ank=20220603;20220607047l6

Årsredovisning

för

Hemsö Verkmästaren Holding AB

559083-3926

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hemsö Verkmästaren Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2022. 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 2022

Nils Styf

ank=20603-20220607047l7

Årsredovisning

för

Hemsö Verkmästaren Holding AB

559083-3926

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

ank=20220603;20220607047l8

Styrelsen för Hemsö Verkmästaren Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget förvaltar aktier i Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB, org nr 559042-0534, Hemsö Juristen 4 AB, org nr 556761-9118, Hemsö Brämaregården 37:1 AB, org nr 556761-9134 samt Hemsö Notarieängen 8 AB, org nr 556802-9192.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång
Under räkenskapsåret har utdelning om 17 000 tkr erhållits från Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB, org nr 559042-0534.

Covid-19 Hemsö har analyserat bolagens väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsö har under perioden lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster med anledning av pandemin, dessa rabatter har inte uppgått till några väsentliga belopp. Bolagens hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg samt verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös drifts-, underhålls- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin. Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således görs bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas.

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 i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	43 069	-32	-1	-6 202
Eget kapital	46 050	2 950	2 950	2 950
Balansomslutning	304 187	279 358	278 605	286 521

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=20220603:20220607047l9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 900 127
årets vinst	43 100 050
	46 000 177
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	29 000 177
	46 000 177

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=20220603;20220607047

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter och kostnader			
Administrationskostnader	2	-31	-32
Rörelseresultat		**-31**	**-32**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	43 100	0
		43 100	**0**
Resultat efter finansiella poster		**43 069**	**-32**
Bokslutsdispositioner	4	31	32
Resultat före skatt		**43 100**	**0**
Skatt på årets resultat	5	0	0
Årets resultat		**43 100**	**0**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	**43 100**	**0**
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	**43 100**	**0**

ank=20220603;20220607047

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	304 187	278 604
Summa finansiella anläggningstillgångar		**304 187**	**278 604**
Summa anläggningstillgångar		**304 187**	**278 604**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	754
Summa kortfristiga fordringar		**0**	**754**
Summa omsättningstillgångar		**0**	**754**
SUMMA TILLGÅNGAR		**304 187**	**279 358**

ank=20220603;20220607047

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 900	2 900
Årets resultat		43 100	0
Summa fritt eget kapital		**46 000**	**2 900**
Summa eget kapital		**46 050**	**2 950**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		258 137	275 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	517
Summa kortfristiga skulder		**258 137**	**276 408**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**304 187**	**279 358**

ank=20220603;20220607047

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**2 900**	**2 950**
Årets resultat		0	0
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**2 900**	**2 950**
Årets resultat		43 100	43 100
Övrigt totalresultat		0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**46 000**	**46 050**

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.

ank=20220603;20220607047

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-31	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-31**	**-32**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		754	-753
Förändring av rörelseskulder		-18 271	753
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-17 548**	**-32**
Investeringsverksamheten			
Justering förvärv av företag		517	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**517**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		17 000	0
Erhållna koncernbidrag		31	32
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**17 031**	**32**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20220603;20220607047

Noter

Tkr

Not 1 Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar
Hemsö Verkmästaren Holding AB, org nr 559083-3926, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Blå Kruset 9 AB, org nr 556989-0089, med säte i Stockholm, Sverige. Blå Kruset 9 AB ägs i sin tur av Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169, med säte i Stockholm, Sverige.

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

Hemsö Verkmästaren Holding AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 17 maj 2022..

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Hemsö Fastighets AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Hemsö gör i nuläget bedömningen att Covid-19-pandemin inte i något väsentligt avseende kommer påverka Hemsös verksamhet eller bolagets finansiella ställning.

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

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.

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.

Intäkter
För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttringar, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

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.

ank=20220603;20220607047

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.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har 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. 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. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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=20220603;20220607047

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.

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 en enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

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.

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.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2021
Inga förändringar av IFRS har förekommit under året som har någon inverkan på bolagets finansiella rapporter.

ank=20220603;20220607047

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 Arvode till revisorer
Samtliga kostnader avseende revision tas i koncernens moderbolag Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	17 000	0
Återföring av nedskrivningar	26 100	0
	43 100	**0**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	31	754
Lämnade koncernbidrag	0	-722
	31	**32**

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		43 100		0
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-8 879	21,4	0
Ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-20,6	8 879	-21,4	0
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**

ank=20220603;20220607047

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 704	304 704
Förvärv / Justering av förvärvskostnader	-517	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**304 187**	**304 704**
Ingående nedskrivningar	-26 100	-26 100
Återförda nedskrivningar	26 100	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-26 100**
Utgående redovisat värde	**304 187**	**278 604**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent*	Bokfört värde
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	50	100	163 516
Hemsö Juristen 4 AB	1000	100	96 479
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	1000	100	26 841
Hemsö Notarieängen 8 AB	100000	100	17 351
			304 187

	Org.nr	Säte
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm
Hemsö Brämaregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm
Hemsö Notarieängen 8 AB	556802-9192	Stockholm

Not 8 Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 50 000 kr. Antalet aktier uppgår till 50 000 st med ett kvotvärde om 1 kr.

Not 9 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 10 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 80,0% (77,5) av inköpen och 0% (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

ank=20220603;20220607047

Not 11 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser		
	0	0
	0	**0**

Stockholm den 28 april 2022

Nils Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2022

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

ank=20220603;20220607047 31

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Verkmästaren Holding AB, org.nr 559083-3926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemsö Verkmästaren Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hemsö Verkmästaren Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Verkmästaren Holding 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 att 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 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.

ank=20220603;20220607047

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hemsö Verkmästaren Holding AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Verkmästaren Holding 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 2022

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

HEMSÖ

2021

Årsredovisning

Undertecknad verkställande direktör i Hemsö Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Stockholm den 18 maj 2022

Nils Styf

Vi stärker ryggraden i samhället!

Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende

Innehåll

Översikt

Detta är Hemsö ..... till höger
Hemsö i siffror ..... invikets insida
Viktiga händelser 2021 2
Vd-ord 4
Strategi och värdeskapande 7
Hemsös mål 13
Hemsö stärker ryggraden i samhället 14
Medarbetare 18
Marknadsöversikt 22

Verksamhet

Fastighetsportfölj 29
Förvaltning 40
Kunder i fokus 45
Projektutveckling 51

Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse 59
Förslag till vinstdisposition 62
Finansiering 63
Riskhantering 69
Bolagsstyrning 77
Styrelse 81
Ledande befattningshavare 82
Flerårsöversikt 85
Räkenskaper 86
Noter 92
Revisionsberättelse 115
Fastighetsförteckning 118
Nyckeltalsberäkningar 127
Definitioner 129
Rapportering – Hållbara obligationer 130

*__Samhällsfastighet:__ fastighet som används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice, även benämnt som social infrastruktur.

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2021
Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB, org.nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar sid. 59–114. Förvaltningsberättelsen omfattar sid. 59–76. Hemsö har även en separat hållbarhetsrapport som följer GRI Standarder, vilken också utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande ägare av samhällsfastigheter* med verksamhet även i Finland och Tyskland. Verksamheten innebär att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter inom:

- **Äldreboende**
- **Utbildning**
- **Vård**
- **Rättsväsende**

Hyresgäster är stat, kommun, region och privata operatörer med skattefinansierad verksamhet. Hemsös huvudägare är Tredje AP-fonden, AP3.

Vision
Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället.

Mission
Hemsö ska göra sina medarbetare och kunder stolta.

Affärsidé
Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

ank=20220603:20220607047

Hemsö i siffror

Marknadsvärde fastigheter
75 737 mkr

Antal fastigheter
441 st

Hyresintäkter
3 614 mkr

Räntetäckningsgrad
5,7 ggr

Ekonomisk uthyrningsgrad
97,9 %

Förvaltningsresultat
2 145 mkr

Driftnetto

2 742 mkr

Värdeförändring på fastigheterna

7 587 mkr

Hyresduration

9,6 år

Belåningsgrad

54,3 %

Andel offentliga hyresgäster

63 %

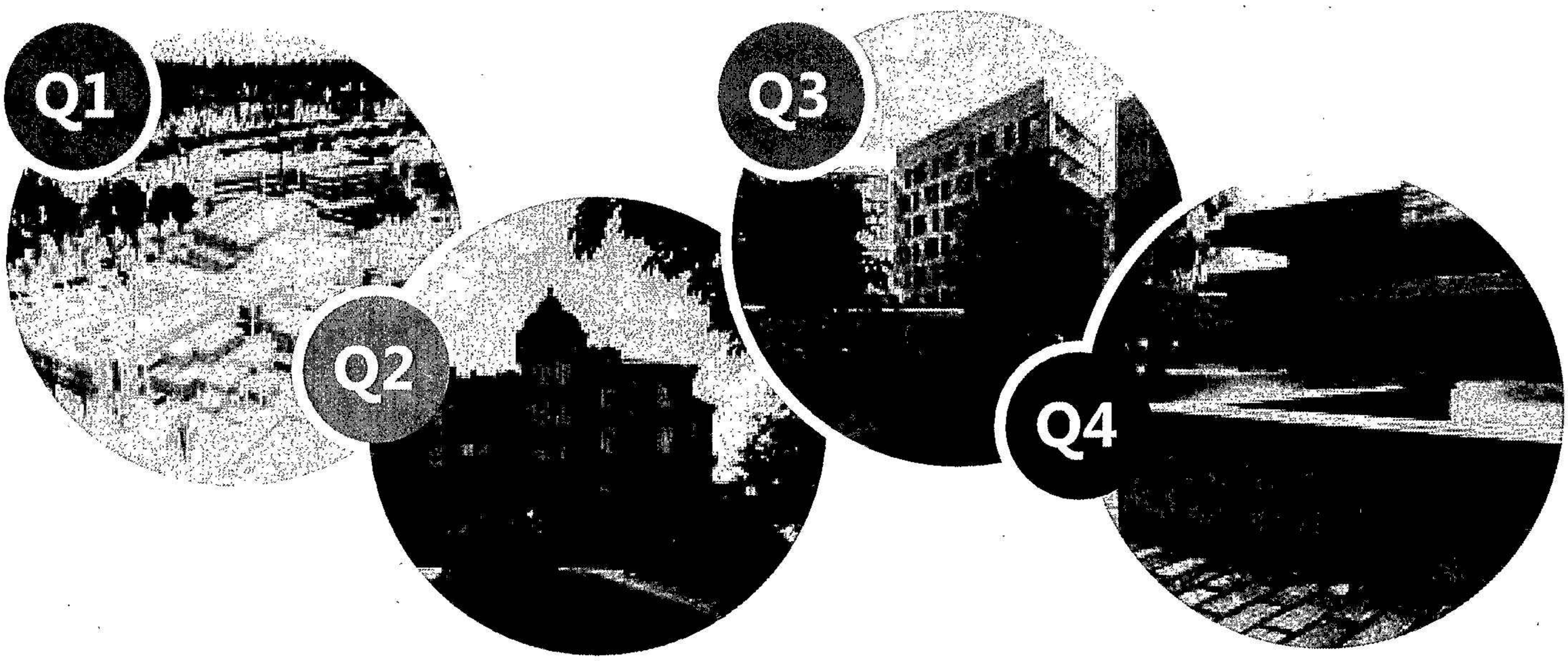
Antal miljöcertifieringar

70 st



ank=20220603:20220607047335

Viktiga händelser 2021



- Hemsö emitterade en sjuårig obligation om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Räntekupongen sattes till noll procent med en effektiv årsränta om 0,12 procent.

Nytt äldreboende i Tyskland

- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Victor's group avseende utvecklingen av ett nytt äldreboende i Kleinmachnow utanför Berlin.
- Hemsö förvärvade samtliga byggnader och pågående projekt inom skolcampusområdet Paavola. Lahtis stad tecknade 20-åriga hyresavtal för samtliga ytor.
- Fitch uppgraderade Hemsös kreditbetyg till A+ med stabila utsikter.

Förvärv av campus i centrala Uppsala

- Hemsö förvärvade Campus Kronåsen i centrala Uppsala för ombildning till gymnasium. Investeringen uppgick till cirka 1 miljard kronor och ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Uppsala kommun.
- Hemsös ägare beslutade att tillföra ytterligare 1 miljard kronor i eget kapital. Kapitalet tillsköts under tredje kvartalet.
- En ny kommunal för- och grundskola för 900 elever samt en idrottshall ska utvecklas i Ektorp i Nacka. Investeringen uppgår till cirka 400 miljoner kronor och ett 25-årigt hyresavtal tecknades med Nacka kommun.

- Planerna för Barkarby sjukhus gick in i ett nytt skede då Hemsö förvärvade mark med en byggrätt om 42 000 kvadratmeter av Järfälla kommun.
- I september bekräftade S&P Hemsös kreditrating om "A-" med stabila utsikter, samma kreditrating från S&P som Hemsö haft sedan 2015. Hemsö bedöms numera enligt kriterierna för traditionella fastighetsbolag.

Hemtag bildas tillsammans med Tagebad

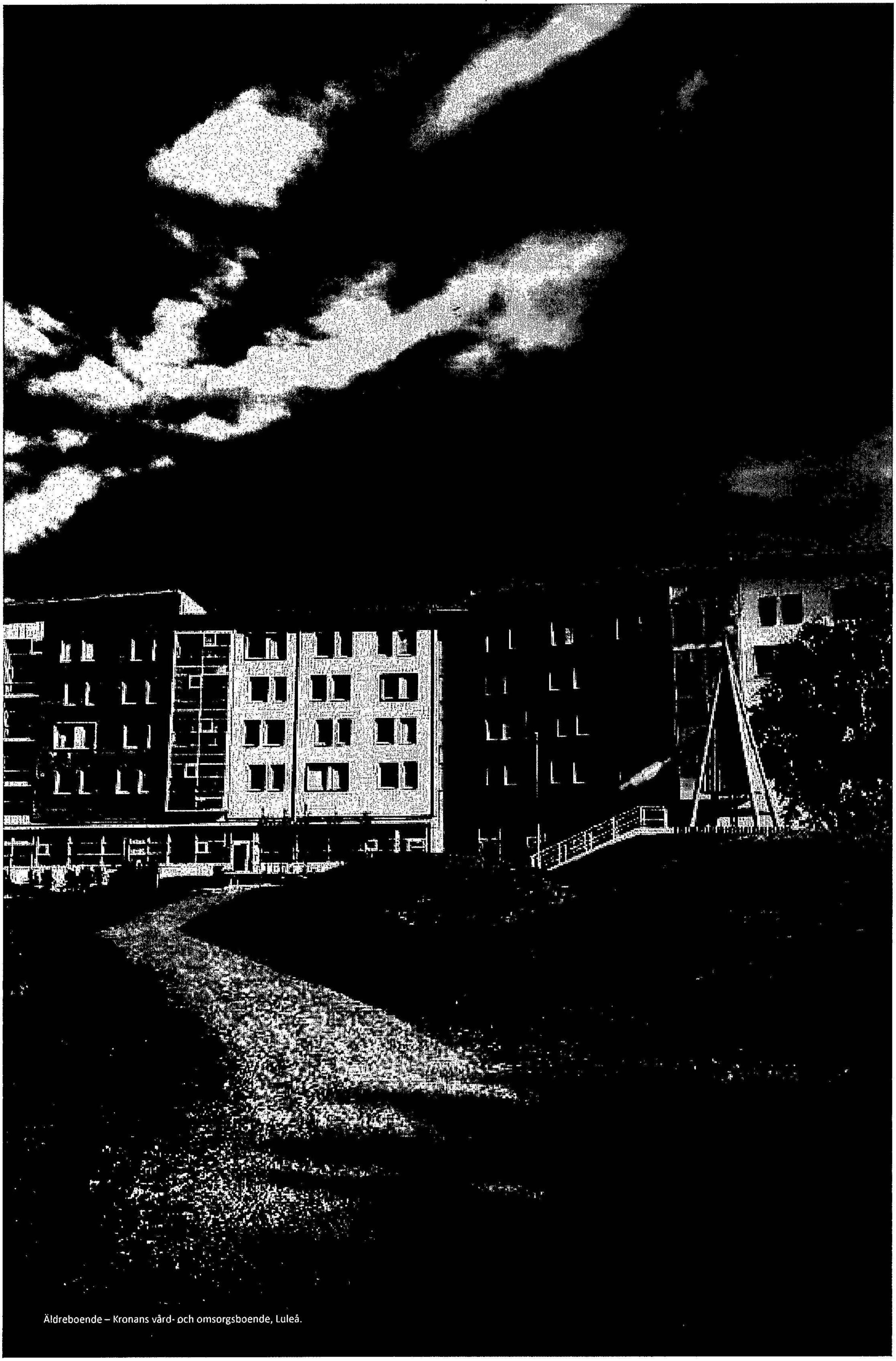
- Hemsö och Tagebad bildade Hemtag Fastigheter AB, som ägs till hälften vardera, för att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar.

- Hemsö tecknade ett låneavtal om 1 miljard kronor med Europeiska investeringsbanken (EIB). Kapitalet ska användas till att bygga mer energieffektiva samhällsfastigheter i Sverige och Finland.

