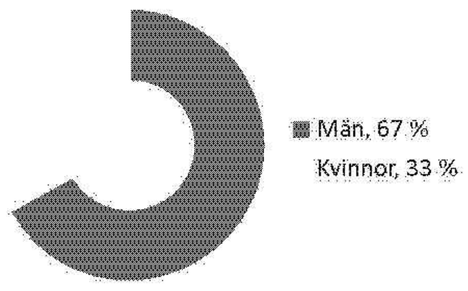
Mångfald och inkludering

För oss är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat. Variation vad gäller till exempel kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. Vi har en jämn könsfördelning i hela företaget och på ledningsnivå. Vi nöjer oss dock inte med det utan strävar hela tiden efter att öka mångfalden. Vi utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla, oavsett exempelvis kön, etnisk och kulturell bakgrund samt ålder, ska ges samma möjligheter till utveckling.

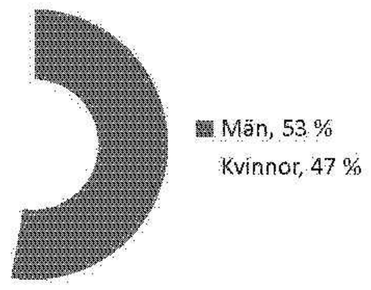
Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vi arbetar också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete. Enligt lönekartläggningen för 2022 finns inga löneskillnader som kan härledas till kön.

Att skapa ett arbetsklimat som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete. Det handlar om att skapa förutsättningar för att ta tillvara alla medarbetares individuella förmågor och tillgångar, och även arbeta förebyggande mot diskriminering, mobbning och fördomar.

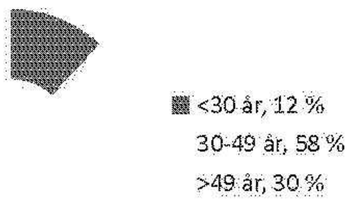
Könsfördelning ledning



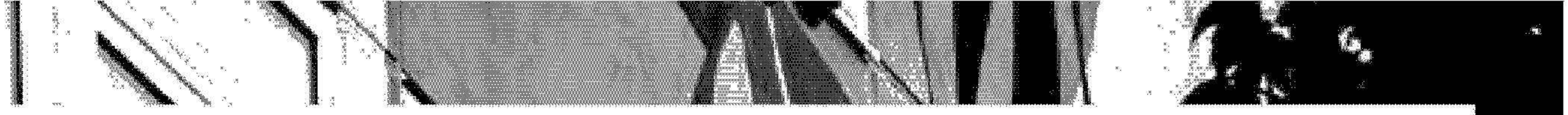
Könsfördelning totalt



Åldersfördelning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-26A4-4883-85C9-E191A1A9623



Nya medarbetare

Under 2022 har Hemsö rekryterat flera nya medarbetare. Här berättar tre av dem om sina tjänster och varför de valt att börja jobba på Hemsö.



Mehri Mir, hållbarhetscontroller sedan augusti

Hållbarhetscontroller är en ny tjänst. Vad är det du ska göra?
– Jag ska hjälpa Hemsö med ambitioner och mål för hållbarhetsarbetet. I jobbet ingår även att ta fram processer för att kunna rapportera enligt kommande lagkrav från EU.

Vad har du själv för vision och mål med jobbet?
– Att vi ska bli ledande inom hållbarhet bland samhällsfastigheter. Att vårt ambitiösa hållbarhetsarbete ska inspirera hela branschen. Och att vi som resultat lever upp till Agenda 2030 och Parisavtalet.

Vad har du jobbat med tidigare?
– Jag har jobbat som hållbarhetsekonom på Systembolaget och nu senast som senior hållbarhetsrådgivare på konsultbolaget Narva.

Varför valde du Hemsö?
– Det var när jag jobbade på Narva som jag kom i kontakt med Hemsö. Jag gillade Hemsös ambitioner och att de tar hållbarhetsarbetet på allvar. Dessutom gillar jag att jobba med samhällsfastigheter, som har stor betydelse för många.



Stephanie Brandt, senior financial controller i Tyskland sedan januari

Din tjänst är en ny avdelning i Tyskland. Betyder det att Hemsö fortsätter att växa där?
– Ja, Hemsö har vuxit en hel del i Tyskland de senaste åren och planen är en fortsatt tillväxt. Min tjänst bygger även på att vi ska ta hem en del finansiella processer som vi lagt ut på andra aktörer.

Hur skiljer sig den tyska fastighetsmarknaden från den svenska?
– Den stora skillnaden är att marknaden är väldigt differentierad, det finns många mindre aktörer. Lyckligtvis har Hemsö ett gott rykte i Tyskland, det underlättar arbetet.

Du är tysk, men pratar väldigt bra svenska. Vad beror det på?
– Tack. Jag är uppvuxen i Tyskland, men min mamma var svenska. Jag växte upp med att prata både svenska och tyska i hemmet, det är jag tacksam för.

Varför valde du Hemsö?
– Det lät spännande och när jag sedan träffade min blivande chef och kollegor, så blev jag övertygad.



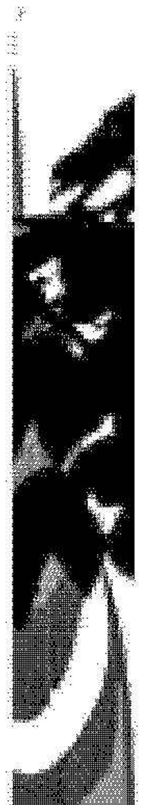
Erno Salenius, förvaltare i Finland sedan mars

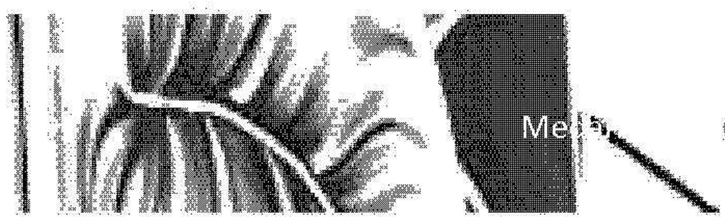
Vad är det viktigaste i ditt jobb som förvaltare?
– Min första stora uppgift var att omorganisera den tekniska förvaltningen av Hemsös fastigheter runt om i Finland. Olika alternativ jämfördes och det landade i ett avtal med Newsec den 1 augusti om fastighetsskötseln av de flesta fastigheterna.

Vad koncentrerar du dig på nu?
– Det är en palett av uppgifter, allt från processutveckling och service- och ramavtal till planering av renoveringar och förbättring av kundnöjdheten. Det senare är extra viktigt nu med en ny modell för teknisk förvaltning. Därför planerar jag att genomföra kvalitetsmätningar av just den.

Vad visste du om Hemsö innan du sökte jobbet?
– Inte mycket, men jag lockades av att jobba med samhällsfastigheter som skolor, vårdinrättningar och brandstationer.

Och vad tycker du i dag om Hemsö?
– Mina förväntningar är uppfyllda med Hemsö som arbetsgivare. Jag trivs på jobbet, mina kollegor är toppen och Hemsö bryr sig verkligen om sina anställda.





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12156A46868E5C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12:266A4B83:5C3E191A1A9623

Erbjudande och kunder

I ett väl fungerande samhälle finns utvecklande skolmiljöer, säkra lokaler för rättsväsende samt trygga äldreboenden och vårdplatser. Verksamheterna är ryggraden för ett lands invånare. Vår vision är att stärka ryggraden i samhället genom att hållbart äga, förvalta och utveckla de samhällsfastigheter som inhyser dessa verksamheter.

Allt fler söker sig till äldreomsorgen igen efter nedgången under pandemin och behovet av äldreboendeplatser ökar stadigt. I Sverige spås antalet invånare över 80 år öka med 76 procent fram till år 2040. På våra andra marknader, Finland och Tyskland, ser vi en liknande utveckling. Det växande antalet äldre innebär ett ökat tryck för kommuner att tillgodose invånarna med ytterligare platser för vård och omsorg.

Framtidens boende för äldre ska vara tryggt, tillgängligt och välkomnande

Vi vet vad som krävs för att skapa och förvalta hållbara och attraktiva fastigheter inom vård och omsorg. Det ska vara tryggt, tillgängligt och välkomnande för vårdtagarna och en arbetsplats att vara stolt över för personalen.

För att ytterligare förbättra miljön för våra hyresgäster genomför Hemsö flera projekt inom digitalisering, bland annat Internetlyftet för äldreboenden. Läs mer om vår digitaliseringsresa på sidan 40.

Trygga och utvecklande skolmiljöer

I takt med en befolkningstillväxt ökar behovet av skolor och förskolor. Fastigheter för utbildning fyller en av de viktigaste funktionerna i samhället.

Hemsö utvecklar och förvaltar miljöer som ger förutsättningar för elever att vara trygga, utvecklas och växa till sin fulla potential.

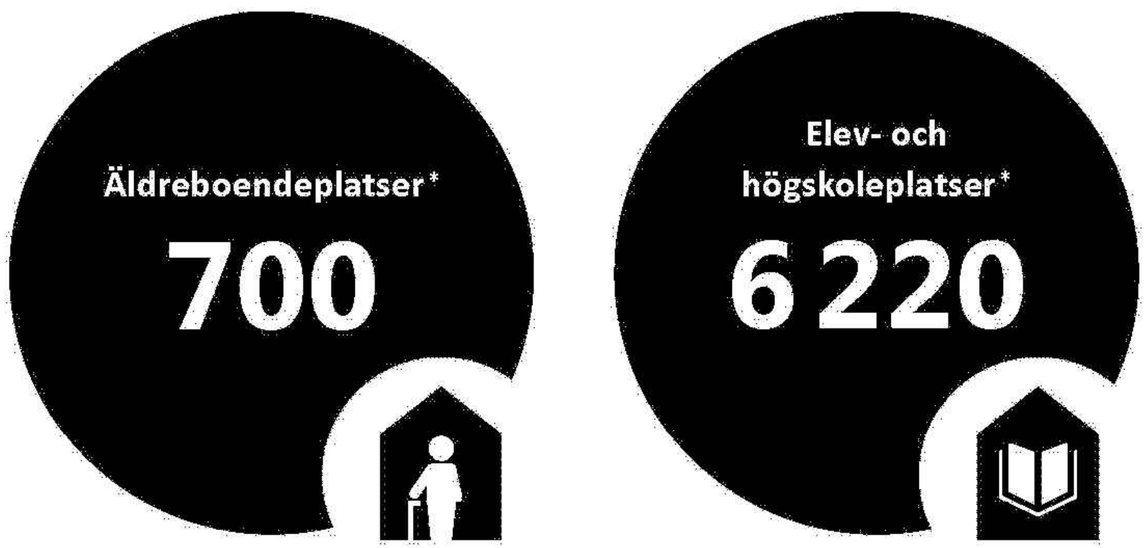
Lika viktig som inomhusmiljön är den yttre miljön på en skola. Vi har därför tagit fram ett koncept som vi kallar Skolgårdslyftet, som syftar till att skapa kvalitativa skolgårdar med plats för både lek och vila.

Med säkerhet i fokus

Inom fastighetskategorin rättsväsende finns ett ökat behov av ändamålsenliga byggnader när antalet poliser blir fler och samhället ställs inför stora utmaningar med en ny typ av brottslighet.

Fastigheter för rättsväsende kräver specialanpassade lösningar för att garantera säkerheten för personal och besökare. Hemsö utvecklar lokaler som erbjuder trygghet samtidigt som vi strävar efter att skapa en trevlig miljö.

Våra största hyresgäster inom området är Polismyndigheten och Domstolsverket i Sverige samt Justitieministeriet i Finland.



*Antal platser som projekt, initierade under 2022, kommer att bidra till.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A4888A5C3E191A1A9623

En strategisk partner

Hemsö arbetar i huvudsak med offentliga hyresgäster som stat, kommuner och regioner men även privata operatörer inom omsorg, vård och skola.

Med en växande befolkning ställs stora krav på offentlig sektor att tillgodose den ökade efterfrågan på hållbara samhällsfastigheter. Många kommuner väljer att ta hjälp av en privat fastighetsaktör som Hemsö för att kunna möta behovet. Det finns fördelar med att hyra en fastighet i stället för att äga den. Idag har många kommuner en mix av eget ägande och hyreslösningar. Det är en relativt liten andel av kommunens verksamheter som bedrivs i privatägda fastigheter.

Lång erfarenhet av samhällsfastigheter

Det man gör ofta blir man också bra på. Hemsös kärnverksamhet är att utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Vi har under åren byggt upp en erfarenhetsbank inom hållbara samhällsfastigheter och de specifika krav som ställs på verksamheterna som bedrivs i husen. Vi vet var i samhället behoven uppstår och hittar lämplig mark för nybyggnation eller befintliga fastigheter som kan förädlas. Hemsös specialistkunskap gör att vi snabbt identifierar risker och möjligheter, vilket gör att vi är tidigt ur startblocken inför ett nytt projekt. Vi har också högt ställda krav på vårt miljöarbete och har kunskapen hur en fastighet ska utvecklas eller renoveras på ett hållbart sätt.

Vad krävs för att utveckla en modern och trygg skola med samnyttjande av ytor, trygga skolgårdar och minskad energianvändning? När en byggnad ska uppföras finns ofta en lång lista på krav och önskemål från verksamhetsutövarna. Hemsö guidar hyresgästerna i arbetet med att realisera de önskemål som skapar bäst nytta för dem som ska vistas i byggnaderna. Inom Hemsö har vi transaktion, projektutveckling och förvaltning under samma tak. Det gör att vi kan vara en professionell partner till den offentliga sektorn genom hela livscykeln. För en kommun kan det vara kostsamt att upprätthålla den kompetensen. Genom att anlita en privat aktör kan en kommun även jämföra den egna verksamheten och identifiera sina styrkor och svagheter.

Hemsö följer med hela vägen

Det är fantastiskt att se en byggnad ta form – från det att vi först ser behovet till att den första hyresgästen flyttar in. När dörrarna öppnas för eleverna eller de boende så lämnas stafettpinnen över till dem som sköter förvaltningen. De är maratonlöparna som ser till att allt fungerar för hyresgästerna. Vi har i princip ett livslångt åtagande då vår idé är att utveckla, förvalta och äga. Det är ovanligt att vi säljer en fastighet.

Skötseln av våra fastigheter sker med både egna medarbetare och externa leverantörer. Den lokala förankringen gör att vi är närvarande och förstår våra hyresgästers behov väl. Förutom den



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121884868685C3E191A1A9823

löpande kontakten och dialogen så genomför vi även regelbundna NKI-undersökningar för att säkerställa kvaliteten i vår förvaltning.

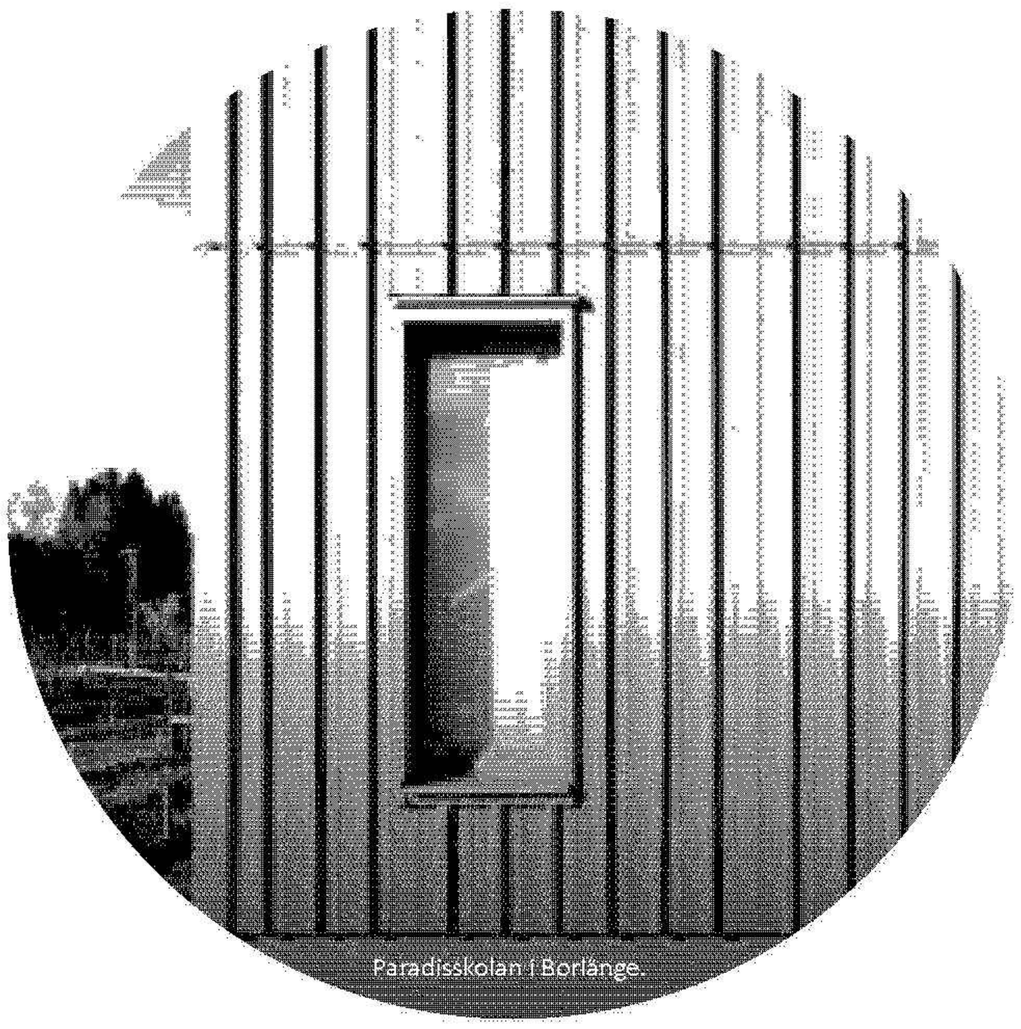
Vi står på stadig grund

Med Hemsö som fastighetsägare får hyresgästen en stabil och trygg samarbetspartner. Vi har valt att satsa på det vi är bra på – utveckla, äga och förvalta fastigheter för samhällsservice. Vi har satt upp fyra fastighetsramar för att tydliggöra hur vi jobbar för att begränsa verksamhetsrisken och säkra vår finansiella stabilitet.

Minst 50 % av hyresintäkterna från offentlig sektor

Minst hälften av Hemsös hyresintäkter ska komma från offentliga hyresgäster som har en stark betalningsförmåga. Våra hyresintäkter ska också bestå av minst 30 procent från äldreboende, ett marknadssegment med en stigande efterfrågan för lång tid framöver. Hemsös geografiska närvaro ska också till största delen återfinnas i storstadsregioner, där efterfrågan av samhällsfastigheter är som störst. När vi tecknar ett avtal vill vi att det ska vara en hyresduration på minst fem år för att säkerställa stabila intäkter och långsiktiga relationer.

Allt detta sammantaget ger oss en låg verksamhetsrisk vilket innebär en finansiell stabilitet och därmed också trygghet för våra hyresgäster. Hemsö sluter cirkeln genom att vårt överskott främst går tillbaka till Sveriges pensionärer via vår huvudägare, Tredje AP-fonden.



Paradisskolan i Borlänge.

Ska kommuner äga eller hyra sina samhällsfastigheter?

Under 2022 presenterade vi tillsammans med Stenvalvet en rapport som syftade till att ge perspektiv på fördelarna för en kommun att samarbeta med privata ägare av samhällsfastigheter. Frågan om privat ägande är en diskussion som förs allt oftare i samhällsdebatten och något vi välkomnar. I rapporten ger fem svenska kommuner sin syn på privatägda samhällsfastigheter. Hela rapporten finns tillgänglig på vår hemsida via qr-koden.

Sammanfattningsvis kan sägas att kommuner som väljer att samarbeta med privata aktörer har goda skäl till det. Några anledningar som lyfts i rapporten är frigörande av kapital, spridning av riskerna och en mer kostnadseffektiv byggnation tack vare kunskapen hos en aktör som är expert på samhällsfastigheter. Kommuner föredrar att samarbeta med långsiktiga ägare. Några av de intervjuade lyfter att kommuners processer ofta är långsamma, medan privata aktörer kan agera – och därmed bygga – snabbare.

Det är viktigt att påpeka att det finns kommuner som har en uttalad strategi att i första hand äga sina lokaler själva. I arbetet med rapporten har även kontakt tagits med kommuner som har denna strategi.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Hemsö som samarbetspartner

Hemsös kärnverksamhet är samhällsfastigheter. Vi utvecklar varje år flera skolor, äldreboenden och annan social infrastruktur. Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och vet vilka specifika krav som ställs för att skapa bäst förutsättningar för dem som vistas i våra byggnader. Det är tryggt för offentlig sektor att vända sig till Hemsö som har fastighetsutveckling och förvaltning som sin kärnkompetens.

Specialistkunskap

Med femton års erfarenhet av samhällsfastigheter har vi en god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler samt de specifika krav som ställs.

Stabil och långsiktig samarbetspartner

Tack vare våra ägare har vi möjlighet att växa och tillgodose våra kunders ändrade behov oavsett konjunktur. Låg verksamhetsrisk och finansiell stabilitet innebär trygghet för våra hyresgäster.

Långsiktig förvaltning

Vi har ett långsiktigt perspektiv – vi kombinerar projektutveckling med långsiktig förvaltning och uthyrning.

Tillgång till kapital

Vår finansiella styrka och långsiktighet är grunden för att vi kan äga, förvalta och utveckla bra fastigheter för samhällsservice.

Tillgänglighet och beslutsförmåga

Förvaltningen av våra fastigheter sker lokalt med både egna medarbetare och via externa leverantörer för fastighetsskötseln. Det gör att vi har korta och snabba beslutsvägar, kan vara närvarande och förstå våra hyresgästers behov.

Hemsös överskott går främst tillbaka till Sveriges pensionärer

Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden.

Möjlighet till jämförelse

Genom att välja Hemsö som byggherre och fastighetsägare har kommuner möjlighet att jämföra hur den egna organisationen presterar i jämförelse med Hemsö. Det är ett sätt för båda parter att utveckla sina verksamheter.

7
anledningar för kommuner att välja Hemsö





Hemsös överskott går främst till Sveriges pensionärer



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:E6A48868:5C3E191A1A9623

Nordtags förskola – barnens förskola

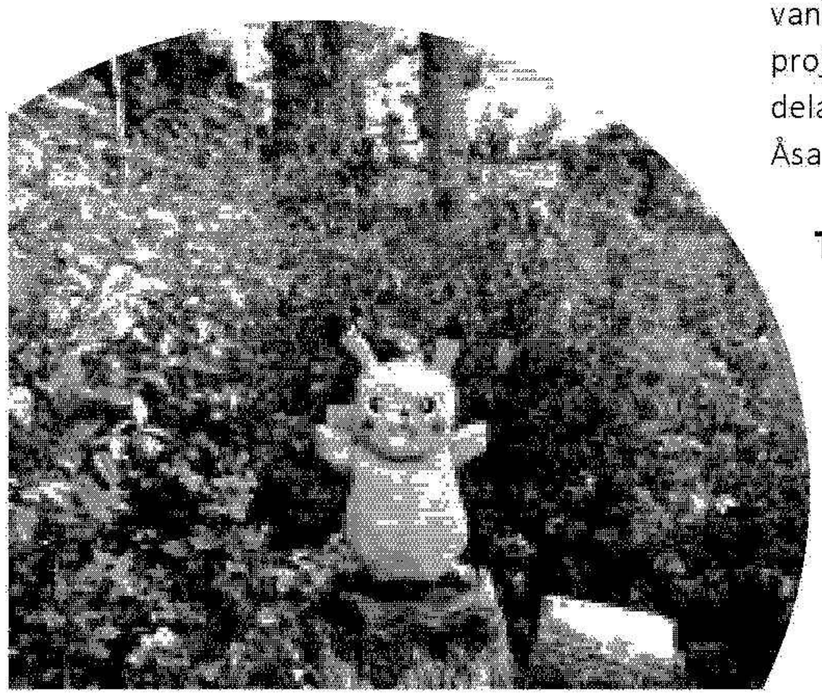
Färgglada fågelholkar på gården. En nöjd rektor, en stor gård och doften av nylagad mat. Allt detta och mer står att finna på Nordtags förskola i Kungälv.



– Vi har det bra här, berättar Åsa Ekelind som är rektor på Nordtags förskola i Kungälv. Förskolan som invigdes i juli är den första i ett samverkansavtal med Kungälvs kommun där bland annat nybyggnation av tre förskolor ingår. Projektet blev klart enligt tidplan och under ursprunglig budget.

Det goda samarbetet med kommunen och verksamheten är en av framgångsfaktorerna, säger Hemsös projektchef Magdalena Låstbom:

– När man kommunicerar förväntningar och behov med varandra i ett tidigt skede skapas förtroende. Jag går alltid in i samarbeten med stort förtroende för den andra parten. I det här projektet har vi hittat en bra dialog och ett lösningsorienterat arbetssätt. Vi har haft en öppen, ärlig dialog från start och vi har varit tydliga med våra olika ansvarsområden.



Utforska vildmarken

Förskolan har 180 barn. Med så många barn är det viktigt att ha en stor, funktionell gård för lek. Förskolegården är indelad i fyra delar med olika teman: vildmarken, hamnen, staden och byn.

”Viktigt att barnen fått vara delaktiga i utformningen”

– Barnen tycker att det är jätteroligt med variationen. Har man varit i stan och cyklat ena dagen är man sugen på att utforska vildmarken nästa dag. En gård av det här slaget har jag aldrig varit med om förut. Inte heller att jag som rektor fått vara med och påverka. Jag föreslog till exempel ytor att sitta på, en plats för ”lägereld” och en bana för balansgång med stenar och trädstammar. Allt sådant brukar vanligtvis vara klart, men i det här projektet har vi fått vara mycket delaktiga. Det är inspirerande, säger Åsa Ekelind.

Träskulpturer roligt inslag i utemiljön

– Vi ville att barnen skulle få något extra genom inslag som knyter naturen in på gården på ett lekfullt sätt. Därför anlitade vi en träskulptör för att smycka gården med konstverk. Även här fick barnen vara med och påverka. Konstnären frågade om de hade några önskemål på figurer, säger Magdalena Låstbom.

– Pikachu och en noshörning, svarade de.

Sagt och gjort. Nu finns de, och flera andra motiv, på plats och blir en naturlig, integrerad del i leken. Precis som gårdens färgglada fågelholkar som målades av barn från en annan förskola.

– Det har varit viktigt att barnen fått vara delaktiga i utformningen av sin miljö, säger Magdalena Låstbom.

Delaktighet är också något som genomsyrar hela verksamheten enligt Åsa Ekelind:

– Vi har ett eget tillagningskök, så här doftar det nylagad mat och nygräddat bröd! Vi är närmare maten på så sätt och jag vill skapa ett matråd så att barnen kan vara med och påverka.

Inomhusmiljön är självklart också viktig. Förskolan är Svanenmärkt och färgskalan milt Bohuslänsk, med toner av granit, ljunglila och några inslag av ljust rosa. Det ger barnens alster utrymme att vara färgklickarna i innemiljön.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12168448888E5C3E191A1A9823

Modernt utbildningscampus planeras i Tensta

I juni 2016 sprang de senaste förhoppningsfulla studenterna ut från Tensta gymnasium. Men inte de sista.

– Vår plan är att skolan öppnar för studenter höstterminen 2024, säger Johan Einarsson, projektutvecklare på Hemsö.



Sedan Tensta gymnasium lades ner, efter omfattande kritik från Skolinspektionen, har Järvafältet i Stockholm, med sina drygt 90 000 invånare, bara haft ett fåtal gymnasieplatser. När Hemsö köpte Tensta gymnasium och intilliggande Tensta Träff, med tillträde 1 april 2022, var dialog och lokal förankring högsta prioritet.

Hemsö har exempelvis genomfört en digital enkät med frågor om önskemål för skolan, Tensta Träff och området. Hemsö deltog även i Järvaveckan 2022 där bland annat Tensta gymnasiums framtid diskuterades.

– Det finns en utbredd känsla i Tensta av att vara övergivna av samhället. Eller rättare sagt, det fanns. Efter vårt förvärv har vi, när vi berättat om vår vision och långsiktighet, känt oss mycket välkomna. Typ, äntligen händer det något positivt, säger Johan Einarsson.

Arkitektonisk pärla

Hemsös vision är att skapa ett modernt ubildningscampus med gymnasie-, vuxen- och högskoleutbildning. Tensta Träff, som också stått tomt en period, öppnade i höstas för uthyrning i regi av Rädda Barnen och Folkets Hus. I entréplanet har ett nytt café redan öppnat.

– Om två år ska även den byggnaden renoveras. När det är klart hoppas vi att en lokal medborgardriven förening ska ta över driften av Tensta Träff.

”Ett levande campus skapar inte bara framtidstro, det gör också området tryggare.”

Renoveringen av skolbyggnaden på 14 000 kvadratmeter har redan börjat. Även om byggnaden är en arkitektonisk och kulturminnesskyddad pärla, en gång i tiden förärad Kasper Sahlin-priset, är det ett styvt jobb.

– I grunden är det en bra och välplanerad byggnad, men i dag är den sliten, fuktskadad och med utriven inredning efter en planerad upprustning som aldrig fullföljdes. Vi ska varsamt återskapa byggnaden i ursprungligt skick med moderna tillägg som ny ventilation och möjlighet att dela av lokaler, säger Johan Einarsson.

Campus med mix

När det är klart ska nya Campus Tensta fyllas med verksamhet.

– Vi diskuterar med många aktörer, kommunala, statliga och privata, och det lutar åt en mix av gymnasium, vuxenutbildning och högskola. Ett campus med blandad utbildningsnivå och som vänder sig till ett brett åldersspann.

Johan Einarsson känner ett stort lokalt stöd för omdaningen av Tensta gymnasium som stått tomt i nästan fem år. Ett levande campus skapar inte bara framtidstro, det gör också området tryggare. Något som även påverkas positivt av små insatser som inte får några rubriker.

– I skolparken hade vi i somras en cykelskola för både unga och vuxna. Där har vi även ett nytt konstverk på plats, som skapats av sommarjobbande ungdomar, säger Johan Einarsson som verkligen trivs på jobbet.

– Ja, det här projektet är väldigt speciellt, det betyder mycket för så många, och jag är glad att få vara med på hela resan till färdigt campus.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Fakta Campus Tensta

- Tensta gymnasium och Tensta Träff ritades av arkitekten Gösta Uddén och stod klart 1984. Byggnaden är en blandning av modernism och traditionell asiatisk arkitektur. Han valde gedigna material som rött tegel, mönstergjuten omålad betong, limträ och svartmålat stål.
- Byggnaden är blåklassad av Stadsmuseet i Stockholm, vilket innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde anses motsvara fordringarna för byggnadsminnen i Kulturmiljölagen.
- I början av 2016 beslutade Stockholms stad att lägga ner gymnasieskolan efter hård kritik från Skolinspektionen. En viss språkintroduktion fortsatte i lokalerna, men sedan 2019 är skolan helt stängd.
- Hemsö köpte 2021 Tensta gymnasium och Tensta Träff, totalt 21 000 kvadratmeter, med tillträde i april 2022.

Följ projektet här →

"Gudinna vid hyperboreiskt hav" – konstverk av Eric Grate vid Tensta Gymnasium, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623



Sköndalsvillan – vård- och omsorgsboende i Tyresö.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121264A6868E5C3E191A1A9623

Hållbara fastigheter – från idé till verklighet

Vi stärker ryggraden i samhället genom att hållbart och långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende – de fastigheter som utgör ryggraden i vårt samhälle.

Hemsö är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter och när vi etablerar oss i en kommun eller region är det för att stanna. Vi tar ansvar för hela värdekedjan från idé till förvaltning.

Vi identifierar behovet

I ett långsiktigt partnerskap är utveckling en naturlig del. Genom vår förvaltning och projektutveckling har vi en nära dialog med både hyresgäster, kommuner och regioner. Det medför att vi har god kunskap om både befintliga och kommande behov.

I samverkan med våra hyresgäster tar vi fram lösningar. Demografiska förändringar och andra nya situationer möter vi genom att anpassa befintliga lokaler till ett förändrat verksamhetsbehov. Det gör att vi kan möta hyresgästens behov idag och utveckla byggnader och fastighet över tid.

Vi utvecklar den optimala fastigheten

Den offentliga sektorn står inför utmaningen att bygga många nya samhällsfastigheter de närmaste åren. För de flesta kommuner och regioner sker nybyggnation med flera års mellanrum, medan Hemsö kontinuerligt utvecklar samhällsfastigheter. Det ger oss bred kunskap och erfarenhet av att driva utvecklingen av moderna, hållbara och verksamhetsanpassade fastigheter med god förvaltningsekonomi.

Projektutvecklingen sker både i egen regi och tillsammans med partnerföretag. Hemsös samverkansmodell bygger på att Hemsö nyttjar kunskap och erfarenheter genom en ömsesidig och löpande dialog med verksamheten som ska använda byggnaden och de leverantörer som är involverade i projekten. Det rör områden som hur vi kan samnyttja ytor, öka överblickbarheten, ge förutsättningar för rörelse samt att minska energianvändningen.

Alla parter involveras tidigt i processen för att nå en samsyn om fastighetens utformning. Att ha gemensamma och tydliga mål borgar för en modern och ändamålsenlig fastighet med god funktionalitet ur både verksamhets- och förvaltningsperspektiv.

Hemsös specialistkompetens inom digitalisering, innovation och hållbarhet leder till hållbara lösningar i både nyproduktion och förvaltning.

Till stöd i vårt arbete har vi utvecklat Hemsö-äpplet och Hemsö-blomman, verktyg som säkerställer att vi utvecklar och förvaltar hållbara skolor och äldreboenden. Här ryms samlad kunskap som innefattar Hemsös fastighetsexpertis genom ett nära samarbete mellan avdelningar, hyresgästernas verksamhetskunskap samt forskning kring läromiljöer och äldreboenden. Verktygen ger oss även ett holistiskt perspektiv, en helhetssyn där alla delar vävs in som behövs för att skapa goda miljöer för de som bor och vistas i fastigheten.

Vi tar hand om byggnaden och dess hyresgäster

Oavsett om en byggnad kommer in i Hemsös bestånd genom förvärv eller att vi utvecklar den själva så går den alltid över till vår förvaltning och vårt långsiktiga åtagande fortsätter. Våra hyresavtal är ofta mycket långa och vi ser alltid fram emot att bygga en god relation med våra hyresgäster där våra lokaler stödjer deras verksamhet.

Vi utvecklar i snitt 5–10 äldreboenden och skolor varje år

Vi säkerställer löpande tillsammans med hyresgäst och verksamhetsansvarig att fastigheten möter behoven. Det kan leda till att vi gör en om- eller tillbyggnad för att lokalerna ska passa förändrade krav och behov.

Det är en trygghet för våra kunder att det finns en hög förvaltningskompetens inom Hemsö. Vår lokala förankring skapar närhet. En hyresgäst ska alltid kunna kontakta oss direkt och det gör att vi lär känna våra kunder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
26B21F12:E64A4B83:5C3E191A:1A9623

Hemsö räddade västeråsarnas favoritbad

I början av 2023 öppnade Kristiansborgsbadet i Västerås efter en länge efterlängtad upprustning.

– Kristiansborgsbadet är en arkitektonisk pärla som betyder mycket för västeråsarna, säger Fredrik Haglund, platschef på Actic som hyr badet och träningsanläggningen.



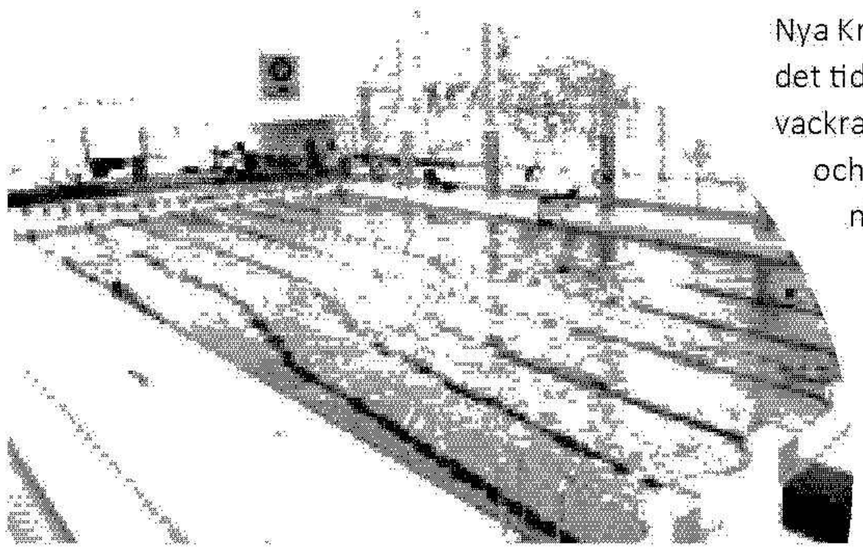
Badhuset byggdes 1961 och har varit en naturlig mötesplats för bad och motion för flera generationer västeråsare. En utredning 2013 slog dock fast att Västerås stad inte hade ekonomi att renovera och driva Kristiansborgsbadet parallellt med det nyare Lögarängsbadet. Därför beslutade kommunfullmäktige 2017 att sälja Kristiansborgsbadet. Och i maj 2019, när en tänkt affär gick i stöpet, stängdes badet.

Några månader senare startades Facebookgruppen Kristiansborgsbadets vänner som snabbt fick 3 000 medlemmar.

– Det visar hur viktigt badet är för västeråsarna, säger Fredrik Haglund.

Ambitiös upprustning

Actic drev verksamheten vidare och i januari 2020 tog de även över driften av badet, med undantag för det romerska badet i entréplanet.



Senare samma år köpte Hemsö Kristiansborgsbadet, inklusive byggrätter för skola och studentbostäder, och började planera för en ambitiös upprustning av hela anläggningen för cirka 90 miljoner kronor.