Förvärv av Tensta gymnasium

- Hemsö tecknade förvärvsavtal om fastigheten Lilla Tensta 1, som omfattar byggnaderna Tensta gymnasium och Tensta Träff av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).
- Sweden Green Building Council (SGBC) utsåg Hemsö som vinnare av Årets Noll-CO2-projekt för äldre- och korttidsboendet Sköndalsvillan i Tyresö samt Årets Breeam-In-Use-byggnad för Torp vårdcentral i Lerum.

ank=20220603;20220607047



Äldreboende – Kronans vård- och omsorgsboende, Luleå.

Vd har ordet

Ett händelserikt år med både ljus och mörker



Den livsglädje och lättnad som infann sig när pandemin började släppa taget byttes snabbt till oro och bestörtning när Ryssland invaderade Ukraina. Kriget är ett faktum och vi vet inte hur det kommer att sluta. Det vi dock vet är att kriget orsakar stort mänskligt lidande och i skrivande stund befinner sig miljontals människor på flykt.

Hemsö erbjuder lediga lokaler till kommunerna i de länder där Hemsö verkar, samt till svenska Migrationsverket, för mottagande av människor som behöver skydd undan krigets fasor. Vi samarbetar även med Zossen kommun utanför Berlin, en viktig hyresgäst där vi nyligen byggt en skola. Här rustar vi upp en tom skolbyggnad så att den kan användas som flyktingboende. Vi har även valt att stötta FN:s flyktingorgan UNHCR. Hemsös stöd går i linje med UN Global Compact, vilken Hemsö undertecknade under 2021. De tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption har vi sedan länge stöttat och arbetat efter.

Covid-19

I min tillbakablick över året som gått finns dock många ljusa stunder. Jag vill lyfta mina kollegor som inte tappat hoppet eller modet att arbeta hårt för det de tror på. Jag vill rikta ljuset mot alla människor som har skapat en normalitet trots den omskakande tillvaron som pandemin medfört. Det gäller inte minst merparten av våra hyresgäster som är verksamma inom vård, omsorg och skola. Trots hög arbetsbelastning och svåra förutsättningar har ni skapat trygghet och omsorg för samhällets sköraste. Det ska vi inte glömma nu när restriktionerna är borta och vi något yrvaket ställer om till det nya normala.

Våra hyresgäster har inte påverkats finansiellt av pandemin, däremot har den skenande smittspridningen i samhället orsakat utbredd sjukdom bland personalen. På äldreboenden har personalen dessutom haft både logistiska och emotionella utmaningar. De har arbetat med att begränsa smittspridningen i husen och samtidigt tagit hand om allvarligt sjuka. De har även hanterat den stora sorg som sjukdom och dödsfall inneburit för anhöriga. I skolvärlden i de länder där skolorna varit öppna har personalstyrkan varit hårt ansatt av sjukdom och karantäner. Samtidigt har merparten av eleverna varit i skolan och på fritidsverksamheter. Hemsö har fokuserat på stöd och lösningar för att begränsa smittspridningen och även erbjudit tillfälliga vårdplatser.

Hemsö har klarat sig bra genom andra året av Covid-19, vi presenterar vårt starkaste år någonsin. Det är jag förstås både glad och ödmjuk inför. I ljuset av allt elände som pandemin medfört känns det fantastiskt. Pandemin har förstås varit påfrestande för Hemsös medarbetare, som trots detta fortsatt att bidra till att utveckla Hemsös verksamhet och bidra med nya hållbara skolplatser och äldreboendeplatser.

Klimat i fokus

Vår affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Vår målsättning är att vara ledande inom hållbarhet i vårt segment. Samhället behöver fler nya samhällsfastigheter med inomhus- och utomhusmiljöer som skapar förutsättningar för en socialt hållbar samhällsutveckling.

Samtidigt medför vår bransch en stor påverkan på vår planet genom de resurser som används vid ny- och ombyggnation. Det är en stor utmaning att minska klimatpåverkan från fastighetssektorn. För att nå interna och nationella målsättningar krävs omfattande förändringar. Genom att ställa krav på hållbara lösningar, öka fokus på innovation i våra egna projekt och välja samarbetspartners som ligger i framkant kan Hemsö vara en föregångare i minskad klimatpåverkan i branschen.

Under året har vi lagt extra fokus på klimatpåverkan från byggande och har skaffat oss ytterligare erfarenheter om hur vi på olika sätt kan minska den. Klimatfrågan är fortsatt högt prioriterat på Hemsö.

Hyra och äga samhällsfastigheter – inte antingen eller

Behovet av nya samhällsfastigheter är fortsatt stort i de marknader där Hemsö verkar. Befolkningen i Finland och Sverige växer och i Tyskland sker en förskjutning i befolkningsstrukturen.

Hemsö samverkar i dag med många kommuner och regioner i samtliga tre länder. Under året har samverkansavtal tecknats med till exempel Kungälv, Uddevalla, Trelleborg och Bjuv i Sverige samt Lahtis i Finland.

Anledningen till att Hemsö finns och växer är för att vi tillsammans med den offentliga sektorn hjälps åt att hitta hållbara lösningar för en framtid där fler barn behöver nya skolor och fler äldre behöver boenden anpassade för sina behov.

ank=20220603-20220607047

Vi är experter på att förvalta, utveckla och äga samhällsfastigheter. Vi gör detta hela tiden, och därför är vi riktigt bra på det. Det finns ytterligare en aspekt som bidrar till Hemsös framgång och det är vår vilja att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Jag är trygg i mitt budskap att de flesta kommuner inte bör äga alla sina samhällsfastigheter själva. Jag vet att det kommer ett mervärde med att involvera en aktör som Hemsö i sin fastighetsstrategi.

Privata bolag är inte alltid lösningen för alla, men jag uppmanar kommunerna att beakta ett sådant samarbete noga innan de väljer väg. De bör även granska vilken privat aktör som är bäst lämpad för uppgiften, det är skillnad mellan de olika privata fastighetsaktörerna. Välj en stabil och finansiellt stark part med mest erfarenhet både på bredden och djupet. Med gemensamma krafter kan vi tillsammans möta behoven av social infrastruktur där det behövs som bäst.

Rörelse och gemenskap

Offentlig sektor behöver även många nya idrottshallar och badhus. De senaste två åren har Hemsö byggstartat tio nya idrottshallar och planerar i närtid för ytterligare tio byggstarter. Detta är, liksom skolor och äldreboenden, stora investeringar. Investeringsbehovet för badhus bedöms uppgå till 40–60 miljarder kronor den närmaste tiden.

Alla, oavsett ålder, behöver röra på sig. Friskvård och hälsa är en viktig sak, liksom möjligheten att ingå i ett sammanhang som sporten erbjuder. Förutom en bra skola och utbildning kan en fotbollsklubb eller dansgrupp vara det avgörande för att välja rätt i livet. Det gäller både barn och vuxna.

Badhus är en kommunal angelägenhet och en social och demokratisk mötesplats dit alla är välkomna, oavsett ålder, kön och bakgrund. Skolverket ställer kunskapskrav gällande simning i läroplanen. Kommunerna behöver kunna tillgodose skolornas behov av simundervisning och se till att simkunnighetsmålet uppfylls.

Hemsö och Tagebad bildade under hösten 2021 det gemensamma bolaget Hemtag. Hemtags badhus utvecklas med Tagebads specialistkunskap och erfarenhet inom bad- och friskvårdsanläggningar och med Hemsös långsiktighet, genomförandekraft och finansiella styrka. Det gemensamma bolaget erbjuder kommuner och regioner möjligheten att hyra badhus i stället för att äga dem själva.

En stabil partner

Hemsö växer i stabil takt genom både förvärv och nyproduktion i Sverige, Finland och Tyskland. Vi har gjort flera förvärv i samtliga länder. Vi har även påbörjat ytterligare en byggnation av ett nytt äldreboende i Kleinmachnow utanför Berlin. Det är Hemsös andra äldreboende i egen regi i Tyskland.

I mars uppgraderade Fitch Ratings Hemsös kreditbetyg till A+ med stabila utsikter, och bekräftade Hemsös kortsiktiga kreditbetyg F1+. Det var ett glädjande besked och ett gott betyg som visar på Hemsös starka kreditprofil, särskilt i ljuset av pandemin. Standard & Poor's bekräftade även Hemsös kreditbetyg om A- med stabila utsikter, samma kreditrating som vi haft sedan 2015.

I januari emitterade vi en obligation om 500 miljoner euro med en löptid om sju år och med en räntekostnad om 0,12 procent som övertecknades 3,6 gånger. Det är den lägsta ränta med en löptid om sju år som någonsin emitterats på den europeiska obligationsmarknaden av ett europeiskt fastighetsbolag.

Vi finns där vi behövs

Hemsö har under året växt i de kommuner där vi redan har fastigheter. Vi har också ökat vår närvaro i utsatta områden. Vår nya F-5-skola i Tjärna Ängar i Borlänge invigdes i höstas. Jag var på plats och firade tillsammans med stolta och glada elever och lärare. Sedan tidigare har vi verksamhet i Rosengård i Malmö och Vivalla i Örebro.

Vi är inte rädda för att anta nya utmaningar och göra skillnad där det verkligen behövs. I början av 2022 var jag med på ett rundabordssamtal i Tensta, ett särskilt utsatt område i Stockholm där Hemsö har förvärvat Tensta gymnasium och Tensta Träff.

Samtalen under kvällen var mycket givande. Föreningsliv och tenstabor uttryckte ilska och frustration över alla stängda dörrar, nedlagda skolor och brist på positiva satsningar i området. Det rådde också skepsis över privata aktörers inträde i samhället, en rädsla att ännu mer ska tas ifrån dem. Samtidigt fanns en enorm positiv energi, många initiativ och idéer på hur man kan utveckla Tensta för att hjälpa barn, ungdomar och vuxna.

Vi på Hemsö gör det vi kan för att skapa förutsättningar för ett skolcampus och återigen öppna upp Tensta Gymnasium och Tensta Träff. Ett samarbete mellan samhällets alla aktörer behövs, och vi på Hemsö kommer att bidra till det.

Skolan är platsen för framtidstro

Hemsö finns redan närvarande i utsatta områden runt om i Sverige. Särskilt viktigt är satsningar på fler bra skolor. Det borde vara mer prioriterat än vad det hittills har varit. Genom att investera i bra skolor som är utformade för studiero, kreativitet, trygghet och rörelse kan vi hjälpa fler barn och ungdomar att göra ett positivt vägval i livet.

Det är en investering som lönar sig på kort och lång sikt både för den enskilda individen och ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Hemsö drar sitt strå till stacken och satsar där vi har möjlighet. Min ambition och önskan är att vi kommer att utöka vår närvaro i fler områden där det behövs förändring.

Nils Styf, vd



ank=20220603;20220607047

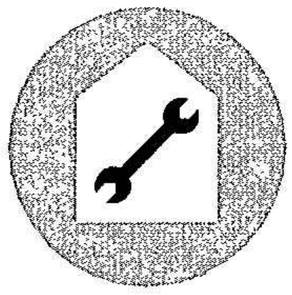
Strategi och värdeskapande

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.

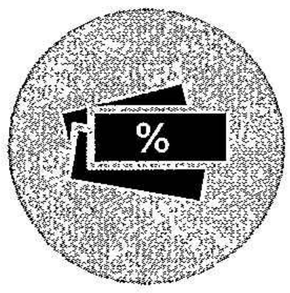
Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden som en följd av en god befolkningstillväxt och skiftande demografi. Det är framför allt åldersgruppen 80+ som växer kraftigt. Det bidrar till ett stort behov av nya äldreboenden och skolor. Samtidigt står den offentliga 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. I 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. Av Hemsös hyresintäkter kommer 94 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 över tio år, vilket innebär att vi har en gedigen erfarenhet och specialistkompetens inom segmentet.



Specialanpassat



Skattefinansierat



Samhällsservice

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

Hemsös marknader

Marknad	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	53 %	51 %	57 %
BNP-tillväxt 2021	4,9 %	2,7 %	3,5 %
Hemsö marknadsvärde, andel	*67 %*	*17 %*	*16 %*

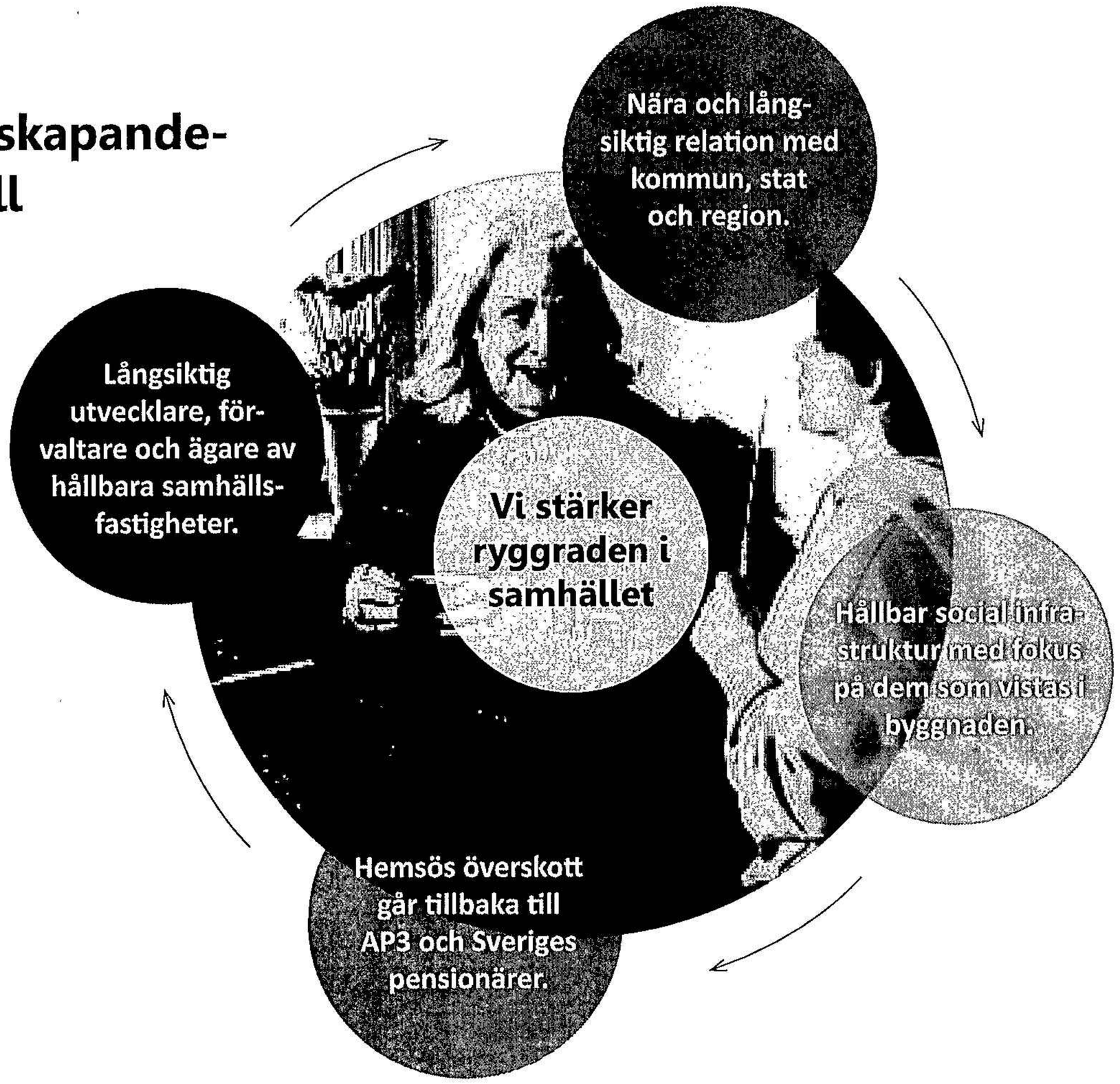
Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning 2021	10 450 000	83 220 000	5 550 000
Befolkning över 75 år	1 050 000	9 400 000	550 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2040	11 %	-2 %	0 %
Befolkningstillväxt över 75 år, prognos till 2040	42 %	38 %	57 %

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



ank=20220603:20220607047

Värdeskapande-modell



Långsiktig utvecklare, förvaltare och ägare av hållbara samhällsfastigheter

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 28 350 mkr
- Lånat kapital: 42 498 mkr
- Förvaltningsresultat: 2 145 mkr
- Utdelning ägare: 905 mkr

Medarbetare

- Medarbetare: 153 st
- Engagemangsindex: 88/100
- 89 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 99,4 procent

Ägare

- 85 procent Tredje AP-fonden
- 15 procent Sagax

Nära och långsiktig relation med kommun, stat och region

- Nöjd kundindex: 73/100 Sverige
- Nöjd kundindex: 3,81/5 i Finland
- Hyresduration: 9,6 år

Fastigheter

- Fastigheter: 441 st
- Marknadsvärde fastigheter: 75 737 mkr
- Investeringar: 7 590 mkr i nyproduktion, förvärv och befintliga fastigheter

Hållbar social infrastruktur med fokus på dem som vistas i byggnaden

Färdigställda platser och yta sedan Hemsö grundades

- Uthyrningsbar yta: 2 218 tkvm för social infrastruktur
- Äldreboendeplatser: 1 430 st
- Skolplatser: 11 600 st
- Högskoleplatser: 7 000 st

Miljö

- Miljöcertifierade byggnader: 70 st
- Koldioxidutsläpp* Sverige: 4,0 kg CO_2e/m^2
- Koldioxidutsläpp* Finland: 21,1 kg CO_2e/m^2
- Energi Sverige: 113 kWh/m^2
- Energi Finland: 226 kWh/m^2

* Scope 1 och 2

Mål och strategier mot FN:s globala utvecklingsmål

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

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. Nedan presenteras de globala mål som Hemsö framför allt kan bidra till.



Mål 3 – God hälsa och välbefinnande
Hemsö strävar efter att byggnaderna ska bidra till en säker och hälsosam inomhusmiljö, bland annat genom miljöcertifiering, högt ställda krav på byggmaterial, miljöinventering av äldre byggnader och genom utveckling- och innovationsprojekt om hälsofrämjande inomhus- och utomhusmiljö.



Mål 4 – God utbildning för alla
Hemsö arbetar med att skapa och förvalta hållbara, inkluderande och trygga utbildningsmiljöer, till exempel genom vårt koncept Hemsö-äpplet. I projektet Skolgårdslyftet satsar vi extra på utemiljön kring våra skolor.



Mål 7 – Hållbar energi för alla
Vi arbetar systematiskt med att minska vår energianvändning i byggnader och ställer höga krav på energieffektivitet vid nyproduktion. Omfattande investeringar i solcellsanläggningar och geoenergi är ytterligare exempel hur vi bidrar till detta mål.



Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
Hemsös verksamhet skapar samhällsnytta genom de samhällsfastigheter vi bygger och förvaltar. Vi genererar avkastning till det svenska pensionssystemet och är en långsiktig och stabil arbetsgivare med nöjda och friska medarbetare. Vi är ansvarsfulla och långsiktiga när vi gör affärer och i våra relationer med hyresgäster och leverantörer.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen
Vi arbetar dagligen för att skapa miljömässigt hållbara samhällsfastigheter med fokus på samhällets, stadsdelens och människors behov. Inom vår verksamhet och i samverkan med våra hyresgäster, kommuner, leverantörer och i branschnätverk driver vi utvecklings- och innovationsprojekt med fokus på både miljö och hälsa.



Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion
Byggande och fastighetsdrift innebär omfattande resursanvändning, något som vi arbetar aktivt med att minimera genom allt ifrån resurseffektiva byggnader där ytor nyttjas optimalt till att ställa om till förnybar energi och klimatanpassat byggande.



Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna
Hemsö har antagit en klimatstrategi och arbetar aktivt med att minska vårt klimatavtryck i både byggande och förvaltning genom allt från val av energikällor och byggmaterial till att delta med pilotprojekt i initiativ kopplade till klimatanpassat byggande, som till exempel NollCO2, Färdplan 2045 och Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

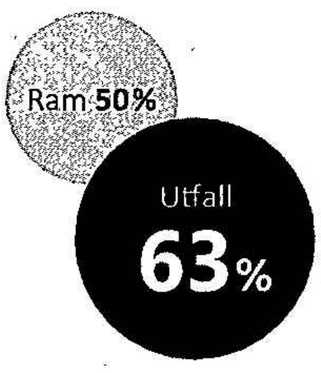
ank=20220603;20220607040740



Utbildning - Humpala förskola, Lahtis, Finland.

Hemsös fyra fastighetsramar

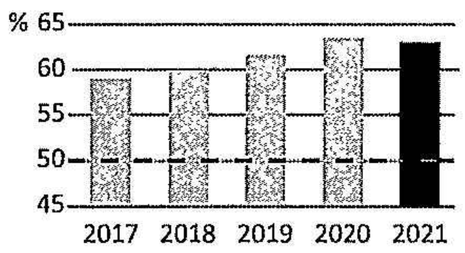
För att tydliggöra Hemsös strategi har bolaget fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

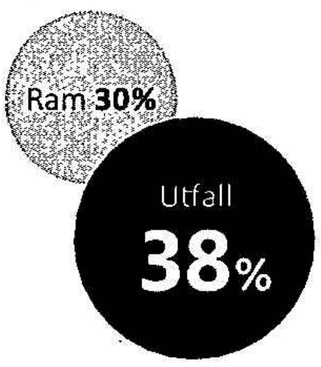


Offentliga hyresgäster

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:

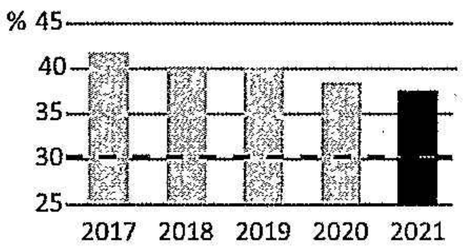


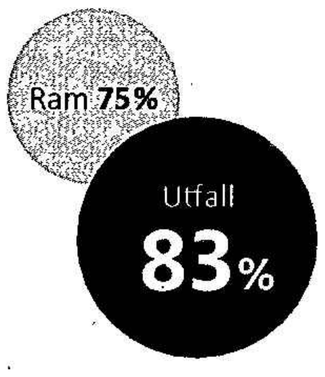


Äldreboende

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:

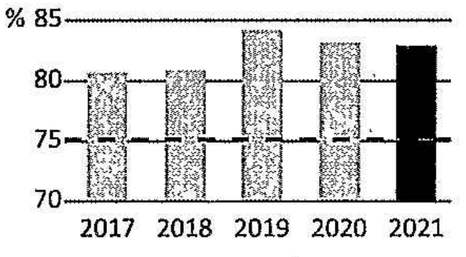


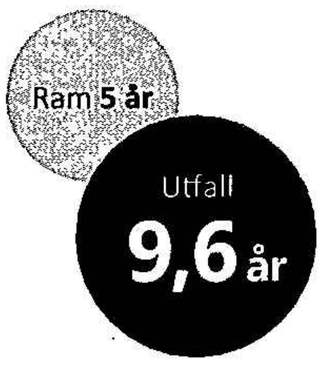


Storstadsregioner och större städer

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:

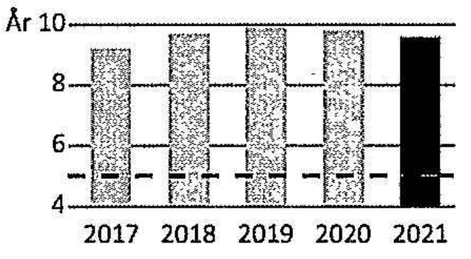




Hyresduration

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 i 15 till 25 år med en årlig uppräkning av hyresnivån kopplad till konsumentprisindex.

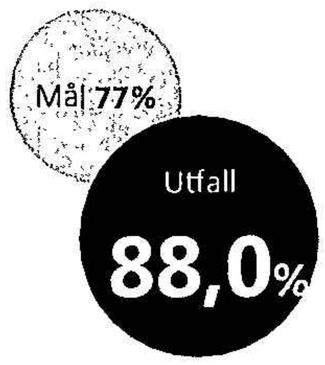
Utfall:



ank=20220603;20220607047741

Hemsös mål

Mål för hållbart företagande

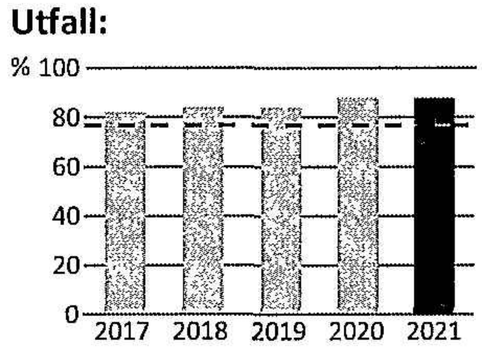


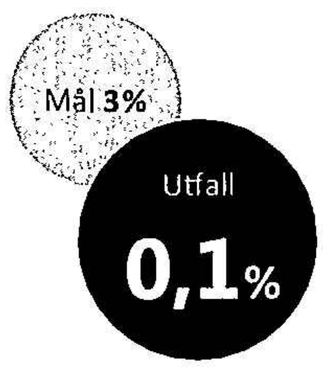
Engagemangsindex (EI)

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: 88 procent, vilket innebar att målet för 2021 uppnåddes.

Utfall:



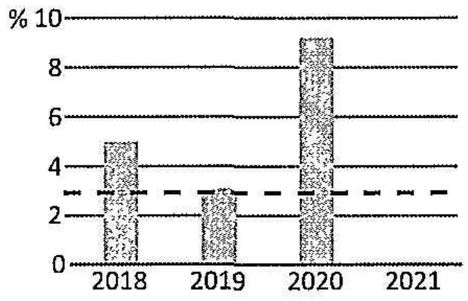


Energianvändning

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

Utfall: Energibesparingen i jämförbart bestånd i Sverige uppgick 2021 till 0,1 procent.

Utfall:



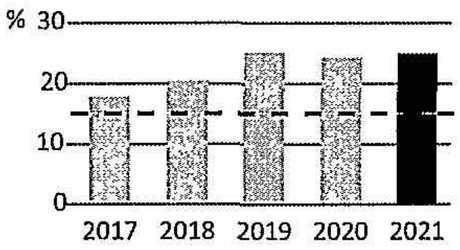


Avkastning på eget kapital

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

Utfall: Vid utgången av 2021 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 25 procent.

Utfall:



Finansiella ramar

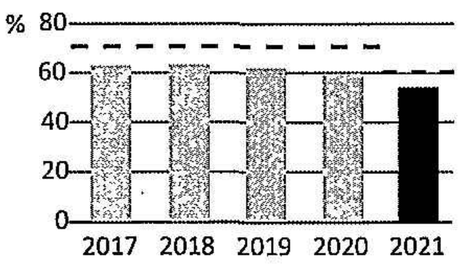


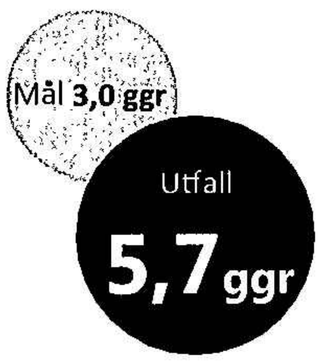
Belåningsgrad

Mål: Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad har under 2021 sjunkit till 54,3 procent (60,0) med anledning av ägartillskott, positivt förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden.

Utfall:



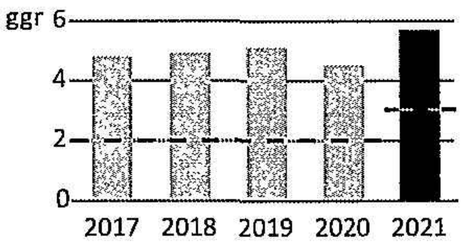


Räntetäckningsgrad

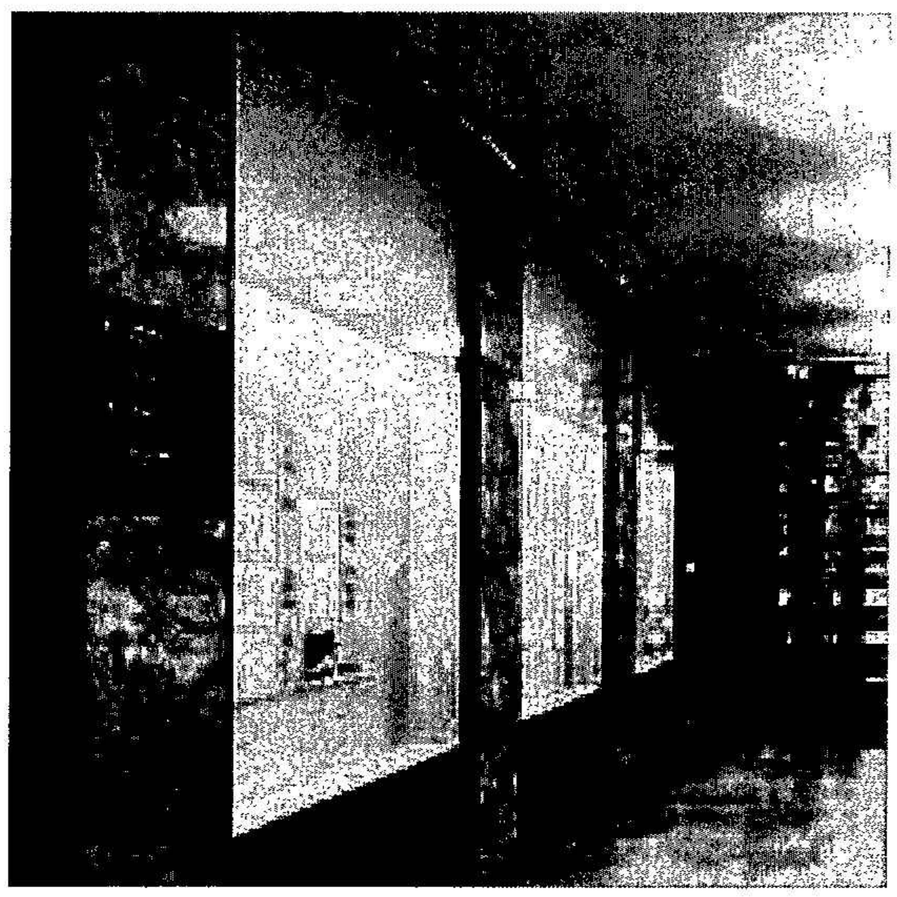
Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 3 gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden uppgick till 5,7 gånger under 2021.

Utfall:







Hemsö stärker ryggraden i samhället – i samverkan med offentlig sektor

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende – de fastigheter som utgör ryggraden i vårt samhälle.

Vi utvecklar, äger och förvaltar samhällsfastigheter i Sverige, Finland och Tyskland med målet att de ska vara långsiktigt hållbara och med en god miljö för dem som vistas i byggnaderna. För oss på Hemsö betyder det allt från ekonomisk hållbarhet och minskad klimatpåverkan med sunda materialval till att den sociala aspekten är inkluderad i utformningen av både inomhus- och utomhusmiljöer. Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare – Tredje AP-fonden.

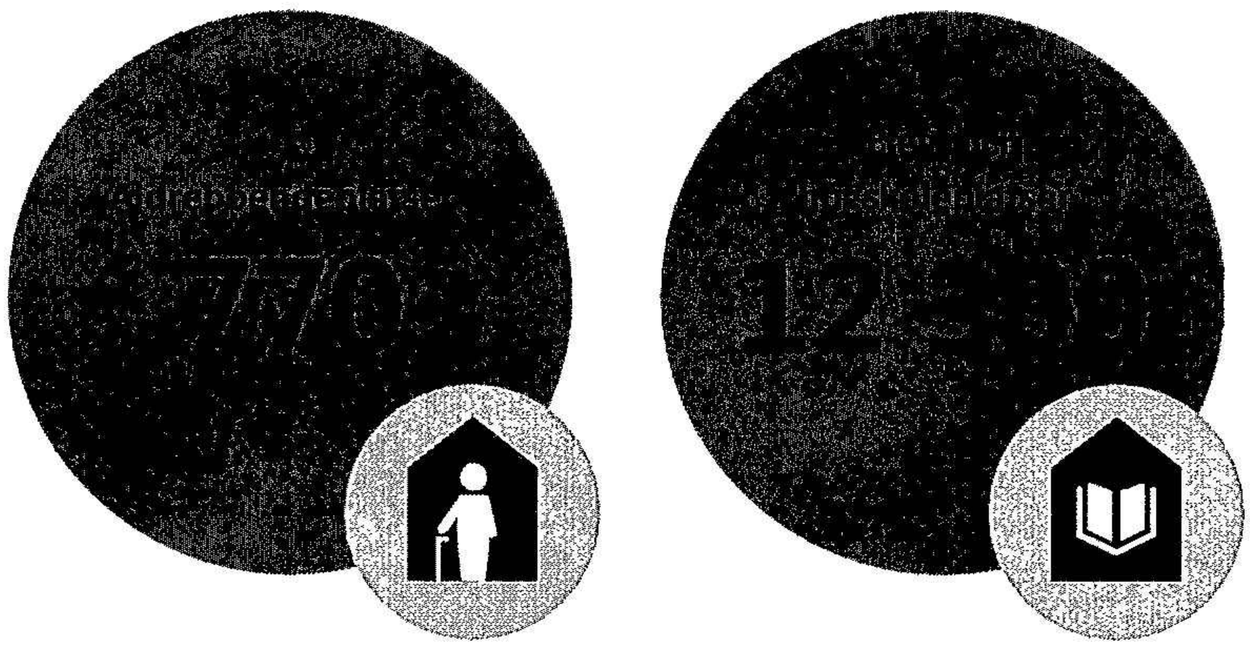
Vår vision är att stärka ryggraden i samhället. Tillsammans med den offentliga sektorn bidrar vi till att lösa det stora behovet av skolor, äldreboenden och andra samhällsfastigheter. Med vår kompetens och erfarenhet i samverkan med den offentliga sektorn hjälps vi åt att tänka i nya banor. Det gör att byggnaden som arbetsplats samt den verksamhet som ska bedrivas där får bäst förutsättningar nu och i ett långsiktigt perspektiv.

Långsiktig och nära samverkan

Hemsö är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter och när vi etablerar oss i en kommun eller region är det för att stanna. Vi är en professionell partner genom hela livscykeln i allt från planering och utveckling till långsiktig förvaltning av byggnaden.