”Hela bassängen blir användbar för vattenträning”

Nu, i början av 2023, är allt nästan klart. Badet är återinvigt och till sommaren ska Actic, som tecknat ett nytt 15-årigt hyresavtal, flytta in i nyrenoverade och dubbelt så stora lokaler.

– Det blir fantastiskt bra, vi får bland annat nya ytor för spinning och gruppträning, säger Fredrik Haglund som tror att dagens 1 600 medlemmar kan närma sig 3 000.

Romerskt bad

Nya Kristiansborgsbadet har behållit det tidstypiska i färg och form. De vackra mosaik- och marmorgolven och den konstnärliga utsmyckningen är kvar i det nyöppnade romerska badet, som varit stängt sedan maj 2019.

Däremot har två barnbassänger tagits bort och en överbyggnad skapats för att ge Actic mer plats. Den 25 meter långa simbassängen, som på den djupaste delen var 3,8 meter, har grundats upp och är nu genomgående 1,4 meter djup.

– Minskad vattenmängd ger mindre uppvärmningskostnader. Dessutom blir hela bassängen användbar för vattenträning.

På köpet fick badet ett helt nytt ”konstverk”.

– Haha, hopptornet är kvar, men utan trappan upp. Det är faktiskt riktigt vackert, säger Fredrik Haglund.

Fakta Kristiansborgsbadet

- **Kristiansborgsbadet i Västerås är ritat av arkitekterna Gustaf Rosenberg och Olle Ståhl. De startade sitt arkitektkontor 1955 och samma år vann de den utlysta arkitekttävlingen för Kristiansborgsbadet.**
- **Badhuset stod klart 1961 och har ett modernistiskt formspråk. Det innehöll då fyra bassänger, hopptorn samt ett romerskt bad. Värme levererades i form av hetvatten från det kommunala värmekraftverket.**
- **Den erkände trädgårdsarkitekten Walter Bauer utformade utomhusmiljön.**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
26B21F121564468864C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Hemsös vardagshjältar

Att skapa en närvaro till kunderna är ett viktigt arbete vi gör genom våra lokala förvaltningsorganisationer. Hemsös förvaltare säkerställer inte bara vårt långsiktiga arbete utan fångar också upp viktig information om vad vi kan göra för att boende, elever, personal och besökare ska trivas.

Hur gör vi skillnad i vardagen för våra hyresgäster? Det finns många goda exempel i vår organisation, i det här avsnittet berättar vi om utvalda exempel från Finland, Staffanstorp, Gävle, Luleå och Boden.

Guldkant i vardagen när äldre bjuds på skiva

Fredrik Lundholm, förvaltningsansvarig på Hemsö region Nord, hade en idé om att göra något extra för de äldre på regionens fem äldreboenden i Luleå och Boden.

– Jag tänkte först att vi skulle bjuda på sill till midsommar men så kom jag på att det är ju mer tradition här i norr att äta surströmming, berättar Fredrik.

Sagt och gjort, för två år sedan så ställde vi till med surströmmingskalas på våra boenden, lagom till premiären i augusti. Det var mycket uppskattat av såväl de äldre som personalen och vi upprepade samma sak året därpå

Planteringar och grönska skapar välmående

– Dessvärre stötte de på patrull i år när det var dags för årets skiva. I år var det ju väldigt dålig tillgång på strömming, så de åtråvärda burkarna gick inte att få tag på, säger Fredrik. Så vi överraskade boende och personal med tårta istället. De här sakerna tar inte så mycket tid i anspråk för oss att göra men har stor betydelse. Vi piffar upp vardagen helt enkelt!

Fredrik berättar också att de satsar mycket på utemiljön, med planteringar och grönska som skapar fint blickfång för de boende.

Växthus startskott till inspirerande odlingar

I Gävle har Hemsö också satsat på odlingar och grönska. På ett gruppboende i Strömsbro har vår förvaltare Stefan Karlsson hjälpt till att skapa



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F121A6A4888845C3E191A1A9623

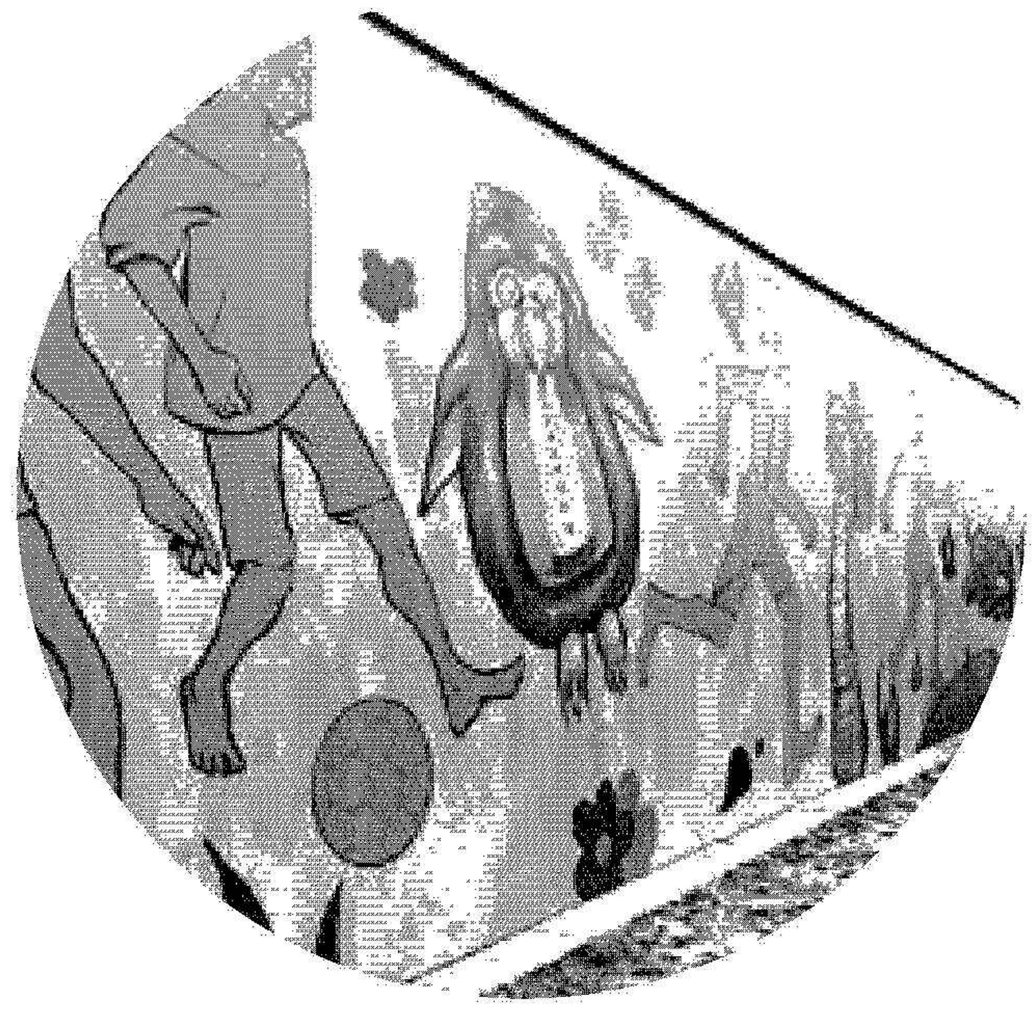
en grön oas. Verksamheten fick för några år sedan ett växthus genom Hemsögåvan, vilket blev starten på ett odlingsprojekt.

– För att de skulle komma igång ordentligt med odlingen såg jag till att de fick några rejäla jordlass, berättar Stefan. Hyresgästerna har varit engagerade från dag ett och jag har fortsatt leverera ekojord varje år för att inspirera till fortsatt plantering.

På boendet är man glad och tacksam över samarbetet med Hemsö. Trädgården bidrar till ökat välmående och ger möjlighet till både sysselsättning och rekreation för de som bor och vistas där.

Stefan brinner för att göra tillvaron lite trevligare i alla fastigheter som förvaltas av Hemsö i Gävle.

– För våra äldre hyresgäster har vi tillverkat ett nostalgitält som kan väcka roliga minnen från barndomen, säger Stefan. Jag är helt säker på att de gamla tycker om att få in lite friska fläktar i sin vardag.



Muralmålning symbol för samverkan

I Skåne, närmare bestämt Staffanstorp, har Hemsö startat ett konstfullt initiativ på en grundskola i kommunen.

– Vi såg ett behov av att bidra till kulturen, berättar Denise Withlock, förvaltare på Hemsö, Region Syd.

Denise har jobbat med Staffanstorps kommun sedan februari år 2021, ett samarbete som startade mitt under pandemin. Med nya kontaktpersoner på båda sidor var det en utmaning att få ihop teamet, men idag präglas det gemensamma arbetet av en lyhördhet för varandra och en vilja att göra saker utöver det vanliga. Så pass mycket att Hemsö i nära samverkan med kommunen inte bara har rott i hamn en ny skolgårdsmiljö utan även ett unikt konstprojekt.

Det är på Uppåkraskolan som projektet har förverkligats och där en 24x4 meter stor vägg utsmyckats med en färgstark muralmålning.

”Fantastiskt när vi tillsammans kan tänka utanför boxen”

– Det var viktigt att få med barnen i projektet, berättar Denise.

En skolklass i åk 5 fick delta i en workshop för att ta fram motivet, i nära samarbete med professionella konstnärer.

– Barnen stod på kö med penslarna redo för att vara med och skapa, det var en härlig känsla, fortsätter Denise. Samtliga av skolans 500 elever fick vara med och måla konstverket på väggen.

Idén till det hela kom för att förvaltningen i Region Syd såg ett behov av att bidra till kulturen och plocka in den mjuka faktorn i ett husbygge. Det är också ett fint exempel på att man kan förädla en fastighet även efter projektutvecklingsstadiet.

Temat för målningen är rörelseglädje, inkludering och fantasi. Motivet är uppfört på en idrottshall som vetter ut mot en välbesökt idrottsplats och är väl synlig för elever, lärare och andra besökare på skolan.

När Hemsö berättade om idén för Staffanstorps kommun så mottogs förslaget mycket positivt och det blev ett väldigt lyckat projekt i samverkan.

– När vi hade slutfört målningen så kom frågan upp på en gång – varför inte göra något liknande på ett äldreboende också? Vi har redan startat en dialog med en kommun som är intresserad. Ett kreativt förslag man kanske inte förväntar sig som hyresgäst men fantastisk när vi tillsammans kan tänka utanför boxen, säger Denise.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Säkerhet och minskad energianvändning

Janne Salonen är relativt ny som fastighetsförvaltare på Hemsö i Finland, men har desto fler års erfarenhet inom branschen. Med en bakgrund som VVS-ingenjör och tidigare underhållsansvarig på Helsingfors tingshus axlar han nu jobbet som förvaltare med ansvar för tio fastigheter i form av skolor, förskolor, tingshus och universitet i södra Finland.

– I mitt dagliga ansvar ingår att ta hand om fastigheterna och säkerställa kvaliteten på beställda underhålls- och reparationsarbeten, säger Janne. Dessutom gör jag upp de långsiktiga planerna för fastighetsskötseln samt budgeterar för underhåll och hantering av energianvändning.

Med kraftigt ökande elpriser så är just energianvändning ett hett ämne bland fastighetsägare.

– Här spelar vi som fastighetsförvaltare en viktig roll i arbetet att minska energianvändningen och kontrollera kostnaderna, fortsätter Janne.

Vi arbetar målmedvetet med planerade energiprojekt vilket också bidrar till en bättre inomhusmiljö.

Projekten omfattar i första hand ventilation och belysning i och omkring fastigheterna. Gamla, ineffektiva ventilationsanläggningar moderniseras och all belysning byts ut mot energibesparande LED-lampor, något som även bidrar till förbättrad hälsa och säkerhet för dem som vistas i lokalerna.

– Att prata om säkerhet och förebygga olyckor är en betydande del i vårt arbete som förvaltare. Vi utbildar våra hyresgäster för att klara nödsituationer, övar för evakuering och första hjälpen.

Tillsammans lägger vi även upp räddningsplaner för fastigheten. Det finns många säkerhets- och hälsorelaterade system i en byggnad som kräver regelbunden service. Det kan vara allt från olika sorters larm till sprinklersystem och passersystem.

– Ett av våra viktigaste uppdrag är att genomföra nödvändigt underhåll, reparationer och besiktningar så att allt fungerar när det verkligen gäller, säger Janne.

Minskad energianvändning Sverige 2022

4,7%



Helsingfors tingshus Finland.

Friskare luft och minskad energianvändning

Hemsös omfattande energirenovering av Helsingfors tingshus har förbättrat både byggnadens energieffektivitet och luftkvaliteten inomhus. Koldioxid- och temperatursensorer har kopplats in i huset. De anpassar ventilationen efter hur många som är på plats i lokalerna, vilket medför en effektiv energianvändning.

Optimering av fastighetsautomation samt installation av nya ventilationsfläktar har också ingått i renoveringen. Insatserna minskar utsläppen från fjärrvärmeförbrukningen med cirka 15 procent per år. De totala energikostnaderna kommer att sjunka med cirka 20 procent per år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Hemsö och Röda Korset i lyckosamt samarbete

Under våren 2020 letade Röda Korset med ljus och lykta efter en ny lokal för sitt äldreboende i tyska Essen. Det var bråttom, den befintliga fastigheten som inhyste deras verksamhet hade brister och verksamheten riskerade att bli lidande. Med hjälp av företagskonsulter kom Röda Korset i kontakt med Hemsö och det blev starten till ett lyckosamt samarbete.



– Vi värdesätter Hemsös stora erfarenhet av samhällsfastigheter och den specialistkunskap de besitter när det gäller att bygga moderna, sofistikerade vårdfastigheter säger Frank Dohna, vd för Röda Korset i Essen. Samarbetet med Hemsö har varit bra från dag ett.

Hemsös tyska verksamhet äger och förvaltar samhällsfastigheter med ett fastighetsvärde på cirka 15 miljarder kronor främst inom äldreomsorg. Det gör Hemsö till en av Tysklands största ägare av äldreboenden. Kunderna är till största delen privata operatörer och resterande är ideella organisationer som Röda Korset.

Verksamhet med god renommé

Jens Nagel, som är chef för Hemsös verksamhet i Tyskland, menar att det är en förmån att få jobba med denna typ av icke vinstdrivande vårdoperatör. Röda Korset, som är världens största humanitära nätverk, arbetar på flera plan vid sidan av sina insatser i kriser och katastrofer. Det sker ingen utdelning av vinsten, utan den kommer organisationen till godo.

”Vi värdesätter Hemsös stora erfarenhet och specialistkunskap”

– Här i Tyskland bedriver Röda Korset äldreboenden på flera platser, berättar Jens Nagel. Vi är glada att ha inlett ett samarbete med dem, det är ett sympatiskt upplägg och deras verksamhet har ett gott renommé.

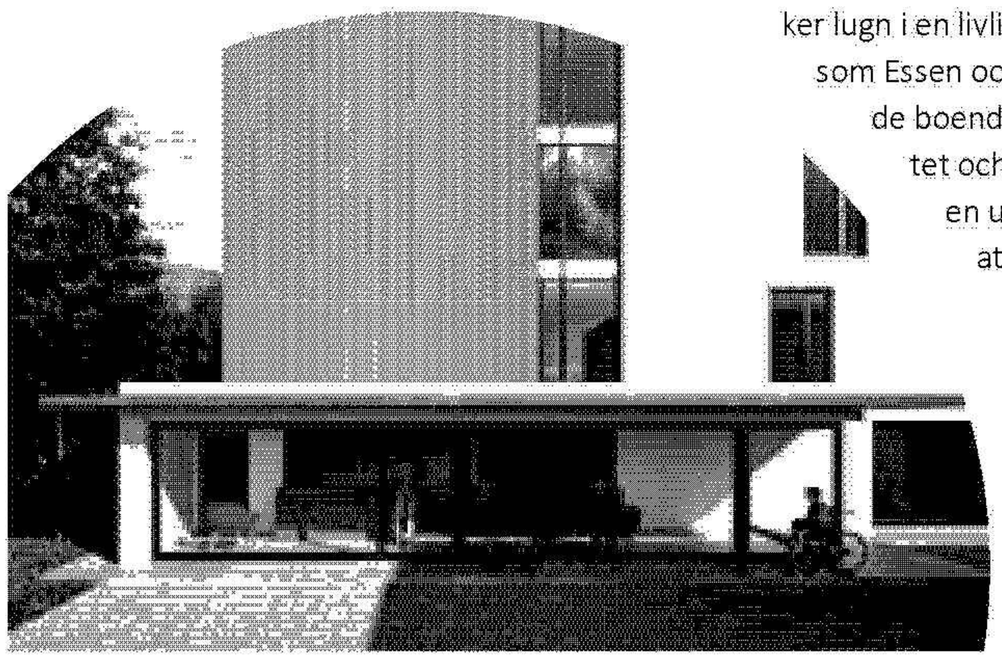
Målet med Röda Korsets äldreboende är att skapa en anläggning som skänker lugn i en livlig, tätbebyggd stad som Essen och samtidigt erbjuda de boende möjlighet till aktivitet och rörelse. Det kan vara en utmanande ekvation att få ihop.

– Tillsammans har vi haft en öppen dialog i planeringen och framför allt uppskattar vi den transparens som Hemsö visat i planprocessen, berättar Frank Dohna. Det har förenklat planeringen med att anpassa fastigheten utefter personalens behov, som exempelvis dörrarnas bredd. Till synes små saker men som underlättar arbetet och skapar en trevlig atmosfär för de boende.

Digitalisering skapar nya möjligheter

Att skapa ett boende med möjlighet till aktivitet har varit prioriterat för Röda Korset. Här är också digitaliseringen till stor hjälp för att skapa meningsfulla sysselsättningar för de äldre. Till skillnad från tidigare fastighet kommer den nya att vara utrustad med snabbt internet.

– Vi har köpt en cykellabyrint där användaren via simulerade pedaler och styre kan ”cykla” längs virtuella gator i hela världen, säger Frank Dohna. Vi kan projicera filmer och bilder i taket för de som är sängliggande och har skapat ett aktivitetsbord, speciellt utformat för dementa. Digitalisering i vården behöver inte alltid kretsa kring processer, dokumentation och beställningsprocesser utan kan också bara vara kul.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:26A4888B45C3E191A1A9823

En intensiv digitaliseringsresa

Digitaliseringen är viktig för att göra Hemsös verksamhet ännu bättre. Därför höjer vi takten i digitaliseringen av vår verksamhet ytterligare och stärker organisationen, både regionalt och centralt, för att få mer kraft i arbetet.

Vårt digitaliseringsarbete handlar minst lika mycket om förändring och förbättring av våra arbetssätt, som om smarta tekniska lösningar.

Digitaliseringen av våra fastigheter rör alla nivåer - från infrastruktur för optimerad drift och underhåll, till nya lösningar för användar- och verksamhetsnytta.

Den smarta fastigheten

En stor del av vår digitaliseringsresa är det vi kallar 'Den smarta fastigheten', vilket i vår värld är en fastighet som är uppkopplad och förser oss med data som kan mätas och visualiseras. Under 2022 har nästan 180 fastigheter integrerats till en och samma plattform med målsättningen att strömlinjeforma data i form av exempelvis driftlarm, energimätning, och inomhusmiljö. Vi arbetar för att med teknikens hjälp kunna optimera värme, klimat och luftkvalitet, samtidigt som vi sänker energikostnaderna. Målet är även att Hemsös förvaltare ska kunna styra alla fastigheter i ett och samma gränssnitt. Vi siktar på att koppla upp samtliga svenska fastigheter under 2023 och tittar på möjligheten att även integrera fastigheterna i Finland. I Tyskland ser affärsmodellen annorlunda då det är hyresgästen som ansvarar för denna typ av utrustning i en fastighet.

Internetlyftet

I Hemsös pågående projekt Internetlyftet har vi som mål att utrusta alla våra äldreboenden med höghastighetsinternet, wi-fi och förberedelser för 5G-utbyggnad. Internetlyftet är ett stort strategiskt projekt för Hemsö och det kommer fortsätta att implementeras i olika faser fram till 2024. Snabbt internet på våra äldreboenden fyller flera syften. Dels kan de boende kommunicera med omvärlden men det möjliggör också styrning av fastighetens inomhusmiljö.

Optimerad inomhusmiljö ger positiva effekter på flera plan

Hemsö har arbetat med ett spännande pilotprojekt där artificiell intelligens ska förbättra inomhusklimatet på 16 uppkopplade fastigheter, inom både skola och äldreomsorg. Fastigheterna



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A4868B5C3E191A1A9623

har utrustats med sensorer som förser Hemsös befintliga förvaltningssystem med information om temperatur, koldioxidhalt och luftfuktighet i lokalerna. Målet med projektet har varit att den smarta tekniken ska styra klimatet för att optimera inomhusmiljön i våra fastigheter och samtidigt effektivisera energianvändningen.

Smart teknik effektiviserar energianvändning

I början av 2022 fanns tillräckligt med data för att koppla på sensorerna och låta den artificiella intelligensen styra. Resultaten visade precis det vi hade hoppats på, att vi kunde optimera flödet i fastigheterna vilket resulterade i ett jämnare inomhusklimat. Trots att vi i vissa fastigheter höjt temperaturerna, framför allt på äldreboenden, så har energianvändningen inte ökat. I en del fall har vi även kunnat sänka energianvändningen. Det blir också lättare för oss att identifiera var problem uppstår, var vi har flaskhalsarna, för att snabbare kunna åtgärda felen.

De mätvärden som vi nu samlar in ger oss också viktiga lärdomar för framtiden. När vi bygger nya fastigheter ser vi till att sensorer för mätning och styrning finns med i upphandlingsunderlaget. I befintliga fastigheter kommer vi att implementera där det passar och där förvaltningen ser ett behov.

Digital tvilling bygger kunskapsbank

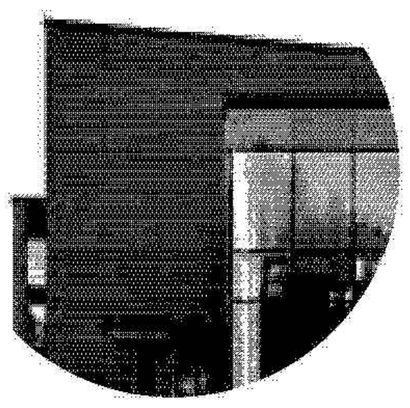
Utöver smarta sensorer och snabbt internet så jobbar vi på att lagra all information och fakta om en fastighet i en databas, något som kallas digital tvilling. Det gör att vi bygger upp en omfattande kunskapsbank som är till hjälp varje gång vi startar ett nytt projekt. Genom den digitala tvillingen har vi alltid uppdaterade ritningar, såväl traditionella som 3D- modeller. Det är navet i all information och här kan vi även koppla på annan data, kartlägga ytor, kategorisera rum och våningar. Vi kan enkelt se var exempelvis larmsensorer, kortläsare och brandsläckare finns installerade.

För varje fastighet som vi bygger, oavsett om det är en ombyggnad eller nybyggnad, så är kunskapsbanken oerhört viktigt för att vi ständigt ska förbättra oss, bli mer miljö- och kostnadseffektiva. Genom ökad kontroll kan vi även effektivisera vår förvaltning och skapa ännu bättre förutsättningar för våra hyresgäster.

I dagsläget har Hemsö byggt upp digitala tvillingar för cirka 90 fastigheter i Sverige och fler adderas successivt. Under 2023 planeras hela det svenska beståndet att byggas upp som digitala tvillingar. Vi har även påbörjat arbetet i Finland och undersöker behovet för den tyska marknaden.

Värdeskapande förvaltning med digitalisering

I Finland arbetar Hemsö med ett koncept för utveckling av digitala tvillingar för Satakunta Yrkeshögskola, grundskolan Arkadiaskolan och musikkonservatoriet i Joensuu.



Målet med konceptet är att lagra all information om inomhusmiljö, energikonsumtion och status i byggnadens fastighetssystem, berättar Jarkko Leinonen, Finlandschef Hemsö. Denna information ska ligga till grund för och hjälpa oss i alla beslut som gäller fastighetens utveckling och blir även en viktig kunskapsbank att använda vidare i förvaltningsfasen.

Utöver den fastighetsspecifika informationen som lagras i de digitala tvillingarna så utvecklar Hemsö i Finland även en instrumentpanel som visar en byggnads genomsnittliga förhållande i jämförelse med önskad nivå. Det kan gälla exempelvis inomhusmiljö, förvaltningsdata och felanmälningar, säger Jarkko Leinonen. Instrumentpanelen ger oss en överblick var saker och ting fungerar och var vi behöver sätta in åtgärder.

I och med att en fastighets digitala tvilling kan besökas virtuellt är det enkelt att hitta viktig byggnadsinformation från en dator eller mobil. Många av våra fastigheter har också ett fjärrkontrollsystem, vilket innebär att en fastighet kan övervakas och justeras på distans, fortsätter Jarkko. Det gör att vår förvaltning kan agera snabbt och även undvika onödiga transporter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A48888A5C3E191A1A9623

En trygg skola som tar hänsyn till elevers olika behov

Planering för vuxnas närvaro är ett av målen med hållbar utformning av ytor och lokaler i utbildningsbyggnader. I Helsingfors renoverades en skolbyggnad från 1930-talet från golv till tak för att möta de behov som finns i dagens skolor. Hösten 2022 startade skolverksamheten i de nya lokalerna.



År 2020 tecknade Hemsö och Helsingfors stad ett femtonårigt avtal om att hyra Arkadiahuset för att tillfälligt inhysa ett antal skolor belägna i stadskärnan. Att tillgodose elevers olika inlärningsbehov samt att utforma lokalerna för att minska risken för mobbning var i fokus när den värdefulla 1930-talsfastigheten renoverades under 2021 och 2022.

I dag uppmärksammas elevers jämlikhet och säkerhet alltmer i planeringen av skollokaler.

– I Arkadiahuset har vi tagit hänsyn till elevers rörelsemönster mellan olika utrymmen och hur klassrum och andra lokaler kan anpassas till olika behov, säger Annarella Ahlroos och Jaana Havia, biträdande rektorer för Taivallahti grundskola, som var först med att flytta in i de nya lokalerna.

– En del av undervisningslokalerna har glasväggar. Tack vare dem upprätthålls den visuella kontakten till korridorerna och små grupputrymmen, vilket gör att läraren kan ha uppsikt över eleverna även där. Glasväggarna skapar både säkerhet och rymd, säger Jaana Havia.

Hållbar lokalplanering minskar risken för mobbning

Korridorer och hallar inne i byggnaden är utformade så att det är möjligt att gå till exempelvis skolpsykologen utan att andra elever vet om det. Faciliteterna är också flexibla, vilket innebär att de kan användas för olika ändamål och stötta olika typer av lärande.

”Skolans utformning kan minska risken för mobbning”

– Tack vare rörliga och vikbara väggar kan olika utrymmen sammanfogas eller separeras efter behov. Med hjälp av skiljeväggar och gardiner kan skolarbete som kräver koncentration placeras i ett eget mindre utrymme, säger Annarella Ahlroos.

En skolas utformning kan också minska risken för mobbning. Ett exempel är att utforma lokaler där det inte finns några återvändsgränder eller dolda utrymmen, vuxna och barn ska kunna se varandra överallt. Det gäller både i klassrum och korridorer. Vuxnas närvaro ökar också tryggheten.

Användarna involverades tidigt i planeringen

Arkitekten för Helsingfors stads utbildningsavdelning var nära involverad i renoveringen av Arkadiahuset. De ansvariga personerna i Taivallahti grundskola deltog också i planeringen av den nya skolan och i fastställandet av målen för lokalerna.

Rektorerna Annarella Ahlroos och Jaana Havia är mycket nöjda med de nya lokalerna.

– Gemenskapen ökar till exempel genom våra gemensamma korridorer. I hallarna träffas elever och lär känna barn och lärare från andra skolgrupper. På så sätt har de fler bekanta vuxna omkring sig, som de kan vända sig till vid behov, säger Annarella Ahlroos.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:26A4888B45C3E191A1A9823

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-26A4-4868-85C3-E191A1A9623

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 85 miljarder kronor vid årets slut.

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 85 miljarder kronor och består av 480 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 400 000 kvadratmeter och kontrakterad årshyra uppgick vid periodens utgång till 4 620 miljoner kronor. Driftnettot för 2022 uppgick till 3 032 miljoner kronor.

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vid årets slut utgjorde den svenska portföljen 65 procent av marknadsvärdet och den utländska fastighetsportföljen 35 procent av marknadsvärdet.

Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter. Under 2022 förvärvades totalt 43 fastigheter för 2 867 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för 1 698 miljoner kronor, i Tyskland för 860 miljoner kronor och i Finland för 309 miljoner kronor. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med våra krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

De senaste åren har projektutvecklingsverksamheten i Sverige blivit mer omfattande. Det drivs framför allt av de svenska kommunernas stora behov av att bygga nya skolor och äldreboenden. Hemsö har även börjat utveckla nya fastigheter i Finland och Tyskland. Under 2022 investerade Hemsö 2 998 miljoner kronor i nyproduktion och 811 miljoner kronor i befintliga fastigheter.

Vi strävar hela tiden efter att höja kvaliteten i fastighetsportföljen. Det sker främst genom projektutveckling där moderna och hållbara samhällsfastigheter byggs i de regioner där det bedöms finnas en uthållig efterfrågan. Transaktionsverksamheten syftar även till att optimera portföljens sammansättning för att säkerställa en långsiktigt god och stabil avkastning.

Våra satsningar på moderna samhällsfastigheter med långa offentliga hyresavtal och fokus på tillväxtregioner har inte bara ökat det underliggande driftnettot, portföljen har även visat på god värdetillväxt. Vid årsskiftet uppgick hyresdurationen till 9,6 år, 61 procent av intäkterna kom direkt från offentliga hyresgäster och 82 procent av fastigheterna var belägna i storstadsregioner eller större städer.

82%

Fastighetsvärde i storstadsregioner och större städer

Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

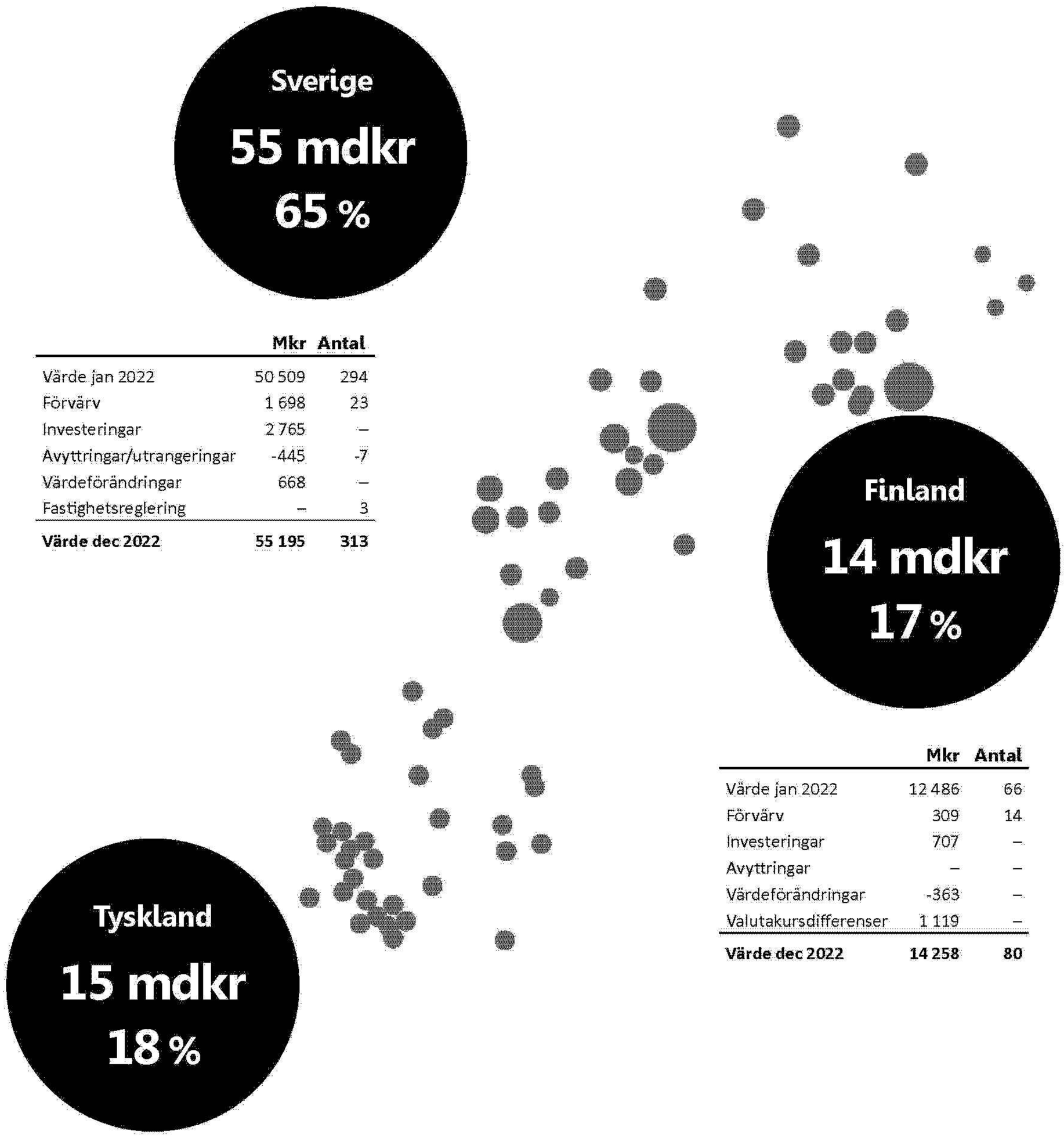
Stad	Befolkning, 1 000 inv.	Marknadsvärde fastigheter, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 420	23 200	27
Helsingfors	1 550	6 500	8
Malmö	710	5 800	7
Västerås	160	3 900	5
Göteborg	1 070	3 900	5
Ruhr	5 110	2 900	3
Norrköping	140	2 700	3
Åbo	370	2 400	3
Berlin	5 350	2 100	2
Uppsala	320	1 700	2
Frankfurt	2 740	1 400	2
Eskilstuna	110	1 200	1
Umeå	130	1 200	1
Växjö	96	1 100	1
Gävle	100	1 100	1
Lahtis	120	1 000	1
Wiesbaden	460	900	1
Björneborg	80	900	1
Borlänge	50	700	1
Nyköping	60	700	1
Summa 20 största regioner		**65 300**	**77**
Övriga		19 579	23
Totalt Hemsö		**84 879**	**100**

Storstadsregion eller större stad

Mindre stad

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121864A6868F5C3E191A1A9623



	Mkr	Antal
Värde jan 2022	50 509	294
Förvärv	1 698	23
Investeringar	2 765	–
Avyttringar/utrangeringar	-445	-7
Värdeförändringar	668	–
Fastighetsreglering	–	3
Värde dec 2022	**55 195**	**313**

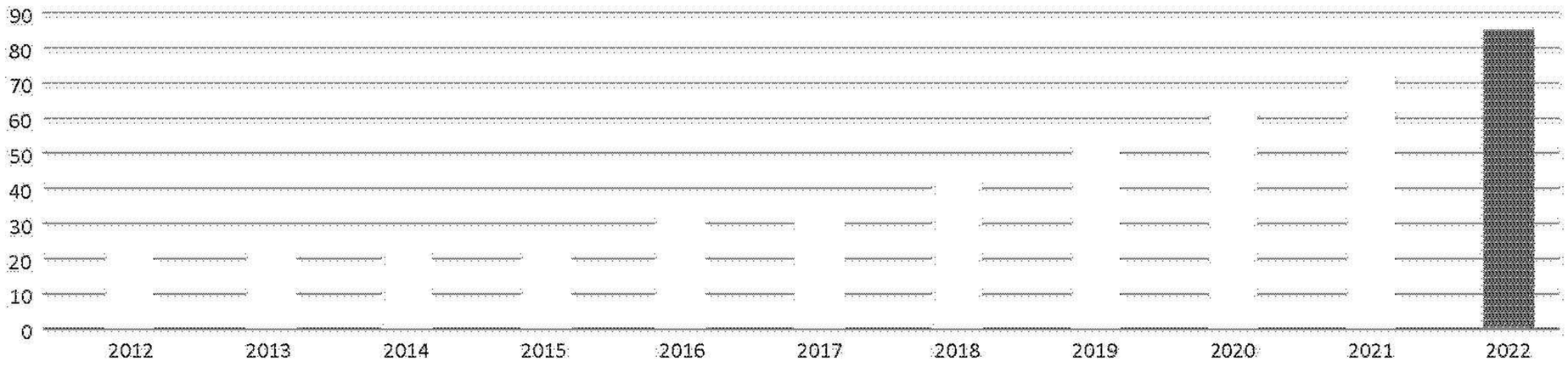
	Mkr	Antal
Värde jan 2022	12 486	66
Förvärv	309	14
Investeringar	707	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	-363	–
Valutakursdifferenser	1 119	–
Värde dec 2022	**14 258**	**80**

	Mkr	Antal
Värde jan 2022	12 742	81
Förvärv	860	6
Investeringar	337	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	298	–
Valutakursdifferenser	1 189	–
Värde dec 2022	**15 426**	**87**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623