Under 2021 initierade vi projekt som gör att vi kommer att bidra med 770 nya äldreboendeplatser och 12 300 nya skolplatser på de marknader där vi verkar. Vi har mycket god kunskap om de verksamheter som bedrivs i våra lokaler och utformar och förvaltar våra byggnader med fokus på människorna som vistas där.

I ett långsiktigt partnerskap är utveckling en naturlig del. Genom en nära dialog och samverkan med våra hyresgäster tar vi tillsammans 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.



*Antal platser som projekt initierade under 2021 kommer att bidra till.





Många kommuner väljer Hemsö som partner

Fastighetsstrategin i en kommun kan vara att äga allt själva, att endast hyra eller att ha en mix av att både äga och hyra samhällsfastigheter.

Det finns flera anledningar till att kommuner väljer att involvera en aktör som Hemsö i sin strategi. Då vi, till skillnad från en kommun eller region, har samhällsfastigheter som kärnverksamhet kan vi ta med oss vår erfarenhet in i nya projekt, vilket kapar både tid och kostnader i allt från upphandling till produktion och förvaltning. Tack vare vår effektiva projekt- och förvaltningsprocess tillsammans med ett innovativt angreppssätt skapar vi ändamålsenliga byggnader till rätt hyreskostnad.

Vår erfarenhet gör det möjligt att utforma effektiva byggnader med lägre totalhyra. Vi har ofta lägre drift- och underhållskostnader än kommuner. Vår specialiserade förvaltningsorganisation och vår storlek innebär strategiska inköp, stordriftsfördelar och tillgång till vår kompetens som fastighetspartner. Genom att hyra av oss frigörs också kapital i en kommun, pengar som kommunen kan använda till att bedriva vård, skola och omsorg.

Utveckling med hållbarhet i fokus

Hemsö har höga ambitioner inom fastighetsteknologi och har under 2021 sjösatt flera nya projekt. Digitalisering av fastigheterna rör alla nivåer – från infrastruktur för optimerad drift och underhåll till nya lösningar för ökad användar- och verksamhetsnytta med hjälp av exempelvis sensorer, digitala gränssnitt och digitala hjälpmedel. Dessa lösningar frigör tid och ökar produktiviteten för verksamheten i fastigheterna samt minskar kostnader och klimatpåverkan genom exempelvis minskad energianvändning.

Inom vårt område "Den smarta fastigheten" inledde vi under 2021 ett grundläggande arbete med fokus på planering och uppstart av viktig infrastruktur i form av fibernät, fastighets-IT, datadriven förvaltning och fastighetsautomation. Det handlar om att skapa grundläggande förutsättningar inom infrastruktur, data och tjänster samt användarnytta. Initiativen som ingår i satsningen syftar till minskad klimatpåverkan, bättre inomhusklimat, effektivare förvaltning och att lägga plattformen för välfärdsteknologi som stöttar och lyfter de verksamheter som bedrivs i våra byggnader. Läs gärna mer i avsnittet Förvaltning.

Hemsö deltar även i en rad olika samarbeten och forskningsprojekt. I samverkan med andra fastighetsbolag och Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp deltar vi i ett projekt med Vinnova med fokus på gröna utemiljöer och dess betydelse för arbetsmiljön. Syftet är att utveckla ett verktyg för bedömning och utveckling av kvalitativa utemiljöer enligt en modell för återhämtande miljöer vid arbetsplatser. Målet är att gynna såväl elevers som anställdas trivsel och prestationer.

Skolgårdslyftet

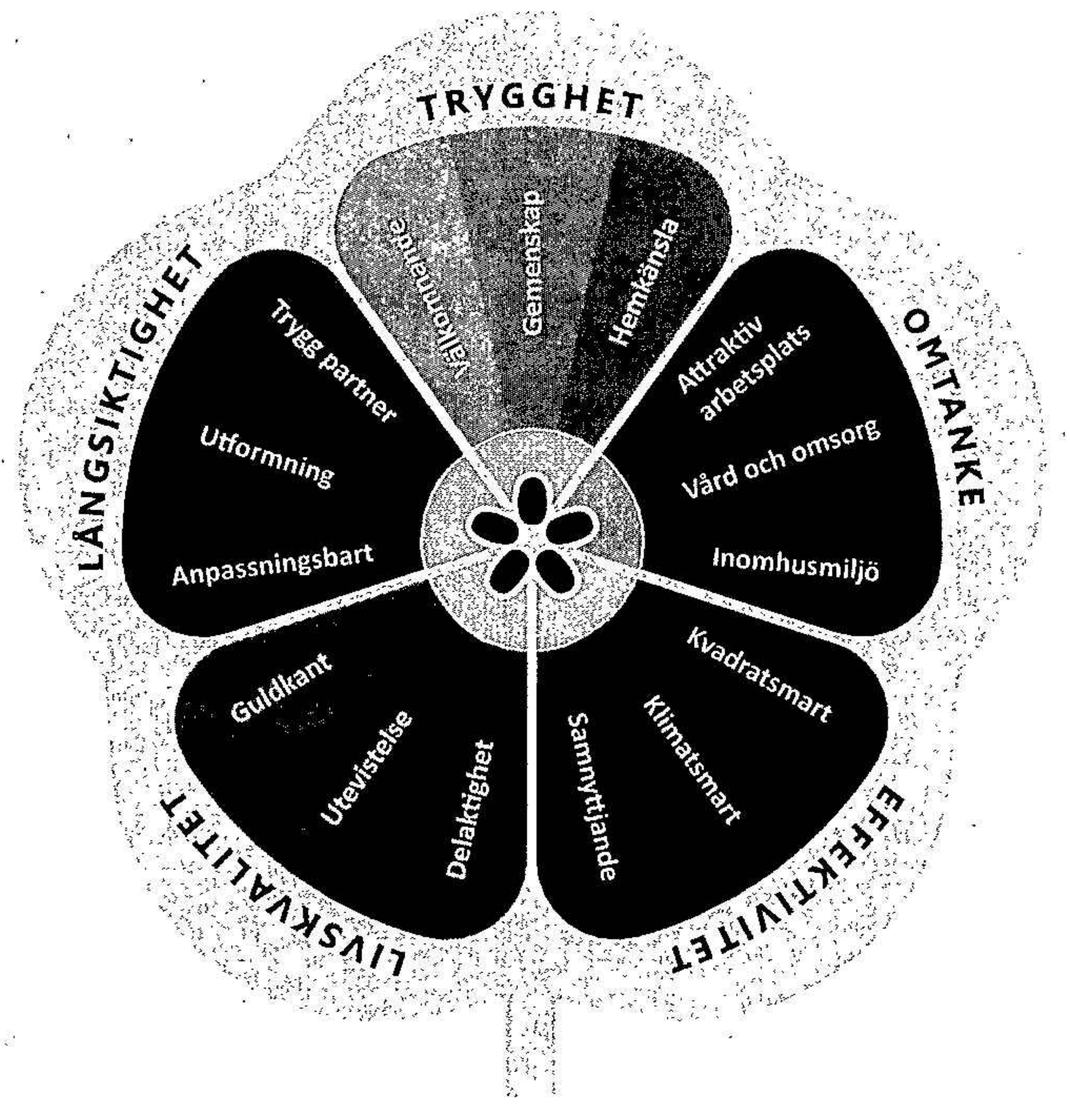
Hemsö jobbar sedan flera år tillbaka med Skolgårdslyftet, vars syfte är att höja kvaliteten på våra skolgårdar. Vårt mål är att senast 2022 ha inventerat samtliga skolgårdar i beståndet i Sverige för att kunna rusta upp dem utifrån behov. Skolgården är en viktig del av lärandemiljön för barn och unga och inte enbart en plats för rast och lek. Forskning vid bland annat Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp visar hur viktig planeringen av utomhusmiljöer är för hur barn leker och samspelar med naturen. Skolgårdar som har både grönska och ytor för lek och umgänge främjar inlärning och minskar stress. Därför är det viktigt att utemiljön är stimulerande men samtidigt har utrymme för lugn, ro och eftertanke. Under 2021 färdigställdes fyra skolgårdar.

Hemsö-blomman

På Hemsö vet vi att det finns många pusselbitar att ta hänsyn till för att skapa hållbara och attraktiva äldreboenden. Ett tryggt och välkomnande hem, en arbetsplats att vara stolt över, en plats att kunna dela livets små och stora stunder med sina nära. För att underlätta ett holistiskt perspektiv i arbetet med våra äldreboenden har vi utvecklat verktyget Hemsö-blomman.

Hemsö-blomman kombinerar vår egen fastighetsexpertis med våra hyresgästers verksamhetskunskap och forskning kopplad till äldre och rum för omsorg. Blommans blad beskriver viktiga dimensioner för ett äldreboende, som omtanke om personalen eller hur vi skapar en större delaktighet till samhället runtomkring. I nära samverkan med verksamheten vill vi ge varje äldreboende möjligheten att göra det bästa utifrån sina förutsättningar och prioriteringar.

Hemsö-blomman fungerar som stöd och inspiration från tidiga dialoger i nyproduktion till vidareutveckling av befintliga äldreboenden. Verktyget utvecklas löpande genom systematisk kunskaps- och erfarenhetsåterföring.

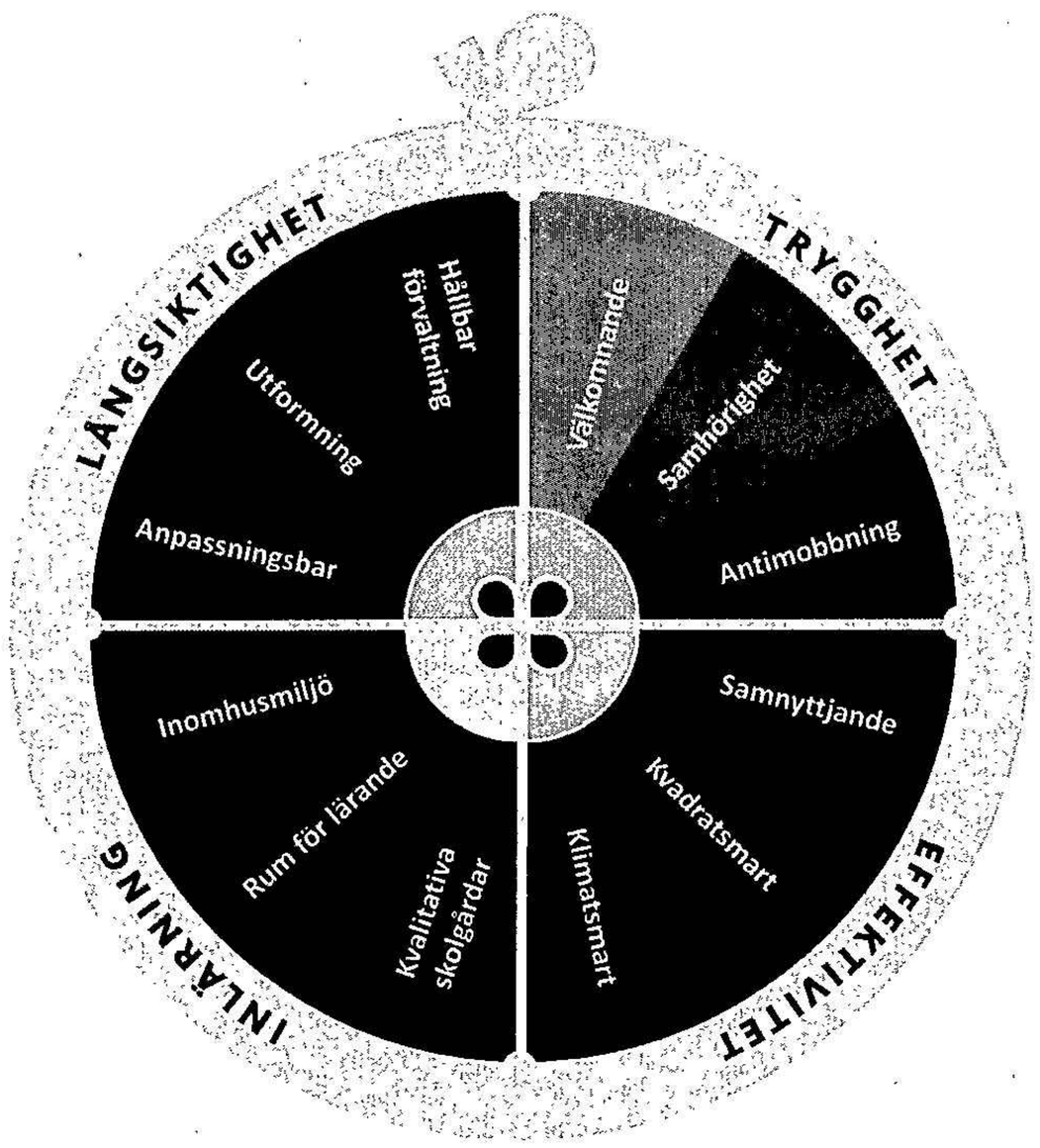


Hemsö-äpplet

Precis som för våra äldreboenden är vår övertygelse att det inte finns en lösning som passar alla. Vi jobbar nära skolpersonal och elever för att på bästa sätt möta varje enskild skolas behov, möjligheter och utmaningar. Hemsö-äpplet rymmer vår samlade fastighetsexpertis, skolornas verksamhetskunskap och forskning kring läromiljöer.

Hemsö-äpplet är ett verktyg som ger oss och våra hyresgäster ett holistiskt perspektiv och rätt förutsättningar för att skapa hållbara och kvalitativa skolor tillsammans. Under hösten 2021 har vi tillsammans med elever, personal och rektorer utvärderat fyra olika skolor i vår förvaltning. De idéer och tankar som vi fångar upp tar vi med oss in i underhållsarbetet på respektive skola. Det bidrar också till den kunskapsbank av erfarenheter vi samlar inom Hemsö-äpplets klyftor.

Hemsö-äpplet utvecklas löpande i takt med att erfarenheter från olika skolor dokumenteras.



ank=20220603;20220607047 43

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 över tio 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 vår 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 en 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 vässa sina verksamheter.





Berit Christenson, regionchef Syd och David Andersson, teknisk förvaltare region Syd.



Medarbetare

Vi som arbetar på Hemsö är passionerade experter – vi brinner för att göra samhället lite bättre varje dag. Vi vill att våra kollegor, våra hyresgäster och våra investerare ska vara stolta över det vi gör i dag och i morgon. Det är nyckeln till en arbetsplats och ett företag som är hållbart över tid.

Vi tror på dig

Våra medarbetare är vår framgångsfaktor. 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 på riktigt ger medarbetare möjlighet att testa idéer och att våga göra fel. Vår kultur 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 att våra medarbetare ska vara hållbara medarbetare.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2021 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.

Så har vi på Hemsö arbetat under pandemin

Även detta år har påverkats av Covid-19. Digitala samtal, möten och workshops har blivit naturliga inslag i vår arbetsvardag. Vi har varit extra måna om våra medarbetare och noga följt upp den psykiska och fysiska hälsan, arbetsmiljö hemifrån och hur kontakten med kollegor och chef fungerar. Satsningar har gjorts på täta pulsmätningar, hälsoaktiviteter och digitala utbildningar.

Under hösten lättade restriktionerna i de länder där Hemsö verkar och en successiv återgång till kontoren genomfördes. HR har löpande följt upp beläggningsgraden på kontoren samt medarbetarnas behov och mående för att göra omställningen från hemarbete till kontorsnärvaro positiv och sund. En ny riktlinje för flexibelt arbete infördes även under sommaren. Den ger respektive chef mandatet att sätta ramarna för arbete på annan plats än kontoret.

Utveckling inom företaget

Det är ingen slump att våra medarbetare väljer att stanna länge. Det finns goda möjligheter att utvecklas inom företaget. Alla medarbetare ges möjlighet att påverka både sin egen roll och verksamheten. Det lägger grunden för engagerade och motiverade medarbetare. Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individu-



Beatet Pfahlert,
förvaltarassistent, Berlin.



Jennifer Jennerhed, projektutvecklare , Stockholm.

ell 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. 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 femte 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 branschen som totalt har flest utnämningar.

Ledarskap och företagskultur med gemensam värdegrund

Ledarskap är viktigt för oss. Starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor är vår ledarfilosofi. Varje år genomförs chefsdagar med fokus på ledarskapet. Även under 2021 genomfördes insatsen digitalt med fokus på att leda på distans och i förändring. 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. Med anledning av Covid-19 valde vi i år att ses i mindre grupper i stället för att träffas hela företaget.

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.

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 hemso.se 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 en speciell rutin och rapporteras till styrelsen. Under 2021 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till vår verksamhet rapporterats.

Hemsö växer så det knakar

Trots Covid-19 har Hemsö rekryterat många nya medarbetare. Under året har vi välkomnat 28 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. Under 2021 anställde vi vår sjunde trainee. Vi erbjuder alla medarbetare en tillsvidareanställning med bra anställningsförmåner.

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 2021 uppgick vår frisknärvaro till 99,4 procent och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö inträffade.

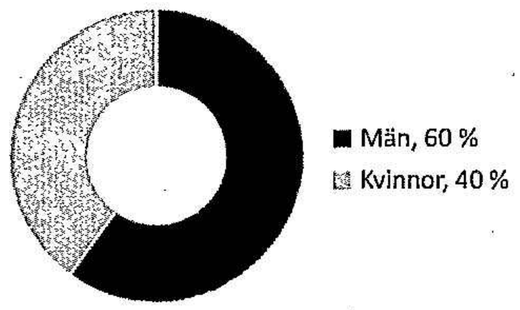
Mångfald och inkludering

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.

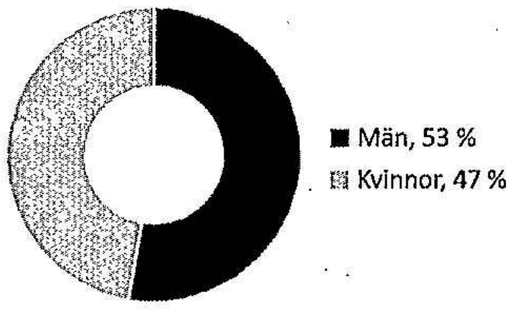
Hemsö har nolltolerans mot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Vi mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Vi arbetar också aktivt för en jämställd arbetsplats, både vad gäller könsfördelning och lika lön för lika arbete. Vi har en jämn könsfördelning i hela företaget, även på ledningsnivå. Däremot framkom vid senaste lönekartläggningen 2021 att det finns några få löneskillnader som i dagsläget inte kan förklaras. det är något som vi kommer arbeta aktivt med under 2022 för att eliminera alla 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.

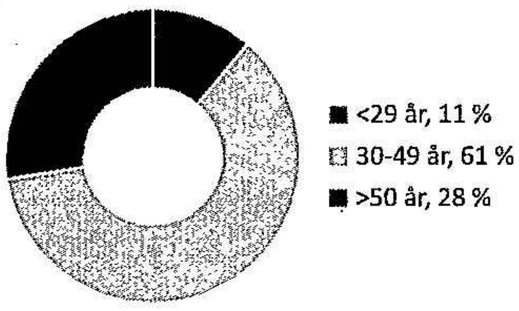
Könsfördelning ledning



Könsfördelning totalt



Åldersfördelning



Nya medarbetare

Under 2021 har Hemsö rekryterat flera nya medarbetare. Här berättar tre av dem – Tobias Lagerwall, Kirsi Viheriaranta och Sara Lofthammar – varför de ville börja jobba på Hemsö.



Tobias Lagerwall, projektchef region Väst

Vad gjorde du innan du kom hit?
– Närmast kommer jag från NCC Property Development och innan det jobbade jag på Lokalförvaltningen i Göteborg. Jag har alltså jobbat med samma arbetsuppgifter men med olika typer av lokaler. På Lokalförvaltningen handlade det om skolor, förskolor och äldreboenden, på NCC mer om kommersiella lokaler och hotell.

Varför valde du Hemsö?
– Jag saknade att jobba med lokaler som bidrar till viktiga verksamheter och i förlängningen till ett bättre samhälle. Att jobba med stora och prestigefyllda projekt är också kul, men det ger inte en lika go känsla. Viss betong är liksom viktigare än annan betong. Och när man har barn själv, känns det extra värdefullt att bidra till den typen av verksamhet. Så det var framför allt produkterna som avgjorde, men redan på intervjun fick jag en bra känsla för företaget och det har bara förstärkts sen jag började.



Kirsi Viheriaranta, projektchef Finland

Vad innebär din roll?
– Jag kommer tidigt in i projektet, från det att bygglovet gått igenom. Min viktigaste uppgift är att vara hyresgästens kontaktperson och ta hand om de behov och funderingar som dyker upp – och hålla designers och entreprenörer informerade om dem. Jag har en bakgrund inom renoverings- och ombyggnadsprojekt, och ansvarar vid utvecklingsprojekt därför för att analysera teknisk genomförbarhet och kostnader.

Varför valde du Hemsö?
– Ju längre jag har varit i branschen, desto viktigare har jag tyckt att det är med företagets värderingar och hur det är som arbetsgivare. Inom Hemsö är de här frågorna högt prioriterade, så när jag fick erbjudandet kändes det enkelt att svara ja. Jag tycker att det är viktigt med socialt välbefinnande och jämlikhet i samhället, och är jätteglad över att vara del av ett företag vars projekt bidrar till en positiv utveckling inom dessa områden.



Sara Lofthammar, junior projektutvecklare

Hur hamnade du på Hemsö?
– Jag pluggade civilingenjörsprogrammet i lantmäteri i Lund och träffade Hemsö vid flera tillfällen på arbetsmarknadsmässor. När det dök upp en tjänst som studentmedarbetare inom projektutveckling, med möjlighet att utgå från kontoret i Malmö, sökte jag och fick jobbet. I våras skrev jag mitt examensarbete om fastighetsvärdering på Hemsö och hörde mig samtidigt för om möjligheterna att få fortsätta efter examen, men då i Stockholm. Och så blev det!

Varför ville du fortsätta på Hemsö?
– Jag märkte snabbt att det här är en organisation som jag delar värderingar med och som jag är stolt över att jobba för. Jag har från första stund känt mig väldigt välkommen och omhändertagen. Jag har fått ansvar, men samtidigt stöd. Sen tycker jag att känns bra i magen att vara med och bidra till samhällsnytta, både genom det vi utvecklar och äger, och genom att Hemsös vinst går tillbaka till Sveriges pensionärer i och med Tredje AP-fondens ägande.

Marknadsöversikt

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

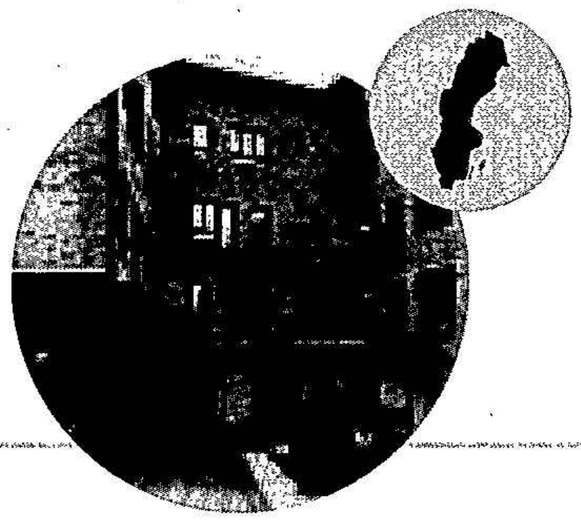
Totalt kommer 94 procent av Hemsös hyresintäkter från skattefinansierad verksamhet.

I Sverige betalar kommuner ut en skolpeng till de friskolor där eleven går. För ett äldreboende i Tyskland betalas en offentlig omsorgsförsäkringspeng ut till det äldreboende där den vårdbehövande väljer att bo.

Definition av samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av **skattefinansierad verksamhet** och är **specifikt anpassad** för **samhällsservice**, även benämnt som social infrastruktur.

SVERIGE

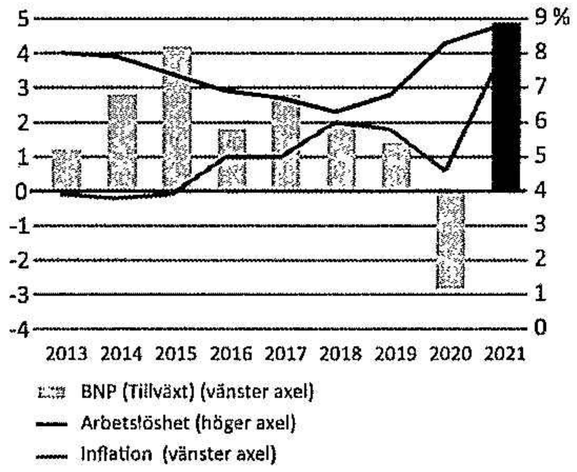


Ekonomi

Sveriges BNP ökade under 2021 med 4,9 procent, vilket var en snabbare återhämtning än väntat från fjolårets notering om -2,8 procent. Arbetslösheten i Sverige har minskat främst under andra halvan av 2021 och minskade konsekvent varje månad från och med juli ned till 8,2 procent i december. Av alla lediga jobb i Sverige fanns 42 procent i Storstockholmsregionen, vilket berodde på obalans mellan kompetenskrav för de lediga jobben och kompetens bland arbetssökande.

Efter låg nivå under pandemiåret 2020 har inflationen återhämtat sig under första halvan av 2021. Under årets fjärde kvartal nådde KPI i stället ovanligt höga nivåer på 3,3 procent i november och 3,9 procent i december – de högsta nivåerna sedan juli 2011. Denna ökning berodde främst på höjda energipriser.[1]

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Sverige



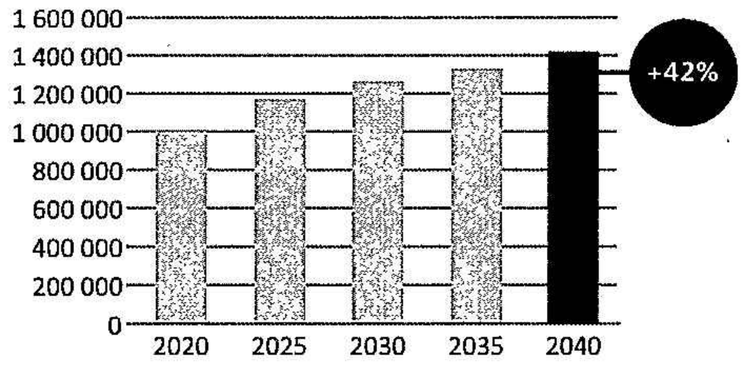
Källa: Oxford Economics, CBRE Houseview (januari 2022).

Demografi

Fram till år 2040 väntas Sveriges befolkning öka med 1,1 miljon människor, en ökning med 11 procent från 10,4 miljoner år 2021. Under samma tidsperiod väntas befolkningsandelen i åldersgruppen 75+ öka med mer än 40 procent. Förväntad livslängd väntas öka i samtliga kommuner, vilket är ytterligare en faktor bakom den växande äldre befolkningen. År 2030 förväntas genomsnittlig livslängd vara 84,6 år och år 2040 väntas den uppgå till 85,9 år. År 2020 var denna siffra 83,1 år.

Enligt Boverket väntas andelen av befolkningen som är 80+ utgöra 8 procent av Sveriges befolkning år 2040 (912 000 personer), jämfört med 5 procent (cirka 545 000 personer) idag. Detta skulle innebära en ökning med nästan 400 000 personer i åldersgruppen 80+ år 2040. Det innebär också att allt fler människor varje år når en ålder som för många kräver stora vårdbehov. Boverket fastslår att behovet för nya former av boende för äldre kommer att öka i stora delar av Sverige.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Sverige



Källa: CBRE Research.

[1] SCB

ank=20220603;20220607046

Transaktionsmarknaden

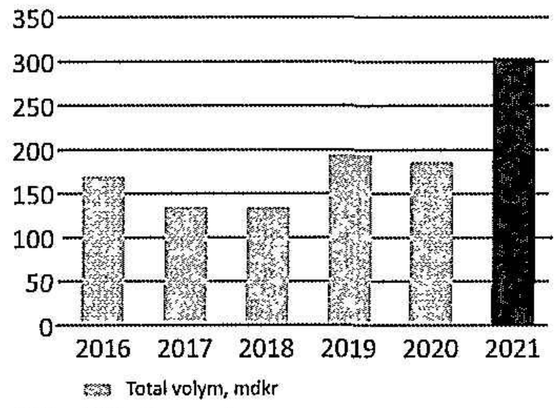
År 2021 var ett rekordår för den svenska transaktionsmarknaden med en total volym om 304 miljarder kronor, en ökning med 60 procent jämfört med 2020. Transaktionsåret inledde relativt svagt med 30 miljarder kronor under första kvartalet, men återhämtade sig därifrån när 100 miljarder kronor bytte händer under andra kvartalet.
Under kvartal tre och fyra låg investeringsvolymen på 65 respektive 110 miljarder kronor.

Segmenten för bostäder (38 procent) och kontor (34 procent) utgjorde störst volym, följt av industri (11 procent). De segment där investeringsvolymen vuxit mest jämfört med 2020 är kontor (243 procent), hotell (97 procent), bostäder (87 procent), handel (30 procent) och alternativa segment (28 procent). De segment där transaktionsvolymen minskat mest jämfört med 2020 är samhällsfastigheter (-50 procent) och industri och logistikfastigheter (-18 procent).

Minskningen inom industrisegmentet kan förklaras av bristande utbud av moderna och attraktiva tillgångar. Samhällsfastigheters minskning beror däremot främst på SBB:s förvärv av Hemfosa. Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter under 2021 var dock den näst högsta någonsin, 82 procent högre än 2019 och 218 procent högre än 2018.

Volymen utländskt kapital ökade år 2021 med 90 procent jämfört med 2020. Andelen utländskt kapital jämfört med inhemskt ökade från 21 procent år 2020 till 25 procent år 2021. Detta innebär att inhemskt kapital bidrog mest till rekordvolymen.

Total transaktionsvolym per år, Sverige



Källa: CBRE Research.

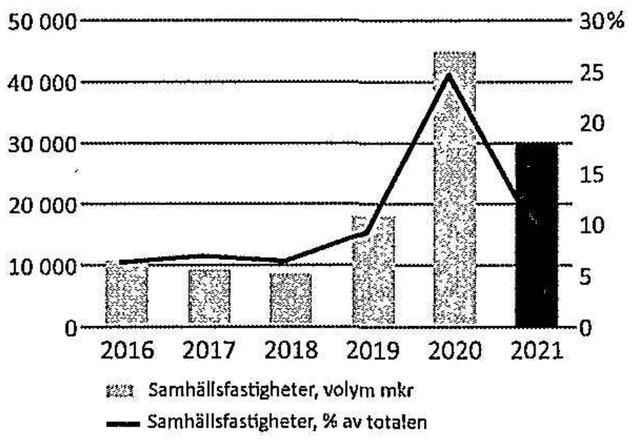
Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Av alla transaktioner skedde 67 procent utanför de tre största städerna. Stockholm (16 procent), Göteborg (9 procent) och Malmö (8 procent) stod för resterande 33 procent. Den stora transaktionsvolymen i segmentet kan främst förklaras av en ökad andel strukturerade affärer och portföljaffärer.

Transaktioner av skolfastigheter ökade med 13 procent jämfört med 2020 till 6,7 miljarder kronor, vilket motsvarar 22 procent av total volym inom segmentet. Storstockholmsregionen stod för över 50 procent av transaktionerna inom skolsegmentet med över 3,5 miljarder kronor i volym.

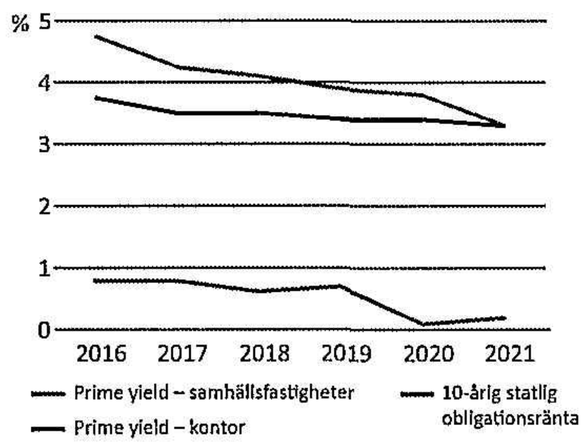
Transaktionsvolymen för övriga samhällsfastigheter (utöver äldreboende, utbildning, rättsväsende och vård) har minskat från förra årets nivåer men utgör 14 procent av total volym inom sektorn. Transaktionsvolymen för vård- och äldreboenden var relativt låg men ökade kraftigt under året jämfört med 2020.

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



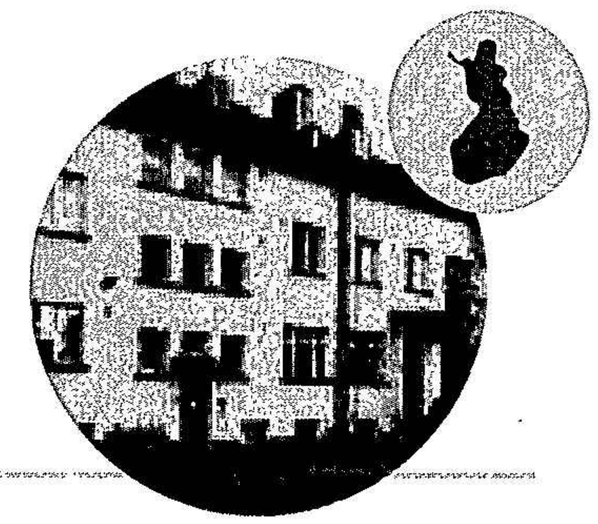
Källa: CBRE Research.

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Sverige



Källa: CBRE Research.