Äldreboende och grundskola i Sandarna, Göteborg

Marknadsvärde fastigheter, mdkr



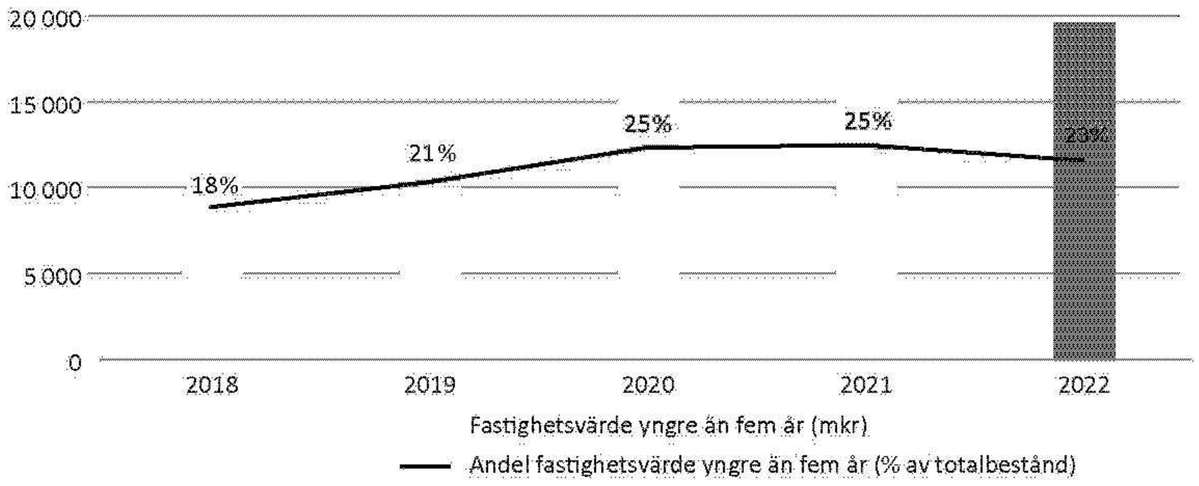
Fastighetsbeståndets utveckling 2022

	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	**75 737**	**441**
Förvärv	2 867	43
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	3 809	
Avyttringar/utrangeringar	-445	-7
Fastighetsreglering	–	3
Valutakursförändringar	2 308	
Orealiserade värdeförändringar	603	
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**84 879**	**480**

480

Antal fastigheter

Andel av fastighetsvärdet yngre än 5 år

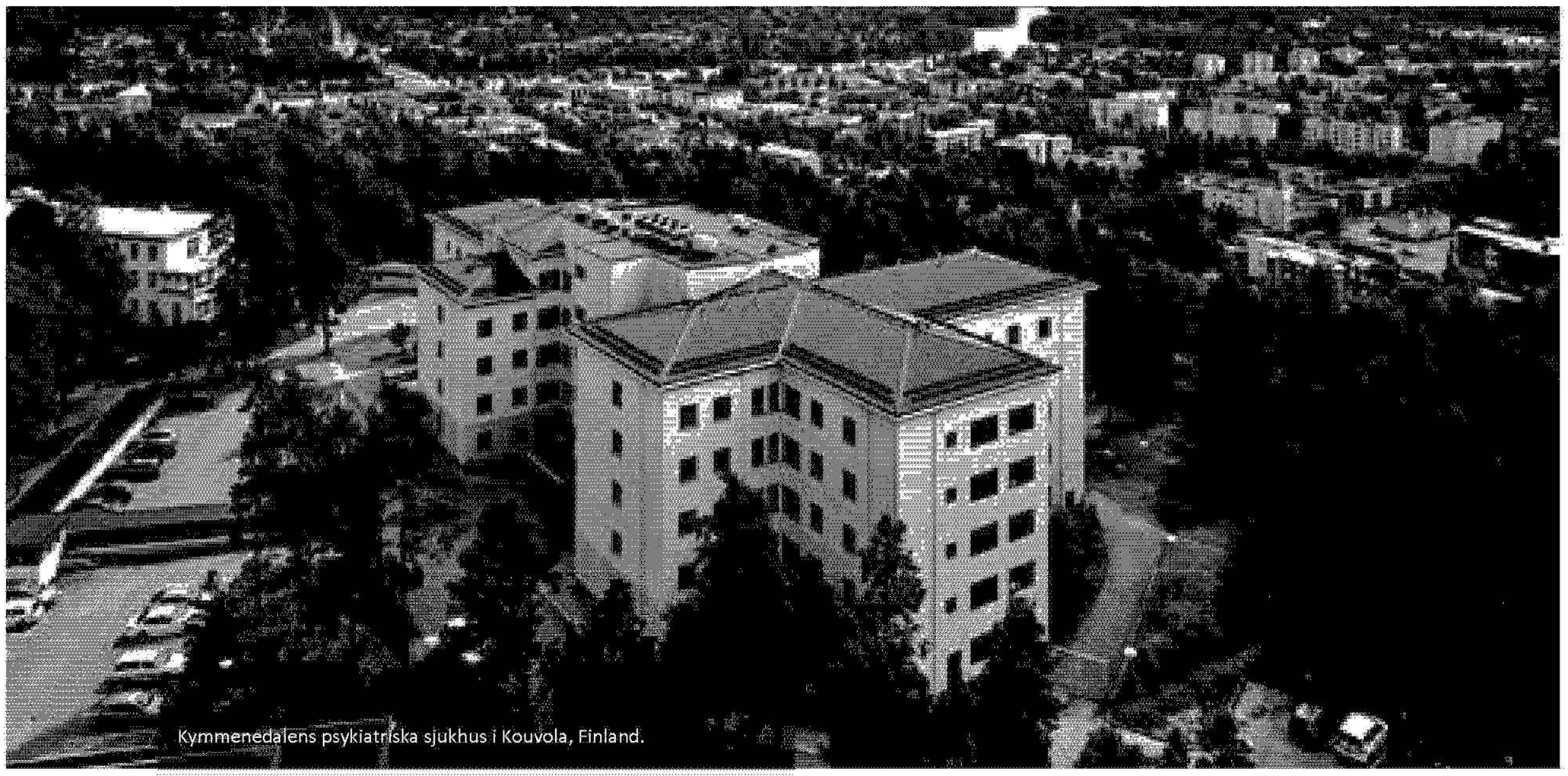


85

Marknadsvärde mdkr, fastigheter

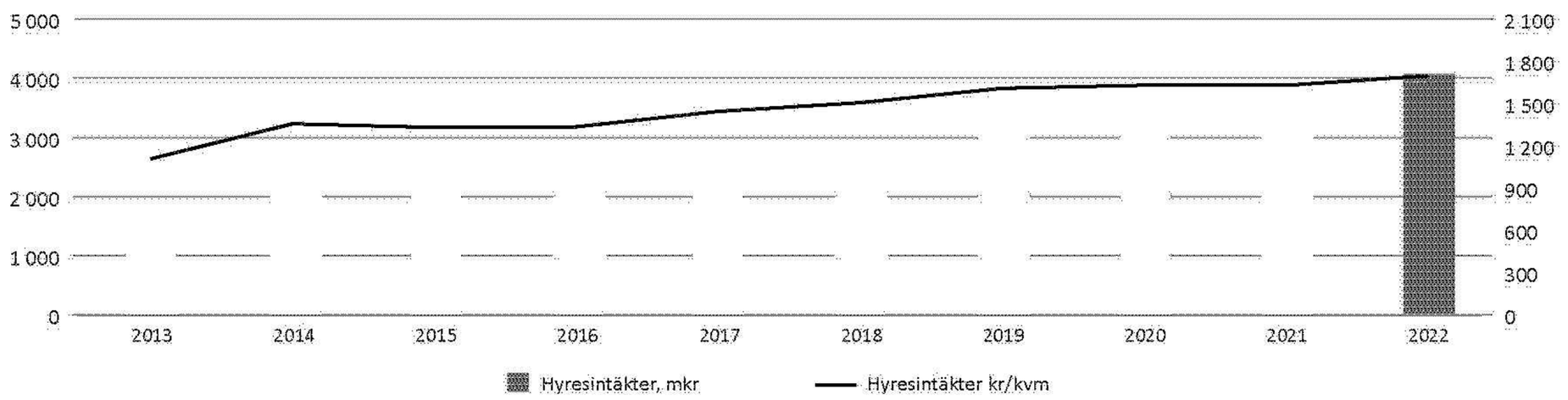
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-66A4-4B8B-85C3-E191A1A9623



Kymmenedalens psykiatriska sjukhus i Kouvola, Finland.

Hyresintäkter



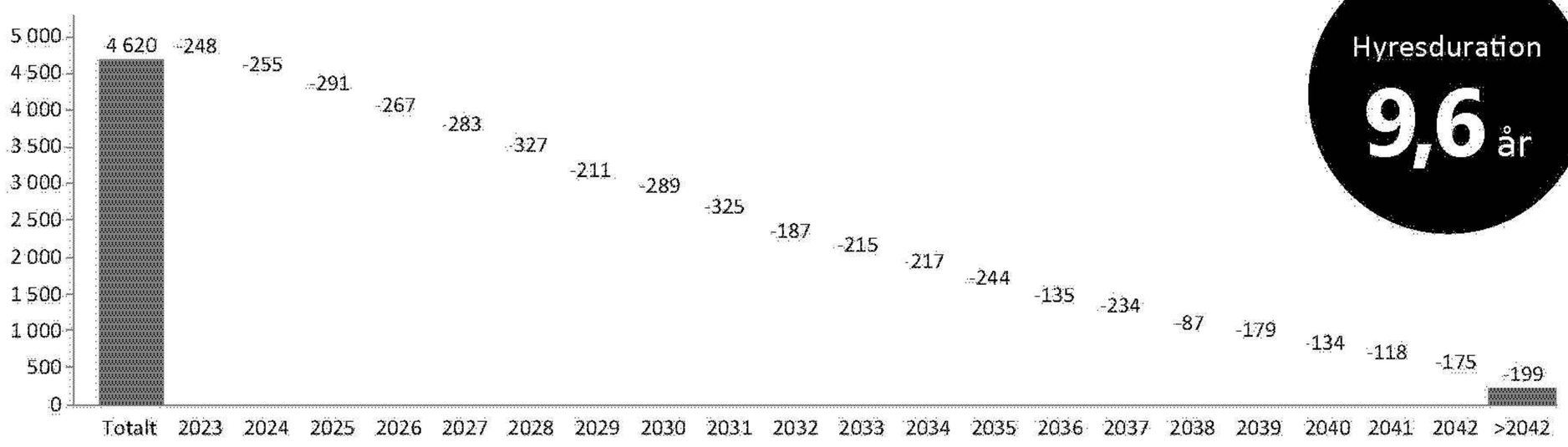
Nyckeltal per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 470	30 579	12 506	9 323	**84 879**
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 037	806	326	231	**2 400**
Antal fastigheter, st	238	151	63	28	**480**
Marknadsvärde/fastighet, mkr	136	203	199	333	**177**
Överskottsgrad, %	74	76	68	77	**74**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	97	96	**98**
Hyresduration, år	9	11	8	8	**10**
Andel större städer, %	75	84	95	86	**82**
Hyresintäkter, mkr	1 556	1 337	666	514	**4 073**
Hyra/kvm, kr	1 501	1 659	2 041	2 225	**1 698**
Driftnetto, mkr	1 158	1 020	454	400	**3 032**
Direktavkastning, %	4,1	4,2	3,9	4,5	**4,1**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr





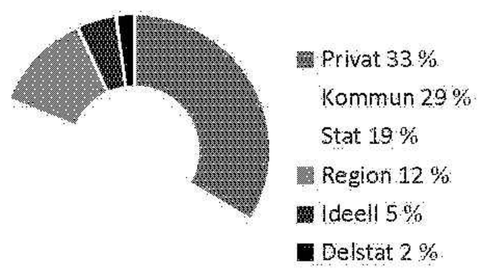
Hyresgäster

Av Hemsös hyresintäkter kom 95 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 61 procent, där hyresavtal med kommuner uppgick till 29 procent, staten till 19 procent, regioner till 12 procent och delstater 2 procent. Cirka 5 procent av Hemsös hyresgäster är ideella organisationer.

I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet delvis genom den statliga vårdförsäkringen och delvis med avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sker finansieringen genom kommunbidrag.

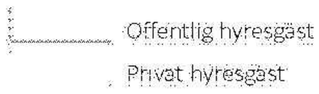
Av Hemsös 20 största hyresgäster utgjordes 13 av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, AcadeMedia, Egentliga Finlands välfärdsområde och Attendo.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

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



Hyresvärde – offentliga hyresgäster

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-66A4-4B6B-85C9-E191A1A9623





Faunan 1 – Vård- och omsorgsboende i Tyresö

Antal fastigheter **238** st
Marknadsvärde fastigheter **32 470** mkr
Uthyrningsbar yta **1 037** tkvm
Hyresduration **9,2** år
Hyresintäkter **1 556** mkr
Direktavkastning **4,1** %

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 38 procent av fastighetsvärdet. Tillsammans med kommuner och privata operatörer bidrar vi med hållbara äldreboenden så att de som arbetar och bor i våra fastigheter mår bra och känner sig trygga. Den upplevelsen är även viktig för de anhöriga.

Hemsö äger 238 äldreboendefastigheter, varav 117 i Sverige, 43 i Finland och 78 i Tyskland.

Lokalerna inrymmer:

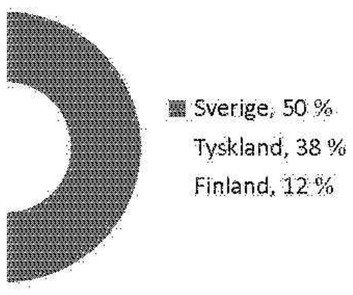
- vård- och omsorgsboende
- demensboende
- korttidsboende
- LSS/gruppboende
- boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 43 procent och privata skattefinansierade aktörer för 57 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 68 procent och de privata hyresgästerna för 32 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 20 procent och privata aktörer för 80 procent av kontrakterad årshyra.

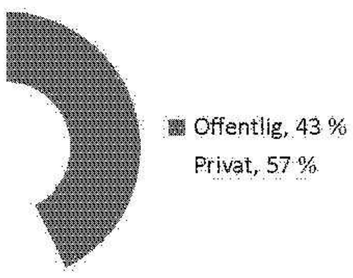
I Tyskland har Hemsö främst ideella och privata hyresgäster inom kategorin äldreboende, med undantag för ett boende med en kommunal hyresgäst.

De tre största hyresgästerna i kategorin är AWO (Tyskland), Attendo och Norrköpings kommun.

Marknadsvärde per land



Årshyra per kundkategori



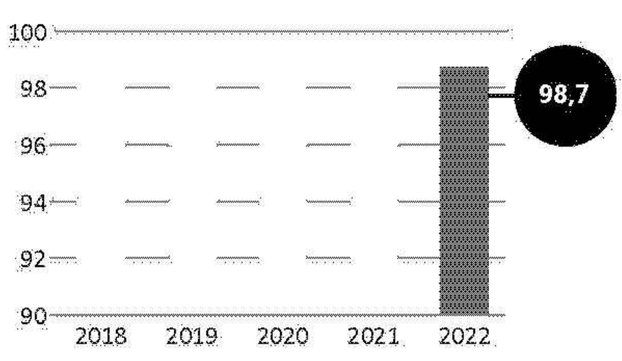
Andel av fastighetsvärdet

38 %

Antal boendeplatser

15 200

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121864A6868F5C3E191A1A9623

Äldreboenden per land

● Hemsös bestånd

Totalt bestånd

Sverige



Finland



Tyskland

Källa: Hemsö.
Statistiken avser faktiska boenden och ej antal fastigheter. Äldreboenden under uppförande har exkluderats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623





Täckeraker 1:228 – Nakterhusskolan, grundskola och förskola i Haninge

Antal fastigheter **151** st
Marknadsvärde fastigheter **30 579** mkr
Uthyrningsbar yta **806** tkvm
Hyresduration **11,4** år
Hyresintäkter **1 337** mkr
Direktavkastning **4,2** %

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 36 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars lärande, reflektion och rörelse. Tillsammans med lärare, elever och annan skolpersonal skapar vi trygga och utvecklande inomhus- och utomhusmiljöer efter behov och möjligheter, i både befintliga fastigheter och vid nyproduktion.

Hemsö äger 151 utbildningsfastigheter, varav 129 i Sverige, 18 i Finland och 4 i Tyskland.

Lokalerna inrymmer:

- förskolor
- grundskolor
- gymnasieskolor
- högskolor/universitet
- lokaler för avancerad forskning
- idrottshallar
- ishallar

Av total kontrakterad årshyra stod offentliga hyresgäster för 66 procent och privata skattefinansierade aktörer för 34 procent.

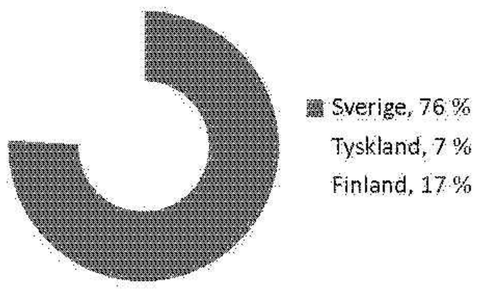
I Sverige stod offentliga hyresgäster för 54 procent och privata hyresgäster för 46 procent av kontrakterad årshyra.

I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen.

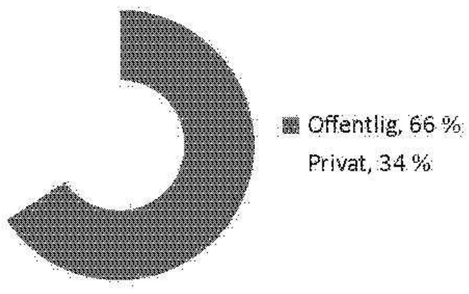
I Finland stod offentliga aktörer för 96 procent och privata aktörer för 4 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Mälardalens universitet, AcadeMedia och delstaten Nordrhein-Westfalen.

Marknadsvärde per land



Årshyra per kundkategori



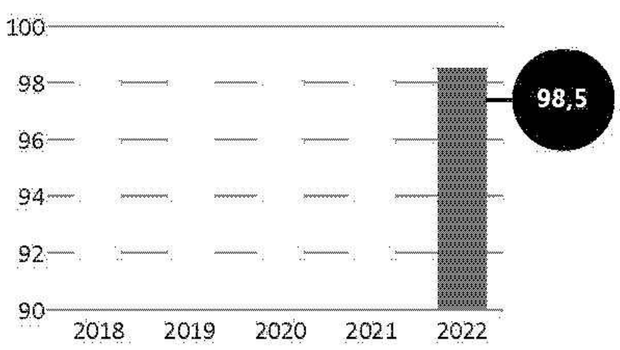
Andel av fastighetsvärdet

36 %

Antal elever

44 200

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-26A4-4888-85C9-E191A1A9823

Skolor – förskolor till gymnasium i Sverige

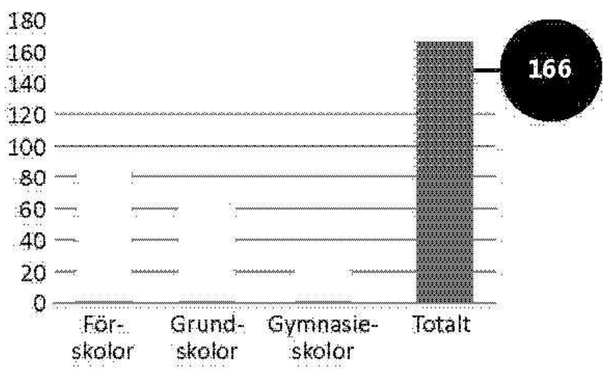
Hemsös bestånd

Totalt bestånd

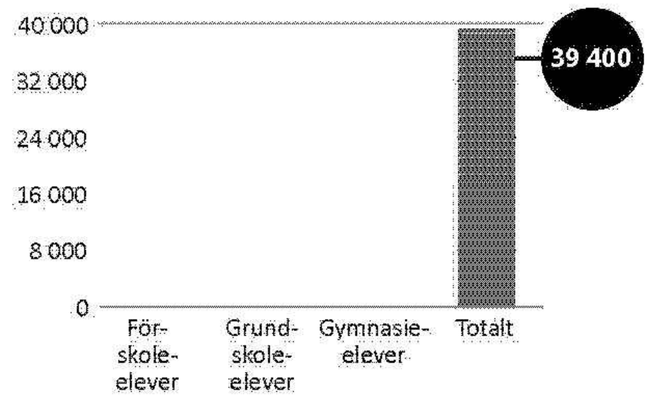
Antal skolor
166

Antal elever
39 400

Antal skolor per kategori, Sverige



Antal elever per kategori, Sverige



Källa: Hemsö. Statistiken avser faktiska skolor och ej antal fastigheter. Skolor under uppförande samt högskolor/universitet har exkluderats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623



Fastighetsportfölj – Vård

Antal fastigheter **63** st
Marknadsvärde fastigheter **12 506** mkr
Uthyrningsbar yta **326** tkvm
Hyresduration **8,2** år
Hyresintäkter **666** mkr
Direktavkastning **3,9** %

Bestånd och hyresgäster

Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 15 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Byggnaderna ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal. Hemsö äger 63 vårdfastigheter, varav 52 i Sverige och 11 i Finland.

Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- sjukhus
- närsjukhus
- vårdcentraler
- tandvård
- apotek
- palliativ vård
- rehabkliniker
- barnavårdscentraler
- mödravårdscentraler
- barn- och ungdomspsykiatri
- jourcentraler

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 83 procent och privata skattefinansierade aktörer för 17 procent.

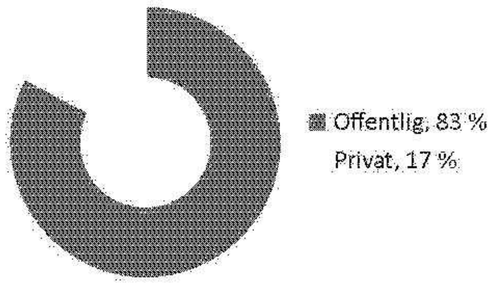
I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 94 procent och privata aktörer för 6 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Egentliga Finlands välfärdsområde och Karolinska Institutet.

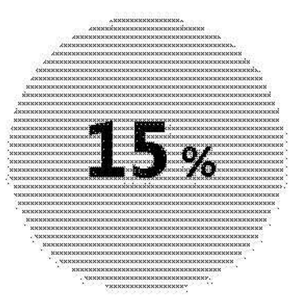
Marknadsvärde per land



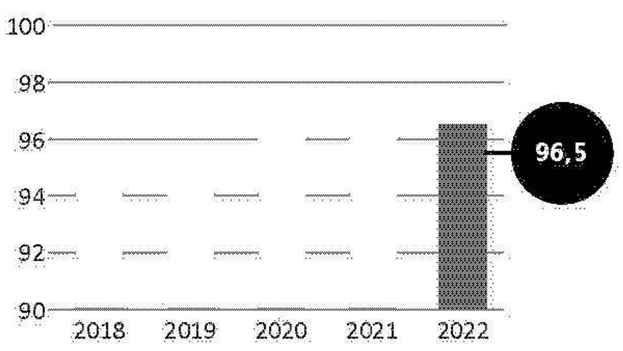
Årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623



Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna, Finland.



Antal fastigheter **28** st
Marknadsvärde fastigheter **9 323** mkr
Uthyrningsbar yta **231** tkvm
Hyresduration **8,0** år
Hyresintäkter **514** mkr
Direktavkastning **4,5** %

Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet 11 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Denna fastighetskategori är en viktig pelare i ett välfungerande och hållbart samhälle.

Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, kriminalvård och domstol.

Hemsö äger 28 rättsväsendefastigheter, varav 15 i Sverige, 8 i Finland och 5 i Tyskland.

Förutom att fastigheterna anpassas för de specifika verksamheterna, ställs även särskilda krav på säkerhet för dem som arbetar, besöker eller vistas där. Vi strävar efter att skapa en trevlig och trygg miljö.

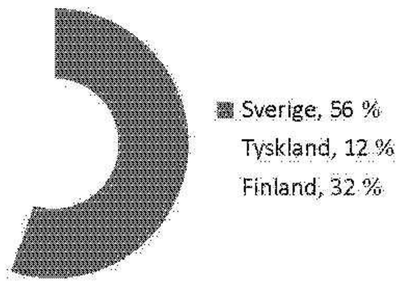
Lokalerna inrymmer:

- polis
- kriminalvård
- domstol
- åklagare
- räddningsstationer

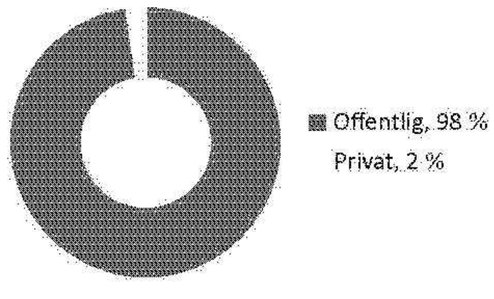
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för närmare 100 procent i Sverige, Finland och Tyskland.

De tre största hyresgästerna i kategorin är svenska Polismyndigheten, Justitieministeriet i Finland och Domstolsverket i Sverige.

Marknadsvärde per land



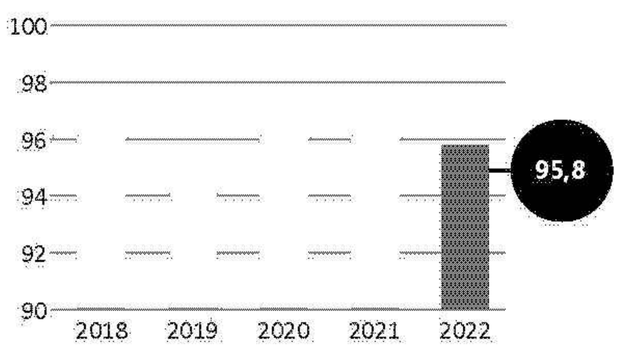
Årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

11 %

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

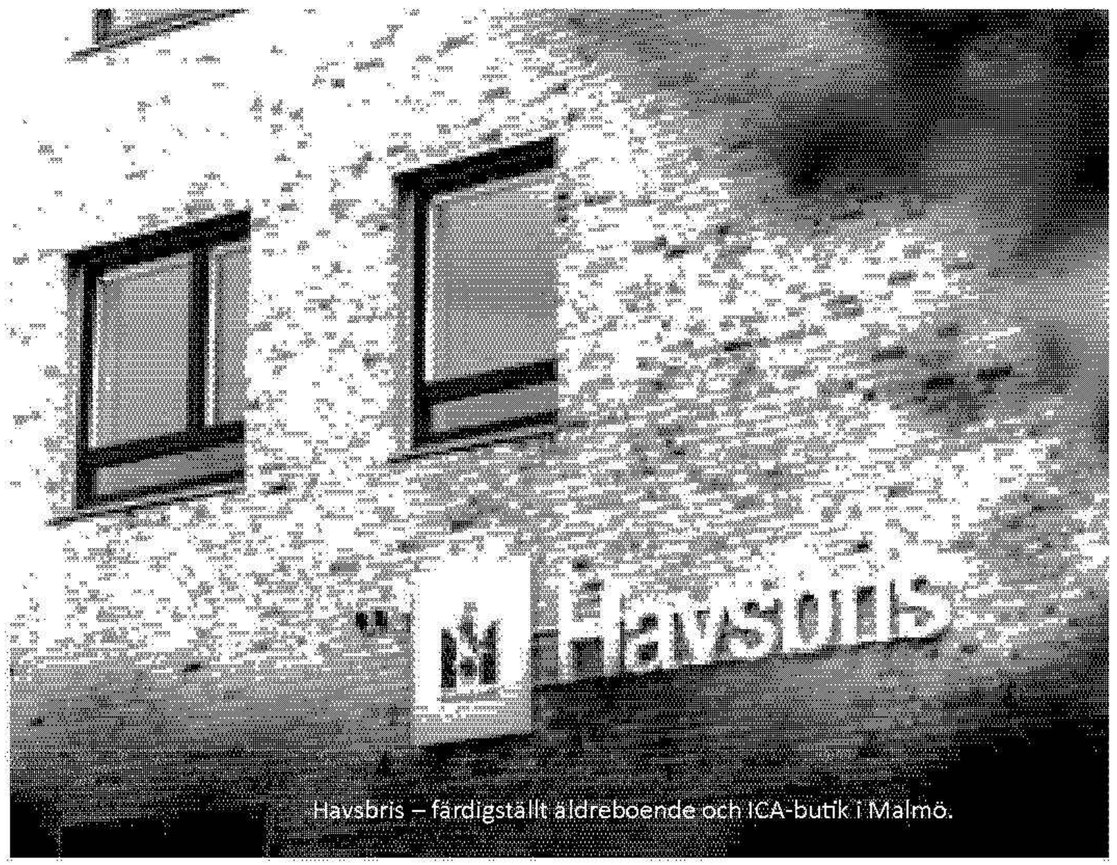


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623



Invigning av Vittraskolans nya lokaler i Norrköping.



Havsbris – färdigställt äldreboende och ICA-butik i Malmö.

Färdigställda och pågående projekt

Förutom nyproduktion sker även om- och tillbyggnationer kontinuerligt i Hemsös befintliga bestånd för att tillgodose hyresgästernas löpande behov. Äldre fastigheter konverteras till moderna lokaler för nya ändamål.

Hemsö har under året färdigställt 29 projekt, varav 11 i kategorin äldreboende, 15 utbildning, 2 vård och 1 rättsväsende. Bland annat färdigställdes den kombinerade grundskolan och äldreboendet i Göteborg, vård- och omsorgsboendet Sköndalsvillan i Tyresö, familjecenter i Esbo, Arkadiaskolan, Helsingfors och Lauritsala räddningsstation, Villmanstrand i Finland.

Under 2022 har Hemsö initierat projekt som gör att vi kommer bidra med 700 nya äldreboendeplatser och 7 140 nya skolplatser. Sedan Hemsö startade år 2009 har vi färdigställt 2 130 äldreboendeplatser, 18 910 elevplatser och 6 950 högskoleplatser.



*Antal platser som Hemsö bidragit med genom färdigställda projekt från 2009 till och med 31 december 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-E6A4-4B8B-85C3-E191A1A9623

Färdigställda projekt



Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 900 kvadratmeter
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Guld, NollCO2-certifiering
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Stiftelsen Stora Sköndal

Sköndalsvillan i Tyresö

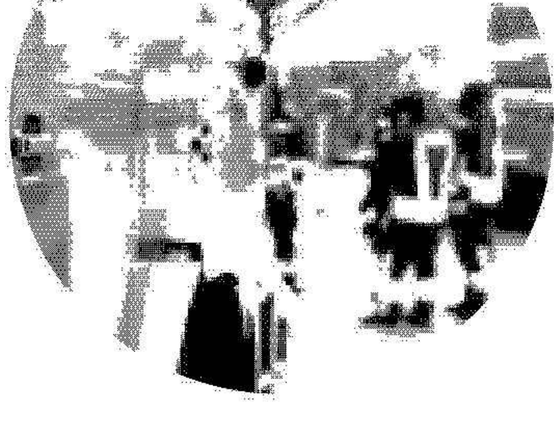
Hemsö har utvecklat ett äldreboende och korttidsboende i centrala Tyresö. Projektet påbörjades hösten 2020 och färdigställdes under tredje kvartalet 2022. Här har fokus bland annat legat på klimatpåverkan och energianvändning och lösningar med hybridstommar i betong/KL-trä. Solceller i kombination med geoenergi och vattensparande åtgärder samt återbrukad tegelfasad återfinns i projektet.



Familjecenter i Esbo

I mars 2021 förvärvade Hemsö en fastighet i Esbo utanför Helsingfors. Fastigheten har genomgått en omfattande renovering och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med Esbo stad. Familjecentret drivs av Esbo stad och samlar all typ av hjälp och stöd för barnfamiljer i samma byggnad. Här finns bland annat mödravårdscentral, familjerådgivning, barnrehabilitering och familjesocialt arbete.

Fastighetskategori: Vård
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 4 900 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Esbo stad



Lauritsala räddningsstation i Villmanstrand

Hemsö har utvecklat en modern anläggning som tar hänsyn till kraven från räddningsmyndigheten vad gäller ledningskunskaper. All nödvändig utrustning finns också inomhus. Den nya räddningsstationen färdigställdes i slutet av 2022 och verksamheten startar i början av 2023.

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 3 100 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Södra Karelens välfärdsområde

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12168A4888B5C3E191A1A9623



Fastighetskategori: Äldreboende och Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 13 200 kvadratmeter
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Göteborgs stad

Grundskola och äldreboende i Göteborg

Hemsö har utvecklat ett generationshus där grundskola och äldreboende är kombinerat i en och samma byggnad. Skolan omfattar årskurs F-6 för 400 elever och äldreboendet 100 platser. Utformningen väntas ge positiva effekter genom att skapa möten mellan de boende på äldreboendet och eleverna på skolan.

Fastighetskategori: Äldreboende och Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 200 kvadratmeter
Miljöcertifiering: Svanen
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Stockholms Sjukhem, Raoul Wallenbergsskolan

Generationshus i Upplands Väsby

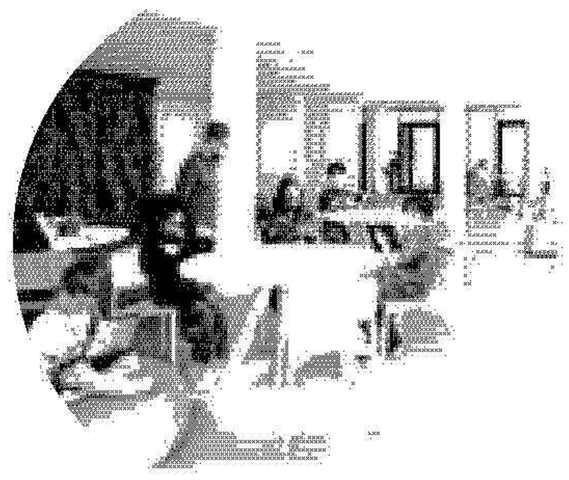
Hemsö har utvecklat ett generationshus med förskola och vård- och omsorgsboende i området Fyrklövern i Upplands Väsby. 80 barn och 80 äldre kommer att få plats i det nya generationshuset och utformningen inbjuder till interaktion mellan barn och äldre. Både invändigt och på gården finns mötesplatser för de verksamheter som finns i huset.



Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 5 800 kvadratmeter
Miljöcertifiering: BREEAM
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Helsingfors stad

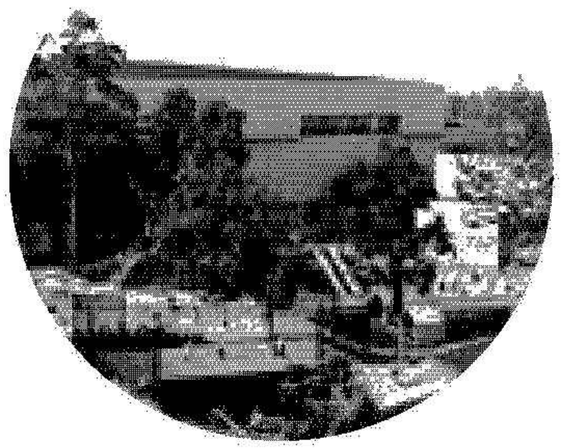
Arkadiaskolan i Helsingfors

Hemsö har utvecklat en ny grundskola för 700 elever i fastigheten Arkadia 24 i centrala Helsingfors. Fastigheten har genomgått en omfattande renovering och ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Helsingfors stad. Svenska Handelshögskolan (Hanken) har flyttat sin verksamhet till fastigheten Arkadia 28.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
26B21F12-E6A4-4B6B-85C3-E191A1A9623

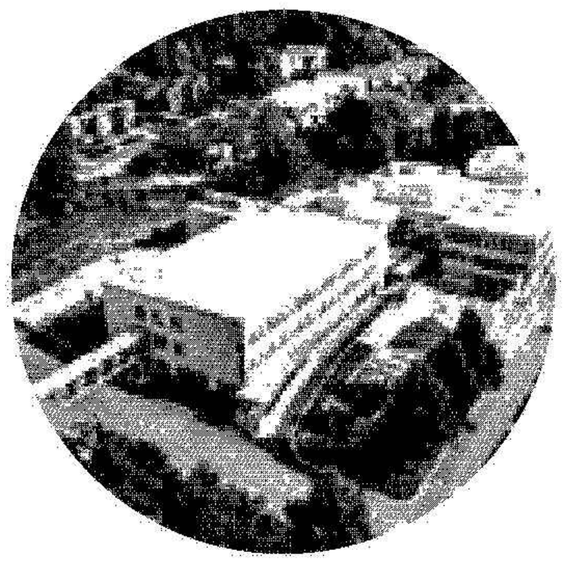
Pågående projekt



Stavsborgsskolan i Nacka

Under sommaren 2021 byggstartades den nya skolan med plats för 1 200 elever från förskoleklass till årskurs 9. Den nya skolan ersätter nuvarande Stavsborgsskolans lokaler. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med Nacka kommun. Skolan beräknas stå färdig till höstterminen 2023.

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 13 000 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Nacka kommun



Paavola Campus i Lahtis

Inom Paavola Campusområde i Lahtis stad kommer undervisning att bedrivas för cirka 2 500 barn och ungdomar. Byggnaderna genomgår en omfattande ombyggnation och dessutom sker nybyggnationer på campusområdet. Projekten färdigställs i etapper under 2021–2023. Lahtis stad är hyresgäst och har tecknat 20-åriga hyresavtal.

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Om- och nybyggnation
Projektyta: 30 000 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Lahtis stad



Äldreboende i Büttelborn

Hemsö fortsätter att växa inom segmentet äldreboenden i Tyskland och utvecklar sitt första äldreboende i Büttelborn utanför Frankfurt. Äldreboendet kommer att rymma 94 platser, 33 seniorlägenheter samt en dagverksamhet. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats för äldreboendet och dagverksamheten med Altenheim Victoria GmbH.

Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Tyskland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 500 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Altenheim Victoria GmbH



Raksila räddningsstation i Uleåborg

Raksila räddningsstation specialanpassas för verksamheterna med stor tyngdpunkt på såväl hållbarhet som hälsa och säkerhet. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med Uleåborgs stad. Stationen kommer att drivas av Oulo-Koillismaas räddningstjänst.

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 2 300 kvadratmeter
Byggstart: 2022
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Uleåborgs stad

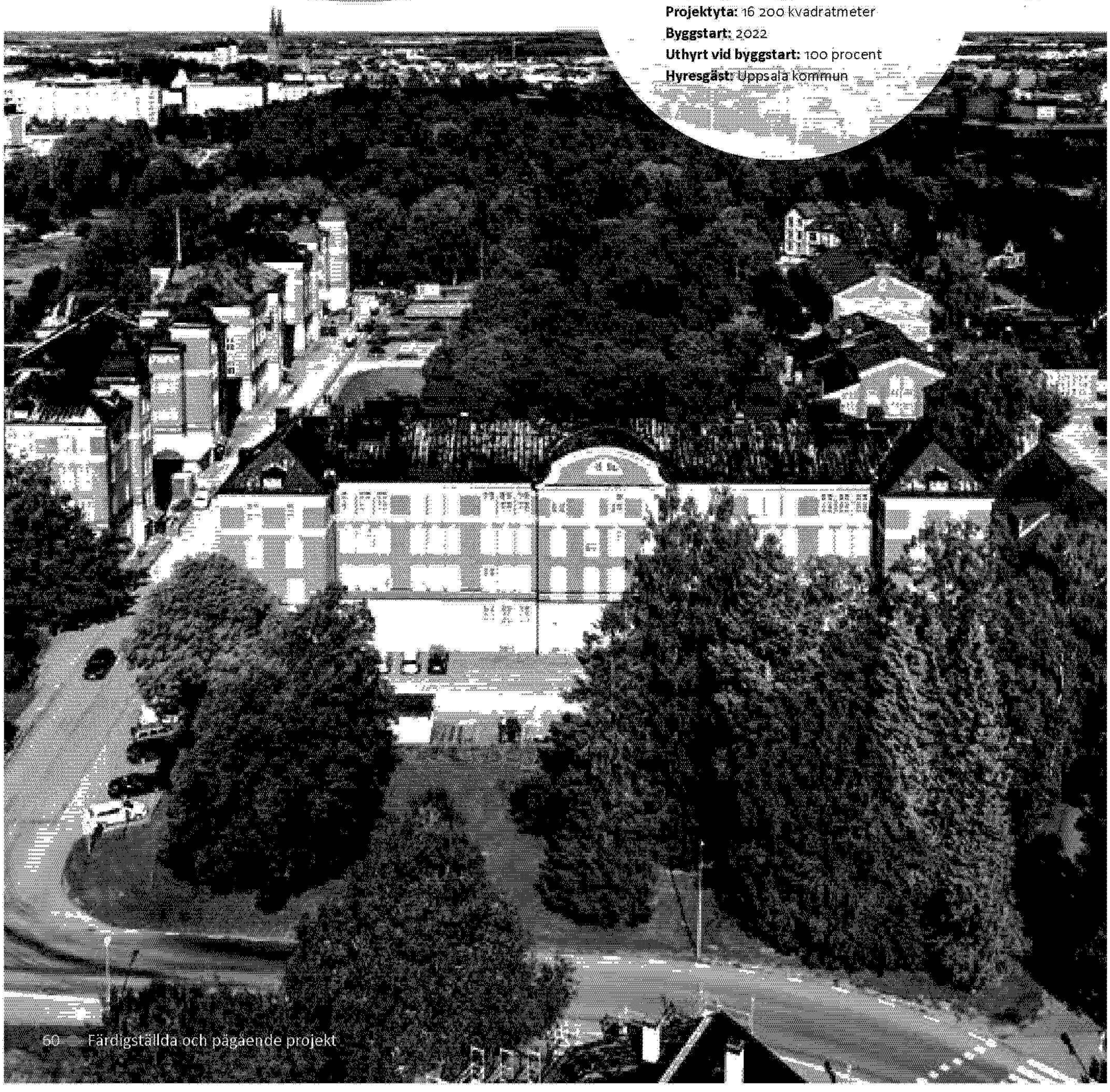
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268448888E5C3E191A1A9623

Campus i Uppsala

Hemsö förvärvade ett universitetscampus i centrala Uppsala 2021 för ombildning till skolverksamhet. Fastigheten Kronåsen 1:15 består av 20 byggnader och utgör merparten av det så kallade ITC-området vid Campus Polacksbacken. Campuset kommer att erbjuda skolplatser för cirka 2 400 elever. Den nya kommunala gymnasieskolan kommer att få moderna undervisningslokaler för 1 400 elever. Projektet sker i två etapper, den första etappen för 800 elever blir klar sommaren 2023 och etapp två för 600 elever blir klar sommaren 2024.

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 16 200 kvadratmeter
Byggstart: 2022
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Hyresgäst: Uppsala kommun



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-5C3E-191A1A9623

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr 556779-8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2022 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg A+ från Fitch Ratings och kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Den 31 december 2022 ägde Hemsö 480 fastigheter med ett marknadsvärde om 84,9 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och regioner. Därutöver har Hemsö även hyresgäster som är privata operatörer men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö.

Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sid 131–133.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 4 073 mkr (3 614) under 2022, en ökning med 13 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 178 mkr (-2) motsvarande 5 procent (-0,1). Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna i jämförbart bestånd positivt med 58 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid årets utgång till 97,9 procent (97,9) och den ekonomiska vakansen uppgick till 98 mkr (83). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 4 620 mkr (3 815) före avdrag för rabatter. Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,6). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Förvaltningsresultat

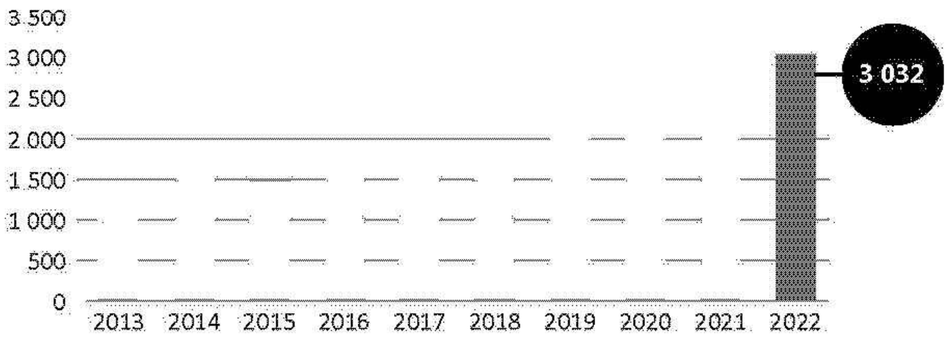
Mkr	2022	2021	Δ %
Hyresintäkter	4 073	3 614	12,7
Övriga intäkter	23	24	-4,0
Fastighetskostnader	-1 065	-896	18,8
Driftnetto	**3 032**	**2 742**	**10,6**
Central administration	-183	-156	-17,7
Resultat joint venture	82	177	-53,9
Rörelseresultat	**2 931**	**2 764**	**6,0**
Räntenetto	-613	-486	-26,2
Resultat efter räntenetto	**2 317**	**2 278**	**1,7**
- varav Förvaltningsresultat	**2 309**	**2 145**	**7,6**
Operativt kassaflöde	2 160	1 944	11,1
Överskottsgrad	74,0 %	75,4 %	-1,4
Rörelsemarginal	71,5 %	76,0 %	

Kostnader

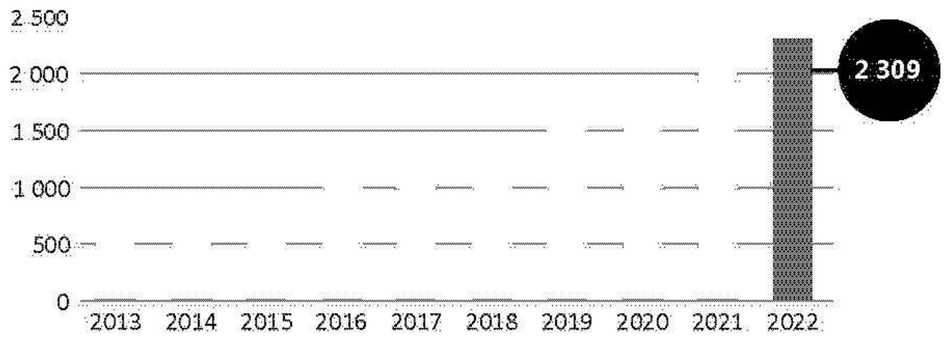
Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 065 mkr (896), en ökning med 168 mkr, motsvarande 19 procent. Ökningen berodde på en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader främst på grund av högre energikostnader.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 104 mkr motsvarande 13 procent, vilket främst var hänförligt till ökade energikostnader.

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-26A4-4888-85C3-F191A1A9623

Driftnetto

Driftnettot ökade med 290 mkr till 3 032 mkr (2 742), en ökning med 11 procent. Ökningen var främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 74,0 procent (75,4), en minskning med 1,4 procentenheter mot föregående år främst med anledning av högre energikostnader.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot under 2022 och uppgick till 2 563 mkr (2 493) till följd av ökade hyresintäkter och en positiv inverkan av valutakursförändring.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till -613 mkr (-486). Förändringen i räntenettot är hänförlig till högre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning, samt en större räntebärande skuld. Genomsnittsräntan vid årets utgång uppgick till 1,8 procent (1,1), vilket är en effekt av att upplåningen blivit dyrare. Räntebindningen uppgick till 5,6 år (6,3) och den räntebärande skulden ökade till 49 567 mkr (42 498). Räntenettot består av räntekostnader om -546 mkr (-450), övriga finansiella kostnader om -53 mkr (-52), ränteintäkter om 6 mkr (1), övriga finansiella intäkter om 12 mkr (43) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -31 mkr (-28).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 309 mkr (2 145), en ökning med 8 procent. Ökningen var främst hänförlig till en större fastighetsportfölj. Valutakursförändringar påverkade förvaltningsresultatet positivt med 40 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Årets värdeförändring på förvaltningsfastigheterna uppgick till 589 mkr (7 587) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 603 mkr (7 579). Detta motsvarar en värdeökning om 1 procent (12). Värdeförändringen hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten uppgick till 4 336 mkr (2 732) motsvarande 6 procent (4). Värdeförändringen från förvaltningsverksamheten påverkades positivt av den höga inflationen under 2022. Den marknadsrelaterade värdeförändringen uppgick till -3 733 mkr (4 847) motsvarande -5 procent (8) och förklaras av uppjusterade avkastningskrav under det andra halvåret 2022.

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

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

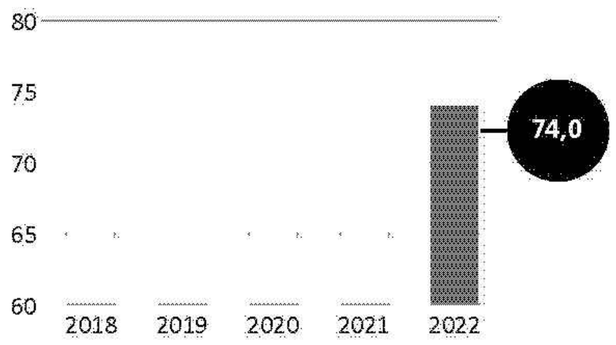
Värdeförändring finansiella instrument

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

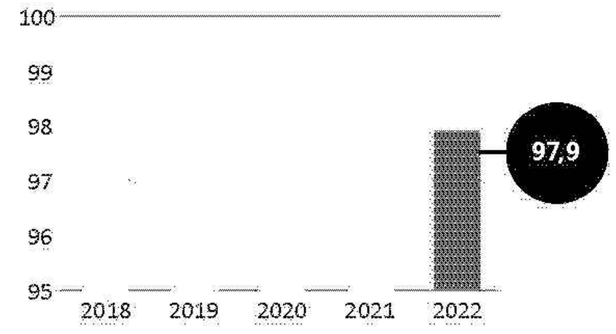
Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -594 mkr (-1 885) varav aktuell skatt utgjorde -190 mkr (-107) och uppskjuten skatt utgjorde -403 mkr (-1 779).

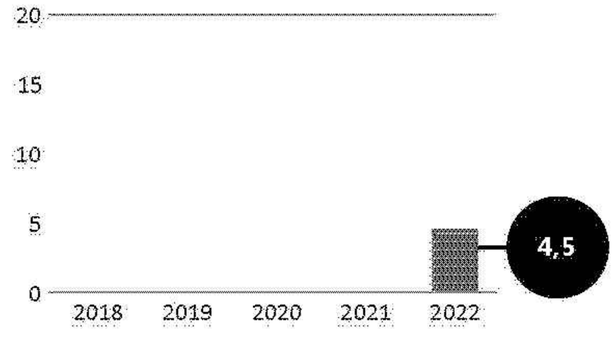
Överskottsgrad, %



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Totalavkastning, %



Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	2 574	827	697	4 097
Fastighetskostnader, mkr	-754	-219	-91	-1 065
Driftnetto, mkr	**1 819**	**607**	**606**	**3 032**
Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	60	20	20	100
Överskottsgrad, %	70,7	73,4	87,0	74,0

Jämförbart bestånd

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-26A4-4883-85C3-E191A1A9623

Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 3 157 mkr (10 075) och årets resultat efter skatt uppgick till 2 563 mkr (8 189), en minskning om 5 626 mkr jämfört med föregående år. Resultatförsämringen är huvudsakligen hänförlig till lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,8 procent (33,8). Totalavkastningen uppgick till 4,5 procent (15,8).

Investeringar

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

För samtliga pågående nybyggnationsprojekt med projektvolym över 100 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 1 476 mkr (2 631).

Kassaflöde

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

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 118 mkr (106) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -223 mkr (-203) och beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda men även på ökade konsultkostnader i samband med digitaliseringsprojekt. Finansiella poster uppgick till -267 mkr (345). I finansiella poster ingår ränteintäkter om 722 mkr (671), räntekostnader om -623 mkr (-520), resultat från andelar i koncernföretag 423 mkr (290) samt valutakurseffekter om -714 mkr (-281). Nedskrivning respektive återföring av tidigare gjorda nedskrivningar av derivat uppgick till -75 mkr (185) och årets resultat uppgick till 518 mkr (570).

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 158 (153) anställda varav 74 (72) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 132 (131) anställda i Sverige, 10 (8) i Tyskland och 16 (14) i Finland.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hemsö Fastighets AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.hemso.se.

Framtida utveckling

Intresset för att investera i samhällsfastigheter är stort och det råder fortsatt brist på investeringsobjekt inom segmentet. Hyresgästernas efterfrågan på lokaler inom samhällsfastigheter är stort och utbudet av nya lokaler begränsat. Det största behovet avser lokaler för äldreboenden och skolor, vilket är drivet av den demografiska utvecklingen.

Balansräkning

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236
Nyttjanderätter	932	759	605	582	–
Derivat	247	161	–	–	–
Övriga tillgångar	2 864	2 164	1 457	1 348	720
Kassa	526	687	891	988	450
Tillgångar	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**
Eget kapital	30 028	28 350	20 082	16 714	13 199
Räntebärande skulder	49 567	42 498	38 652	35 542	29 728
Leasingskulder	932	759	605	582	–
Derivat	–	–	231	211	281
Uppskjuten skatt	6 557	6 082	4 270	3 600	3 067
Övriga skulder	2 363	1 819	1 353	1 296	1 131
Eget kapital och skulder	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**

Utbetalning till ägare					
Utdelning, mkr	1 072	905	860	721	657

Finansiell motståndskraft					
Eget kapital, mkr	30 028	28 350	20 082	16 714	13 199
Soliditet, %	33,6	35,7	30,8	28,8	27,8
Substansvärde, mkr [1)]	36 586	34 466	24 608	20 525	16 547
Justerad soliditet, %	40,9	43,3	37,7	35,4	34,9

[1)] Definitionerna av substansvärde och justerad soliditet uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4888-85C3-E191A1A9623

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4§.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2022 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2023 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

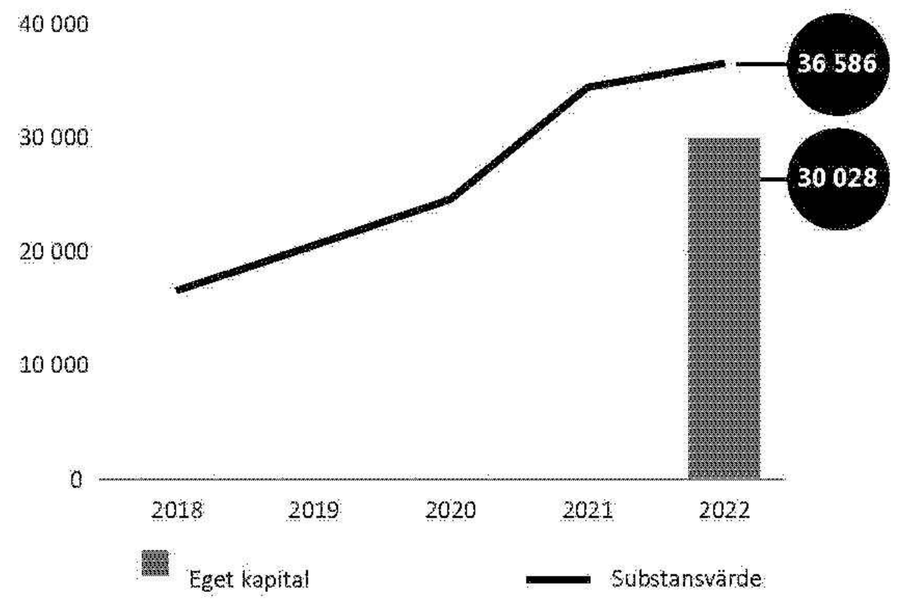
Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3§ 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	3 425 230 972
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	517 973 853
Summa	**4 943 204 825**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 155 000 000
Till ny räkning överföres:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	2 788 204 825
Summa	**4 943 204 825**

Utveckling eget kapital, mkr



Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4888B45C3E191A1A9623

Större färdigställda projekt 2022

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %
Helsingfors	Kuparitie 2	Äldreboende	–	3 000	82	12	7	99
Stockholm	Campus Vasastan	Utbildning	–	11 400	279	12	38	100
Lahtis	Paavola skolcampus	Utbildning	–	7 900	165	20	18	100
Västerås	Södra Källtorp Trygghetsboende	Äldreboende	Miljöbyggnad	2 300	106	25	5	70[1]
Esbo	Esbo familjecenter	Vård	–	4 900	124	10	17	100
Tyresö	Sköndalsvillan	Äldreboende	Miljöbyggnad	6 900	344	20	15	100
Trelleborg	IES Trelleborg	Utbildning	Miljöbyggnad	11 200	351	20	27	100
Växjö	IES Telestadshöjden	Utbildning	LEED	7 200	306	20	15	100
Helsingfors	Arkadiaskolan	Utbildning	BREEAM	5 800	196	15	17	100
Staffanstorp	Vikhem idrotts-anläggning	Utbildning	Miljöbyggnad	4 300	97	10	7	100
Norrköping	Nordic International School	Utbildning	–	5 100	67	10	16	100
Kungälv	Nordtag förskola	Utbildning	Svanen	2 100	66	15	4	100
Mäntsälä	Hoivamme	Äldreboende	–	1 200	54	12	3	100
Göteborg	S:t Jörgen	Äldreboende	–	9 000	48	10	12	100
Bjuv	Brogårda LSS	Äldreboende	Miljöbyggnad	1 000	31	25	2	100
Lund	S:t Lars Park Byggnad 82	Vård	BREEAM	1 800	27	5	2	100
Lahtis	Paavola skolcampus	Utbildning	–	1 800	31	20	4	100
Ystad	Nordic International School (Vemmenhög 1)	Utbildning	–	2 800	19	15	7	100
Göteborg	Silverkällan	Äldreboende	Miljöbyggnad	13 200	525	12	38	100
Staffanstorp	IES Staffanstorp	Utbildning	Miljöbyggnad	7 000	303	20	17	100
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Äldreboende	Svanen	6 200	223	20	17	100
Täby	Bylegård	Äldreboende	Miljöbyggnad	5 600	156	20	14	100
Villmanstrand	Lauritsala räddnings-station	Rättsväsende	–	3 100	118	20	8	100
Västerås	Södra Källtorp Förskola	Utbildning	Miljöbyggnad	2 700	66	23	3	100
Kuopio	Hoivamme	Äldreboende	–	1 200	52	15	3	100
Kungälv	Tjuvkil förskola	Utbildning	Svanen	1 300	47	15	3	100
Summa				**130 000**	**3 885**	**16**	**318**	

[1] Vakansen är hänförlig till bostäder. Uthyrning pågår.

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

Hemsös största pågående projekt

Kommun	Projekt	Certifiering	Typ av inv.	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Ut-hyrnings-grad, %	Färdigt, år
Västerås	Kristiansborg, skola och bostäder	Miljöbyggnad	N	Utbildning	9 900	498	455	24	61	2024
Huddinge	Nya Novum	–	O	Vård	38 700	390	185	0	87	2024
Stockholm	Lilla Tensta	–	O	Utbildning	16 800	367	251	30	0	2023-2026
Nacka	Stavsborgsskolan	Miljöbyggnad	N	Utbildning	13 000	327	100	33	100	2023
Uppsala	Campus Kronåsen, Uppsala kommun	–	O	Utbildning	16 200	250	194	37	100	2023
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	–	N	Äldreboende	7 600	218	6	11	100	2023
Groß-Gerau	Büttelborn	–	N	Äldreboende	6 200	184	50	12	100	2023
Lahtis	Paavola skol-campus [1]	–	O	Utbildning	6 500	177	61	17	100	2023
Lund	Växthuset idrotts-anläggning	Miljöbyggnad	N	Utbildning	4 700	123	35	8	100	2023
Västerås	Kristiansborgsbadet	–	O	Utbildning	5 100	116	34	4	100	2023
Uleåborg	Raksila räddnings-station	BREEAM	N	Rättsväsende	2 300	105	104	7	100	2023
Summa					**127 000**	**2 756**	**1 476**	**181**		

Typ av investering: N=Nybyggnation O=Ombyggnation

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

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156446888E5C3E191A1A9623



Capella - Karlastadens samhällsfastighet, Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12:E6A4B8B3:5C3E191A:1A9623

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader över tid. Trots en tidvis turbulent finansmarknad har Hemsö haft god tillgång till finansiering under det gångna året. Hemsö har fortsatt diversifiera finansieringen genom att ta upp ett tjugoårigt obligationslån i japanska yen. Vidare har Hemsö aktivt arbetat med att bibehålla bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

Hemsös finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar Hemsö aktivt med att bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare och marknader. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Finland och Tyskland vilket gör att bolaget har underliggande behov av finansiering både i svenska kronor och euro.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under det senaste året varit volatil, vilket kan kopplas till hög inflation och kriget i Ukraina. Detta har framför allt präglat den senare delen av året som kännetecknats av höjda marknadsräntor kopplat till höga inflationsutfall. Trots turbulensen har Hemsö haft god tillgång till finansiering under året och således ej behövt nyttja existerande kreditfaciliteter. Hemsö har under 2022 emitterat obligationer till ett värde om 6 726 mkr med en genomsnittlig löptid på 5,5 år där den genomsnittliga kreditmarginalen var 90 baspunkter.

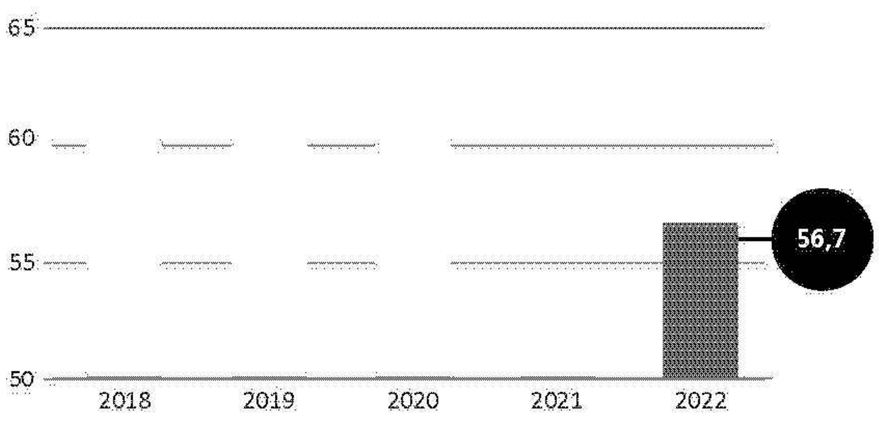
Ökad andel hållbar finansiering

Hållbar finansiering blir en allt viktigare del av Hemsös upplåning. Under 2022 emitterade Hemsö motsvarande 4 411 mkr inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver nyttjade Hemsö ett tidigare ingånget låneavtal om 1 000 mkr med Europeiska investeringsbanken (EIB). Totalt uppgår Hemsös utestående hållbara finansiering till 13 097 mkr.

Hemsös rating

Hemsö har en långsiktig A+ rating från Fitch Ratings samt en långsiktig A-rating från Standard and Poor's, båda ratinginstituten ser stabila utsikter gällande Hemsö. För att öka transparensen och tillgodose kapitalmarknadens önskemål utvärderas Hemsö i dagsläget av två ratinginstitut. Detta bidrar till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

Belåningsgrad, %



Kapitalstruktur

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Kapitalstruktur

Räntebärande skuld
50 mdkr

Skuldtäckningskvot
165%

Disponibel likviditet
14 mdkr

Finansieringskällor

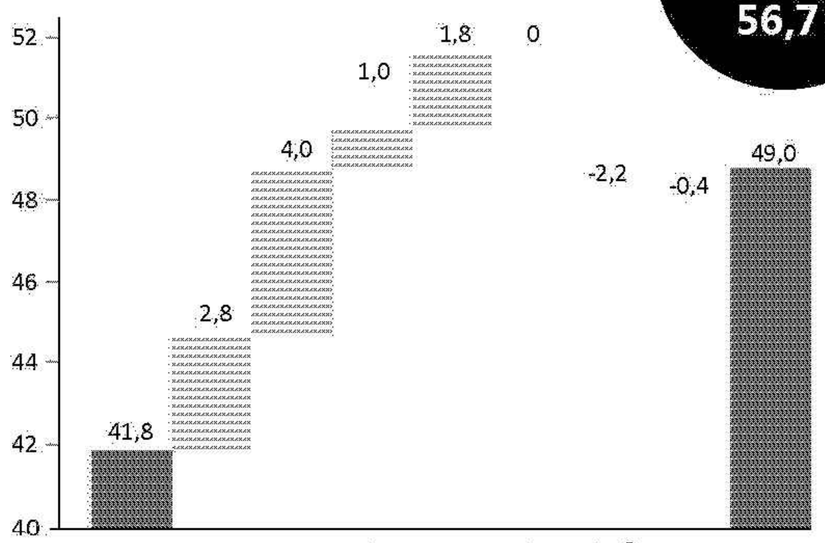
Mkr	2022	2021
Obligationer, SEK	14 938	12 617
Obligationer, EUR	19 404	17 514
Obligationer, NOK	2 072	2 010
Obligationer, USD	1 252	1 085
Obligationer, JPY	792	–
Obligationer, AUD	354	328
Summa obligationer	**38 813**	**33 555**
Varav hållbara obligationer	*8 173*	*3 712*
Företagscertifikat	4 996	4 490
Europeiska investeringsbanken	4 123	2 887
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	835	767
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande skulder	**49 567**	**42 498**
Varav hållbar finansiering	*13 097*	*7 400*

Kreditlöften och teckningsåtaganden

Mkr	2022	2021
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	6 000	5 000
Europeiska Investeringsbanken	–	1 000
Summa	**13 500**	**12 500**
Likvida medel	526	687
Disponibel likviditet	**14 026**	**13 187**
Kortfristig upplåning	8 503	7 600
Skuldtäckningskvot, %	165	174

Förändring nettoskuld, mdkr

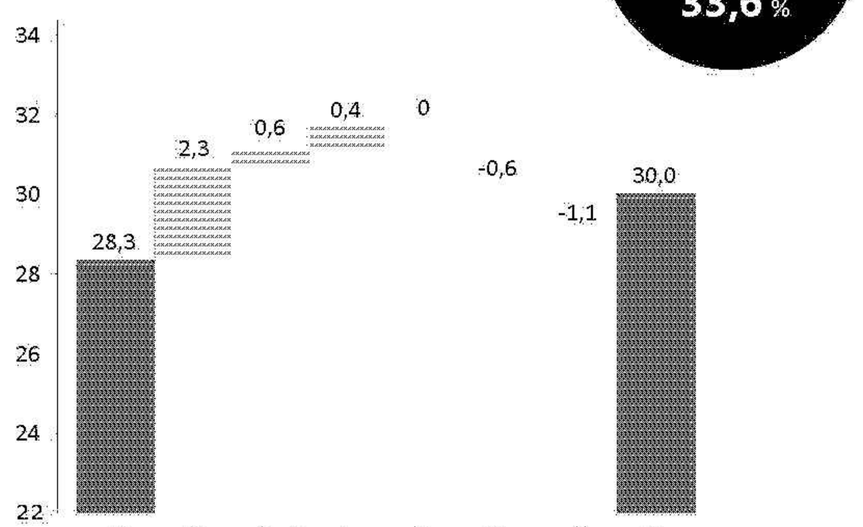
Nettoskuld **49,0** mdkr
Belåningsgrad **56,7** %



*Kursdifferenser, derivat, reavinst och förändring i rörelsekapital.

Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital **30,0** mdkr
Soliditet **33,6** %



*Omräkningsreserv, minoritetsandel, justering joint venture och derivat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268448888E5C3E191A1A9623



Trygg låntagare med rating från Standard & Poor´s och Fitch Ratings

Hemsö har sedan 2015 rating från Standard and Poor's och sedan 2020 även rating från Fitch. Ratingen från S&P är A- med stabila utsikter och sedan mars 2021 A+ från Fitch. De officiella kreditbetygen tillgodoser behoven hos fler investerare och ökar mängden potentiella köpare av bolagets obligationer, vilket har bidragit till att attrahera nya internationella investerare de senaste åren.

S&P Global Ratings

FitchRatings

Kapitalstruktur

Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 89 447 mkr (79 508). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 30 028 mkr (28 350), räntebärande skulder om 49 567 mkr (42 498), uppskjuten skatteskuld om 6 557 mkr (6 082) och övriga skulder om 2 363 mkr (1 819). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 38 813 mkr (33 555), Schuldschein om 835 mkr (767), företagscertifikat om 4 996 mkr (4 490), samt icke säkerställda lån från EIB och NIB om 4 923 mkr (3 687). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 56,7 procent (54,3).

Bred upplåningsbas

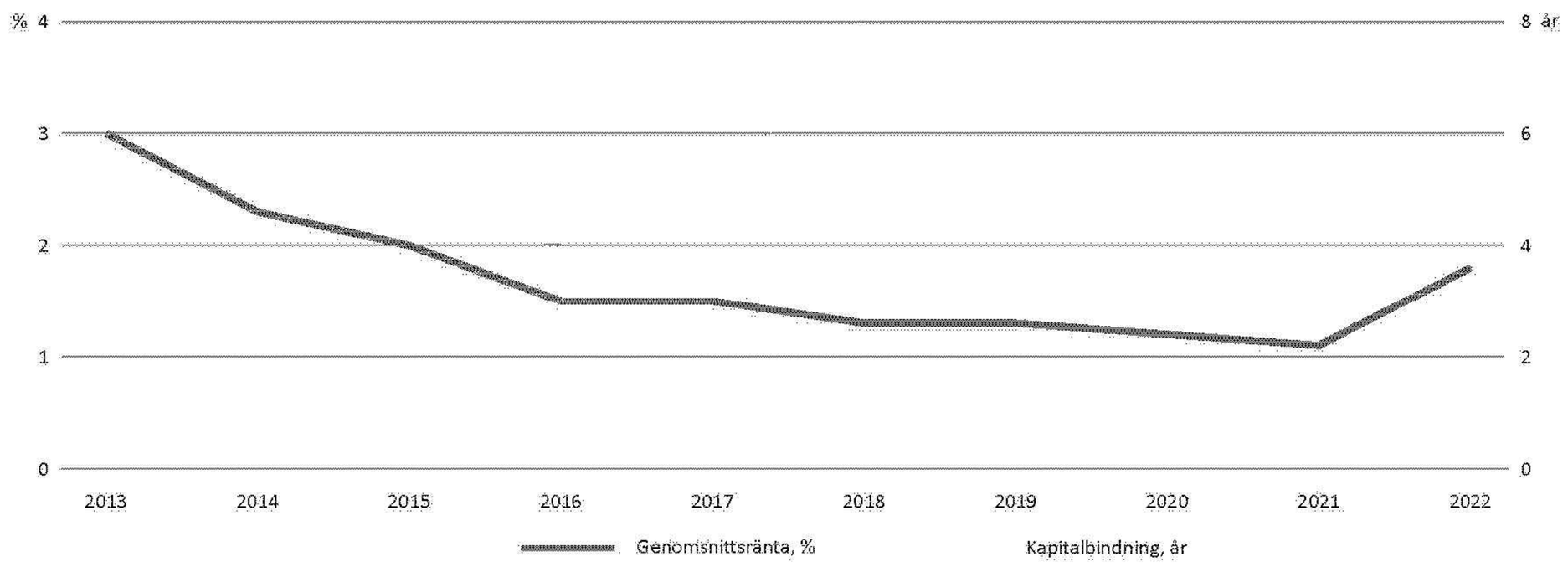
Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 14 938 mkr (12 617) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna av företagsobligationer i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 19 404 mkr (17 514) utestående i EUR obligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn även bland europeiska investerare.

Under de senaste åren har Hemsö diversifierat upplåningen ytterligare genom obligationslån från asiatiska investerare samt upplåning på den tyska Schuldscheinmarknaden. Sedan tidigare har Hemsö emitterat obligationer i australiensiska dollar, norska kronor samt amerikanska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 354 mkr (328) i AUD obligationer, 2 072 mkr (2 010) i NOK obligationer och 1 252 mkr (1 085) i USD obligationer. Till detta har Hemsö under 2022 emitterat obligationer i japanska yen och har per årsskiftet motsvarande 792 mkr (-) i JPY obligationer.

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

Genomsnittsränta och kapitalbindning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268A48888E5C3E191A1A9623

Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget en lång räntebindning som per årsskiftet uppgick 5,6 år (6,3). Kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgick till 6,3 år (6,8). Hemsös genomsnittsränta per årsskiftet uppgick till 1,8 procent (1,1).

Fokus på "icke säkerställd" kapitalmarknadsfinansiering

Hemsös strategi att fokusera på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering fortsätter. Hemsö amorterade redan 2018 all återstående säkerställd skuld och har idag ingen utestående säkerställd skuld. Detta reducerar risken för innehavarna av bolagets obligationer och företagscertifikat.

Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 49 567 mkr (42 498), vilket motsvarade en belåningsgrad om 56,7 procent (54,3). Av Hemsös räntebärande skulder löper 43 117 mkr (35 602) med fast ränta och 6 450 mkr (6 897) med rörlig ränta. Av Hemsös skuld var 71 procent räntebunden över ett år.

Obligationer

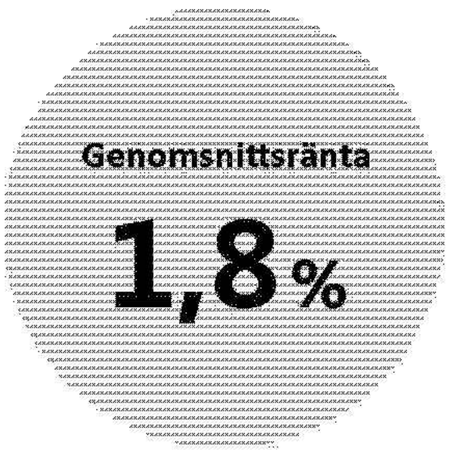
Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 6 000 meur. Hemsö emitterade under 2022 obligationer om totalt nominellt 6 726 mkr. Per 31 december 2022 uppgick volymen obligationer till 38 813 mkr (33 555), varav 8 173 mkr (3 712) utgörs av 16 hållbara obligationer. EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen Euronext.

Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 8 000 mkr. Den 31 december 2022 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 4 996 mkr (4 490).

Kreditlöften och likviditet

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2022 hade Hemsö totalt 13 500 mkr (12 500) i outnyttjade kreditlöften varav 6 000 mkr (5 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden samt 7 500 mkr (7 500) i kreditlöften från banker. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 526 mkr (687) varför den disponibla likviditeten uppgick till 14 026 mkr (13 187).



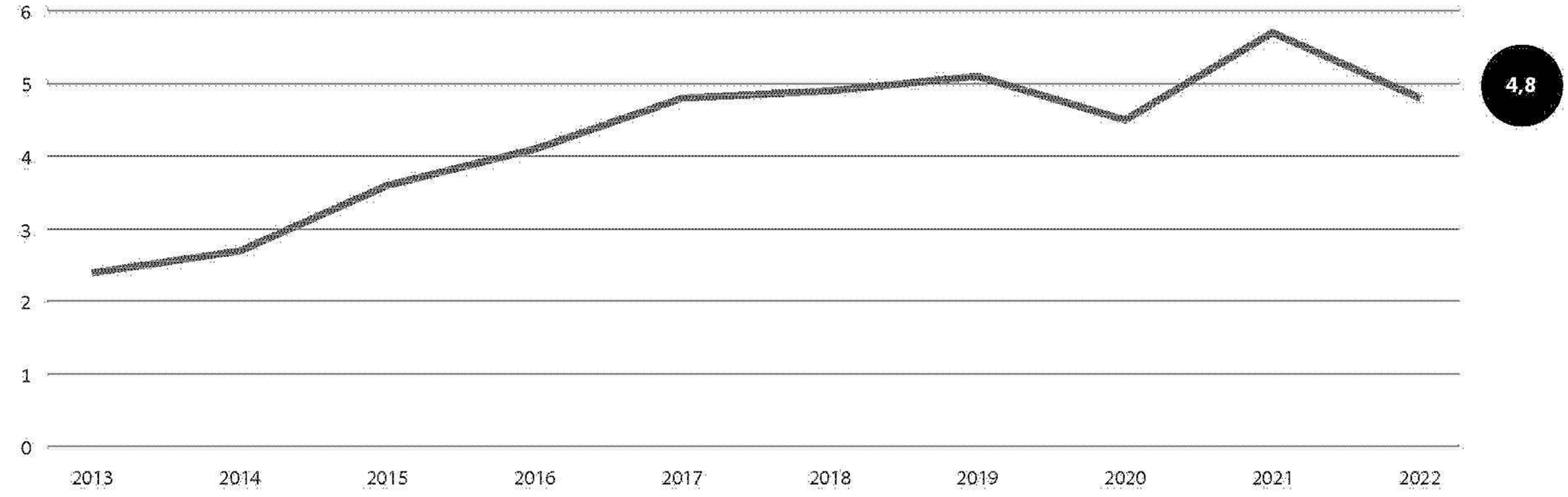
Andel säkerställd skuld

0,0%

Kreditlöften

13,5 mdr

Räntetäckningsgrad, ggr



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder ränte-, valuta- och valutaräntederivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Valuta- och valutaräntederivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick övervärdet på Hemsös derivatportfölj till 247 mkr (161). Under inledningen av 2022 förtidsinlöstes samtliga räntederivat och värdet av räntederivaten per årsskiftet uppgick således till 0 mkr (4 800). Valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 8 020 mkr (3 187).