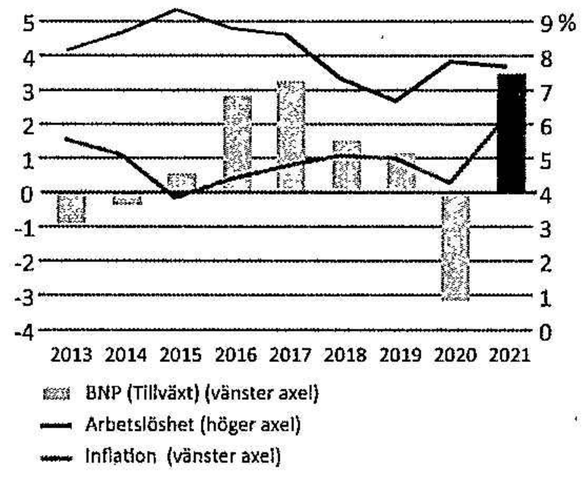
FINLAND



Ekonomi

Finlands ekonomi har återhämtat sig och nått högre nivåer jämfört med innan Covid-19. Finlands BNP växte med 3,5 procent och arbetslösheten minskade till 7,7 procent under 2021. Inflationen nådde 2,2 procent under året och de globala logistikproblem som uppstod världen över skapade problem för den exportberoende finska ekonomin. Konsumentefterfrågan steg kraftigt till följd av minskade restriktioner och ekonomins återhämtning drevs främst av inhemsk efterfrågan. Den finska staten fortsatte ta upp lån under året för att bevara tillväxten och statliga stödpaket drev på efterfrågan och stöttade företag. Den finska staten fortsätter alltjämt sina social- och vårdreformer med målet att möta de växande krav för offentlig sektor som bland annat kommer med en åldrande befolkning. Kommuners underskott fortsätter att växa och offentlig sektors outsourcing av vårdtjänster fortsätter i takt med att befolkningen blir äldre och den icke-arbetsföra andelen växer.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Finland



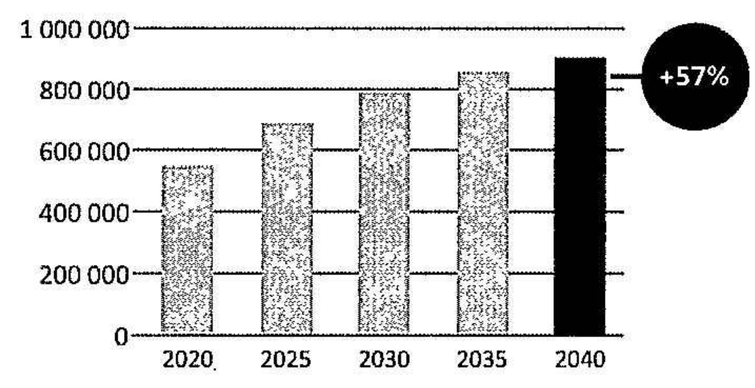
Källa: Oxford Economics, CBRE Houseview (januari 2022)

Demografi

Den finska befolkningen blir allt äldre och antalet personer i åldersgruppen 75+ väntas öka med 57 procent (330 000 personer) till år 2040. Under de närmsta 20 åren väntas den finska befolkningen vara den snabbast åldrande befolkningen inom EU.

Den årliga befolkningstillväxten väntas vara fortsättningsvis låg fram till år 2035 (0–0,15 procent) till följd av låg nettomigration och låga födelsetal. Eter år 2035 väntas befolkningen sakta minska. Befolkningsprognoser av finska Statistikcentralen visar att Finlands befolkning i slutet av 2022 kommer nå 5,6 miljoner. Den demografiska trenden med åldrande befolkning fortsätter att ställa krav på samhällsfastigheter i Finland.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Finland



Källa: Finska Statistikcentralen

ank=20220603;20220607047 47

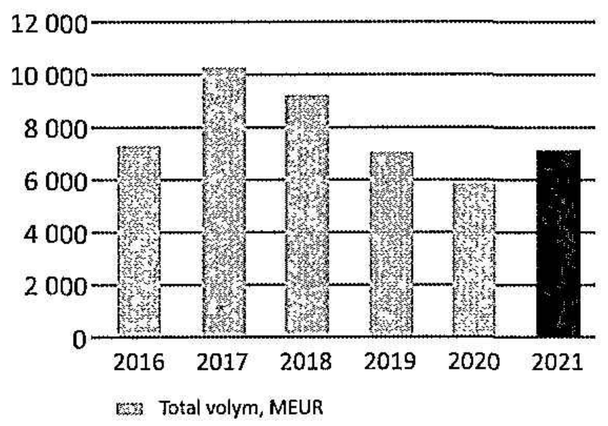
Transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden för fastigheter i Finland nådde under året 7,1 miljarder euro, en ökning med 20 procent från 2020. Det fjärde kvartalet var starkast och såg en volym om 2,4 miljarder och en ökning med 30 procent från året innan.

Den finska fastighetsmarknaden har historiskt haft stor andel av internationellt kapital. Under de fem senaste åren har internationellt kapital stått för 60 procent av transaktionsvolymen. Detta förändrades inte nämnvärt under 2021 då internationellt kapital stod för 58 procent av volymen. Helsingforsregionen fortsatte stå för merparten av volymen i landet med 55 procent av landets transaktionsvolym.

De största segmenten under året var bostäder (33 procent) och kontor (31 procent). Tredje störst var industri och logistik med 13 procent av total volym. Direktavkastningen för de mest attraktiva objekten, främst i Helsingforsregionen, fortsatte sjunka under året. För bostäder var denna 2,9 procent, logistik 3,9 procent och kontor sjönk tillbaka till samma nivåer som innan pandemin om 3 procent.

Total transaktionsvolym per år, Finland



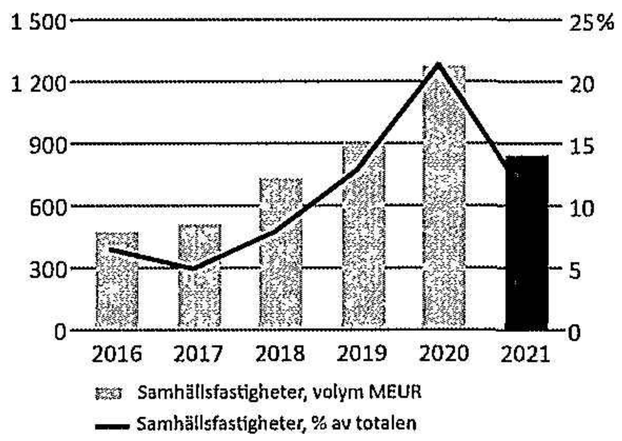
Källa: CBRE Research.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Investeringsvolymen för samhällsfastigheter i Finland nådde 850 miljoner euro under 2021, en minskning med 34 procent från 2020. Trots att volymen var betydligt lägre än föregående år, ökade antalet affärer kraftigt. Segmentet för samhällsfastigheter var det fjärde största med 12 procent av total transaktionsvolym och investeringsintresset har vuxit kontinuerligt under de senaste åren. Investeringarna inom segmentet har spridit sig från traditionella vårdfastigheter till att nå mer nischade fastigheter såsom räddningsstationer och andra fastigheter för samhällsservice.

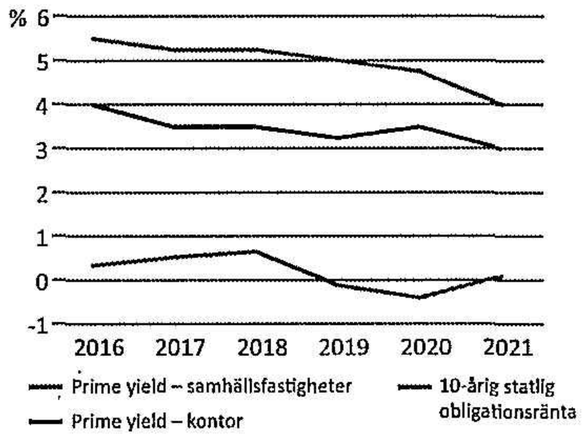
Investerare är intresserade av segmentet för samhällsfastigheter främst till följd av de demografiska och strukturella förändringar som driver på behovet av äldreboenden. Segmentet är attraktivt för investerare som söker säkra och långsiktiga kassaflöden. Marknaden för samhällsfastigheter i Finland domineras av finska och nordiska aktörer och jämfört med andra segment är andelen utomnordiskt kapital mindre. På senare år har dock utländska aktörer, främst från Belgien, slagit sig in på marknaden. Direktavkastningen för de mest attraktiva äldreboendena fortsatte sjunka under 2021, från 4,75 procent till 4,0 procent, drivet av ett starkt investerarintresse och attraktiva marknadsförutsättningar.

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



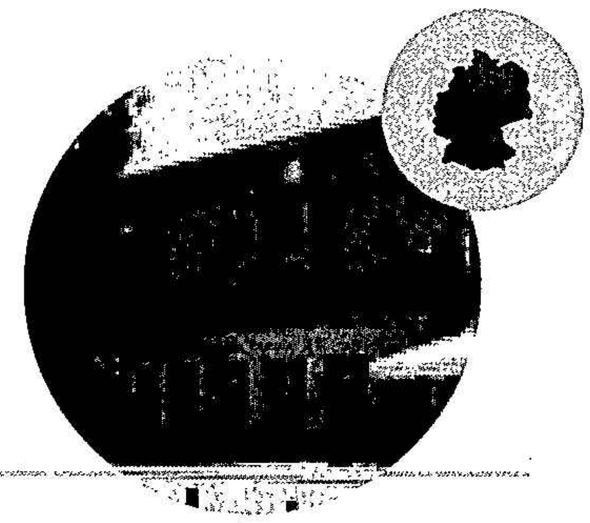
Källa: CBRE Research.

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Finland



Källa: CBRE Research.

TYSKLAND

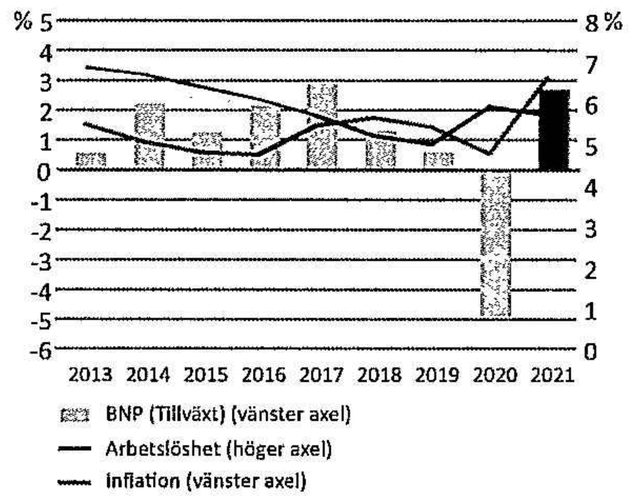


Ekonomi

Under året har den tyska ekonomin fortsatt att återhämta sig från nedgången under pandemin, trots restriktioner och logistikproblem. Trots att BNP minskat med 0,5 till 1,0 procent under årets sista kvartal till följd av nya Covid-19-varianter, har tillväxten ökat med 2,7 procent under året. Prognosen för kommande år ser mycket positiv ut trots att den tyska ekonomin ännu inte återhämtat sig från pandemin.

Produktionen återhämtade sig under 2021 inom de flesta sektorer. Serviceindustrin var särskilt stark jämfört med 2020. Även kontorsrelaterade yrken såsom jurister, ingenjörer och konsultverksamhet såg en stark tillväxt om 5,4 procent jämfört med föregående år. Prisjusterad värdetillväxt inom tillverkningssektorn steg med 4,4 procent jämfört med 2020. Även handels-, restaurang- och hotellindustrin återhämtade sig och ökade i omsättning med 3,0 procent. Arbetslösheten sjönk med 0,2 procentenheter till 5,7 procent. Endast i byggnadsindustrin, där pandemin inte märkbart påverkade produktionen under 2020, sjönk produktionen något med 0,4 procent under 2021 jämfört med föregående år.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Tyskland



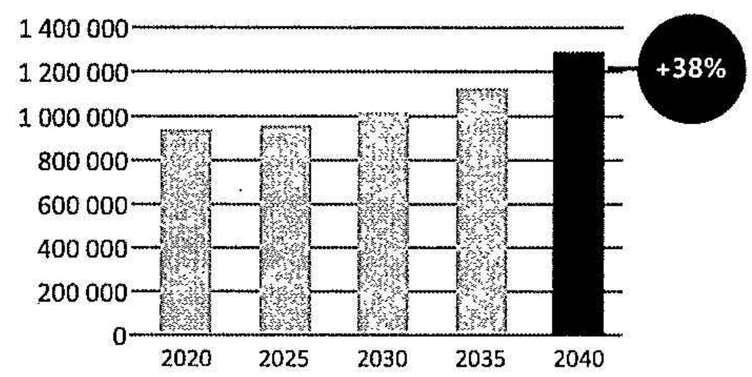
Källa: Tyska federala statistikbyrån, Federal Statistical Office (Destatis), Federala arbetsmarknadsmyndigheten, Federal Employment Agency.
Obs: BNP-tillväxten är pris- och kalenderjusterad.

Demografi

Enligt den tyska nationella statistikbyrån Destatis bodde 83,2 miljoner personer i landet i slutet av 2021, vilket innebär att befolkningstillväxten stagnerat sedan 2019. Anledningen till detta var lägre födelsetal i förhållande till dödstal. Landet hade dock under året en positiv nettomigration som väl täckte mellanskillnaden. På grund av den demografiska utvecklingen väntas antalet personer över 75 år i Tyskland öka med 38 procent till 12,9 miljoner vid år 2040.

Enligt data från 2019 hade cirka 4,1 miljoner personer i Tyskland behov av långvarig vård. Jämfört med motsvarande data från 2017 innebär det en ökning om 21 procent. Redan nu kan vi se en tydlig trend på den demografiska förändring som Tyskland genomgår med en åldrande befolkning. Majoriteten av de i behov av vård (80 procent) behandlas i sina hem av anhöriga eller genom vårdtjänst, medan 820 000 personer får full slutenvård på äldreboenden. Således förväntas behovet av äldreboenden bli än större framöver.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Tyskland



Källa: Federala statistikbyrån (Destatis, den 14:de samordnade befolkningsprognosen – basår 2018).

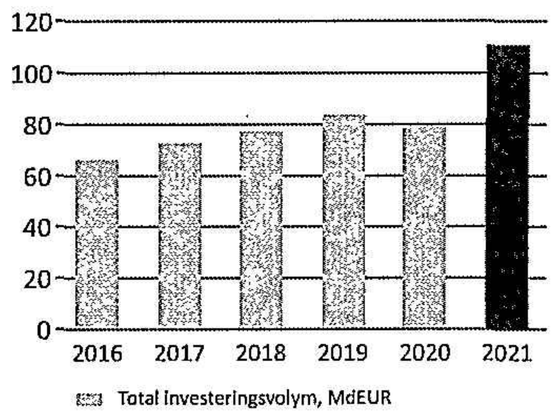
ank=20220603-20220607047748

Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen på den tyska fastighetsmarknaden nådde under året 111 miljarder euro, en ökning med 40 procent från 2020, vilket innebär att den tyska marknaden för första gången omsatt över 100 miljarder euro. Trots den stora transaktionsvolymen är utbudet ändå mycket litet i förhållande till den stora efterfrågan från både tyskt och internationellt kapital. Vonovias miljardköp av Deutsche Wohnen under det fjärde kvartalet innebar att den tyska fastighetsmarknaden nådde den näst högsta transaktionsvolymen i världen, efter USA.

Till följd av den starka efterfrågan sjönk direktavkastningen inom nästan alla tillgångsslag. Andelen portföljaffärer som andel av total transaktionsvolym ökade något, från 47 procent år 2020 till 51 procent. Det största segmentet under året var bostäder som omsatte 49 miljarder euro (145 procent ökning från 2020). Kontor var det näst mest omsatta segmentet med 30 miljarder (upp 11 procent från 2020) och industri och logistik gick om handel som det tredje största med 10 miljarder euro och 34 procent högre än 2020.

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



Källa: CBRE Research, 2021.

* Exklusive minoritetsintressen i samband med företagsförvärv.

**Investeringar i flerfamiljsfastigheter med fler än 50 enheter.

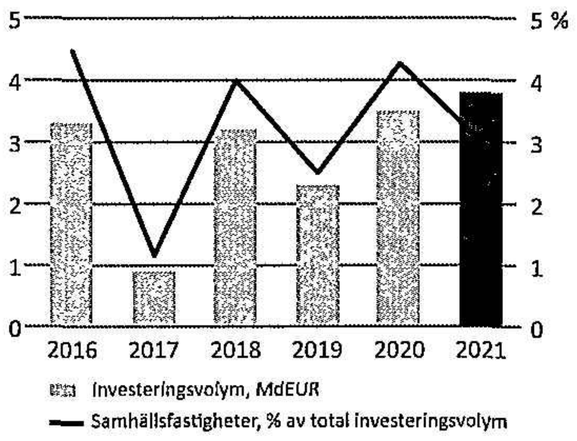
Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter*

Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter i Tyskland nådde under året 3,8 miljarder euro där en stor del utgjordes av den tidigare nämnda Vonoviaaffären. Detta innebär en ökning med 8 procent från 2020.

Under 2021 noterades ett ökat investerarintresse för samhällsfastigheter med allt fler aktörer villiga att investera i segmentet. Dock råder fortsatt lågt utbud på marknaden och efterfrågan är många gånger större än utbudet. Historiskt sett har utländska investerare utgjort merparten av transaktionsvolymen inom segmentet, men under 2021 stod inhemska bolag för mer än hälften av volymen till följd av Vonoviaaffären.