Värdeförändringar

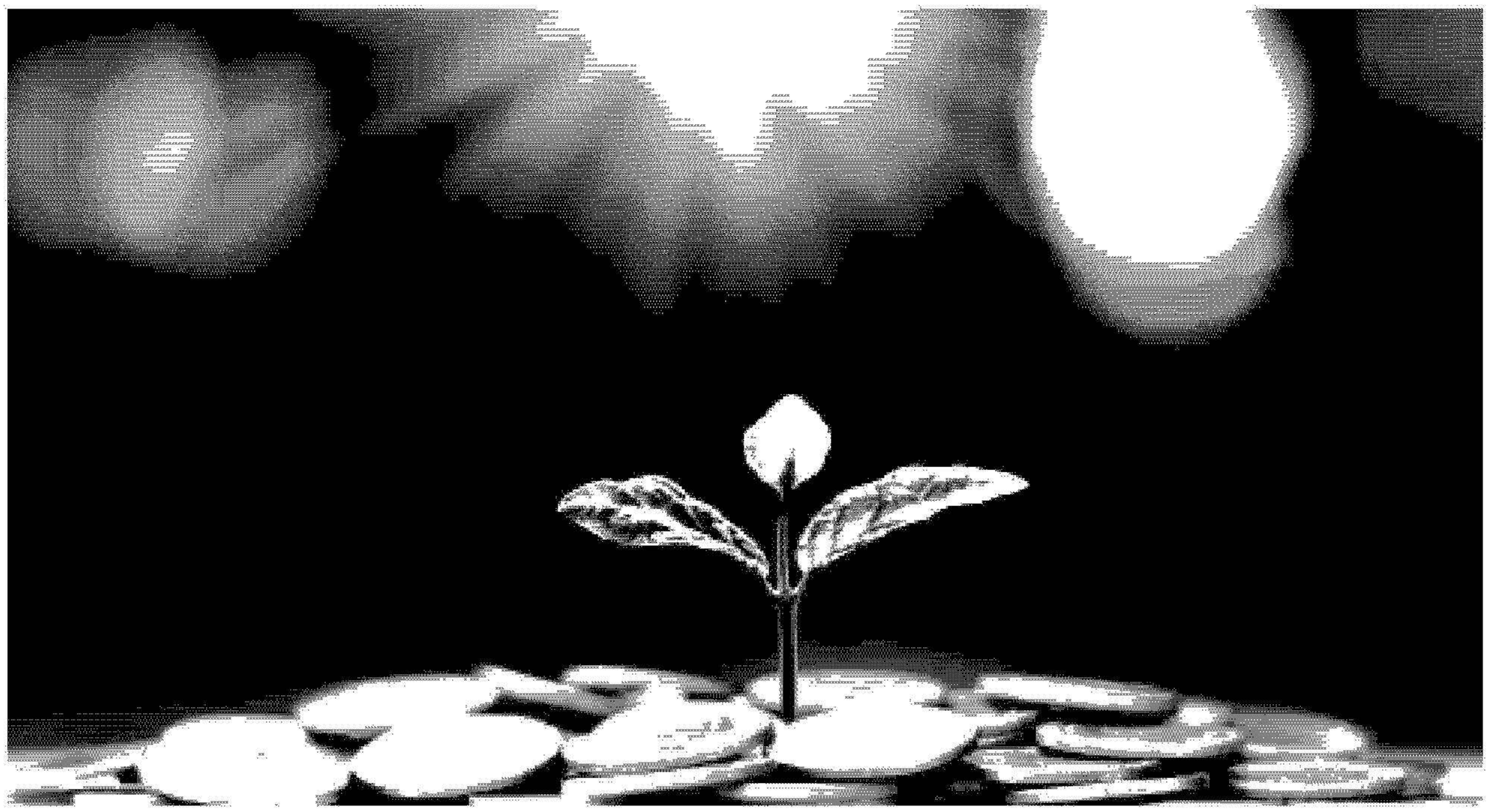
Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 251 mkr (209). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (200). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 224 mkr (9).

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i EUR (fastighetsvärde och likvida medel) och skulder i samma valuta. För att minimera valutarisk skall Hemsös tillgångar i EUR i hög utsträckning finansieras med skulder i EUR. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda valuta- och valutaräntederivat. Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 20,3 meur, motsvarande 226 mkr. Beloppet motsvarar 0,8 procent av koncernens egna kapital.

Valutaexponering

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastigheter, EUR	29 684	25 227
Joint venture EUR	1 463	1 059
Kassa, EUR	665	-6
Tillgångar, EUR	**31 812**	**26 280**
Skuld, EUR	23 562	20 368
Valutaswap, EUR	8 020	3 187
Exponering, EUR	**230**	**2 725**
Skuld, NOK, USD, JPY och AUD	8 071	3 423
Valutaswap, NOK, USD, JPY och AUD	-8 071	-3 423
Exponering NOK, USD, JPY och AUD	**0**	**0**
Valutasäkring	–	–
Valutaexponering	**230**	**2 725**
Eget kapital	30 028	28 350
Valutaexponering, %	**0,8**	**9,6**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12168A4888845C3E191A1A9623

Finanspolicy

Hemsös finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramar för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil och kostnadseffektiv kapitalstruktur inom det av styrelsen givna riskmandat.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	56,7 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,3 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	165 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	4,8 ggr
Räntebindning	3–8 år	5,6 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % < 1år	29 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 %	0,8 %

Kapitalbindning

6,3 år

Räntebindning

5,6 år



Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2023	3 501	3 501	7,1	14 234	28,7
2024	15 033	4 533	9,1	1 597	3,2
2025	5 408	3 408	6,9	2 058	4,2
2026	7 918	6 918	14,0	6 118	12,3
2027	2 196	2 196	4,4	1 696	3,4
2028	5 631	5 631	11,4	5 531	11,2
2029	4 516	4 516	9,1	4 516	9,1
2030	2 315	2 315	4,7	2 315	4,7
2031	1 097	1 097	2,2	1 097	2,2
2032	1 158	1 158	2,3	1 158	2,3
2033	1 689	1 689	3,4	1 689	3,4
2034	1 113	1 113	2,2	1 113	2,2
2035	1 501	1 501	3,0	1 501	3,0
2036	–	–	–	–	–
2037-	4 995	4 995	10,1	4 945	10,0
Summa	**58 071**	**44 571**	**89,9**	**49 567**	**100,0**
Företagscertifikat		4 996	10,1		
Summa		**49 567**	**100,0**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A6A4888A5C3E191A1A9623

Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Hemsö definierar risk som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte entydigt innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet.

Pandemin och kriget i Ukraina har haft en negativ påverkan på världsekonomin. Ökade räntor och inflation skapar stora utmaningar för många kommuner och regioner i Hemsös marknader.

Trots en skakig marknad har Hemsö fortsatt haft kontinuerlig god tillgång till kapitalmarknaden, även om det sker till högre finansieringskostnader.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket skapar stabilitet. Per 31 december 2022 var 71 procent av låneportföljen räntesäkrad och 29 procent löpte med rörlig ränta vilket innebär att räntenettot påverkas av förändrade marknadsräntor. Tillgång till byggmaterial, ökade kostnader samt försenade leveranser har även haft en påverkan på Hemsös projektverksamhet.



Äldreboendet Kornellen i Örebro

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-26A4-4883-85C3-E191A1A9623

Strategiska risker

Värdeförändringar fastigheter

Risk
Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning och finansiella ställning samt belåningsgrad. Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker.

Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar vid värdering av enskilda fastigheter.

Hantering
Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden.

Hemsös styrelse har antagit en värderingspolicy som styr Hemsös värderingsarbete.

Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning i tre länder, vilket ger en balanserad riskprofil. Hemsö utför löpande marknadsanalyser och bedömning av fastighetsportföljens värde. Samtliga fastigheter marknadsvärderas varje kvartal. Marknadsvärden fastställs med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell.

Intäkts- och vakansrisk

Risk
Riskfaktorer som påverkar Hemsös hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter, som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen.

Hantering
En majoritet av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg. Risken för kundförluster begränsas då Hemsö alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. En stor del av Hemsös hyresgäster är stat, kommun och region som har hög kreditvärdighet, vilket också begränsar risken. Uthyrningsgraden är hög och stabil över tid.

År 2022 var uthyrningsgraden 97,9 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2022 var den 9,6 år.

Politisk och makroekonomisk risk

Risk
Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Hemsö.

Hantering
Hemsö utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Hemsö för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Hemsös övriga marknader såsom transaktioner sker bland annat via Hemsös affärsråd och finansråd som genomförs regelbundet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4B8B8E5C3E191A1A9623

Forts. Strategiska risker

Fastighetsportföljens sammansättning

Risk
Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Hemsö avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler.

Det finns också risk att Hemsö innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering
Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter utvecklar Hemsö skalfördelar och expertis för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera.

Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader och segment. Hemsö har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för deras behov idag och i framtiden.

Operativa risker

Fastighetskostnader

Risk
Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder. Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader (som inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter) kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

Hantering
Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukturerad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns. Hemsö arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering.

Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.

Ansvarsrisk

Risk
Ansvarsrisker avser i första hand risker för skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskador där Hemsö hålls ansvarigt.

Hantering
Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns bland annat försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. Risken reduceras vidare genom att Hemsö utför egenkontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav i leverantörsavtal. Inför förvärv utförs, inom ramen för due diligence, en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker, samt en teknisk undersökning för att identifiera eventuell teknisk underhållsskuld.

Risken för att mänskliga rättigheter inte uppfylls i leverantörsled förebyggs genom centrala styrdokument såsom Hemsös inköpsprocess samt med kravställan på leverantörer genom bland annat Hemsös Code of Conduct for Suppliers.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12:E6E4888E5C3E191A1A9623

Forts. Operativa risker

Fastighets-förvärv

Risk
Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering
Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (till exempel geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Interna uppföljningar sker efter genomförda förvärv.

§ Skatt

Risk
Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. Regelverket har därtill blivit mer komplext med utvidgade rapporteringsskyldigheter. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering
För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker såväl genom intern som extern kvalitetssäkring, väl inarbetade rutiner och löpande utbildning av personal. Hemsös styrelse har antagit en skattepolicy som styr Hemsös skattehantering.

Hemsö ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Hemsös värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder, skapa rutiner och därmed anpassa verksamheten.

Projektrisk

Risk
Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att tillstånd från myndigheter inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering
Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Hemsö har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Hemsös lokaler. Hemsö fokuserar i samtliga länder på tillväxtorter. Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad samt att byggstart generellt inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd.

Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärdiga entreprenörer och samarbetspartners.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F121E6A4B8B8E5C3E191A1A9623

Kriser

Risk
Kriser kan utgöras av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, pandemi, miljökatastrofer och allvarliga olyckor, informationsläckage, negativ varumärkespåverkan och driftstörningar.

Kriser kan också uppstå internt, till exempel att inte följa upphandlingsdirektiv, mutor och förskingring, oetiskt agerande och läckage av insiderinformation. Störningar eller fel i kritiska system kan negativt påverka Hemsö vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering
Hemsö arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Hemsö har en etablerad krisorganisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Hemsö arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår samt att minimera skadorna om en kris uppstår.

Miljö och klimat

Risk
Miljö- och klimatrisker omfattar verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället samt de risker som ett förändrat klimat utgör för bolaget. Miljöpåverkan sker både vid byggnation och vid drift av fastigheterna.

Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökande kundkrav kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringarna innebär både omställningsrisker som politiska och regulatoriska risker, och fysiska risker som höjd havsnivå och ökade nederbördsmängder.

Hantering
Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och förnybar energi, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- samt avfallshantering i bolagets fastigheter. Det görs bland annat genom miljöcertifiering av alla nyproducerade byggnader. Även större befintliga fastigheter certifieras.

SundaHus miljödata används vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö och klimataspekter.

Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

Hemsö antog 2019 en klimatstrategi med fokus på att hantera klimatrelaterade risker för verksamheten. Med utgångspunkt från rekommendationerna i TCFD, Taskforce on Climate-related Financial Disclosure, identifieras och dokumenteras risker och möjligheter med syftet att vara bättre rustade för vårt framtida klimat.

Inriktningen i det systematiska hållbarhetsarbetet är förankrad med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp förändrade krav och behov. Arbetet följs upp och kommuniceras till intressenter i den årliga hållbarhetsredovisningen. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Forts. Operativa risker

Medarbetare

Risk
Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens samt risker kring medarbetarnas hälsa. Om Hemsö inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten.

Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro, vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med hantering av arbetsuppgifter och kontinuitet.

Hantering
Hemsö har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med både kompetensutveckling och hälsa. Hemsö arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet.

Hemsö har ett systematiskt arbetsmiljöarbete som styr hur Hemsö arbetar. Uppföljning sker bland annat genom årliga medarbetarundersökningar där ett nyckeltal är eNet Promoter Score. Hemsös resultat 2022 ökade från 74 till 81, vilket är över benchmark (54).

Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för att ta emot traineer och praktikanter. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Hemsö arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Hemsö arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda.

Förändrade regelverk och regelefterlevnad

Förändrade regelverk

Risk
Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Hemsö i form av ökade kostnader och försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Huvuddelen av Hemsös hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller region. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på lokalerna.

Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering
Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Hemsö deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån Hemsö berörs och ger i sådana fall remissvar vid förslag på ny lagstiftning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F121E6A4B8B8E5C3E191A1A9623

Forts. Förändrade regelverk och regelefterlevnad

Regel-efterlevnad

Risk
Brister gällande regelefterlevnad, bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Hantering
Hemsö har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Hemsö en central riktlinje och process för inköp och attestering. Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Hemsö har även en visselblåsarfunktion både för internt bruk och för leverantörer och externa intressenter.

Finansiella risker

Finansiering

Risk
Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering
Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 6,3 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2022 uppgick dessa till 13 500 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker och Hemsös ägare.

Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Ränta

Risk
Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Hemsös enskilt största kostnadspost.

Hantering
Som en del i hanteringen av ränterisken emitterar Hemsö obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet tre till åtta år och maximalt 40 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader.

Per 31 december 2022 uppgick Hemsös räntebindning till 5,6 år och 29 procent förfaller inom ett år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Forts. Finansiella risker

Motpart

Risk
Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering
Hemsö gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst A-/A3 (S&P/Moodys) alternativt att säkerhet krävs. Placering av överskottslikviditet görs endast i instrument med minst en rating motsvarande "Investment grade".

Valuta

Risk
Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö fastigheter i Finland och i Tyskland. Hemsö har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro. Hemsö utsätts därmed för risken att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat- och balansräkning.

Hantering
Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro, vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens egna kapital utan valutasäkring.

Per 31 december 2022 uppgick Hemsös valutaexponering i euro till ett motvärde om 230 mkr, motsvarande 1 procent av koncernens egna kapital.

Likviditet

Risk
Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtagandena uppkommer vid låneförfall.

Hantering
Hemsös affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Hemsö gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Hemsö ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten (disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning) ska uppgå till minst 125 procent. Vid årets slut uppgick den till 165 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/– 1 procent	+/–41
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/–47
Fastighetskostnader	+/– 1 procent	+/– 11
Räntenivå, marknadsränta	+/– 1 procentenhet	-124/+112
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/– 0,5 procentenhet	-10 028/+13 130
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/– 10 procent	+/– 83

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-56A4-4B8B-95C3-E191A1A9623

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Hemsö baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Hemsö är noterat, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Hemsö inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Bolagsstämma

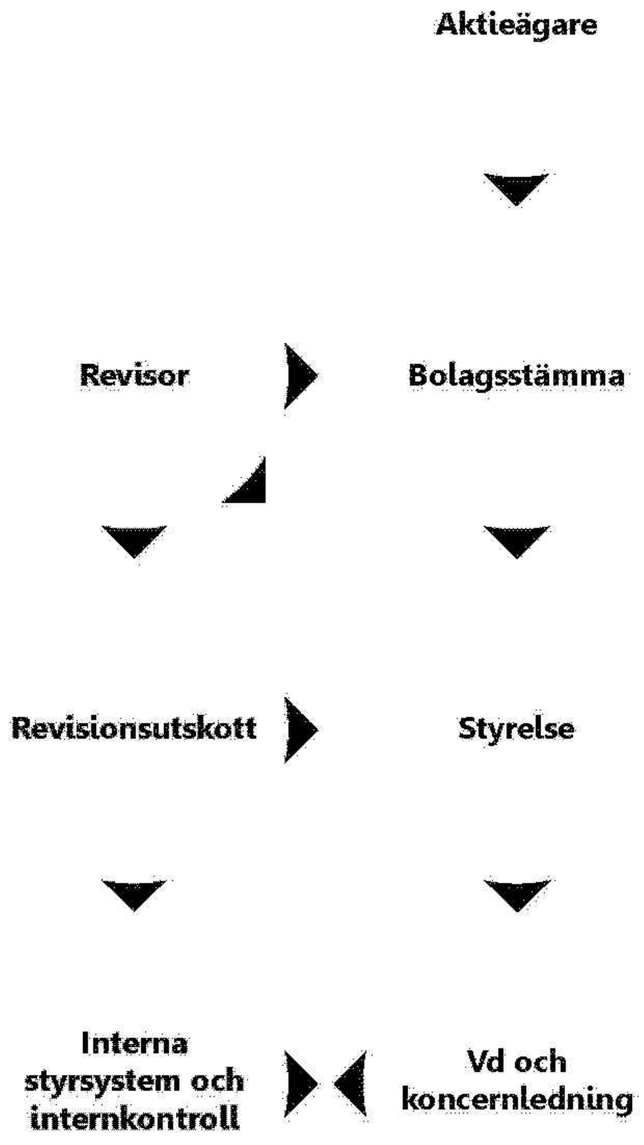
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet.

Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Årsstämman 2022

Årsstämman 2022 hölls den 28 april 2022 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2022 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer.

Bolagsstämman lämnade inte något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.



Extra bolagsstämmor

En extra bolagsstämma hölls den 1 juli 2022. Samtliga aktier var representerade. Beslut fattades om utseende av ny ordinarie styrelseledamot, Johanna Skogestig.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:268A4888B5C3E191A1A9623

på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och vd uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2022 har sju ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och fyra extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process. Detta genomförs med hjälp av extern konsult och redovisas till styrelsen.

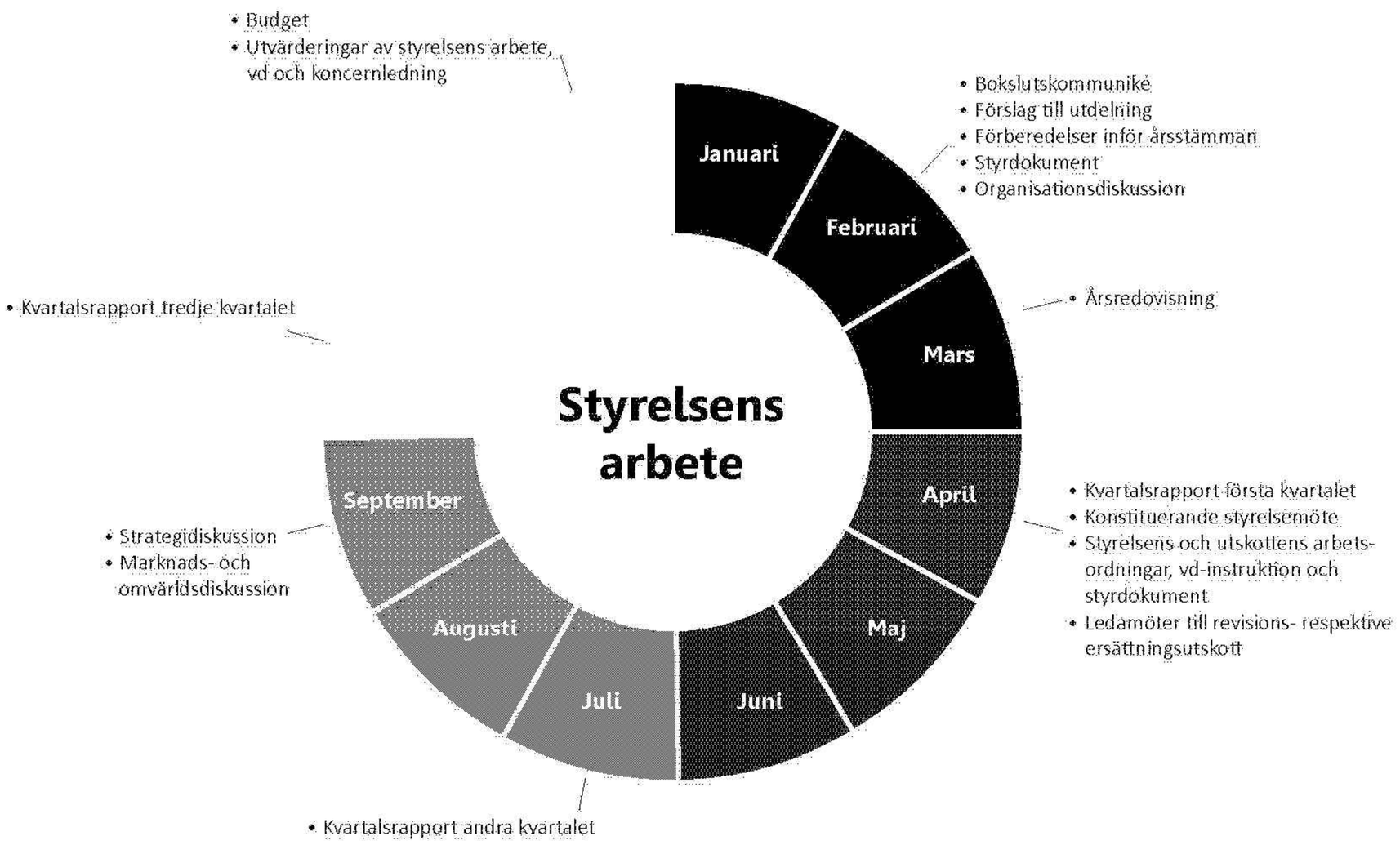
Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat ett beredande utskott, revisionsutskottet. Utskottet har ingen självständig beslutanderätt. Styrelsen beslutade under 2022 att avskaffa ersättningsutskottet och att istället införliva utskottets arbetsuppgifter i det ordinarie styrelsearbetet.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Revisionsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår Johan



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623

Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2022 Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Ja	11/11		1/1
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	11/11	3/3	
David Mindus	2009	Ja	Nej	11/11	3/3	1/1
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	11/11		1/1
Åsa Bergström*	2017	Ja	Ja	4/11	2/3	
Johanna Skogestig	2022	Ja	Ja	4/11		
Maria Björklund	2021	Ja	Nej	11/11	3/3	

* Åsa Bergström avgick 28 april 2022

Thorell (utskottets ordförande), Maria Björklund och David Mindus (Åsa Bergström medverkade vid utskottets två första möten).

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2022 valdes fem ordinarie styrelseledamöter. Vid extra bolagsstämman 2022 valdes ytterligare en ordinarie styrelseledamot. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 85.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Kerstin Hessius och Maria Björklund är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2022 beslutade att arvode ska utgå med 525 000 (oförändrat) till styrelsens ordförande samt 250 000 (oförändrat) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 40 000 (oförändrat) till ordföranden för ersättningsutskottet och 30 000 (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 125 000 (oförändrat) till ordföranden för revisionsutskottet och 65 000 (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

Ersättningsutskottet har under året haft ett möte. Utskottet upphörde under sommaren 2022, varvid beslutades att frågor som tidigare behandlades av utskottet i stället behandlas av styrelsen som helhet.

Vd och koncernledning

Vd ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och i vd-instruktionen. Vd ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är vd ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation. Vidare ska vd hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. Vd ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras på sidan 86–87.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att vd och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har vid årsstämman 2022 utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Bolagets nuvarande revisorer har medverkat vid ett styrelsemöte och två möten med revisionsutskottet. Tidigare revisorer, Ernst & Young AB med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor, har medverkat vid ett styrelsemöte och ett möte med revisionsutskottet.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 158 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 28 personer i Hemsö Development AB, 10 anställda i Tyskland samt 16 i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Mitt, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
26B21F12-66A4-4B6B-85C3-E191A1A9623

avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering.

Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Hemsö är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för vd, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen och redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyn är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm och Euronext Dublin.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till vd, ledning och styrelse.

Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Havoteket i Helsingborg – en hållbar och urban mötes- och utbildningsplats som kunde besökas under sommaren och den internationella stadsmässan H22 i Helsingborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:26A4888825C3E191A1A9823

Styrelse



Johanna Skogestig f 1974

Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilingenjör. Verksam i flera fastighetsbolag i roller inom ramen för fastighetstransaktioner, bland annat som chef för fastighetsinvesteringar på AP-fastigheter, Sveafastigheter, Areim och Vasakronan.

Andra pågående uppdrag:
Vd för Vasakronan.



Maria Björklund f 1970

Styrelseledamot sedan 2021.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Ekonomie magister. Chef för alternativa investeringar Tredje AP-fonden, Portföljförvaltare AMF alternativa investeringar, Portföljförvaltare Postens Pensionsstiftelse fastigheter, infrastruktur och private equity.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i Fastighets AB Regio, Trophi Fastighets AB, Polhem Infra AB, 4 to 1 Investments AB och Hemsö Intressenter AB.



Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997.

Andra pågående uppdrag:
Vd och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Nicoccino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.



David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Analytiker och affärsutvecklare.

Andra pågående uppdrag:
Vd och styrelseledamot AB Sagax. Styrelseledamot i Söderport Holding AB, Mindustri AB och Torslanda Property Investment AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB.



Kerstin Hessius f 1958

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Vd för Tredje AP-fonden, vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB.



Pär Nuder f 1963

Styrelsens ordförande sedan 2013.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Jur. kand. Uppdrag som finansminister, samordningsminister, riksdagsledamot och som statsministerns statssekreterare.

Andra pågående uppdrag:
Styrelseordförande Aimo Holding AB. Styrelseledamot i TPPG The Perimeter Production AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:168448838E5C3E191A1A9623



Jens Nagel, Mats Wilborg, Åsa Thoft, Nils Styf, Kristina Rosqvist.

Ledande befattningshavare

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014.
Född 1969.

Utbildning: Jur. kand Stockholms universitet.

Senaste position: Bolagsjurist Vasakronan.

Åsa Thoft

Kommunikationschef sedan 2020.
Född 1977.

Utbildning: Magisterexamen i samhälls- och kulturanalys, Linköpings universitet.

Senaste position: Kommunikationschef, If Försäkring.

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016.
Född 1960.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH.

Senaste position: Fastighetschef, Aberdeen, Asset Management.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A4888B45C3E191A1A9623



Anna Marand, Staffan Arwidi, Anna Oom Lindroos, Rutger Källén, Jarkko Leinonen.

Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017, på Hemsö sedan 2009.
Född 1980.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Projektutvecklare, Hemsö.

Staffan Arwidi

Transaktionschef sedan 2020.
Född 1967.

Utbildning: Civilingenjör, KTH i Stockholm.

Senaste position: Senior Investment Manager, Vasakronan.

Anna Oom Lindroos

CHRO / Chief Human Resources Officer sedan 2023.
Född 1979.

Utbildning: Magisterexamen i Programmet med inriktning mot personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet.

Senaste position: Chief People Officer, Puzzel.

Rutger Källén

CFO sedan 2016 och vice vd sedan 2018, på Hemsö sedan 2009.
Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef, Kungsleden.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156446868E5C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12:2684B883:5C3E191A1A9623

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	4 097	3 639	3 293	3 046	2 618	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887
Fastighetskostnader	-1 065	-896	-867	-770	-668	-587	-552	-524	-577	-547
Driftnetto	**3 032**	**2 742**	**2 425**	**2 276**	**1 950**	**1 788**	**1 652**	**1 476**	**1 486**	**1 340**
Central administration	-183	-156	-158	-135	-146	-130	-182	-154	-173	-173
Resultat från andelar i joint venture	82	177	1	-2	11	1	–	–	–	–
Rörelseresultat	**2 931**	**2 764**	**2 268**	**2 139**	**1 815**	**1 659**	**1 470**	**1 322**	**1 313**	**1 167**
Räntenetto	-613	-486	-500	-419	-372	-345	-359	-363	-480	-493
Räntor ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	-53	-210	-210
Resultat efter räntenetto	**2 317**	**2 278**	**1 768**	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**906**	**623**	**464**
- varav Förvaltningsresultat[1)]	***2 309***	***2 145***	***1 810***	***1 760***	***1 439***	***1 314***	***1 111***	***959***	***833***	***674***
Värdeförändring fastigheter	589	7 587	2 441	2 037	2 060	1 682	2 072	581	-261	-125
Värdeförändring derivat	251	209	-72	-25	91	135	-208	140	-760	297
Aktuell skatt	-190	-107	-115	-78	-36	-63	-49	-46	-89	-9
Uppskjuten skatt	-403	-1 779	-688	-543	-466	-477	-583	-231	127	-99
Årets resultat	**2 563**	**8 189**	**3 333**	**3 111**	**3 092**	**2 591**	**2 343**	**1 350**	**-360**	**528**
Övrigt totalresultat	187	58	-88	-87	22	31	81	-50	42	16
Årets totalresultat	**2 750**	**8 247**	**3 245**	**3 198**	**3 114**	**2 622**	**2 424**	**1 300**	**-318**	**544**
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637
Nyttjanderätter	932	759	605	582	–	–	–	–	–	–
Andelar i joint venture	1 655	1 271	698	635	112	101	–	–	–	–
Derivat	247	161	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 209	892	758	713	608	559	392	443	209	156
Kassa och bank	526	687	891	988	450	1 134	932	157	107	13
Summa tillgångar	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**
Eget kapital	30 028	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061
Uppskjuten skatteskuld	6 557	6 082	4 270	3 600	3 067	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416
Derivat	–	–	231	211	281	544	723	679	826	66
Ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	–	3 000	3 000
Räntebärande skulder	49 567	42 498	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699
Leasingskulder	932	759	605	582	–	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	2 363	1 819	1 353	1 296	1 131	1 172	972	687	680	564
Summa eget kapital och skulder	**89 447**	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**

Nyckeltal[1)]	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, %[2)]	56,7	54,3	60,0	62,1	63,1	62,6	64,0	65,2	66,5	64,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,7	4,5	5,1	4,9	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6
Soliditet, %	33,6	35,7	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6
Genomsnittsränta, %	1,8	1,1	1,2	1,3	1,3	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0
Totalavkastning, %	4,5	15,8	8,5	8,7	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3
Substansvärde, mkr[3)]	36 586	34 466	24 608	20 525	16 547	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	84 879	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637
Direktavkastning, %	4,1	4,0	4,5	4,7	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1
Överskottsgrad, %	74,0	75,4	73,7	74,8	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	97,9	98,1	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	35 371	35 759	31 042	29 208	26 695	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956
Antal fastigheter, st	480	441	392	370	365	346	356	317	313	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 400	2 118	2 005	1 884	1 732	1 636	1 638	1 499	1 524	1 622

[1)] Beräkning av Förvaltningsresultat och nyckeltal återfinns på sid 131 Nyckeltalsberäkningar.
[2)] 2019 uppdaterades definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar investeringar i joint venture. År 2017 och 2018 har räknats om.
[3)] Definitionen av substansvärde uppdaterades 2021 och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4868B5C3E191A1A9823

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		4 073	3 614
Övriga intäkter		23	24
Summa fastighetsintäkter	3- 4	**4 097**	**3 639**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-734	-595
Underhållskostnader		-242	-226
Övriga fastighetskostnader		-89	-75
Summa fastighetskostnader		**-1 065**	**-896**
Driftnetto	3	**3 032**	**2 742**
Central administration	6- 8	-183	-156
Resultat från andelar i joint venture	17	82	177
Rörelseresultat		**2 931**	**2 764**
Räntenetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	17	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-631	-529
Summa räntenetto		**-613**	**-486**
Resultat efter räntenetto		**2 317**	**2 278**
- varav Förvaltningsresultat[1)]		**2 309**	**2 145**
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	14	-14	8
Fastigheter, orealiserade	14	603	7 579
Finansiella instrument, realiserade	10	-20	-19
Finansiella instrument, orealiserade	10	271	229
Summa värdeförändringar	11	**840**	**7 797**
Resultat före skatt		**3 157**	**10 075**
Aktuell skatt	12	-190	-107
Uppskjuten skatt	12	-403	-1 779
ÅRETS RESULTAT		**2 563**	**8 189**
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatteeffekt		187	58
ÅRETS TOTALRESULTAT		**2 750**	**8 247**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 466	7 953
Innehav utan bestämmande inflytande		98	236
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 648	8 011
Innehav utan bestämmande inflytande		103	236
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat per aktie efter skatt, kr		25,6	81,9

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 61-80.

[1)] Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sid 131 Nyckeltalsberäkningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	5	2
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5**	**2**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	84 879	75 737
Nyttjanderätter	4	932	759
Maskiner och inventarier	15	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar		**85 816**	**76 501**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	17	1 655	1 271
Derivat	22	247	161
Övriga långfristiga tillgångar		34	31
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 936**	**1 464**
Summa anläggningstillgångar		**87 757**	**77 967**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	18	64	28
Skattefordringar		132	64
Övriga kortfristiga fordringar		832	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136	134
Summa kortfristiga fordringar	22	**1 165**	**853**
Likvida medel	25	526	687
Summa omsättningstillgångar		**1 691**	**1 541**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 447**	**79 508**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		7 835	7 835
Reserver		388	206
Balanserat resultat inklusive årets resultat		20 932	19 538
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**29 156**	**27 581**
Innehav utan bestämmande inflytande		872	769
Summa eget kapital		**30 028**	**28 350**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	6 557	6 082
Räntebärande skulder	21,22	41 064	34 898
Leasingskulder		932	759
Summa långfristiga skulder		**48 553**	**41 738**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21,22	8 503	7 600
Leverantörsskulder		468	482
Aktuella skatteskulder		9	13
Övriga kortfristiga skulder		854	526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 033	798
Summa kortfristiga skulder		**10 866**	**9 419**
Summa skulder	22	**59 419**	**51 158**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 447**	**79 508**

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 67–72.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623

Koncernen Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	7 535	148	11 790	608	20 082
Utdelning	–	-700	–	-205	–	-905
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	5	5
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-4	-4
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-76	-76
Totalresultat	–	–	58	7 953	236	8 247
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1**	**7 835**	**206**	**19 538**	**769**	**28 350**
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	7 835	206	19 538	769	28 350
Utdelning	–	–	–	-1 072	–	-1 072
Återbetalda tilskott till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-3	-3
Tilskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	3	3
Totalresultat	–	–	182	2 466	103	2 750
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1**	**7 835**	**388**	**20 932**	**872**	**30 028**

Totala antalet aktier uppgår till 100 001 000 stycken aktier à nominellt 0,01 kr.

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		2 309	2 145
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	25	-57	-30
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	15	-9
Betald skatt		-113	-189
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**2 154**	**1 917**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar		-219	-65
Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder		554	661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 489**	**2 514**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	25	-2 867	-3 456
Investering i ny-, till- och ombyggnation		-3 809	-4 133
Försäljning av fastigheter	14	427	1 878
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-215	-400
Utdelning från joint venture		21	17
Övriga anläggningstillgångar		-3	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 446**	**-6 099**
Finansieringsverksamheten	25		
Upptagna räntebärande skulder		10 752	10 626
Amorteringar räntebärande skulder		-5 844	-7 340
Lösen av finansiella instrument		-20	-19
Erhållna aktieägartillskott		–	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		3	5
Återbetalning tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		-3	
Utbetald utdelning		-1 072	-905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 816**	**3 367**
Årets kassaflöde		-142	-218
Likvida medel vid årets början		687	891
Kursdifferens i likvida medel		-19	14
Likvida medel vid årets slut		**526**	**687**

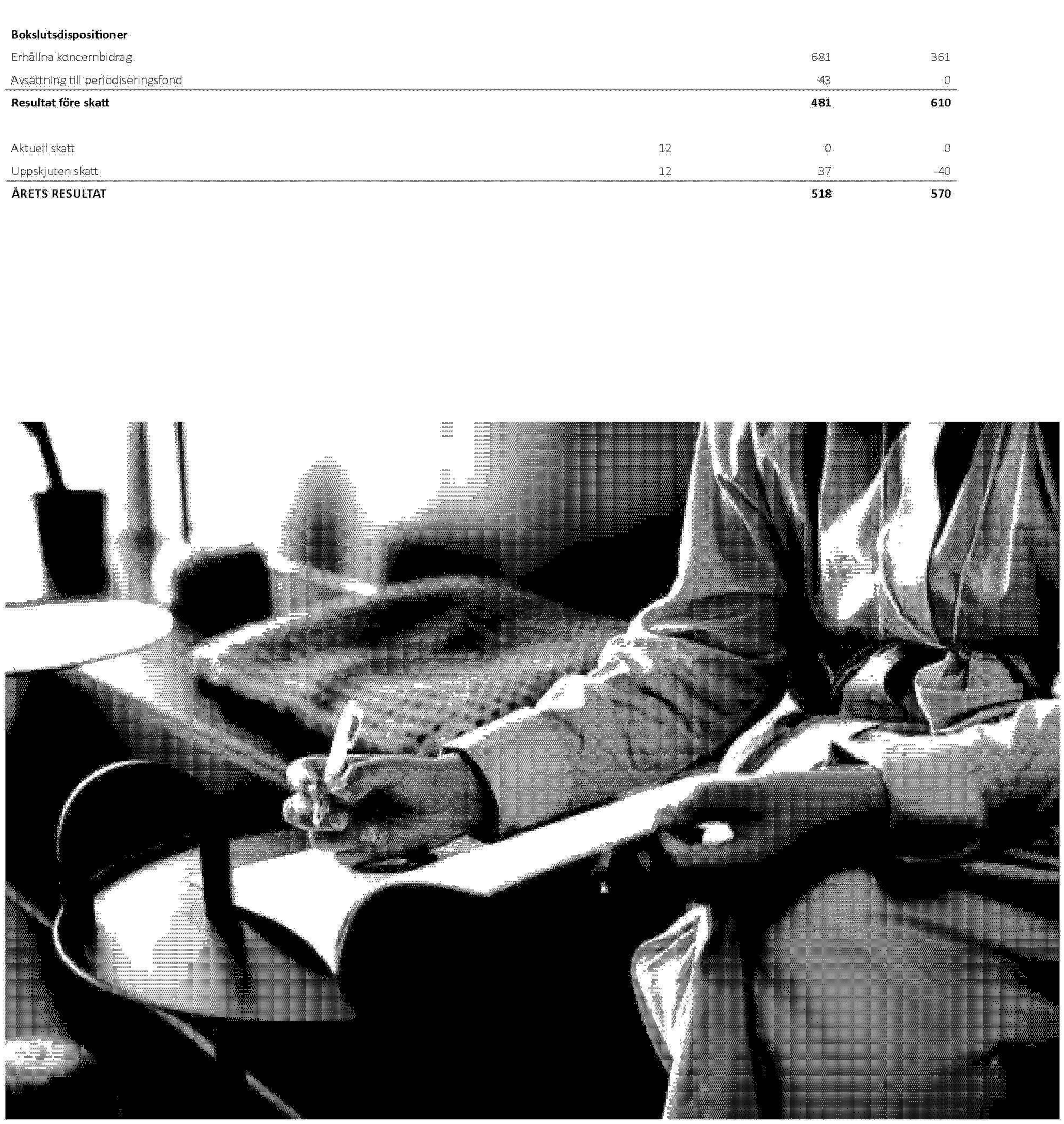
[1] Beräkning av Förvaltningsresultat återfinns på sid 131 Nyckeltalsberäkningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-26A4-4883-85C3-E191A1A9623

Moderbolaget **Resultaträkning**

Belopp i mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		118	106
Central administration	7–8	-223	-203
Övriga rörelseintäkter		129	0
Rörelseresultat		**24**	**-96**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	423	290
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	722	671
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 338	-802
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	10	-75	185
Förvaltningsresultat		**-243**	**249**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		681	361
Avsättning till periodiseringsfond		-43	0
Resultat före skatt		**481**	**610**
Aktuell skatt	12	0	0
Uppskjuten skatt	12	37	-40
ÅRETS RESULTAT		**518**	**570**



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4868-85C3-E191A1A9623

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	5	2
Summa immateriella anläggningstillgångar		**5**	**2**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3	3
Summa materiella anläggningstillgångar		**3**	**3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	16 582	7 962
Uppskjuten skattefordran	12	54	19
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag		16 527	33 862
Summa finansiella anläggningstillgångar		**33 162**	**41 843**
Summa anläggningstillgångar		**33 170**	**41 849**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		21 877	6 496
Skattefordringar		89	30
Övriga fordringar		567	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60	79
Summa kortfristiga fordringar		**22 592**	**6 901**
Likvida medel		0	0
Summa omsättningstillgångar		**22 592**	**6 901**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 762**	**48 749**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital [1]		1	1
Summa bundet eget kapital		**1**	**1**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 000	1 000
Balanserat resultat		3 425	3 927
Årets resultat		518	570
Summa fritt eget kapital		**4 943**	**5 497**
Summa eget kapital		**4 944**	**5 498**
Obeskattade reserver	20		
Periodiseringsfonder		–	43
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	27	29
Summa avsättningar		**27**	**29**
Långfristiga skulder			
Derivat		168	93
Räntebärande skulder		35 533	29 821
Långfristiga skulder koncernföretag		5 501	5 056
Summa långfristiga skulder		**41 202**	**34 969**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		8 503	7 600
Leverantörsskulder		8	9
Övriga kortfristiga skulder		813	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	264	178
Summa kortfristiga skulder		**9 589**	**8 210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 762**	**48 749**

[1] Aktiekapitalet uppgår till 1000 001 000 aktier à 0,01 kronor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121864A8888E5C3E191A1A9823

Moderbolaget Rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i mkr	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	1 700	3 132	4 833
Utdelning	–	-700	-205	-905
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Årets resultat	–	–	570	570
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1**	**1 000**	**4 497**	**5 498**
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1 000	4 497	5 498
Utdelning	–	–	-1 072	-1 072
Årets resultat	–	–	518	518
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1**	**1 000**	**3 943**	**4 944**

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**Not**	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		-243	249
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	689	111
Erhållen utdelning samt uttag från kommanditbolag		–	591
Betald skatt		-59	-88
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**387**	**863**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		-252	-158
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		486	355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**621**	**1 060**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott och insatskapital		-8 633	-527
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		-45	–
Avyttring av aktier och andelar i dotterbolag		159	–
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-3	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 522**	**-530**
Finansieringsverksamheten	25		
Upptagna externa lån		10 752	5 590
Amortering av externa lån		-5 844	-7 340
Erhållna aktieägartillskott		–	1 000
Koncernintern utlåning		4 066	-3 880
Koncernintern inlåning		–	5 006
Utbetald utdelning		-1 072	-905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**7 901**	**-530**
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156446888E5C3E191A1A9623

Not 1 Redovisningsprinciper

KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Nya principer tillämpade 2022 beskrivs nedan. Styrelsen har den 27 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas framför antagande vid årsstämma den 27 april 2023.

Nya principer tillämpade 2022

Ett antal ändrade IFRS standarder trädde i kraft under året. Under året införda förändringar har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2023 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter. De nya standarder och tolkningar som träder i kraft 2022 väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioden 1 januari till 31 december 2022 (2021) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2022 (2021) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultaträkningar inkluderas fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö är obegränsat ansvarig för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen.

.

Joint venture

Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av resultatet från joint ventureföretaget.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

Köp och försäljningar

Köp och försäljningar av fastigheter och bolag redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Tillgångsförvärv

Det är vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2022 och 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Hemsö får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats.

Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej som goodwill. Inga förvärv under 2022 eller 2021 har klassificerats som rörelseförvärv.

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Hemsös ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Effektiv ränta är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för 2022 till 20,6 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Uppskjuten skatt redovisas på underskottsavdrag samt på temporära skillnader. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecta, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Leasing

Hemsö tillämpar IFRS 16 Leasingavtal. Hemsö är en stor leasegivare. Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal då väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna inte överförs till hyresgästerna. Se även beskrivning i avsnitt Intäkter ovan.

Hemsö redovisar som leasetagare en nyttjanderättstillgång och leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Huvuddelen av Hemsös nyttjanderätter består av tomträttsavtal. Dessa betraktas som ett evigt hyresavtal och är redovisat till verkligt värde, vilket innebär att tomträttsavgälden diskonteras med en genomsnittlig implicit ränta. Utgångspunkten har varit den avgäldsränta på 3 procent som gäller för 10-åriga tomträtter enligt praxis i Mark- och miljööverdomstolen och Högsta domstolen. Då Hemsös genomsnittliga avtalstid för tomträtter uppgår till 30 år har den bedömda räntan vid beräkningen av värdet på nyttjanderätterna justeras för den längre löptiden och satts till 4 procent. Tomträtterna skrivs inte av utan värdet kvarstår tills dess att omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden kopplat till tomträtterna amorteras inte eftersom avtalet och därmed även skulden är evig. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal som inte är tomträtter värderas initialt till anskaffningsvärde och skrivs därefter av linjärt från inledningsdatumet till leasingperiodens slut. Leasingavtal med en leasingperiod under 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde uppgår till oväsentliga belopp i Hemsö-koncernen och för dessa redovisas inte någon nyttjanderättstillgång.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästanpassningar aktiveras då de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. För beskrivning av värderingsmetoder läs not 14. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 2. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) redovisas som en minskning av fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till och ombyggnationer av fastigheter kostnadsförs löpande. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett instrument avseende eget kapital i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga långfristiga tillgångar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, obligationslån, företagscertifikat,banklån, lån från minoritetsägare, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i ”Övrigt totalresultat”.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12:E8E4888E5C3E191A1A9623

Klassificering och värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata. För att fastställa verkligt värde på valutaderivat används aktuella valutakurser på bokslutsdagen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2021 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Säkringsredovisning
Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR. För att i redovisningen spegla detta har Hemsö valt att i koncernredovisningen tillämpa säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utländska verksamheter. Den effektiva delen av säkringsrelationen redovisas i övrigt totalresultat som en omräkningsdifferens. Den ineffektiva delen redovisas inom finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat hänförligt till säkringsrelationen omklassificeras till resultaträkningen när Hemsö helt avyttrat den säkrade enheten, alternativt delavyttrat den säkrade enheten så att Hemsö inte längre uppfyller kriterier enligt IFRS för att konsolidera det dotterbolag som utgör säkrad enhet.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen.

En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot. Ickemonetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Rapport över kassaflöden
Rapport över kassaflöde är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

MODERBOLAGET
Tillämpad normgivning och lagstiftning
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även utgivna uttalanden från Rådet för finansiell rapportering gällande företag tillämpas.

Tillämpade redovisningsprinciper framgår i tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Intäkter
Intäkter från tjänster till dotterbolagen redovisas i den period tjänsten utförts.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:26A4888825C3E191A1A9623

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotterföretag och joint venture i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

Leasing

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernuppgifter

Hemsö Fastighets AB har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret har adress Linnégatan 2. Hemsö ägs direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0028, med säte i Stockholm.

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara (+/-) 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

Huvuddelen av Hemsös fastighetsförvärv görs genom bolagsförvärv. En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är om fastighetsförvärv som sker indirekt genom bolagsförvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid varje bolagsförvärv görs en individuell bedömning av huruvida förvärvet skall klassas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156446868E5C3E191A1A9623

Not 3 Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och -kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå.

Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Öst, Mitt, Nord, Syd, Tyskland och Finland.

2022	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	965	501	661	425	695	827	–	4 073
Övriga intäkter	13	4	2	3	1	0	–	23
Fastighetsintäkter	978	506	663	427	697	827	–	4 097
Fastighetskostnader	-257	-170	-178	-150	-91	-219	–	-1 065
Driftnetto	**721**	**336**	**484**	**278**	**606**	**607**	–	**3 032**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-183	-183
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	82	82
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-613	-613
Resultat efter finansiella poster	**721**	**336**	**484**	**278**	**606**	**607**	**-715**	**2 317**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-1	-45	–	32	–	–	–	-14
Fastigheter, orealiserade	960	201	-181	-313	298	-363	–	603
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-20	-20
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	271	271
Summa värdeförändringar	**959**	**157**	**-181**	**-281**	**298**	**-363**	**251**	**840**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-190	-190
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-403	-403
Årets resultat	**1 680**	**493**	**304**	**-4**	**904**	**244**	**-1 058**	**2 563**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 106	650	355	654	337	707	–	3 809
Förvärv	259	138	1 000	301	860	309	–	2 867
Avyttringar	–	-428	-3	-14	–	–	–	-445
Summa	**1 365**	**360**	**1 352**	**940**	**1 197**	**1 017**	–	**6 231**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	23 249	9 568	13 544	8 833	15 426	14 258	–	84 879
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	4 569	4 569
Summa tillgångar	**23 249**	**9 568**	**13 544**	**8 833**	**15 426**	**14 258**	**4 569**	**89 447**

2021	Öst	Mitt	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	920	471	604	366	580	672	–	3 614
Övriga intäkter	10	3	2	2	–	6	–	24
Fastighetsintäkter	931	475	606	368	581	678	–	3 639
Fastighetskostnader	-222	-158	-147	-127	-60	-182	–	-896
Driftnetto	**709**	**317**	**459**	**241**	**520**	**496**	–	**2 742**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-156	-156
Resultat från andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	177	177
Räntenetto	–	–	–	–	–	–	-486	-486
Resultat efter finansiella poster	**709**	**317**	**459**	**241**	**520**	**496**	**-464**	**2 278**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	0	–	9	-1	–	–	–	8
Fastigheter, orealiserade	2 298	1 184	1 644	1 034	810	610	–	7 579
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-19	-19
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	229	229
Summa värdeförändringar	**2 298**	**1 184**	**1 653**	**1 033**	**810**	**610**	**209**	**7 797**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-107	-107
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-1 779	-1 779
Årets resultat	**3 007**	**1 501**	**2 113**	**1 274**	**1 330**	**1 106**	**-2 140**	**8 189**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 618	609	301	714	223	669	–	4 133
Förvärv	61	8	712	391	1 328	956	–	3 456
Avyttringar	-1 885	-1	-103	-41	–	–	–	-2 030
Summa	**-206**	**617**	**909**	**1 065**	**1 551**	**1 625**	–	**5 559**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	20 924	9 006	12 374	8 205	12 742	12 486	–	75 737
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	3 771	3 771
Summa tillgångar	**20 924**	**9 006**	**12 374**	**8 205**	**12 742**	**12 486**	**3 771**	**79 508**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-56A4-4888-85C3-E191A1A9623

Not 4 Leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2022	31 dec 2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	4 514	3 732
Avtalade hyresintäkter mellan ett till fem år	16 206	13 659
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	27 191	23 576
Summa	**47 911**	**40 967**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Hemsö är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna baserade på tecknade hyreskontrakt.

Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för fastighets skatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasetagare

Som leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och lokaler. Tjänstebilarna och lokalerna grupperas ihop till kategorin övrigt. Det totala kassautflödet för leasingavtal uppgick till 47 (42) Mkr.

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjande-rättstillgångar
Ingående balans 2022-01-01	**717**	**42**	**759**
Årets avskrivningar	–	-16	-16
Valutaeffekter	52	1	54
Tillkommande	126	8	135
Utgående balans 2022-12-31	**896**	**36**	**932**

Belopp redovisade i resultatet	2022	2021
Avskrivningar	-16	-14
Räntekostnader	-31	-28
Leasingavtal understigande 1 år	-2	-1

Löptidanalys av leasingskulderna*

Koncernen	31 dec 2022	31 dec 2021
Förfall inom ett år	18	15
Förfall mellan ett till fem år	18	25
Förfall senare än fem år	0	2
Summa	**36**	**42**

* Exklusive tomträtter, vilka betraktas som eviga.

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2022	2021
Mediaförbrukning	355	269
Tillsyn	332	290
Övriga driftkostnader	47	36
Summa	**734**	**595**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2022	2021
Personalkostnader	229	207
Lokal- och kontorskostnader	20	22
Köpta tjänster	83	64
Avskrivningar	1	1
Övriga rörelsekostnader	13	8
Avgår vidarefakturering	-163	-146
Summa	**183**	**156**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12188448888E5C3E191A1A9623

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	2022			2021		
Koncernen	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Medelantalet anställda	155	72	83	146	66	80
Antal i ledningsgruppen	9	3	6	10	4	6
Antal i styrelsen	6	3	3	6	3	3

Hemsö hade vid årets utgång 158 (153) anställda varav 104 (105) i moderbolaget, 28 (26) i Hemsö Development AB, 10 (8) i Tyskland och 16 (14) i Finland.

Koncernen	**2022**		**2021**	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	1 170	–	1 267	–
Vd	5 787	–	5 330	–
Vice vd	2 277	–	2 050	–
Övriga ledande befattningshavare	8 462	–	8 247	27
Övriga anställda	84 771	5 958	77 014	6 219
Summa Sverige	**102 467**	**5 958**	**93 908**	**6 246**
Övriga ledande befattningshavare	4 273	–	3 742	–
Övriga anställda	19 394	291	14 664	244
Summa Utland	**23 667**	**291**	**18 406**	**244**
Summa Koncernen	**126 134**	**6 249**	**112 314**	**6 490**

Koncernen	**2022**		**2021**	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	368	–	398	–
Vd	2 247	1 626	2 139	1 626
Vice vd	897	665	843	762
Övriga ledande befattningshavare	3 366	2 601	3 290	2 906
Övriga anställda	33 397	15 041	28 922	15 677
Summa Sverige	**40 275**	**19 933**	**35 592**	**20 971**
Övriga ledande befattningshavare	213	521	216	445
Övriga anställda	1 803	2 280	1 169	1 698
Summa Utland	**2 016**	**2 801**	**1 385**	**2 143**
Summa Koncernen	**42 291**	**22 734**	**36 977**	**23 114**

	2022			2021		
Moderbolaget	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Medelantalet anställda	104	48	56	103	47	56
Antal i ledningsgruppen 31/12	6	2	4	7	3	4
Styrelsen 31/12	6	3	3	6	3	3

Moderbolaget	**2022**		**2021**	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	1 170	–	1 267	–
Vd	5 787	–	5 330	–
Vice vd	2 277	–	2 050	–
Övriga ledande befattningshavare	6 806	–	6 653	27
Övriga anställda	63 561	4 281	59 359	4 828
Summa Sverige	**79 601**	**4 281**	**74 659**	**4 855**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**79 601**	**4 281**	**74 659**	**4 855**

Moderbolaget	**2022**		**2021**	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	368		398	–
Vd	2 247	1 626	2 139	1 626
Vice vd	897	665	843	762
Övriga ledande befattningshavare	2 710	2 151	2 663	2 468
Övriga anställda	24 776	10 728	24 154	10 901
Summa Sverige	**30 998**	**15 170**	**30 197**	**15 757**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**30 998**	**15 170**	**30 197**	**15 757**

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 525 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 250 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 125 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 65 tkr. Ordförande i styrelsens ersättningsutskott erhåller en ersättning uppgående till 40 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 30 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2022 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda.

Målen baseras 50 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 50 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

Pensioner

I vd:s avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år. 65 anställda (68) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 8 436 tkr (9 110). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2022 till 172 procent (december 2021: 172 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
26B21F12-26A4-4883-85C3-E191A1A9623

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag				
KPMG (Ernst & Young)	3	3	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Övriga uppdrag	1	1	0	1
Summa	**4**	**4**	**2**	**3**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. På bolagsstämman 2022 valdes KPMG till nya revisorer. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Utdelning	451	303
Resultat från handels- och kommanditbolag	-4	8
Nedskrivning	-24	-21
Summa	**423**	**290**

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag vilket inte motsvaras av en lika stor värdeuppgång på aktierna. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet	Koncernen	
mkr	2022	2021
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	1 118	628
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-1 052	-661
Summa	**66**	**-33**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1	0
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	17	12
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**17**	**11**
Räntekostnader lån	-612	-417
Räntekostnader övriga finansiella skulder	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-612**	**-417**
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	0
Ersättning för garantiåtaganden	–	32
Löftesprovisioner	-25	-24
Övriga finansiella kostnader	-60	-55
Summa	**-84**	**-48**
Summa redovisat i räntenetto	**-613**	**-486**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:		
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	271	243
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-20	-33
Summa	**251**	**209**
Summa redovisat i resultatet	**-362**	**-277**

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet	Moderbolaget	
mkr	2022	2021
Ränteintäkter	722	671
Räntekostnader lån	-573	-471
Övriga finansiella kostnader	-51	-50
Resultat från andelar i koncernföretag	423	290
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-75	185
Valutakurseffekter	-714	-281
Summa	**-267**	**345**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 589 mkr (7 587). Värdeförändringarna utgjordes till -14 mkr (8) av realiserade värdeförändringar och till 603 mkr (7 579) av orealiserade värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till utrangeringar och fastighetsförsäljningar genomförda under 2022.

Orealiserade värdeförändringar är framför allt hänförliga till den höga inflationen 2022. Värdeförändringarna är även ett resultat av projektverksamheten i framförallt Sverige, men även Finland och Tyskland, samt ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Orealiserade värdeförändringar påverkas negativt av höjda avkastningskrav i samtliga länder och kategorier under det andra halvåret 2022.

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2022	2021
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	3 678	2 375
Allmän marknadsförändring	-3 010	3 784
Delsumma Sverige	**668**	**6 160**
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	658	357
Allmän marknadsförändring	-722	1 063
Delsumma Utland	**-65**	**1 419**
Summa orealiserade värdeförändringar	**603**	**7 579**

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivaten.

Då Hemsö i större utsträckning än tidigare tar upp lån med fast ränta löste Hemsö samtliga kvarvarande räntederivat under första kvartalet 2022. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till - mkr (4 800) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 8 020 mkr (3 187). Värdet på räntederivaten uppgick till - mkr (35), och övervärdet på valutaräntederivaten uppgick 247 mkr (196).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 251 mkr (209). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 27 mkr (200), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 35 mkr (221). Värdeförändringar på derivat för valutahantering påverkade resultatet med 224 mkr (9), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 236 mkr (7).

Den svenska 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 3,1 procent (1,0).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156446B6B6E5C3E191A1A9623

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Redovisat resultat före skatt	**3 157**	**10 075**	**481**	**610**
Aktuell skatt	-189	-106	0	0
Uppskjuten skatt	-403	-1 779	37	-40
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	–	–
Summa skatt i resultaträkning	**-594**	**-1 885**	**37**	**-40**

	Koncernen		Moderbolaget	
Analys skattekostnad	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Redovisat resultat före skatt	3 157	10 075	481	610
Återläggning av resultat från joint venture	-82	-177	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från joint venture	3 076	9 898	481	610
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-634	-2 038	-99	-126
Skillnad i utländska skattesatser	54	107	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-1	0	–
Skatteeffekt av				
Nedskrivning av aktiverat underskott	–	-17	–	–
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	1	–	–	–
Ej aktiverat underskott	-4	-3	–	–
Ej skattepliktig försäljning	34	57	27	–
Ej skattepliktiga intäkter	0	3	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-2	-6	-5
Övriga skattemässiga justeringar	-39	9	25	28
Utdelning	–	–	93	62
Resultat från HB/KB	–	–	-3	1
Redovisad skattekostnad	**-594**	**-1 885**	**37**	**-40**
Effektiv skatt	*19 %*	*19 %*	*-8 %*	*6 %*

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Koncernens effektiva skattekostnad utgör 19 (19) procent av koncernens resultat före skatt. Aktuell skatt är beräknad enligt gällande skattesats, i Sverige 20,6 procent, Finland 20 procent samt Tyskland 16 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Derivat	-56	-47	15	-38
Förvaltningsfastigheter	-403	-1 717	2	-1
Obeskattade reserver	29	2	–	–
Skattemässiga underskott	26	-17	19	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-403**	**- 1 779**	**37**	**-40**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Derivat	51	33	-35	-19
Förvaltningsfastigheter	6 539	6 025	27	29
Obeskattade reserver	2	31	–	–
Skattemässiga underskott	-34	-7	-19	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**6 557**	**6 082**	**-27**	**10**

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 34 mkr (7). I moderbolaget uppgår dessa till 19 mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 6 592 mkr (6 089) samt i moderbolaget till 27 mkr (29). Ej redovisad fordran på underskott samt ej avdragsgillt räntenetto uppgår till 44 mkr (30), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 35 (25) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 34 mkr (7) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	7	5	7	5
Årets anskaffningar	3	2	3	2
Summa	**10**	**7**	**10**	**7**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-5	-5	-5	-5
Årets avskrivningar	0	–	0	–
Summa	**-5**	**-5**	**-5**	**-5**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**2**	**5**	**2**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2022	31 dec 2021
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	75 737	62 240
Förvärv	2 867	3 456
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	3 809	4 133
Avyttringar	-414	-2 030
Utrangeringar	-31	-60
Valutakursförändringar	2 308	417
Orealiserade värdeförändringar	603	7 579
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**84 879**	**75 737**
varav redovisat över årets resultat	589	7 587

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 84 879 mkr (75 737) per 31 december, 2022. Av årets investeringar avser - mkr (32) aktiverade ränteutgifter. Total värdeförändring uppgår till 9 142 mkr (13 496), motsvarande 12,1 procent (21,7). Av tabellen nedan framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment.

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat 1 fastighet i Tyskland för 33 mkr som tillträds fjärde kvartalet 2023. I Sverige har Hemsö förvärvat 7 fastigheter för 296 mkr som tillträds under 2023. Den totala volymen för pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgår till 4 434 mkr (5 931) varav kvarvarande investering uppgår till 2 084 mkr (3 532).

Värderingsmetod

I enlighet med bolagets värderingspolicy görs för varje fastighet en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig huvudsakligen på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå, långsiktig vakansnivå samt eventuella byggrätter. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. I värderingarna beaktas bästa nytta av fastigheternas användning.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2022 värderat samtliga fastigheter.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Framtagande av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Marknadsvärde fastigheter per fastighetskategori och segment 31 december 2022, mkr

	Marknadsvärde fastigheter, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	4 576	21	187	94,5	118	3,7–6,3	4,1
Utbildning	7 953	43	307	99,0	165	3,6–6,0	4,1
Vård	8 268	16	371	95,8	139	3,8–5,2	4,2
Rättsväsende	2 452	2	114	95,6	43	4,1–4,1	4,1
Sverige, region öst	**23 249**	**82**	**978**	**96,5**	**466**	**3,6–6,3**	**4,1**
Äldreboende	2 583	27	138	99,4	93	4,0–6,0	4,4
Utbildning	4 376	30	191	97,4	139	3,9–6,0	4,6
Vård	1 805	26	124	95,5	82	4,5–5,9	5,2
Rättsväsende	804	4	53	100,0	33	4,6–5,8	4,7
Sverige, region väst	**9 568**	**87**	**506**	**97,7**	**347**	**3,9–6,0**	**4,7**
Äldreboende	6 408	46	310	99,6	213	3,6–6,5	4,4
Utbildning	5 389	21	232	99,8	143	3,5–6,3	4,4
Vård	196	3	14	90,5	9	5,0–6,3	5,3
Rättsväsende	1 551	5	106	99,9	39	4,3–5,0	4,6
Sverige, region mitt/nord	**13 544**	**75**	**663**	**99,5**	**405**	**3,5–6,5**	**4,4**
Äldreboende	2 722	23	152	97,1	97	4,2–6,0	4,5
Utbildning	5 465	35	236	96,0	171	4,3–7,2	4,7
Vård	269	7	17	93,5	16	4,7–6,9	5,7
Rättsväsende	377	4	22	98,2	12	4,5–6,4	5,0
Sverige, region syd	**8 833**	**69**	**427**	**96,3**	**296**	**4,2–7,2**	**4,7**
Äldreboende	12 223	78	537	100,0	397	3,4–5,3	4,3
Utbildning	2 085	4	98	100,0	38	4,1–5,4	4,3
Rättsväsende	1 117	5	62	100,0	34	2,9–5,2	3,4
Tyskland	**15 426**	**87**	**697**	**100,0**	**470**	**2,9–5,4**	**4,2**
Äldreboende	3 959	43	234	99,4	118	4,5–10,0	5,4
Utbildning	5 310	18	280	99,7	149	4,0–6,0	4,9
Vård	1 969	11	150	100,0	79	5,0–6,5	5,5
Rättsväsende	3 020	8	162	90,7	69	5,0–6,8	5,3
Finland	**14 258**	**80**	**827**	**97,8**	**416**	**4,0–10,0**	**5,2**
Äldreboende	32 470	238	1 559	98,7	1 037	3,4–10,0	4,5
Utbildning	30 579	151	1 344	98,5	806	3,5–7,2	4,5
Vård	12 506	63	677	96,5	326	3,8–6,9	4,6
Rättsväsende	9 323	28	519	95,8	231	2,9–6,8	4,6
Totalt	**84 879**	**480**	**4 098**	**97,9**	**2 400**	**2,9–10,0**	**4,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Antaganden om avkastningskrav

Avkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet och baserat på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade avkastningskrav bestäms med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet används för att diskontera det bedömda 10–20-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastningskrav reducerat med tillväxt motsvarande inflation.

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade avkastningskrav bestäms med utgångspunkt från kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt.

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2022, år 1	
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 784
Fastighetskostnader, kr/kvm	464
Vakans, %	2,2 %

Antaganden om inflation

För varje land görs antaganden av kommande års inflation baserat på marknadens inflationsförväntningar. Nedanstående tabell visar respektive lands aktuella inflationsantaganden för 2023 samt 2024 och framåt.

Land	2023	Långsiktig inflation
Sverige	4,0 %	2,0 %
Tyskland	6,8 %	2,0 %
Finland	2,0 %	2,0 %

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 80 635 och 89 123 mkr (71 950 – 79 523). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 5 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har direktavkastningskravet justerats med +/- 0,5 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändras sällan isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

För det svenska beståndet har Cushman & Wakefield utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL. Av de 431 externt värderade fastigheterna har 277 fastigheter genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 44 fastigheter förvärvats. Årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har generellt ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2022.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 4 244
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenhet	-10 028/ + 13 130

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	15	13	11	10
Förvärv	1	3	0	1
Summa	**16**	**16**	**12**	**11**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-10	-9	-8	-7
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Summa	**-11**	**-10**	**-9**	**-8**
Redovisat värde vid årets slut	**5**	**6**	**3**	**3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12126A4888845C3E191A1A9623

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2022
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		1 265
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Russeliana AB	556686-3733	Stockholm	Sverige	100,0		63
Tipton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		355
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		459
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0869	Stockholm	Sverige	100,0		98
Nya Vilunda Fastighets AB	556781-6789	Stockholm	Sverige	100,0		0
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		148
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Krokslätt Fastigheter AB	556259-2815	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Gransångaren Fastigheter AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård Fastigheter AB	556766-4817	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556910-1362	Stockholm	Sverige	100,0		185
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		200
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		641
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 534
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	4
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	3
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	2
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	3
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	0
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	2
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	4
Björlahemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	24
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		4
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		104
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö LSS-Fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		6
Hemsö Kadetten Ekonomisk förening	769633-2639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		1 204
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Häggen KB	969769-2920	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Äldreboende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Norrbottenfastigheter KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Kvarnberget KB	969789-1704	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Bäckagård 1:17 KB	916850-7201	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Excellensen 5 AB	559087-5760	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Tenstafastigheter AB	559333-0573	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Bråstaborg 1 i Sala AB	559351-4416	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		173
Hemsö Vårdträdet AB	559132-9775	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Bjuvfastigheter AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Wallander AB	559105-1296	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Giffeln 1 AB	559217-4725	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		0
Hemsö Jungfruholmen HB	916585-3921	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kvillebäcken AB	556874-5292	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	Sverige	100,0		435
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Hjärup Fastigheter AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		300
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		314
Hemsö Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		44
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		6
Alexander Holding 1 AB	556989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		-3
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		155
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Benzelius AB	556856-8165	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Svindersvik Fastigheter AB	556674-6045	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Knivsta Skolfastigheter AB	559411-9897	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		121
Hemsö Mejeriet i Gävle AB	559152-5323	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Filborna Fastighets AB	559231-5609	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Nävan i Malmö AB	559073-2904	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Utvecklingsfastigheter 1 AB	559365-1788	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Utvecklingsfastigheter 2 AB	559365-1770	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Utvecklingsfastigheter 3 AB	559365-1804	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		272
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Haninge Skolfastigheter AB	559110-7221	Stockholm	Sverige		100,0	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268448888E5C3E191A1A9623

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2022
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Notarieängen 8 AB	556802-9192	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		195
Hemsö Solvändan 3 AB	559115-3639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	Stockholm	Sverige		100,0	–
TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	100,0		188
TKV2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		327
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		299
Hemsö Vittran AB	559214-5675	Stockholm	Sverige		100,0	–
Snickeriet 10 Fastighets AB	559260-6080	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Hjorten 14 Fastighets AB	559260-6098	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Fräsen 1 AB	559255-4868	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0		14
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		800
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Författaren AB	559014-3664	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kronåsen AB	559288-0701	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		19
Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		191
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Hemsö Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		171
Hemsö Mode Fastighetsutveckling AB	559029-6736	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		161
Hemsö Krusmyntan AB	556963-0246	Stockholm	Sverige	100,0		17
Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		15
Hemsö Hantverkaren 2 AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		187
Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		126
Hemsö Höbalen 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö 769 Holding AB	559070-4358	Stockholm	Sverige	100,0		545
Hemsö Gyllehemmet Holding AB	556787-5694	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Gyllehemmet Fastigheter AB	559136-8039	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Odensala Holding AB	559175-4808	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Odensala Holding AB	559175-4816	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Treasury Oyj	3166158-1	Helsingfors	Finland	100,0		1
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		2 983
Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hemsö Care I Holding 9	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kattilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Arppentie 6 B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hoivakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuninkaanlaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Laihian Vallinmäentie 47	3007065-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Kivennavantie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Avian Elämänkaarikodit	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pirttipuistikko Turku	2859382-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Suurpellon Puistokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Turun seudun sosiaali- ja terveyspalvelukiinteistöt Oy	2718451-6	Åbo	Finland		100,0	–
Koy Mäntsälän Kaakkumäentie 6	3127144-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Tapaninkylän Liikekeskus Oy	0757940-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Nurmijärven Vehnäpellontie 6	3104958-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Solisevantie 2	3282016-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuopion Rahkakatu 34	3282091-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kellokosken Höylääjänkujan Hoiva	3277459-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Karkkilan Nyhkäläntien Hoiva	3289201-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Sipoon Söderkullan Hoiva Oy	3310103-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Lääkärinkallionkatu 6	3283679-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Romsinpolku 6	3283680-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Tampereen Taavankuja 1	3283681-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Siuntion Linnoitustien Hoiva	3316253-2	Helsingfors	Finland		100,0	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2022
Hemsö Suomi Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Porin Asema-aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Pohjoinen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Joensuun Yliopistokatu 4	3007061-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Elektroniikkatie 1	3007058-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Helsingfors Arkadiagatan 28	2870911-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Jyväskylän Wilhelm Schildtin katu 2	3118934-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Ylöjärven Hiitintie	3139992-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Liedon Paloasema	2385041-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kannaksenkatu 20	3177213-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kannaksenkatu 22	3177216-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kirkkokatu 16	3177212-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Laaksokatu 6	3177211-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Karistonkulma Oy	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Helsingin Salmisaarentalo	2696431-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Teuvo Pakkalankatu 7	3222841-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Espoon Asemakulma	1638223-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Siltavuorenpenger 10	3202323-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Lappeenrannan Tieto-Sähkötalo Oy	1536976-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kangasalan Hampuntie 25	3215828-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Lauritsalantie 9	3214148-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kuopion Teletie 4-6	3146859-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kouvolan Salraalankuja 3 D	3315153-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö TTP Oy	2948694-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Tyskland Fastigheter AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		553
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 21 GmbH	HRB 30743	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	–
Schulbau Dabendorf GmbH	HRB 31752 P	Potsdam	Tyskland		89,9	–
Hemsö Asset Mgmt GmbH	HRB 165326	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Beteiligungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland		100,0	–
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	–
Aveca Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	HRA 40144 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 20 GmbH	HRB 239156	München	Tyskland		100,0	–
Sozialcentrum Büttelborn GmbH	HRB 240798	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	HRB 259952	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	HRB 259953	München	Tyskland		100,0	–
Summa						**16 582**

Moderbolaget	31 dec 2022	31 dec 2021
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	9 663	9 398
Förvärv	45	–
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	-4	-262
Aktieägartillskott	8 633	527
Avyttringar	-30	–
Summa	**18 307**	**9 663**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 701	-1 680
Årets nedskrivningar	-24	-21
Summa	**-1 725**	**-1 701**
Summa totalt	**16 582**	**7 962**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121E6A4888B5C3E191A1A9623

Not 17 Andelar i joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
Koncernen	**31 dec 2022**	**31 dec 2021**	**31 dec 2022**	**31 dec 2021**
Ingående balans	1 271	698	–	–
Reglering av resultatandelar	82	177	–	–
Valutaomräkning	107	15	–	–
Kapitaltillskott	216	398	–	–
Utdelning	-21	-17	–	–
Utgående balans	**1 655**	**1 271**	**–**	**–**

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i joint venture.

Koncernen				**Andel i %**		
Joint venture	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Land**	**Direkt**	**Indirekt**	**Redovisat värde 31 dec 2022**
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige		50,0	188
Hemtag Fastigheter AB	559309-2686	Stockholm	Sverige		50,0	4
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	2349955-3	Åbo	Finland		52,1	1 463
Summa						**1 655**

	Turun Teknologiakiinteistöt Group	
Resultat-och balansräkning i sammandrag	**2022**	**2021**
Förvaltningsresultat	149	84
Värdeförändringar, Fastigheter	-235	117
Värdeförändringar, Finansiella instrument	429	170
Skatt	-78	-84
Summa totalresultat	**265**	**287**
Förvaltningsfastigheter	5 256	4 654
Övriga anläggningstillgångar	50	177
Omsättningstillgångar	216	135
Summa tillgångar	**5 522**	**4 966**
Eget kapital	2 496	-2 091
Räntebärande skulder	2 773	-2 072
Övriga skulder	253	-802
Skulder och eget kapital	**5 522**	**-4 966**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4B8B8A5C3E191A1A9623

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyresfordringar	36	13	–	–
Kundfordringar	37	16	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-9	-1	–	–
Summa	**64**	**28**	**0**	**0**

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 9 mkr (1) motsvarande 12 procent (3) av total hyres- och kundfordringsbalans.