Den starka efterfrågan innebar att direktavkastningen fortsatte pressas nedåt under 2021. Under det fjärde kvartalet noterades direktavkastningen till 3,9 procent för de mest attraktiva objekten inom äldreboenden. Framför allt pressades direktavkastningen för forward-funding-affärer av "assisted living" då detta relativt nya tillgångsslag anses som en säker tillgång i kombination med ett mycket lågt utbud. Direktavkastningen för dessa objekt noterades under året till 3,25 procent.

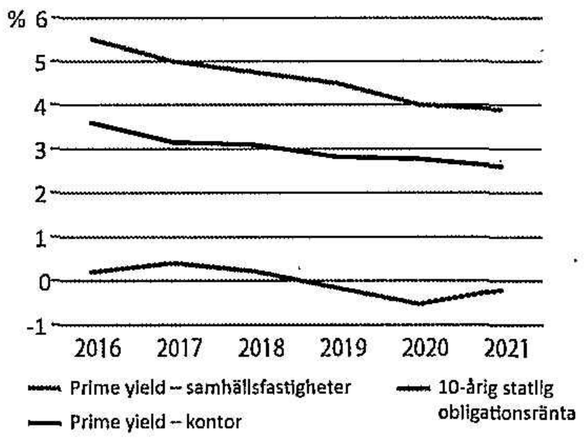
Total transaktionsvolym för samhällsfastigheter och andel av den totala fastighetsvolymen, Tyskland.



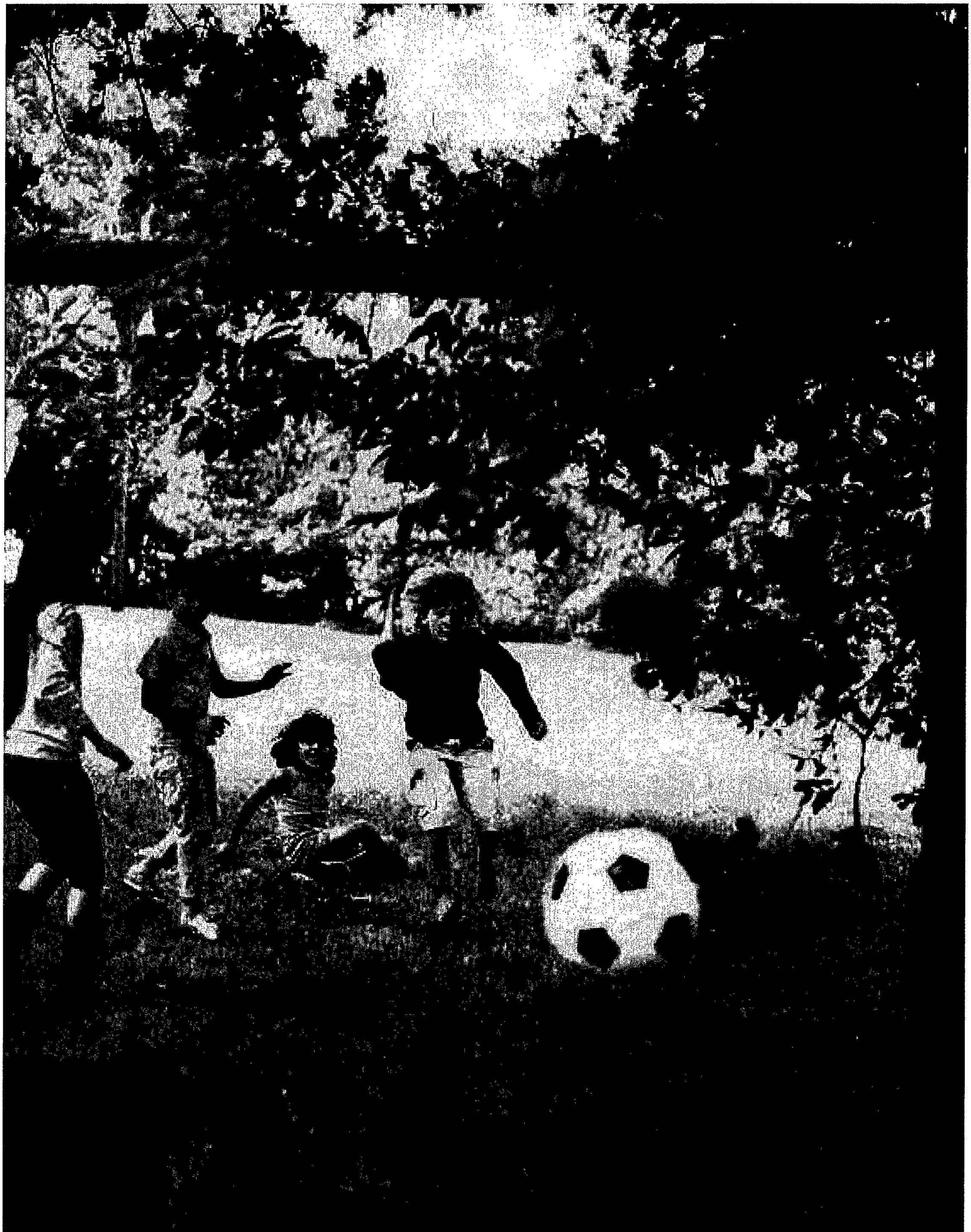
Källa: CBRE Research, 2021.

* Från och med 2018 och framåt omfattas vårdcentral/läkarhus, (rehab) kliniker och skyddade boenden.

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Tyskland



Källa: Bundesbank, CBRE Research, 2021.



ank=20220603;20220607047749

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 75,7 miljarder kronor vid årets slut.

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 75,7 miljarder kronor och består av 441 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 118 000 kvadratmeter och kontrakterad årshyra uppgick till 3 815 miljoner kronor. Driftnettot uppgick till 2 742 miljoner kronor.

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vid årets slut utgjorde den svenska portföljen 67 procent av marknadsvärdet och den utländska fastighetsportföljen 33 procent av marknadsvärdet.

Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter. Under 2021 förvärvades totalt 38 fastigheter för 3 456 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för 1 172 miljoner kronor, i Tyskland för 1 328 miljoner kronor och i Finland för 956 miljoner kronor. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med Hemsös 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 2021 investerade Hemsö 3 294 miljoner kronor i nyproduktion och 839 miljoner kronor i befintliga fastigheter.

Hemsö 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.

Hemsös 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 närmare 10 år, 63 procent av intäkterna kom direkt från offentliga hyresgäster och 83 procent av fastigheterna var belägna i storstadsregioner eller större städer.

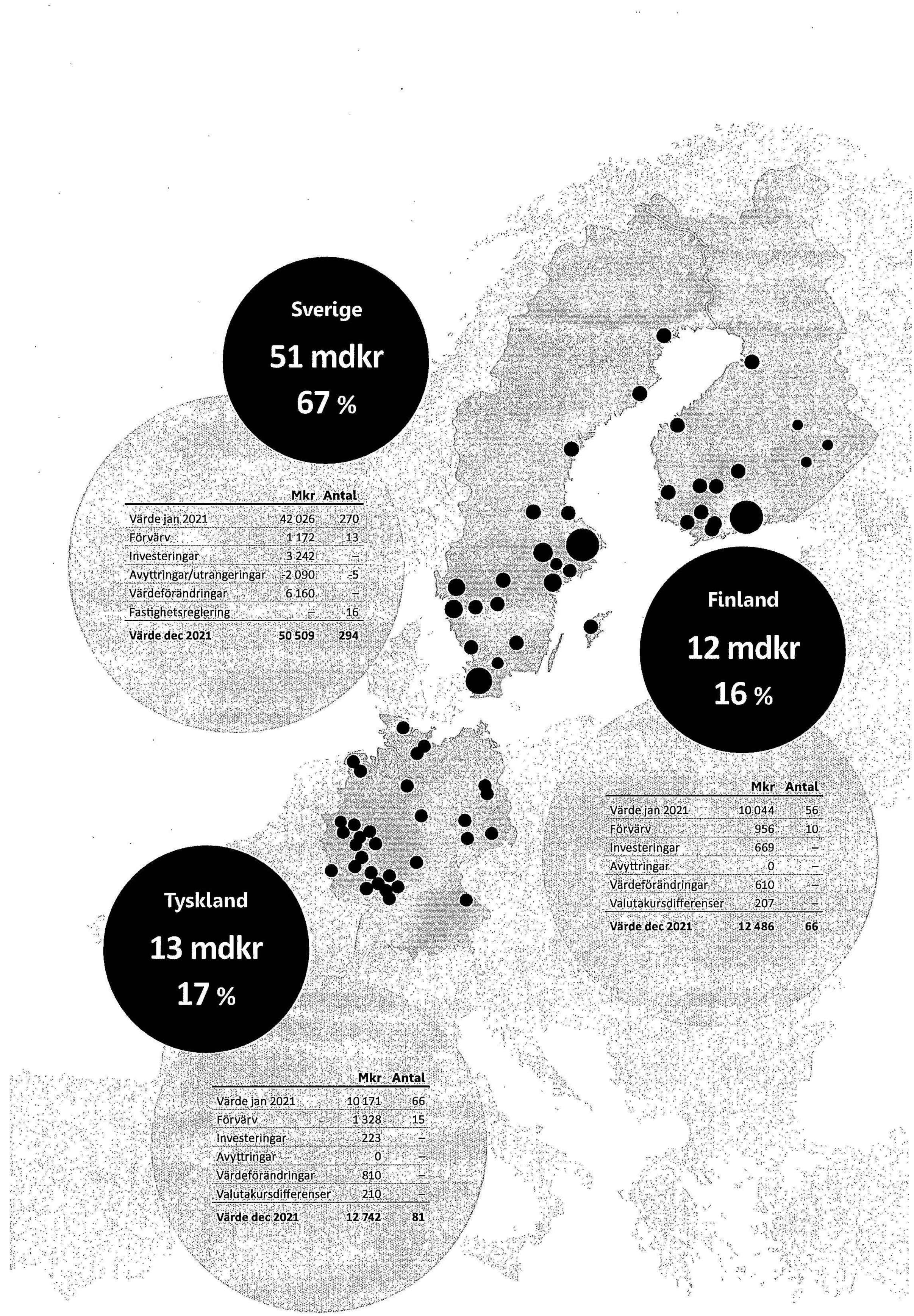
Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

Stad	Befolkning, 1 000 inv.	Marknadsvärde fastigheter, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 390	20 900	28
Helsingfors	1 540	5 800	8
Malmö	700	5 500	7
Västerås	160	3 900	5
Göteborg	1 060	3 400	4
Norrköping	140	2 700	4
Ruhr	5 120	2 600	3
Åbo	190	2 300	3
Uppsala	230	1 700	2
Berlin	5 340	1 600	2
Umeå	130	1 200	2
Eskilstuna	110	1 200	2
Frankfurt	2 730	1 200	2
Gävle	100	1 100	1
Växjö	90	1 000	1
Wiesbaden	280	800	1
Björneborg	80	800	1
Gotland	60	800	1
Linköping	160	700	1
Lahtis	120	700	1
Sammanlagt 20 största		**59 940**	**79**
Övriga		15 797	21
Totalt Hemsö		**75 737**	**100**

Storstadsregion eller större stad

Mindre stad





	Mkr	Antal
Värde jan 2021	42 026	270
Förvärv	1 172	13
Investeringar	3 242	–
Avyttringar/utrangeringar	-2 090	-5
Värdeförändringar	6 160	–
Fastighetsreglering	–	16
Värde dec 2021	**50 509**	**294**

	Mkr	Antal
Värde jan 2021	10 044	56
Förvärv	956	10
Investeringar	669	–
Avyttringar	0	–
Värdeförändringar	610	–
Valutakursdifferenser	207	–
Värde dec 2021	**12 486**	**66**

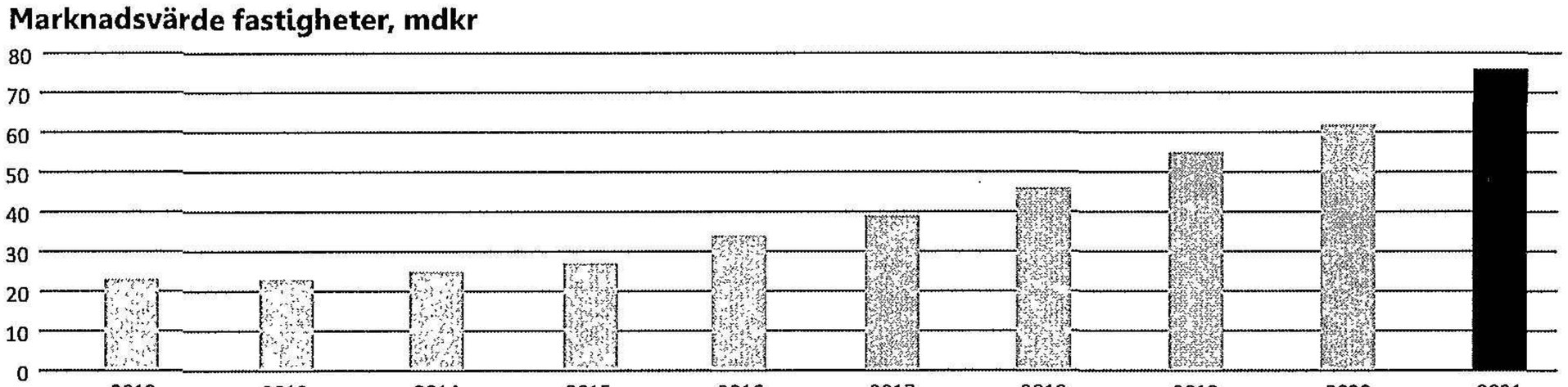
	Mkr	Antal
Värde jan 2021	10 171	66
Förvärv	1 328	15
Investeringar	223	–
Avyttringar	0	–
Värdeförändringar	810	–
Valutakursdifferenser	210	–
Värde dec 2021	**12 742**	**81**

ank=20220603-20220607047



Äldreboende i Södra Källtorp, Västerås.