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Koncern												
Hyresfordringar	9	6	23	4	2	3	–	0	–	0	34	13
Kundfordringar	35	0	2	11	0	0	–	4	–	1	37	16
Summa	**44**	**6**	**26**	**15**	**2**	**3**	**–**	**4**	**–**	**1**	**71**	**29**
Moderbolaget												
Kundfordringar	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	0	0
Summa	**0**	**0**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**0**	**0**

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Hemsö skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 19 Riktlinjer för hantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur utgörs av eget kapital, räntebärande skulder, uppskjuten skatteskuld och övriga skulder. Det övergripande företagsmålet för Hemsö är att avkastning på eget kapital ska uppgå till 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod. Vid utgången av 2022 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 21,5 procent.
Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel samt innehav utan bestämmande inflytande. Aktiekapitalet var per 31 december 2022 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Hemsös finanspolicy anger mål och riktlinjer för finansverksamheten inom Hemsö. Den finansiella riskprofilen är anpassad för att bibehålla en stabil och hög kreditvärdighet.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2022
Belåningsgrad	Max 60 %	56,7 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,3 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	165 %
Säkerställda lån	Max 20 %	0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	4,8 ggr
Räntebindning	3-8 år	5,6 år
Räntebindning förfall	Max 40 % >1 år	29 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Max 20 %	0,8 %

Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Not 20 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2022	31 dec 2021
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2022	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2021	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2020	–	9
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2019	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	–	34
Summa	**–**	**43**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-56A4-4888-85C3-E191A1A9623

Not 21 Finansiella skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2022	Redovisat värde 31 dec 2021
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder		
Obligationslån	38 813	33 555
Skuldschein (NSV)	835	767
Företagscertifikat	4 996	4 490
Banklån	4 923	3 687
Summa	**49 567**	**42 498**
Belopp vid årets ingång	42 498	38 652
Upptagna lån	9 403	9 202
Amortering	-5 002	-5 383
Företagscertifikat	506	-534
Valutakursdifferens	2 135	550
Över-/underkurs	27	10
Skulder vid årets slut	**49 567**	**42 498**

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 49 567 mkr (42 498). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 38 813 mkr (33 555), företagscertifikat om 4 996 mkr (4 490), icke säkerställda banklån om 4 923 mkr (3 687) och icke säkerställda lån i Schuldscheinformat (NSV) om 835 mkr (767). Disponibel likviditet uppgick till 14 026 mkr (13 187), varav bankinlåning 526 mkr (687), 13 500 mkr (12 500) i outnyttjade krediter. Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,8 procent (1,1).

Förfallostruktur finansiella skulder – odiskonterade kassaflöden	Koncernen 2022	2021
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	9 263	7 591
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	1 690	1 214
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	19 000	14 404
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	26 244	20 503
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	**56 197**	**49 996**

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2023	3 501	3 501	7,1	14 234	28,7
2024	15 033	4 533	9,1	1 597	3,2
2025	5 408	3 408	6,9	2 058	4,2
2026	7 918	6 918	14,0	6 118	12,3
2027	2 196	2 196	4,4	1 696	3,4
2028	5 631	5 631	11,4	5 531	11,2
2029	4 516	4 516	9,1	4 516	9,1
2030	2 315	2 315	4,7	2 315	4,7
2031	1 097	1 097	2,2	1 097	2,2
2032	1 158	1 158	2,3	1 158	2,3
2033	1 689	1 689	3,4	1 689	3,4
2034	1 113	1 113	2,2	1 113	2,2
2035	1 501	1 501	3,0	1 501	3,0
2036	–	–	–	–	–
2037-	4 995	4 995	10,1	4 945	10,0
Summa	**58 071**	**44 571**	**89,9**	**49 567**	**100,0**
Företagscertifikat		4 996	10,1		
Summa		**49 567**	**100,0**		

Känslighetsanalys ränteförändringar	Påverkan på räntenetto (12 mån) mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/-1 procentenhet	490
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +1 procentenhet	-124
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, -1 procentenhet	112

Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader.

En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden for att uppnå en bred kapitalförsörjning.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Hemsös räntekostnader är koncernens enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Hemsö väljer för räntebindning. Som en del i hanteringen av ränterisken kan Hemsö använda räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart räntenetto.

Motpartrisk

Motpartsrisk är risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Det gäller bland annat vid räntederivatavtal, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken. Hemsö äger 80 (66) fastigheter i Finland och 87 (81) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2022 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 31 582 mkr (23 555). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 29 684 mkr (25 227). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av 665 mkr (-6). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande 0 mkr (0). Nettoexponeringen den 31 december 2022, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 230 mkr (2 725). Hemsö har även obligationer i norska kronor, australiensiska dollar, japanska yen och amerikanska dollar där valutarisken helt eliminerats via valutaräntederivat.

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 19 404 mkr under EMTN-programmet, lån från EIB i euro på 3 323 mkr, Schuldschein i euro på 835 mkr samt valutaräntederivat på 8 020 mkr säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121864868B5C3E191A1A9623

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2022 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022.

Koncernen	1–5 år	Förfall 5–10 år	10– år	Totalt nominellt belopp
Skuld i utländsk valuta – valuta-säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet				
EUR skuld, nominellt belopp*	9 108	14 010	7 738	30 856

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

	2022	2021
Säkrat belopp, nettoinvesteringar i utland	32 294	23 939

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2022			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta*	30 856	30 739	Räntebärande skulder	-1 889	-1 889

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2021			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
mkr	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet					
Skuld i utländsk valuta*	23 356	23 248	Räntebärande skulder	-407	-407

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv 2022	Omräkningsreserv 2021
Ingående bokfört värde	**206**	**148**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	1 682	381
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-1 889	-407
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**-207**	**-26**
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	389	84
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	**388**	**206**

Säkringsredovisning

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR samt NOK, AUD, JPY och USD. Lånen i NOK, AUD, JPY och USD har swappats om till EUR-lån. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, valutaräntederivat och valutaderivat. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IAS 39 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart inom räntenettot i resultaträkningen.
Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4B8B8E5C3E191A1A9623

Not 22 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon materiell skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar förfaller inom ett år.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde skiljer sig inte väsentligt då skulderna löper med rörlig ränta.

Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Finansiella tillgångar som inte är derivat utgörs av övriga långfristiga tillgångar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 675 mkr (449). Andra finansiella skulder utgörs av obligationer, Schuldschein, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 51 257 mkr (43 713). Det verkliga värdet på Hemsös obligationer uppgår till 32 896 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde uppgående till 38 813 mkr. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat där tillgången uppgår till 247 mkr (161)

Derivatinstrument i koncernens balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2022	2021
Räntederivat	–	56
Valutaräntederivat	414	198
Summa	**414**	**254**

Redovisade som finansiella skulder	2022	2021
Räntederivat	–	91
Valutaräntederivat	168	2
Summa	**168**	**93**
Netto (skuld) derivatinstrument	**-246**	**-161**

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta. Värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Andra långfristiga fordringar	–	–	34	34	34
Hyres- och kundfordringar	–	–	64	64	64
Derivatinstrument	414	–	–	414	414
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	575	575	575
Upplupna intäkter	–	–	2	2	2
Likvida medel	–	–	526	526	526
Summa	**414**	**–**	**1 201**	**1 615**	**1 615**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	38 813	38 813	32 896
Schuldschein (NSV)	–	–	835	835	835
Banklån	–	–	4 923	4 923	4 923
Företagscertifikat	–	–	4 996	4 996	4 996
Derivatinstrument	168	–	–	168	168
Leverantörsskulder	–	–	468	468	468
Övriga skulder	–	–	851	851	851
Upplupna kostnader	–	–	371	371	371
Summa	**168**	**–**	**51 257**	**51 425**	**45 508**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4888B45C3E191A1A9623

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Andra långfristiga fordringar	–	–	31	31	31
Hyres- och kundfordringar	–	–	28	28	28
Derivatinstrument	254	–	–	254	254
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	390	390	390
Likvida medel	–	–	687	687	687
Summa	**254**	–	**1 136**	**1 390**	**1 390**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	33 555	33 555	34 138
Schuldschein (NSV)	–	–	767	767	767
Banklån	–	–	3 687	3 687	3 687
Företagscertifikat	–	–	4 490	4 490	4 490
Derivatinstrument	93	–	–	93	93
Leverantörsskulder	–	–	482	482	482
Övriga skulder	–	–	447	447	447
Upplupna kostnader	–	–	285	285	285
Summa	**93**	–	**43 713**	**43 806**	**44 389**

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel och långfristiga fordringar på joint venture. Hemsö tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighetsinteckningar	6 850	5 834	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	6 850	5 834
Summa	**6 850**	**5 834**	**6 850**	**5 834**

Säkerheterna är främst ställda för revolverande kreditfaciliteter. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	28	18
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	125	125
Summa	–	–	**153**	**143**

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

Hemsö är involverad i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis ske i form av rådgivarkostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-26A4-4888-85C9-E191A1A9823

Not 25 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2022	2021
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	17	12
Erlagda räntor	466	448
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 486	1 342
Finansiella fordringar	–	2
Rörelsefordringar	13	1
Summa tillgångar	**1 499**	**1 345**
Uppskjutna skatteskulder	1	0
Rörelseskulder	25	36
Summa skulder	**26**	**36**
Erlagd likvid aktier	-482	-1 037
Erlagd likvid återbetalning lån	-1 003	-278
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	12	1
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-1 474**	**-1 314**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-1 394	-2 142
Förvärv av fastigheter	**-2 867**	**-3 456**

Koncernen	2022	2021
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	397	2 023
Rörelsefordringar	2	4
Summa tillgångar	**399**	**2 027**
Uppskjutna skatteskulder	3	19
Rörelseskulder	3	130
Summa skulder	**6**	**149**
Erhållen köpeskilling aktier	196	261
Erhållen likvid amortering av lån	184	1 666
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	0	-57
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**380**	**1 870**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	3 429	8
Försäljning av fastigheter	**3 809**	**1 878**

Koncernen	2022	2021
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	17	15
Orealiserade kursdifferenser	15	-9
Resultatandel joint venture, förvaltningsresultat	-74	-45
Summa	**-42**	**-39**

Koncernen		Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster			
Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	**2021-12-31**	**Nyupptagna lån**	**Amorteringar**	**Valutakurs-förändringar**	**Över-/ underkurs**	**Leasing**	**2022-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	34 898	4 004	–	2 162	27	–	41 064
Kortfristiga räntebärande skulder	7 600	6 747	-5 844	–	–	–	8 503
Leasingskulder	759	–	–	54	–	119	932
Summa räntebärande skulder	**43 257**	**10 752**	**-5 844**	**2 162**	**27**	**119**	**50 499**

Moderbolaget	2022	2021
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	750	703
Erlagda räntor	-482	-442

Moderbolaget	2022	2021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	25	22
Resultat avyttring andelar	-129	–
Resultatandel Handelsbolag/Kommandit-bolag	4	-8
Valutakursdifferenser	714	283
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	75	-185
Summa	**689**	**111**

Moderbolaget		Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster		
Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	**2021-12-31**	**Nyupptagna lån**	**Amorteringar**	**Valutakurs-förändringar**	**Över-/ underkurs**	**2022-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	34 877	4 004	–	2 153	20	41 034
Kortfristiga räntebärande skulder	7 600	6 747	-5 844	–	–	8 503
Summa räntebärande skulder	**42 477**	**10 752**	**-5 844**	**2 153**	**20**	**49 538**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12-26A4-4883-85C3-F191A1A9623

Not 26 Transaktioner med närstående

Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har lämnats med 451 mkr under året (föregående år 303 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare
Utdelning har gjorts under 2022 om 1 072 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Hemsö har ett teckningsåtagande från tredje AP-fonden på 6 000 mkr.

Styrelse
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 85.

Ledningsgrupp
För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgruppen finns på sidorna 86-87.

Dotterbolag
Innehav framgår av not 16.

Joint venture
Innehav framgår av not 17. Koncernens resultatandel från joint venture uppgår till 82 mkr (177).

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förutbetalda hyresintäkter	638	492	–	–
Upplupna räntekostnader	243	158	243	158
Upplupna personalkostnader	23	20	17	16
Övriga poster	129	128	4	4
Summa	**1 033**	**798**	**264**	**178**

Not 28 Händelser efter balansdagen
Hemsö uppdaterade under första kvartalet 2023 sitt ramverk för hållbara obligationer. Ramverket beskriver vilka fastigheter och projekt som kan finansieras med hållbara investeringar. Hemsö har ett brett angreppssätt och inkluderar utöver miljö och energiaspekter även social hållbarhet i obligationerna. SEB har agerat rådgivare i uppdateringen av de hållbara villkoren. Ramverket är granskat och godkänt av Sustainalytics. Hemsös och Tagebads joint venture Hemtag tecknade i mars sitt första avtal om utveckling och förvaltning av ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka. Den överenskomna avtalstiden mellan Nacka kommun och Hemtag omfattar 33 år med möjlighet till förlängning med fem år i taget.

Not 29 Förslag till vinstdisposition
Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.
Föreslagen vinstutdelning om 11,55 kr per aktie grundar sig på 2022 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 27 april 2023 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	3 425 230 972
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	517 973 853
Summa	**4 943 204 825**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 155 000 000
Till ny räkning överföres:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	2 788 204 825
Summa	**4 943 204 825**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4B8B8E5C3E191A1A9623

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.
Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Pär Nuder
Styrelseordförande

Johanna Skogestig
Styrelseledamot

Maria Björklund
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A4B8B8A5C3E191A1A9623

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 61–118 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 mars 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering förvaltningsfastigheter

Se not 2 och not 14 och redovisningsprinciper på sida 97 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde.
- Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.
- Vi har särskilt beaktat effekter på såväl kassaflöden som avkastningskrav sett till den makroekonomiska situationen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och 122–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268448888E5C3E191A1A923

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
26B21F12-E6A4-4B83-85C3-E191A1A9623

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemsö Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2022. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268A4888885C3E191A1A9623

Fastighetsförteckning

Sverige

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Övrigt	Totalt
Brogården 8:7	Råggatan 4	Bjuv	974	0	0	0	0	974
Boden 56:51	Idrottsgatan 6	Boden	10 700	0	0	0	0	10 700
Gyllehemmet 2	Sockenvägen 125	Borlänge	0	0	0	0	0	0
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	0	1 778	0	1 382	4 294
Romberga 23:54	Idunvägen 2	Enköping	4 100	0	0	0	0	4 100
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 404	0	322	0	0	11 726
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	0	0	0	6	6 606
Othem Kiläkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 378	0	0	0	0	5 378
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 565	0	0	0	0	3 565
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51, Fårösund	Gotland	3 222	0	0	0	0	3 222
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 9	Gotland	2 719	0	0	0	0	2 719
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16-18	Gotland	2 490	0	0	0	0	2 490
Tomaten 1	Tjelvarvägen 8	Gotland	1 584	0	0	0	0	1 584
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21-43	Gotland	1 094	0	0	0	306	1 400
Klinte Åvalle 2:28	Skolgatan 7	Gotland	0	0	0	0	1 099	1 099
Södertull 13:14	Flemminggatan 11-17	Gävle	14 767	0	0	0	0	14 767
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20a-b	Gävle	11 707	0	2 540	0	0	14 247
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	0	0	0	520	6 971
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	0	0	0	0	6 490
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12-14	Gävle	5 563	0	0	0	0	5 563
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	0	0	0	0	4 937
Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	2 295	0	0	0	0	2 295
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	8 724	0	0	0	153	8 877
Fiskebäck 8:7	Hälleflundregatan 20	Göteborg	6 444	0	0	0	1 341	7 785
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	0	0	0	0	6 027
Näset 130:1	Björlavägen 1	Göteborg	3 701	0	0	0	0	3 701
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	0	0	0	150	3 238
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	0	0	0	0	3 815
Nåden 1	Fyllingevägen 83	Halmstad	3 804	0	0	0	0	3 804
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	0	0	0	0	3 312
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	0	0	0	0	7 055
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97-99	Järfälla	4 509	0	0	0	0	4 509
Stafvre 11	Lasarettsboulevarden 22	Kristianstad	3 900	2 977	0	0	0	6 877
Fridhem 1	Fridhemsgatan 29	Kungälv	4 739	0	0	0	0	4 739
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A-H	Linköping	4 120	0	607	0	235	4 962
Valbyrån 5	Kärnavägen 3-11	Linköping	2 656	0	0	0	94	2 750
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	0	0	0	0	2 145
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	0	0	0	168	1 678
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	0	0	0	0	1 605
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	1 266	0	0	0	0	1 266
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	0	0	0	0	1 254
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	0	0	0	0	1 045
Anoraken 1	Krondalsvägen 47	Luleå	11 210	0	0	0	0	11 210
Stadsön 1:1040	Älvsborgsvägen 20	Luleå	4 572	0	0	0	0	4 572
Kallkällan 13	Lingonstigen 235	Luleå	3 906	0	0	0	0	3 906
Bergnäset 2:665	Stengatan 123	Luleå	2 129	0	0	0	0	2 129
Alvik 2:54	Danelvägen 11	Luleå	1 578	0	0	0	0	1 578
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	8 991	1 431	0	0	3 744	14 166
Byrådirektören 4	von Troils väg 2-8	Malmö	5 820	2 666	1 400	0	6 053	15 939
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	0	0	0	0	6 825
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	0	0	0	2 098	4 553
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	0	0	0	0	3 040
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	3 016	0	0	0	0	3 016
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	0	0	0	0	2 400
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	0	0	0	0	2 313
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	0	0	0	0	2 250
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	2 140	0	0	0	0	2 140
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	0	0	0	0	1 900
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	0	0	0	0	1 850
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 256	0	0	0	133	1 388
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	442	0	0	0	0	442
Höbalen 1	Vetekornsgatan 22	Mölndal	2 682	0	0	0	0	2 682
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	0	0	0	0	11 145
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen 163	Nacka	4 115	0	0	0	300	4 415
Mensättra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	0	0	0	0	2 047
Ekhöjden 1	Sandbyhovsgatan 4	Norrköping	6 155	0	0	0	0	6 155
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	0	0	0	0	5 386
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	433	0	0	772	5 259
Diademet 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	4 025	0	0	0	0	4 025
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	0	0	0	0	3 183
Värnhemmet 1	Sandbyhovsgatan 3	Norrköping	1 400	0	0	0	0	1 400
Luffaren 2	Sandbyhovsgatan 6	Norrköping	0	0	0	0	0	0

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12-56A4-4888-95C3-E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Hängasken 3	Sandbyhovsgatan 1	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Sysslomannen 1	Sandbyhovsgatan 11	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Vaktmästaren 4	Hernvägen 8	Norrtälje	0	0	0	0	0	0
Trädgården 3	Folkungavägen 1	Nyköping	0	0	0	0	0	0
Hallen 4	Lövgatan 39-43	Solna	4 244	0	1 450	0	144	5 838
Stanstorp 5:368	Vikhems Bygata 100	Staffanstorp	4 126	0	0	0	0	4 126
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	0	325	0	0	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	0	0	0	0	5 000
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	0	0	0	0	2 880
Hantverkaren 2	Hovsjövägen 12	Södertälje	8 393	0	0	0	0	8 393
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 553	0	2 240	0	323	7 116
Krusmyntan 1	Basilikagränd 1	Tyresö	4 675	0	0	0	0	4 675
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	0	0	0	0	2 900
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	0	6 422	0	1 304	19 689
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	5 675	0	1 549	0	0	7 224
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	0	1 260	0	83	1 907
Högås-Torp 1:10	Högås Torp 101	Uddevalla	3 252	1 528	0	0	0	4 780
Vilunda 6:66	Blå gatan 48	Upplands Väsby	5 498	636	0	0	0	6 134
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A-E	Upplands Väsby	2 850	0	0	0	0	2 850
Valsätra 3:10	Bernadottevägen 1P	Uppsala	6 065	0	0	0	0	6 065
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	0	0	0	0	4 020
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	0	0	0	0	3 585
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	0	0	0	0	3 200
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	0	0	0	0	2 740
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1-3	Vallentuna	2 948	0	0	0	0	2 948
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	0	0	0	0	2 936
Sörbyn 17:1	Törnrosgatan 8-22	Vänersborg	3 363	0	1 009	0	155	4 527
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	0	0	0	11 479
Södra Källtorp 1	Vallbyleden 13	Västerås	9 270	0	335	0	0	9 605
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	0	0	0	0	5 914
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	0	0	0	0	4 589
Klockarkärleken 3	Rönnbergastigen 7	Västerås	3 937	0	0	0	0	3 937
Ängsklockan 1	Vårlöksgatan 6	Västerås	3 813	0	0	0	0	3 813
Östra Daggrosen 1	Daggrosgatan 1	Västerås	3 507	0	0	0	0	3 507
Birka 1	Forntidsgatan 4	Västerås	3 335	0	0	0	0	3 335
Hanen 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	0	0	0	0	2 740
Södra Källtorp 7	Vedbovägen 1	Västerås	0	0	0	0	2 287	2 287
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	1 107	0	0	0	0	1 107
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	1 052	0	0	0	0	1 052
Kornknarren 3	Västeråsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Lekamensgärdet 2	Pär Lagerkvists väg 15	Växjö	5 188	0	0	0	0	5 188
Solvändan 3	Åbovägen 22	Växjö	3 329	0	0	0	0	3 329
Tonsättaren 2	Schottisgatan 2-6	Ystad	2 892	0	0	0	65	2 957
Giffeln 1	Kornellvägen 38A	Örebro	6 467	0	0	0	479	6 946
Söder 1:19	Bangårdsgatan 14	Östersund	0	0	0	0	0	0
Summa Sverige Äldreboende		**117**	**462 732**	**13 671**	**21 237**	**0**	**23 395**	**521 034**

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Tjärna Hage 2	Mats Knuts väg 19	Borlänge	0	9 200	0	0	0	9 200
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	0	11 660	0	0	0	11 660
Marken 1	Kanslivägen 22-24	Botkyrka	0	2 932	0	0	0	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	0	938	0	0	0	938
Verkmästaren 7	Hamngatan 17	Eskilstuna	0	20 335	0	0	0	20 335
Nyfors 1:24	Tunavallsgränden 5	Eskilstuna	0	1 427	0	0	0	1 427
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	8 779	4 286	0	0	0	13 065
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	0	7 347	0	0	456	7 803
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathssgatan 19	Göteborg	0	3 921	0	0	2 922	6 843
Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	0	0	0	0	0	0
Bäckagård 1:17	Bäckagårdsvägen 19	Halmstad	0	4 976	591	0	2 207	7 774
Täckeråker 1:228	Timvinkelvägen 42-44	Haninge	0	5 459	0	0	0	5 459
Filborna 28:4	Mejerigatan 5	Helsingborg	0	0	0	0	0	0
Filborna 28:5	Mejerigatan 5	Helsingborg	0	0	0	0	0	0
Medicinaren 23	Blickagången 20	Huddinge	0	15 921	300	0	422	16 643
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	0	1 003	965	0	168	2 136
Värpatorparen 2	Vapnaregatan 6	Hässleholm	0	1 224	0	0	4 609	5 833
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	0	2 290	0	0	0	2 290
Intendenten 1	Wendesvägen 5-7	Hässleholm	0	1 580	0	0	0	1 580

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12166448888E5C3E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	0	700	0	0	0	700
Särsta 38:16	Margaretavägen 35	Knivsta	0	433	0	0	25	458
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	0	3 910	0	0	0	3 910
Ärlan 1	Vikingagatan 6	Kungälv	0	3 107	0	0	0	3 107
Bikupan 5	Esters gata	Kungälv	0	2 427	0	0	0	2 427
Tjuvkil 2:175	Tjuvkils huvud	Kungälv	0	1 530	0	0	0	1 530
Kabbelekan 3	Tvetgatan 10	Kungälv	0	0	0	0	0	0
Borstahusen 1:9	Havsgatan 1	Landskrona	0	5 700	0	0	0	5 700
Borstahusen 1:8	Havsgatan 5	Landskrona	0	2 245	0	0	0	2 245
Nässelodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	0	4 252	0	0	0	4 252
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73-75	Linköping	0	2 735	0	0	0	2 735
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	0	1 688	0	0	0	1 688
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14-16	Linköping	0	1 492	0	0	0	1 492
Laddstaken 2	Knektgatan 1A-B	Linköping	0	750	0	0	0	750
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	0	661	0	0	0	661
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2-4	Linköping	0	661	0	0	0	661
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	0	425	0	0	0	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	0	0	0	0	0	0
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1	Lund	4 509	29 270	6 910	0	5 480	46 169
Benzelius 1	Dag Hammarskjölds Väg 2	Lund	0	6 215	0	0	225	6 440
Predikanten 2	Landgillevägen 55	Lund	0	750	0	0	0	750
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2-4	Lysekil	0	9 000	0	0	0	9 000
Excellensen 5	Carl Gustafs väg 4	Malmö	0	0	0	0	11 197	11 197
Spillepengsmarken 7	Strömgatan 13	Malmö	0	4 670	0	0	0	4 670
Brandnävan 2	Stenbärsgatan 1	Malmö	0	2 690	0	0	0	2 690
Gullriset 4	Monicavägen 18-22	Malmö	0	648	0	0	0	648
Brandnävan 1	Stenbärsgatan 3	Malmö	0	0	0	0	300	300
Svedjenävan 4	Stenbärsgatan 2	Malmö	0	0	0	0	0	0
Älta 14:97	Almvägen 4	Nacka	0	6 630	0	0	0	6 630
Mensättra 1:19	Boo Kyrkväg 5	Nacka	0	4 036	0	0	0	4 036
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	0	3 509	0	0	0	3 509
Älta 14:101	Almvägen 2	Nacka	0	3 345	0	0	50	3 395
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	0	2 575	0	0	0	2 575
Sicklaön 87:1	Alphyddevägen 4	Nacka	0	2 159	0	0	404	2 563
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	0	919	0	0	0	919
Mensättra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	0	775	0	0	0	775
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	0	775	0	0	0	775
Mensättra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	0	771	0	0	0	771
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	0	764	0	0	0	764
Tattby 2:24	Samskolevägen 2-6	Nacka	0	758	0	0	0	758
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	0	736	0	0	0	736
Mensättra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	0	613	0	0	0	613
Lännersta 1:1231	Trollsjövägen 7	Nacka	0	563	0	0	0	563
Älta 75:16	Ulvsjöstigen 17	Nacka	0	418	0	0	0	418
Mensättra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	0	0	0	0	135	135
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	0	9 878	0	0	0	9 878
Ekhöjden 2	Sandbyhovsgatan 25	Norrköping	0	5 550	0	0	0	5 550
Hängasken 1	Sandbyhovsgatan 17	Norrköping	0	4 700	0	0	0	4 700
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	0	4 511	0	0	0	4 511
Kapellet 1	Sandbyhovsgatan 15	Norrköping	0	1 550	0	0	0	1 550
Värnhemmet 2	Sandbyhovsgatan 7	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	0	11 264	0	0	612	11 876
Bråstaborg 1	Hushållargatan 5	Sala	0	933	0	0	0	933
Sollentuna Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	0	2 590	0	0	0	2 590
Sollentuna Sjöberg 7:4	Lomvägen 100-102	Sollentuna	0	600	0	0	0	600
Solna Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	0	8 659	0	0	0	8 659
Bagartorp 19	Bagartorpsringen 20	Solna	0	4 433	0	0	0	4 433
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3-5	Solna	0	3 388	0	0	0	3 388
Stanstorp 6:17	Vikhems Bygata 101	Staffanstorp	0	11 221	0	0	0	11 221
Stora Uppåkra 12:303	Parkallén 4	Staffanstorp	0	7 694	0	0	0	7 694
Stora Uppåkra 12:302	Parkallén 10	Staffanstorp	0	1 195	0	0	0	1 195
Hjärup 4:290	Heimdalls väg 2	Staffanstorp	0	652	0	0	0	652
Lilla Tensta 1	Hagstråket 13	Stockholm	0	18 109	0	0	1 920	20 029
Kadetten 29	Karlbergsvägen 77	Stockholm	0	11 400	0	0	0	11 400
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	0	8 000	0	0	16	8 016
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	0	3 471	0	0	0	3 471
Lau 1	Beckombergavägen 301	Stockholm	0	2 410	0	0	0	2 410
Lojsta 1	Beckombergavägen 316	Stockholm	0	2 300	0	0	0	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	0	1 484	0	0	0	1 484
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	0	1 470	0	0	0	1 470

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

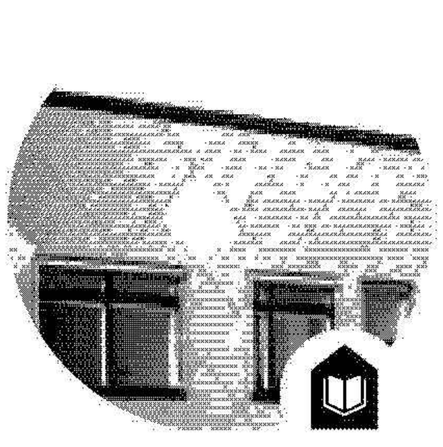
Document ID:
28B21F12-56A4-4888-95C3-E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	0	2 687	0	0	0	2 687
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	0	2 950	0	0	0	2 950
Köpingeskolan 2	Klövervallsvägen 54	Trelleborg	0	7 467	0	0	0	7 467
Pilevallsskolan 2	Tallvägen 30	Trelleborg	0	3 649	0	0	0	3 649
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50-54	Trollhättan	0	445	0	0	0	445
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	0	2 028	0	0	0	2 028
Fräsen 1	Maskinvägen 4	Täby	0	610	0	0	1 294	1 904
Hälla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	0	18 403	945	0	16 750	36 098
Ljungs-Hälle 1:406	Skafterödsvägen 50	Uddevalla	0	0	0	0	0	0
Umeå Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	0	7 730	0	0	0	7 730
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	0	14 904	0	0	0	14 904
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	0	5 915	0	0	0	5 915
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3-5	Upplands Väsby	0	3 000	0	0	0	3 000
Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	Uppsala	0	21 193	44	0	6 167	27 404
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	0	3 517	0	0	0	3 517
Månen 110	Restadvägen 24-28	Vänersborg	0	3 167	0	0	862	4 029
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	0	22 362	0	0	0	22 362
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	0	18 062	0	0	0	18 062
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	0	6 758	0	0	340	7 098
Kristiansborgsskolan 2	Vasagatan 56	Västerås	0	5 334	0	0	0	5 334
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1	Västerås	0	3 412	0	0	0	3 412
Södra Källtorp 8	Bälbyvägen 11	Västerås	0	2 658	0	0	0	2 658
Barkaröby 15:308	Lövänggatan 2	Västerås	0	1 570	0	0	0	1 570
Kristiansborgsbadet 1	Vällgatan 8	Västerås	0	0	0	0	0	0
Rapphönan 2	Västeråsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Ryttersborg 4	Eriksborgsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Boktryckaren 1	Ryttersborgsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	0	8 681	0	0	4 625	13 306
Vittran 1	Trädvägen 4	Växjö	0	7 264	0	0	0	7 264
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A-C	Ystad	0	4 084	0	0	2 602	6 686
Vemmenhög 1	Björnstjernegatan 10	Ystad	0	3 735	0	0	405	4 140
Vallgraven 20	Industrigatan 12	Ystad	0	3 368	0	0	65	3 433
Liv 4	Nils Ahlins gata 2	Ystad	0	430	0	0	1 036	1 466
Malmö 3	Nils Ahlins gata 19	Ystad	0	0	0	0	1 430	1 430
Vemmenhög 2	Björnstjernegatan 6	Ystad	0	1 196	0	0	0	1 196
Ystad Malmö 5	Nils Åhlins väg 17	Ystad	0	904	0	0	16	920
Verkmästaren 24	Industrigatan 15A	Ystad	0	0	0	0	0	0
Verkmästaren 25	Industrigatan 15B	Ystad	0	0	0	0	0	0
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	0	2 500	0	0	0	2 500
Rörströmsälven 31	Vivallaringen 112	Örebro	0	980	0	0	0	980
Summa Sverige Utbildning		**129**	**13 288**	**528 229**	**9 755**	**0**	**66 740**	**618 012**



Nåden 1, Halmstad.



Södra Källtorp 8, Västerås.



Faunan 1, Tyresö.



Kvarnberget 9, Stockholm.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121A68A4888B5C3E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	227	979	1 797	0	0	3 003
Ängaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	0	0	1 488	0	0	1 488
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	0	319	2 323	0	0	2 642
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	0	0	2 306	0	225	2 531
Rydboholm 1:477	Hagkällevägen 2	Borås	0	280	1 693	0	0	1 973
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	0	0	1 623	0	0	1 623
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	0	0	1 393	0	0	1 393
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	0	1 529	4 764	0	2 011	8 304
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	0	0	3 183	0	0	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	0	310	2 278	0	25	2 612
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	803	0	2 445	0	1 052	4 300
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	0	0	3 355	0	0	3 355
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	0	0	1 501	0	0	1 501
Medicinaren 19	Hälsovägen 7	Huddinge	0	2 653	25 735	0	10 099	38 487
Medicinaren 25	Hälsovägen 9	Huddinge	0	3 258	15 233	0	594	19 085
Illern 9	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	Huddinge	0	0	2 985	0	281	3 266
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	0	0	5 521	0	168	5 689
Källhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	0	664	1 196	0	282	2 142
Veddesta 2:108	Veddestavägen 6	Järfälla	0	0	0	0	0	0
Hälsan 3	Fabriksgatan 17-19	Jönköping	0	0	4 613	0	0	4 613
Norrahammar 28:108	Postgatan 1-9	Jönköping	0	0	2 488	0	0	2 488
Vårdträdet 7	Hävdevägen 31	Jönköping	0	0	1 646	0	0	1 646
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	0	0	3 928	0	40	3 968
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	0	0	2 042	0	0	2 042
Mjölkudden 3:11	Mjölkuddsvägen 79C	Luleå	0	0	1 401	0	2 026	3 427
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	82	8 094	0	1 495	14 995
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	0	0	3 033	0	0	3 033
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	0	0	1 493	0	0	1 493
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölndal	0	0	6 723	0	391	7 114
Hängasken 2	Sandbyhovsgatan 1	Norrköping	0	199	3 257	0	353	3 808
Patienten 1	Eugeniavägen 10	Solna	0	0	18 466	0	2 438	20 904
Sotenäs Gravarne 3:139	Hvitfeldtsgatan 23	Sotenäs	0	0	2 511	0	0	2 511
Träbron 1	Bergtallsvägen 10-12	Stockholm	3 093	2 249	10 547	0	1 416	17 305
Akka 8	Tranebergsplan 1-3	Stockholm	0	0	3 818	0	147	3 965
Jullovet 1	Annebodavägen 4-6	Stockholm	0	0	1 333	0	0	1 333
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	0	0	1 831	0	0	1 831
Herkules 34	Corfitz-beck-friisgatan 4A	Trelleborg	0	0	300	0	5 226	5 526
Hjorten 14	Johan Kocksgatan 4	Trelleborg	0	0	1 769	0	911	2 680
Herkules 33	Hamngatan 16	Trelleborg	800	0	0	0	0	800
Herkules 29	Corfitz-beck-friisgatan 2	Trelleborg	0	0	0	0	0	0
Kallstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	0	0	1 536	0	0	1 536
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	0	0	1 402	0	0	1 402
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	0	0	808	0	0	808
Faunan 1	Bollmoravägen 14-20	Tyresö	5 549	639	5 034	0	1 087	12 309
Floran 1	Regnbågsgatan 2-14	Tyresö	0	0	0	0	0	0
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	0	0	968	0	0	968
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	0	956	1 198	0	1 029	3 183
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	0	265	2 227	0	267	2 759
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	0	515	1 172	0	1 252	2 939
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	0	0	1 677	0	0	1 677
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	0	60	1 743	0	3 072	4 875
Torna 1	Sixten Sparres gata 1-3	Ystad	0	0	0	0	2 635	2 635
Summa Sverige vård		**52**	**15 797**	**14 957**	**177 875**	**0**	**38 521**	**247 150**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Kopparormen 4	Vikhemsvägen 9	Eslöv	0	0	0	2 570	0	2 570
Södertull 20:6	Bondegatan 12	Gävle	0	0	0	0	957	957
Södertull 20:2	Södra Kungsgatan 60	Gävle	0	0	0	0	0	0
Brämaregården 37:1	Vägmästaregatan 5	Göteborg	0	0	0	3 079	0	3 079
Notarieängen 8	Ytterbyvägen 19	Kungälv	0	0	0	3 501	0	3 501
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	0	0	0	2 650	0	2 650
Polisen 1	von Lingens väg 130B	Malmö	0	0	0	3 555	0	3 555
Juristen 4	Järnvägsgatan 4	Mölndal	0	0	0	7 000	1 270	8 270
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4-6	Norrköping	0	0	0	18 331	0	18 331
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	0	0	0	11 476	896	12 372
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7-15	Solna	0	528	0	30 433	4 492	35 453
Kvarnberget 9	Rinkebyplan 2-4	Stockholm	0	0	0	7 662	0	7 662
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 2	Trelleborg	0	0	0	3 372	0	3 372
Snickeriet 10	Vannhögsgatan 7	Trelleborg	0	0	0	0	3 002	3 002
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	0	0	0	21 893	855	22 748
Summa Sverige Rättsväsende		**15**	**0**	**528**	**0**	**115 522**	**11 472**	**127 522**
Summa Sverige		**313**	**491 817**	**557 385**	**208 867**	**115 522**	**140 128**	**1 513 718**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12:E8E48888E5C3E191A1A9623

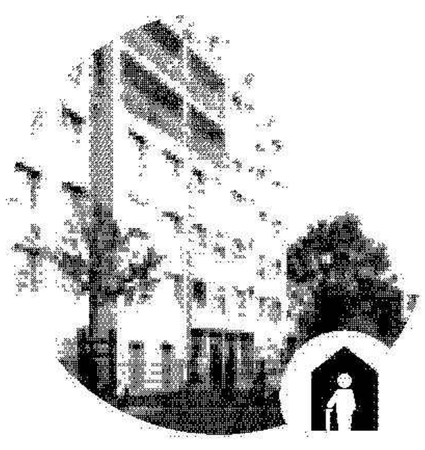
Fastighetsförteckning

Tyskland

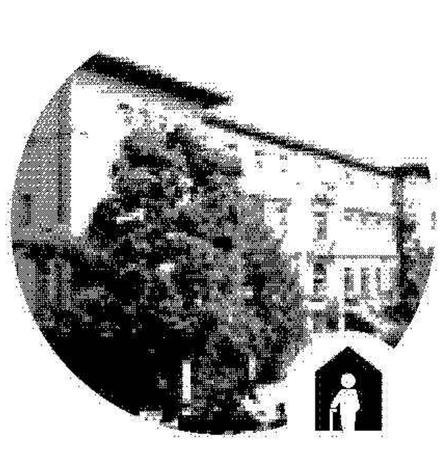
			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Aachen, A.d. Schurzel. Brücke	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 954	0	0	0	0	4 954
Neukirchen, Weißenstein-strasse	Weißensteinstraße 6	Amberg-Sulzbach	4 800	0	0	0	0	4 800
Piding, Lindenstrasse	Lindenstraße 46	Berchtesgadener Land	3 699	0	0	0	0	3 699
Bensheim, Eifelstraße	Eifelstraße 21-25	Bergstraße	7 036	0	0	0	0	7 036
Bensheim, Eifelstraße II	Eifelstraße 21	Bergstraße	0	0	0	0	0	0
Berlin, Ullsteinstraße	Ullsteinstraße 159	Berlin-Stadt	8 656	0	0	0	0	8 656
Berlin, Klingsorstraße	Klingsorstraße 121	Berlin-Stadt	6 820	0	0	0	0	6 820
Gärtnereiring	Gärtnereiring 54	Berlin-Stadt	1 995	0	0	0	0	1 995
Bocholt, Böwings Stegge 1	Böwings Stegge 8	Borken	4 966	0	0	0	0	4 966
Bocholt, Böwings Stegge 2	Böwings Stegge 6	Borken	2 498	0	0	0	0	2 498
Brandenburg, Neuendorfer St.	Neuendorfer Straße 75	Brandenburg an der Havel	7 328	0	92	0	0	7 420
Müllheim, Am Pfannenstiel	Am Pfannenstiel 30	Breisgau-Hochschwar-zwald	6 554	0	0	0	0	6 554
Bremen, Ricarda-Huch-Straße	Ricarda-Huch Straße 1	Bremen	8 915	0	0	0	0	8 915
Bremen, Gnesener Straße	Gnesener Straße 6	Bremen	2 621	0	0	0	0	2 621
Bremen, Hemmstraße	Hemmstraße 345	Bremen	1 809	0	762	0	0	2 571
Chemnitz, Deubners Weg	Deubners Weg 12	Chemnitz	13 456	0	0	0	1 944	15 400
Barssel, Mühlenweg	Mühlenweg 11	Cloppenburg	4 550	0	0	0	0	4 550
Dahme, Am Schloss	Am Schloß 3	Dahme-Spreewald	19 997	0	0	0	0	19 997
Zeuthen, Fontanneallee	Fontaneallee 29	Dahme-Spreewald	8 868	0	0	0	0	8 868
Darmstadt, Kasinostraße	Kasinostraße 37	Darmstadt-Dieburg	6 074	0	0	0	0	6 074
Meppen- Spiek	Spiek 14	Emsland	2 201	0	0	0	0	2 201
Wetter, Friedrichstraße	Steinstraße 3	Ennepe-Rhur-Kreis	4 004	0	0	0	0	4 004
Essen, Stauderstraße	Stauderstraße 84	Essen	0	0	0	0	0	0
Wangerland- Friesenstraße	Freesenpadd 1	Friesland	4 448	0	0	0	0	4 448
Gotha, Pestalozzistraße	Pestalozzistraße	Gotha	12 777	0	0	0	50	12 827
Büttelborn, Am Heißgraben	Am Heißgraben	Groß-Gerau	0	0	0	0	0	0
Ahrensburg, Reeshoop	Reeshoop 38	Kreis Stormarn	5 807	0	0	0	0	5 807
Reinfeld, Kaliskaweg	Kaliskaweg	Kreis Stormarn	4 018	0	0	0	0	4 018
Bochum, Vincenzstraße	Vincenzstraße 1	kreisfreie Stadt Bochum	4 701	0	0	0	89	4 790
Bonn, Rheinallee	Rheinalle 78	Kreisfreie Stadt Bonn	4 773	0	0	0	0	4 773
Darmstadt, Im Fiedlersee	Im Fiedlersee 43	kreisfreie Stadt Darmstadt	7 516	0	0	0	0	7 516
Dresden, Preller Str.	Prellerstraße 16	kreisfreie Stadt Dresden	3 704	0	0	0	0	3 704
Duisburg, Brauerstrasse	Brauerstraße 43	kreisfreie Stadt Duisburg	4 331	0	0	0	0	4 331
Duisburg, Karl-Lehr-Straße	Karl-Lehr-Straße 159	kreisfreie Stadt Duisburg	4 148	0	0	0	0	4 148
Duisburg, Fuchstrasse	Fuchsstraße 31	kreisfreie Stadt Duisburg	4 099	0	0	0	0	4 099
Duisburg, Hufstrasse	Hufstraße 2	kreisfreie Stadt Duisburg	3 846	0	0	0	0	3 846
Emden, Am Wykhoffweg	Rotdornring 1	kreisfreie Stadt Emden	3 351	0	0	0	0	3 351
Kiel, Vaasastrasse 2a	Vaasastraße 2A	kreisfreie Stadt Kiel	5 743	0	0	0	0	5 743
Kiel, Pickertstrasse	Pickerstraße 36	kreisfreie Stadt Kiel	3 261	0	0	0	0	3 261
Köln, Neusser Str.	Neusser Straße 402-406	kreisfreie Stadt Köln	7 681	0	0	0	0	7 681
Leipzig, Saxoniastrasse	Saxoniastraße 32	kreisfreie Stadt Leipzig	4 558	0	0	0	0	4 558
Mülheim a.d. Ruhr, Am Halbach	Saarnerstraße 415	kreisfreie Stadt Mül-heim an der Ruhr	5 098	0	0	0	0	5 098
Offenbach, Spessartring	Spessartring 22	kreisfreie Stadt Offen-bach am Main	9 569	0	0	0	0	9 569
Wiesbaden, Parkstraße	Parkstraße 21	kreisfreie Stadt Wies-baden	5 253	1 190	0	0	0	6 443



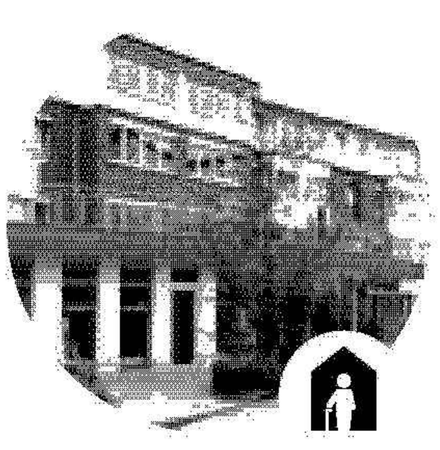
Zum Königsgraben 10, Teltow-Fläming.



Spessarstring 22, Offenbach am Main.



Prellerstraße 16, Dresden.



Kurt-Schumacher-Straße 154, Dinslaken.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121266A4888885C3E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Mühldorf, Wirtsgasse	Wirtsgasse 41	Landkreis Mühldorf am Inn	5 658	0	0	0	0	5 658
Waldkraiburg, Reichenberger Str.	Reichenberger Straße 21	Landkreis Mühldorf am Inn	3 762	0	0	0	0	3 762
Pfronten, Meilinger Straße	Meilinger Straße 14A	Landkreis Ostallgäu	3 138	0	0	0	0	3 138
Hadamar, Hammelburg	Hammelburg 18	Limburg-Weilburg	6 432	0	0	0	0	6 432
Bruchköbel, Hauptstrasse	Hauptstraße 113	Main-Kinzig-Kreis	5 301	0	0	0	0	5 301
Wächtersbach, Chatilloner Str	Chatilloner Straße 81	Main-Kinzig-Kreis	2 200	0	0	0	0	2 200
Liederbach, Am Wehr	An den Hofgärten 3	Main-Taunus-Kreis	4 443	0	0	0	0	4 443
Radebeul, Hohe Straße	Hohe Straße 2	Meißen	5 353	0	0	0	0	5 353
Langenfeld, Langforther Str.	Langforter Straße 1-3	Mettmann	4 073	0	0	0	0	4 073
Elsenfeld, Bahnhofstraße	Bahnhofstraße 12	Miltenberg	4 450	0	0	0	0	4 450
Mittweida, Burgstädter Straße	Burgstädter Straße 75b	Mittelsachsen	4 836	0	0	0	0	4 836
Pullach, Wiesenweg	Wiesenweg 5	München	8 557	0	0	0	0	8 557
Stolzenau, Kleine Geest	Kleine Geest 19-21	Nienburg/Weser	3 320	0	0	0	0	3 320
Heusenstamm, Herderstraße I	Herderstraße 85-89	Offenbach	6 280	0	0	0	0	6 280
Heusenstamm, Herderstraße II	Herderstraße 64	Offenbach	2 981	0	0	0	0	2 981
Peine, Sunderstraße	Sundernstraße 60	Peine	3 574	0	0	0	0	3 574
Peine, Am Herzberg	Am Herzberg 18	Peine	2 017	0	0	0	0	2 017
Elmshorn - Amandastraße	Esmachstraße 22	Pinneberg	11 930	0	0	0	0	11 930
Kleinmachnow, Fahrenheit-strasse	Fahrenheitstraße	Potsdam-Mittelmark	0	0	0	0	0	0
Elsdorf, Zum Ostbahnhof	Zum Ostbahnhof	Rhein-Erft-Kreis	4 217	0	0	0	0	4 217
Taunusstein, Am alten Sportpl	Am alten Sportplatz 43	Rheingau-Taunus-Kreis	7 642	0	0	0	0	7 642
Rehren, Auestraße	Auestraße 4	Schaumburg	5 197	0	0	0	0	5 197
Nittenau, Brucker Strasse	Brucker Straße 7	Schwandorf	4 131	0	0	0	0	4 131
Wackersdorf, Kiefernstraße	Kiefernstraße 1-3	Schwandorf	2 589	0	0	0	0	2 589
Greven, Philipp-Manz-Str.	Philipp-Manz-Straße 5	Steinfurt	4 156	0	0	0	0	4 156
Rheine - Hemelter Str.	Hemelter Straße 7	Steinfurt	3 955	0	0	0	0	3 955
Zossen, An der Brotfabrik	An der Brotfabrik 1	Teltow-Fläming	4 330	0	0	0	0	4 330
Lauterbach, Bilsteinweg	Bilsteinweg 1	Vogelsbergkreis	5 684	0	0	0	0	5 684
Langenaltheim, Turnerweg 1	Turnerweg 1	Weißenburg-Gunzen-hausen	4 218	0	0	0	0	4 218
Dinslaken, Kurt-Schumacher-St	Kurt-Schumacher-Straße 154	Wesel	4 059	0	0	0	0	4 059
Hünxe, Bensumskamp	Bensumskamp 27	Wesel	3 800	0	0	0	0	3 800
Butzbach, Johann S.-Bach-Str	Johann-Seb.-Bach-Straße 26	Wetteraukreis	3 951	0	0	0	0	3 951
Wuppertal, Simonsstrasse	Simonsstraße 12	Wuppertal	0	0	0	0	641	641
Lichtenstein, Martin-Götze-St	Martin-Götze-Straße 14	Zwickau	5 993	0	0	0	0	5 993
Summa Tyskland Äldreboende		78	**392 710**	**1 190**	**854**	**0**	**2 724**	**397 478**

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Dortmund, Rheinsche Straße	Rheinische Straße 69	kreisefreie Stadt Dortmund	0	5 500	0	0	0	5 500
Duisburg, Wuhanstraße 6,11	Wuhanstraße 6,11	kreisfreie Stadt Duisburg	0	16 581	0	0	0	16 581
Duisburg, Wuhanstraße 9	Wuhanstraße 9	kreisfreie Stadt Duisburg	0	0	0	0	0	0
Zossen, Jägerstrasse	Zum Königsgraben 10	Teltow-Fläming	0	16 250	0	0	0	16 250
Summa Tyskland Utbildning		4	**0**	**38 331**	**0**	**0**	**0**	**38 331**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Hofgeismar, Manteuffel Anlage	Manteuffel Anlage 2-5	Kassel	0	0	0	4 286	0	4 286
Kassel, Knorrstraße	Knorrstraße 32	kreisefreie Stadt Kassel	0	0	0	3 673	0	3 673
Wiesbaden, Lorenz-Schott Strasse	Lorenz-Schott Straße 4	kreisfreie Stadt Wies-baden	0	0	0	8 527	0	8 527
Wetzlar, Schanzenfeldstraße	Schanzenfeldstraße 8	Lahn-Dill-Kreis	0	0	0	13 852	0	13 852
Homberg, August-Vilmar-Straße	August-Vilmar-Straße 20	Schwalm-Eder-Kreis	0	0	0	3 920	0	3 920
Summa Tyskland Rättsväsende		5	**0**	**0**	**0**	**34 258**	**0**	**34 258**
Summa Tyskland		**87**	**392 710**	**39 521**	**854**	**34 258**	**2 724**	**470 067**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121564A8868F5C3E191A1A9823

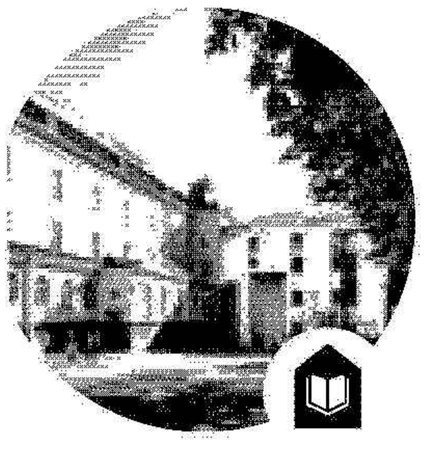
Fastighetsförteckning

Finland

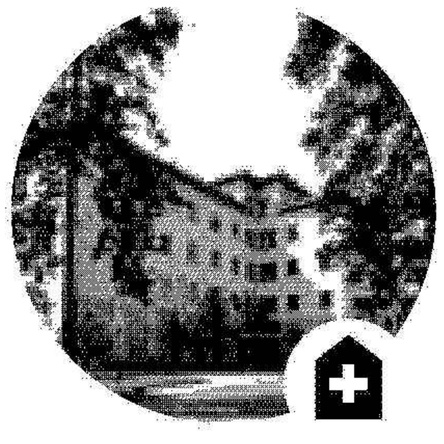
			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Puistokatu A	Puistokatu A	Espoo	4 601	0	0	0	2 892	7 493
Kivennavantie 15	Kivennavantie 15	Espoo	2 270	0	0	0	0	2 270
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Espoo	2 061	0	0	0	0	2 061
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Espoo	1 729	0	0	0	0	1 729
Kappalaisenkuja 3	Kappalaisenkuja 3	Espoo	1 487	0	0	0	2	1 489
Solisevantie 2	Solisevantie 2	Espoo	650	0	0	0	0	650
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsinki	2 891	1 106	0	0	52	4 049
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsinki	0	0	2 946	0	73	3 019
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsinki	0	0	1 675	0	0	1 675
Kirkonkyläntie 47	kirkonkyläntie 47	Helsinki	0	0	0	0	1 143	1 143
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinkää	1 013	0	0	0	0	1 013
Turuntie 13	Turuntie 13	Hämeenlinna	5 731	0	0	0	0	5 731
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	0	0	0	0	1 432
Viipurintie 48	Viipurintie 48	Kaarina	1 300	0	0	0	0	1 300
Harjunsalontie 2	Harjunsalontie 2	Kangasala	2 040	0	0	0	0	2 040
Nyhkäläntie 43	Nyhkäläntie 43	Karkkila	0	0	0	0	0	0
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kerava	1 963	0	999	0	396	3 358
Arppentie 6 B	Arppentie 6B	Kitee	1 541	0	0	0	0	1 541
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	0	0	0	0	2 099
Rahkakatu 34	Rahkakatu 34	Kuopio	1 218	0	0	0	0	1 218
Vallinmäentie 47	Vallinmäentie 47	Laihia	3 398	0	0	0	0	3 398
Helsingiuksentie 1	Helsingiuksentie 1	Lohja	2 574	0	0	0	0	2 574
Kaakkumäentie 6	Kaakkumäentie 6	Mäntsälä	1 199	0	0	0	0	1 199
Pitkäniementie	Pitkäniementie 15	Nokia	3 249	0	0	0	0	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3	Nurmijärvi	2 345	0	0	0	0	2 345
Vehnäpellontie 6	Vehnäpellontie 6	Nurmijärvi	0	0	0	0	0	0
Mielikintie 8	Mielikintie 8	Oulu	9 375	0	0	0	0	9 375
Lastenlinnantie	Lastenlinnantie	Pälkäne	1 573	0	0	0	0	1 573
Haapavedentie 20	Haapavedentie 20	Savonlinna	1 437	0	0	0	0	1 437
Gneissikaari 19	Gneissikaari 19	Sipoo	0	0	0	0	0	0
Linnoitustie 1	Linnoitustie 1	Siuntio	0	0	0	0	0	0
Meesakatu 4	Meesakatu 4	Tampere	3 436	0	0	0	0	3 436
Tilkonmäenkatu 2	Tilkonmäenkatu 2	Tampere	1 130	0	0	0	0	1 130
Hovioikeudenkatu 3	Hovioikeudenkatu 3	Turku	7 332	0	0	0	0	7 332
Virvoituksentie 5	Virvoituksentie 5	Turku	6 043	0	0	0	1	6 044
Puutarhakatu 39	Puutarhakatu 39	Turku	5 989	0	0	0	0	5 989
Liinahaankatu 17	Liinahaankatu 17	Turku	5 531	0	0	0	0	5 531
Viilarinkatu 9	Viilarinkatu 9	Turku	3 050	0	0	0	0	3 050
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Turku	2 543	0	0	0	0	2 543
Pirttivuorenkuja 7	Pirttivuorenkuja 7	Turku	2 450	0	0	0	0	2 450
Höylääjänkuja 3	Höylääjänkuja 3	Tuusula	0	0	0	0	0	0
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vaasa	2 800	0	0	0	0	2 800
Perintökuja 14	Perintökuja 14	Vantaa	6 790	518	0	0	0	7 308
Summa Finland Äldreboende		**43**	**106 270**	**1 624**	**5 620**	**0**	**4 559**	**118 073**



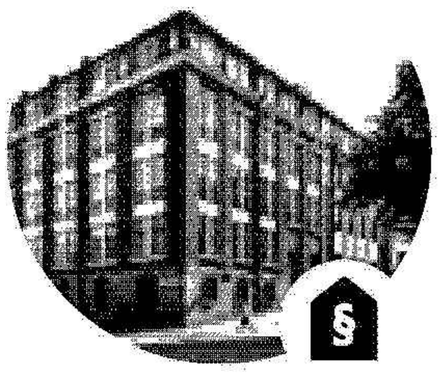
Viertolantie 5, Nurmijärvi.



Arkadiankatu 24, Helsingfors.



Sairaalankuja 3 D, Kuovola.



Arvi Kariston katu 5, Hämeenlinna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Suotie 4	Suotie 4	Espoo	0	1 141	0	0	0	1 141
Haapaniemenkatu 6	Haapaniemenkatu 6	Helsinki	0	15 432	0	0	0	15 432
Siltavuorenpenger 10	Siltavuorenpenger 10	Helsinki	0	6 875	0	0	3	6 878
Arkadiankatu 24	Arkadiankatu 24	Helsinki	0	5 867	0	0	41	5 908
Nervanderinkatu 13	Nervanderinkatu 13	Helsinki	0	5 258	0	0	0	5 258
Pohjoinen Rautatiekatu 9	Pohjoinen Rautatiekatu 9	Helsinki	0	4 077	0	0	0	4 077
Arkadiankatu 28	Arkadiankatu 28	Helsinki	0	1 667	0	0	802	2 469
Yliopistokatu 4	Yliopistokatu 4	Joensuu	0	3 311	0	0	0	3 311
Wilhelm Schildtin katu 2	Wilhelm Schildtin katu 2	Jyväskylä	0	4 300	0	0	0	4 300
Teletie 4-6	Teletie 4-6	Kuopio	0	0	0	0	6 445	6 445
Kannaksenkatu 22	Kannaksenkatu 22	Lahti	0	11 484	0	0	0	11 484
Kirkkokatu 16	Kirkkokatu 16	Lahti	0	9 924	0	0	0	9 924
Kannaksenkatu 20	Kannaksenkatu 20	Lahti	0	6 678	0	0	0	6 678
Laaksokatu 6	Laaksokatu 6	Lahti	0	2 263	0	0	0	2 263
Yliopistonkatu 34, Lappeen-ranta	Yliopistonkatu 34	Lappeenranta	0	5 812	0	0	0	5 812
Satakunnankatu 23	Satakunnankatu 23	Pori	0	18 552	0	0	4 603	23 155
Lemminkäisenkatu 30	Joukahainengatan 3 A	Turku	0	16 282	0	0	0	16 282
Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Strandgatan 2	Vaasa	0	15 347	0	0	3 117	18 464
Summa Finland Utbildning		**18**	**0**	**134 269**	**0**	**0**	**15 011**	**149 280**

			Yta, kvm					
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Kamreerintie 6	Kamrersvägen 6	Espoo	0	0	0	0	4 888	4 888
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsinki	0	0	2 626	0	0	2 626
Sairaalankuja 3 D	Sairaalankuja 3 D	Kouvola	0	0	8 834	0	0	8 834
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Oulu	0	0	4 384	0	0	4 384
Romsinpolku 6	Romsinpolku 6	Tampere	0	0	1 666	0	0	1 666
Lääkärinkallionkatu 6	Lääkärinkallionkatu 6	Tampere	0	0	1 368	0	0	1 368
Taavankuja 1	Taavankuja 1	Tampere	0	0	898	0	0	898
Kunnallissairaalantie 20	Kunnallissairaalantie 20	Turku	0	0	45 337	0	445	45 782
Kunnallissairaalantie 36	Kunnallissairaalantie 36	Turku	0	0	2 096	0	0	2 096
Signalistinkatu 2	Signalistinkatu 2	Turku	0	0	1 694	0	0	1 694
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vantaa	0	0	4 939	0	0	4 939
Summa Finland Vård		**11**	**0**	**0**	**73 842**	**0**	**5 333**	**79 175**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Salmisaarenranta 7	Salmisaarenranta 7	Helsinki	0	907	0	31 999	16 355	49 261
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Hämeenlinna	0	0	0	4 715	0	4 715
Hampuntie 25	Hampuntie 25	Kangasala	0	0	0	2 883	0	2 883
Lauritsalantie 9	Lauritsalantie 9	Lappeenranta	0	0	0	3 365	0	3 365
Köysikuja 3	Köysikuja 3	Lieto	0	0	0	2 352	0	2 352
Elektroniikkatie 1	Elektroniikkatie 1	Oulu	0	0	0	5 800	0	5 800
Teuvo Pakkalan katu 7	Pikkukankaantie 2	Oulu	0	0	0	0	0	0
Hiitintie 2	Hiitintie 2	Ylöjärvi	0	0	0	998	0	998
Summa Finland Rättsväsende		**8**	**0**	**907**	**0**	**52 110**	**16 355**	**69 372**
Summa Finland		**80**	**106 270**	**136 800**	**79 462**	**52 110**	**41 258**	**415 900**
Summa Hemsö		**480**	**990 797**	**733 706**	**289 183**	**201 890**	**184 109**	**2 399 685**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A4888B45C3E191A1A9623

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 mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	**Jan–dec 2022**	**Jan–dec 2021**
Periodens resultat	2 563	8 189
Genomsnittligt eget kapital	29 189	24 216
Avkastning på eget kapital, %	**8,8**	**33,8**

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

Totalavkastning	**Jan–dec 2022**	**Jan–dec 2021**
Driftnetto	3 032	2 742
Värdeförändring fastigheter	589	7 587
Summa	**3 621**	**10 330**
Ingående marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Utgående fastighetsvärde	84 879	75 737
Justering årets värdeförändring	-589	-7 587
Justerat genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	**80 013**	**65 195**
Totalavkastning, %	**4,5**	**15,8**

Förvaltningsresultat	**Jan–dec 2022**	**Jan–dec 2021**
Resultat efter räntenetto	2 317	2 278
Återläggning		
Värdeförändringar joint venture	-35	-183
Skatt joint venture	27	50
Förvaltningsresultat	**2 309**	**2 145**

Avkastning förvaltningsresultat	**Jan–dec 2022**	**Jan–dec 2021**
Förvaltningsresultat x 90 %	2 078	1 931
Genomsnittligt eget kapital	29 189	24 216
Avkastning förvaltningsresultat, %	**7,1**	**8,0**

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

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

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

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

Rörelsemarginal	Jan–Dec 2022	Jan–Dec 2021
Rörelseresultat	2 931	2 764
Fastighetsintäkter	4 097	3 639
Rörelsemarginal, %	**71,5**	**76,0**

Soliditet	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget Kapital	30 028	28 350
Tillgångar	89 447	79 508
Soliditet, %	**33,6**	**35,7**

Substansvärde	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget Kapital	30 028	28 350
Räntederivat	–	35
Uppskjuten skatt	6 557	6 082
Substansvärde	**36 586**	**34 466**

Justerad soliditet	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget Kapital	30 028	28 350
Räntederivat	–	35
Uppskjuten skatt	6 557	6 082
Substansvärde	**36 586**	**34 466**
Tillgångar	89 447	79 508
Justerad soliditet, %	**40,9**	**43,3**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A4888B45C3E191A1A9623

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld
Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Avkastning förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad
Räntebärande nettoskuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter och investeringar i joint venture.

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

Disponibel likviditet
Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

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

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

Justerad soliditet
Substansvärde i förhållande till totala tillgångar.

Kapitalbindning
Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Kort upplåning
Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program
Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Nettoskuld
Räntebärande skuld med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar.

Operativt kassaflöde
Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och förvaltningsresultat joint venture minus betald skatt.

Räntetäckningsgrad
Rörelseresultat i förhållande till räntenetto. Beräknas på 12 månaders rullande utfall.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat
Driftnetto med tillägg för resultatandel från joint venture och kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot
Disponibel likviditet i förhållande till Kort upplåning.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Substansvärde
Eget kapital plus uppskjuten skatt och räntederivat.

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
Hyresintäkter 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 hyresintäkter och övriga fastighetsintäkter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156446B6B45C3E191A1A9623



Äldreboende och grundskola – Sandarna 26:2, Göteborg.

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Totalt emitterat belopp sedan 2016 är 9,2 miljarder kronor.

Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket banat väg för fortsatta emissioner i hållbara obligationer. Under 2022 har Hemsö emitterat ytterligare åtta hållbara obligationer, till ett totalt emitterat värde om 4 400 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett hållbart ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Ramverket finns i sin helhet på hemso.se. Hemsös hållbara obligationer är noterade på EURONEXT ESG Bond list - en samlingsplats av ESG-obligationer (gröna, hållbara, blå och hållbarhetsrelaterade obligationer) noterade på EURONEXT.

Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället. De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har stor inverkan på samhället. Det är i våra fastigheter vi börjar vårt lärande och det är även där vi summerar vår livsgärning. Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Det innebär att vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare som i alla delar av verksamheten bedriver ett hållbart företagande inom ramen för FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030. Hemsös fastigheter är en del av samhällets infrastruktur och vi skapar med våra lokaler förutsättningar för bland annat utbildning, vård och rättsväsende, verksamheter som alla är grundläggande för ett hållbart samhälle.

Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade byggnader, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Gröna och hållbara byggnader
2. Energieffektivisering
3. Sociala investeringar:
   a. Skolor
   b. Äldreboenden
   c. Omställningsprojekt för att skapa bostäder till flyktingar
4. Förnybar energi

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156446B6B45C3E191A1A9623



Utbildning – Verkmästaren 6 & 7, Mälardalens Universitet, Eskilstuna.

Allokeringen under 2022 skedde enbart mot befintliga fastigheter, som är färdigställda nyproduktionsprojekt och som färdigställts de senaste åren. Ett belopp motsvarande emissionsbeloppet används för att finansiera hållbara tillgångar enligt ramverket för hållbar finansiering. Hela det upplånade beloppet har fördelats till befintliga gröna, sociala och hållbara tillgångar och därmed är saldot på Hemsös hållbara konton noll.

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet.
Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se

Exempel på finansierade projekt

Grundskola och äldreboende i Göteborg

I december 2022 färdigställdes det unika projektet med grundskola och äldreboende kombinerat i en och samma byggnad i området Sandarna i Göteborg. Skolan omfattar årskurs F-6 för 400 elever och äldreboendet 100 platser. Ett 12-årigt hyresavtal har tecknats med Göteborgs stad för både grundskolan och äldreboendet. Byggnaden är klassificerad enligt Miljöbyggnad Silver.

Utformningen väntas ge positiva effekter då lokaler som tillagningskök och idrottssal kan samutnyttjas, men även genom att skapa möten mellan de boende på äldreboendet och eleverna på skolan. Här finns möjlighet att förbättra äldre människors närhet till liv och rörelse, genom såväl visuell kontakt som gemensamma aktiviteter mellan verksamheterna. Barnen får också en nära koppling till den äldre generationen.

Äldreboende i Södra Källtorp, Västerås

Hemsö har i nära samarbete med Västerås stad utvecklat och uppfört ett nytt äldreboende i Södra Källtorp i Västerås. Huset är särskilt anpassad för personer med demenssjukdom men det finns även lägenheter för personer utan demens. Äldreboendet är försett med välfärdsteknik i framkant och har inretts med färgsättning enligt Västerås-modellen. Modellen innebär att olika färger och tydliga kontraster har använts i syfte att underlätta för dementa att orientera sig i boendemiljön. Västerås stad har tecknat ett 25-årigt hyresavtal.

Det nya bostadsområdet Södra Källtorp har utvecklats med visionen att skapa ett nytt område med god samhällsservice. Äldreboendet, med 120 platser, är först ut. Byggnaden färdigställdes under 2021 och är klassificerad enligt Miljöbyggnad Silver.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F121268A4888885C3E191A1A9623



Äldreboende – Giffeln 1, Örebro.

Gröna och hållbara investeringar 2022-12-31

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifiering och nivå	Fastighetstyp	MWh/år	kWh/m²	tCO_2/år	$kgCO_2/m^2$	Tillskapade platser [1]
Hållbart	Medicinaren 25 [2]	1 485	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	3 937	150,9	92	3,5	500
Grönt	Lanuv, Wuhanstraße 6,11 [3]	1 102	LEED Gold & DGNB Gold	Utbildning	3 662	221	2647	159,8	–
Hållbart	Verkmästaren 6 & 7	620	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	1 508	67,1	23	1	4 000
Hållbart	Krusmyntan 1	230	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	171	38,5	1,5	0,3	63
Hållbart	Nåden 1	155	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	94	24,8	0,8	0,2	54
Hållbart	Anoraken 1	397	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	928	80,2	1,9	0,2	144
Hållbart	Boden 56:51	320	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	696	68,5	95	9,3	126
Hållbart	Patienten 1	1 226	Miljöbyggnad Guld	Vård	1 838	62,1	44	1,5	–
Hållbart	Täckeråker 1:228	267	Miljöbyggnad Silver	Skola	242	58,6	2,3	0,6	400
Hållbart	Giffeln 1	350	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	550	76	33	4,5	80
Hållbart	Faunan 1	310	Miljöbyggnad Guld	Äldreboende	190	31,4	1,6	0,3	92
Hållbart	Sandarna 26:2	392	Miljöbyggnad Silver	Skola/Äldreboende	757	58,6	52	4	388/100
Hållbart	Södra Källtorp 1	230	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	900	84,9	41	3,9	120
Hållbart	Södra Källtorp 7	30	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende/ Trygghetsboende	168	53,7	8	2,6	55
Hållbart	Stafvre 11	240	Miljöbyggnad Silver	Skola/Äldreboende	238	49,9	2	0,4	116/60
Hållbart	Pilehallen	100	Miljöbyggnad Silver	Skola/Utbildning/ idrottshall	193	49	3	0,8	–
Hållbart	Köpingeskolan	120	Miljöbyggnad Silver	Skola	352	44,7	6	0,7	860
Hållbart	Vikhemskolan	130	Miljöbyggnad Silver	Skola	310	38,8	3	0,3	800
Hållbart	Romberga 23:54	190	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	284	65	4	0,9	54
Hållbart	Perintökuja 14	280	LEED Gold	Äldreboende	883	120,9	193	26,4	126
Summa		**8 173**							

[1] Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (eg elevplatser, platser på äldreboende etc).
[2] Utfallet är inklusive verksamhetskyla.
[3] Utfallet är inklusive verksamhetsenergi och ej normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.

Andel allokerat belopp per kategori

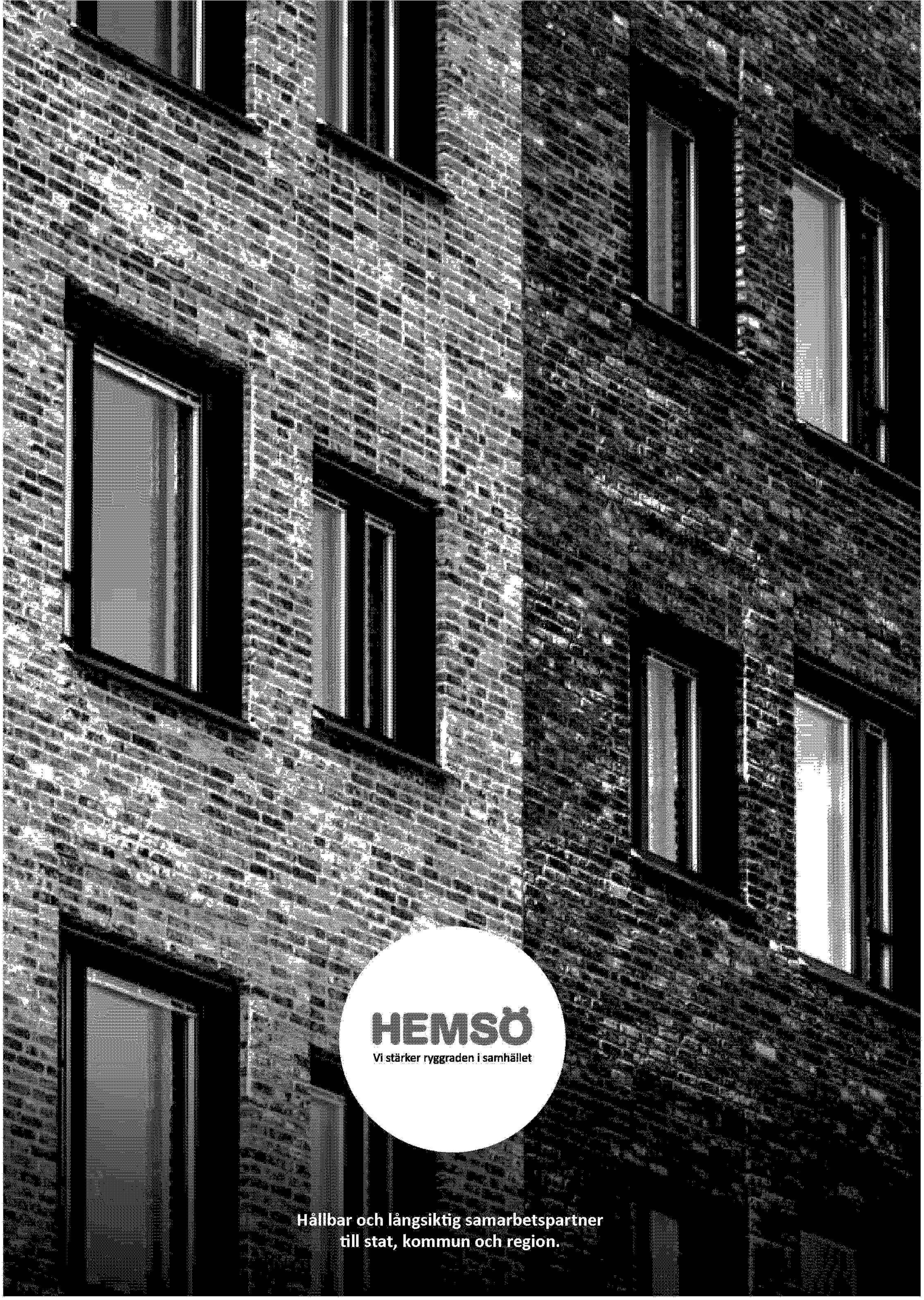
Kategori	Belopp, mkr	Andel, %
Grönt	1 102	13
Hållbart	7 071	87
Summa	**8 173**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623

Produktion och grafisk form: Hallvarsson & Halvarsson
Text: Hemsö
Foto: Dan Coleman, Johan Eldrot, Torbjörn Widell, Wellu Hämäläinen, Louise Helmfrid, Niclas Kindahl, Henrik Kindgren, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Anders Portman, Martin Sommerschield, Lise Gagne, Misa Kannos, Jussi Ratalainen, Cedervall arkitekter, Visulent AB, Zynka, Parviainen Arkkitehdit Oy, Pixprovider, David Schmidt, iStockphoto, AdobeStock, Hemsö.
Tryck: Prinfo Welins

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12156A46B6B45C3E191A1A9623



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
28B21F12356A48686E5C3E191A1A9623