Marknadsvärde fastigheter, mdkr

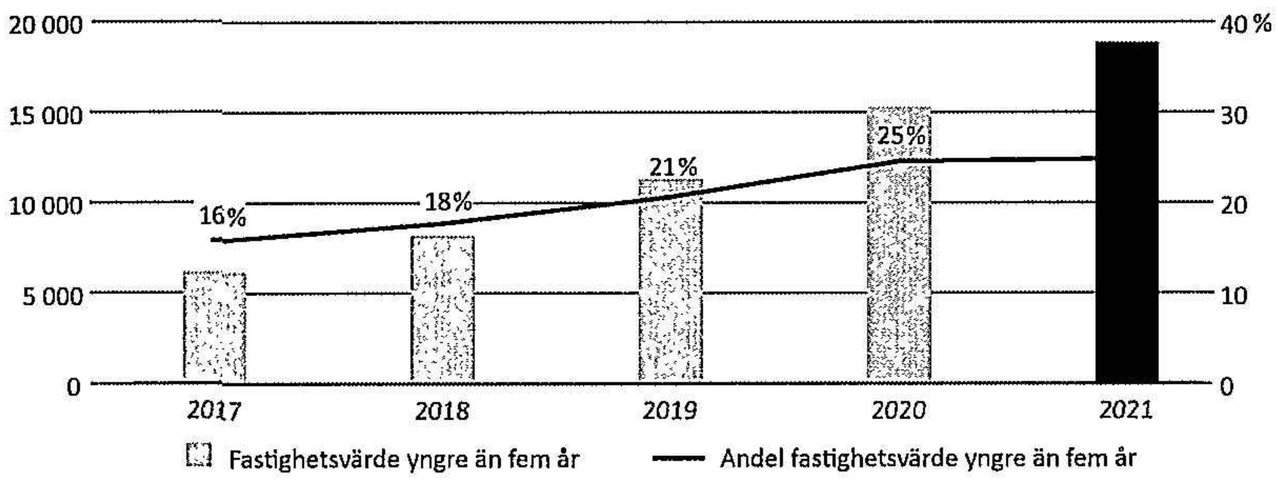


Fastighetsbeståndets utveckling 2021

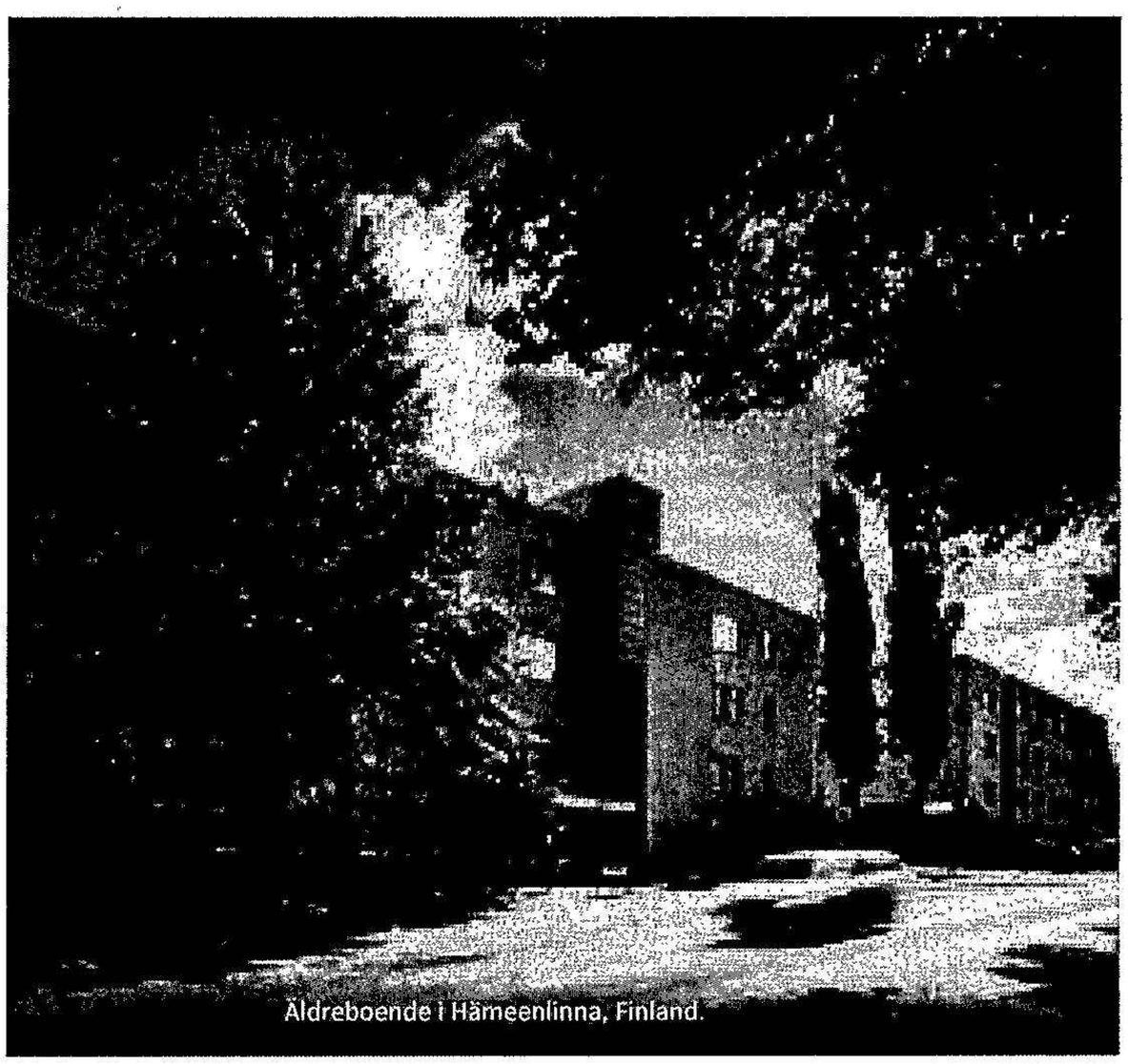
	Mkr	Antal
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	**62 240**	**392**
Förvärv	3 456	38
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	4 133	–
Avyttringar/utrangeringar	-2 090	-5
Fastighetsreglering	–	16
Valutakursförändringar	417	–
Orealiserade värdeförändringar	7 579	–
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**75 737**	**441**



Andel av fastighetsvärdet yngre än 5 år



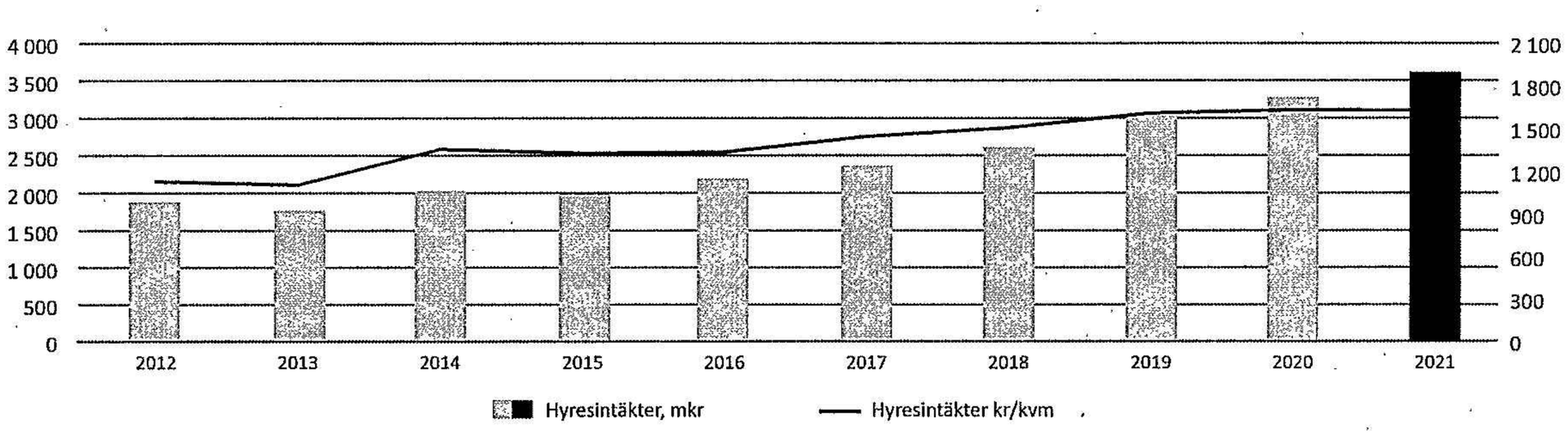




Äldreboende i Hämeenlinna, Finland.



Hyresintäkter per kvm

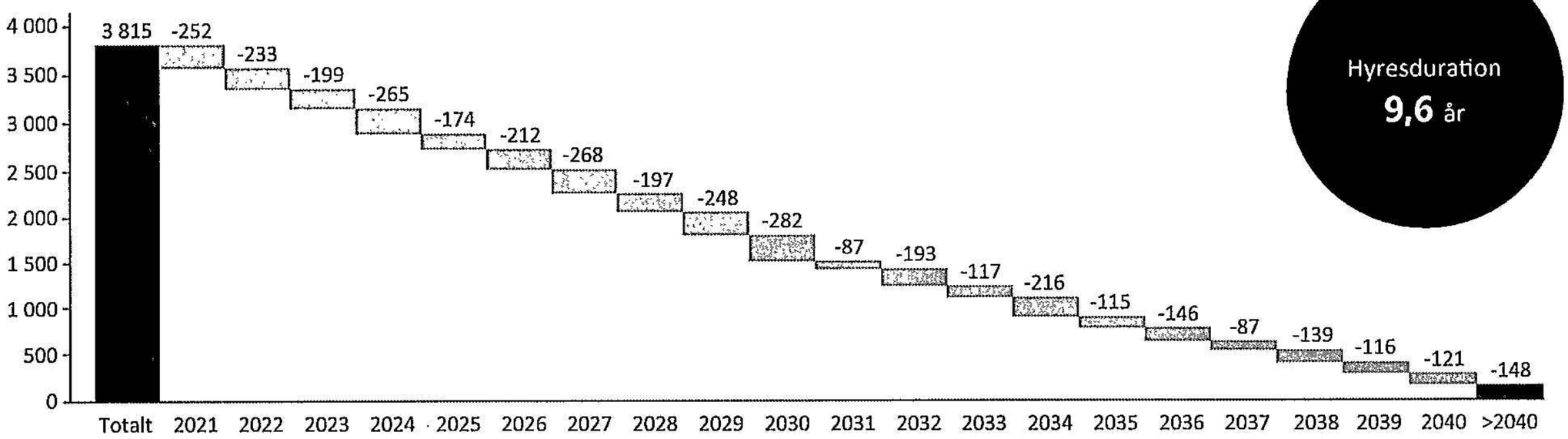


Nyckeltal per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Marknadsvärde fastigheter, mkr	28 980	26 701	11 502	8 555	**75 737**
Uthyrningsbar yta, tkvm	965	718	308	226	**2 218**
Antal fastigheter, st	223	136	57	25	**441**
Marknadsvärde/fastighet, mkr	130	196	202	342	**172**
Överskottsgrad, %	75	76	67	78	**75**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	99	96	96	**98**
Hyresduration, år	9	11	8	8	**10**
Andel större städer, %	77	83	96	87	**83**
Hyresintäkter, mkr	1 392	1 119	624	479	**3 614**
Hyra/kvm, kr	1 448	1 565	2 039	2 156	**1 641**
Driftnetto, mkr	1 062	865	433	382	**2 742**
Direktavkastning, %	3,9	4,0	4,0	4,6	**4,0**

ank=20220603;20220607047S1

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr





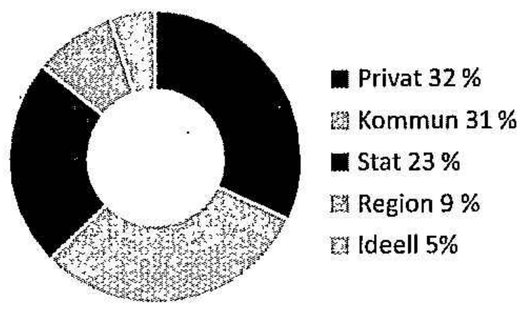
Hyresgäster

Av Hemsös hyresintäkter kom 94 procent från skattefinansierad verksamhet. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 63 procent, där hyresavtal med staten uppgick till 23 procent, kommuner till 31 procent och regioner till 8 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. Hemsö har i Tyskland möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen.

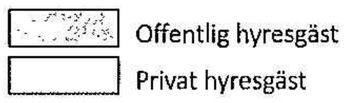
Av Hemsös 20 största hyresgäster utgjordes 12 av stat, kommuner och regioner. Hemsös fem största hyresgäster är svenska Polismyndigheten, Region Stockholm, Åbo stad, AcadeMedia och Attendo.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	219	5,8	32
Region Stockholm	Region	201	5,3	76
Åbo stad (FI)	Kommun	151	4,0	14
AcadeMedia	Privat	126	3,3	22
Attendo	Privat	124	3,3	82
Justitieministeriet (FI)	Stat	115	3,0	13
Västerås stad	Kommun	106	2,8	19
Mälardalens Universitet	Stat	105	2,8	3
AWO (TY)	Ideell	92	2,4	12
Ambea	Privat	77	2,0	9
Norrköpings kommun	Kommun	74	1,9	15
Alloheim (TY)	Privat	72	1,9	10
Västra Götalandsregionen	Region	72	1,9	65
Karolinska Institutet	Stat	64	1,7	5
HEWAG (TY)	Privat	57	1,5	9
Nordrhein-Westfalen (TY)	Stat	53	1,4	1
Gävle kommun	Kommun	53	1,4	19
Mehiläinen (FI)	Privat	49	1,3	9
Konstuniversitet (FI)	Stat	47	1,2	3
Raoul Wallenbergskolan	Privat	46	1,2	8
Summa		**1 904**	**50,2**	**426**



Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra (mkr)	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	876	23
Svenska staten	519	14
Svenska regioner	320	8
Finska kommuner	292	8
Finska staten	219	6
Tyska staten/delstater	145	4
Tyska kommuner	20	1
Summa	**2 391**	**63**





Antal fastigheter **223** st
Marknadsvärde fastigheter **28 980** mkr
Uthyrningsbar yta **965** tkvm
Hyresduration **9,4** år
Hyresintäkter **1 392** mkr
Direktavkastning **3,9** %

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 223 äldreboendefastigheter, varav 116 i Sverige, 35 i Finland och 72 i Tyskland.

Lokalerna inrymmer:

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

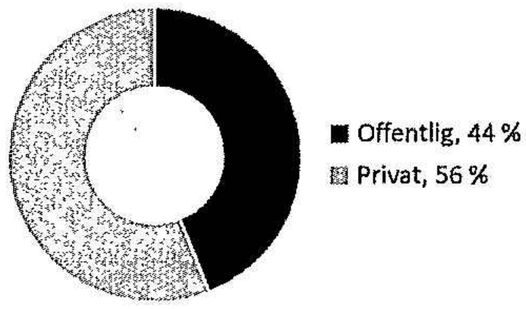
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 44 procent och privata skattefinansierade aktörer för 56 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 67 procent och de privata hyresgästerna för 33 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 22 procent och privata aktörer för 78 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.

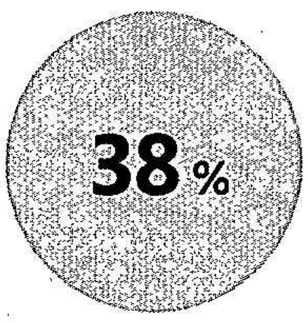
Marknadsvärde per land



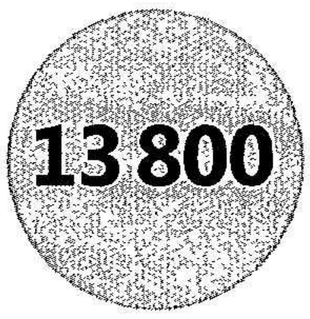
Årshyra per kundkategori



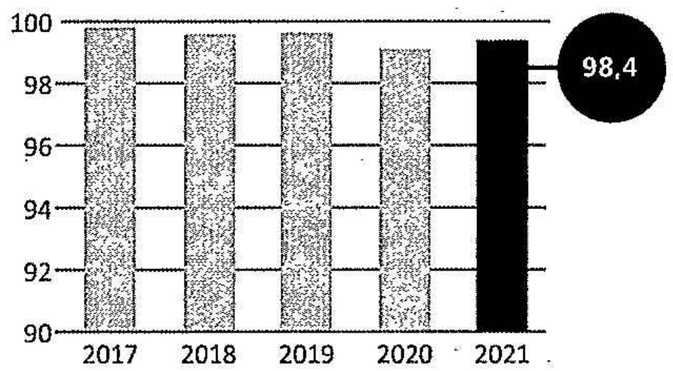
Andel av fastighetsvärdet



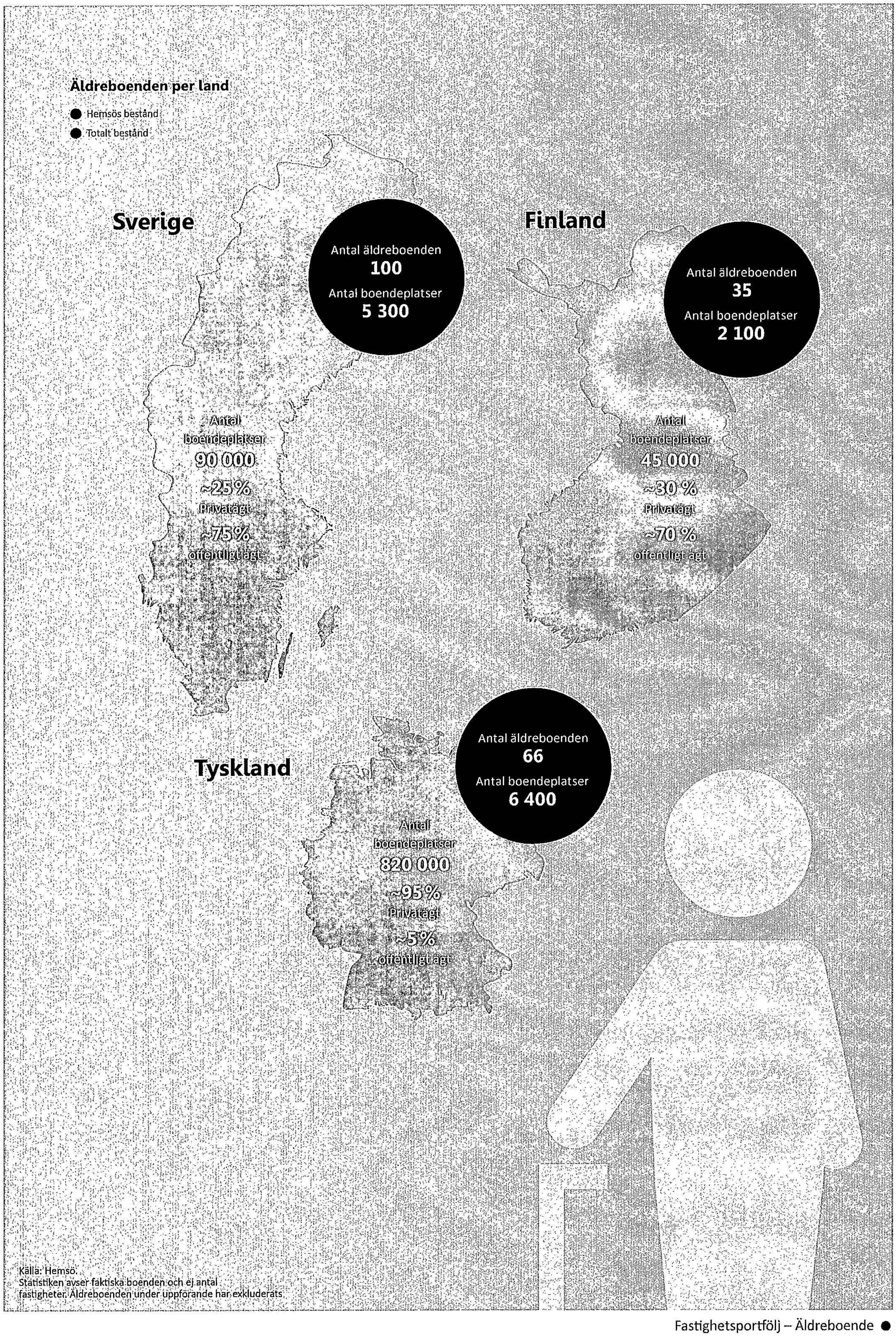
Antal boendeplatser



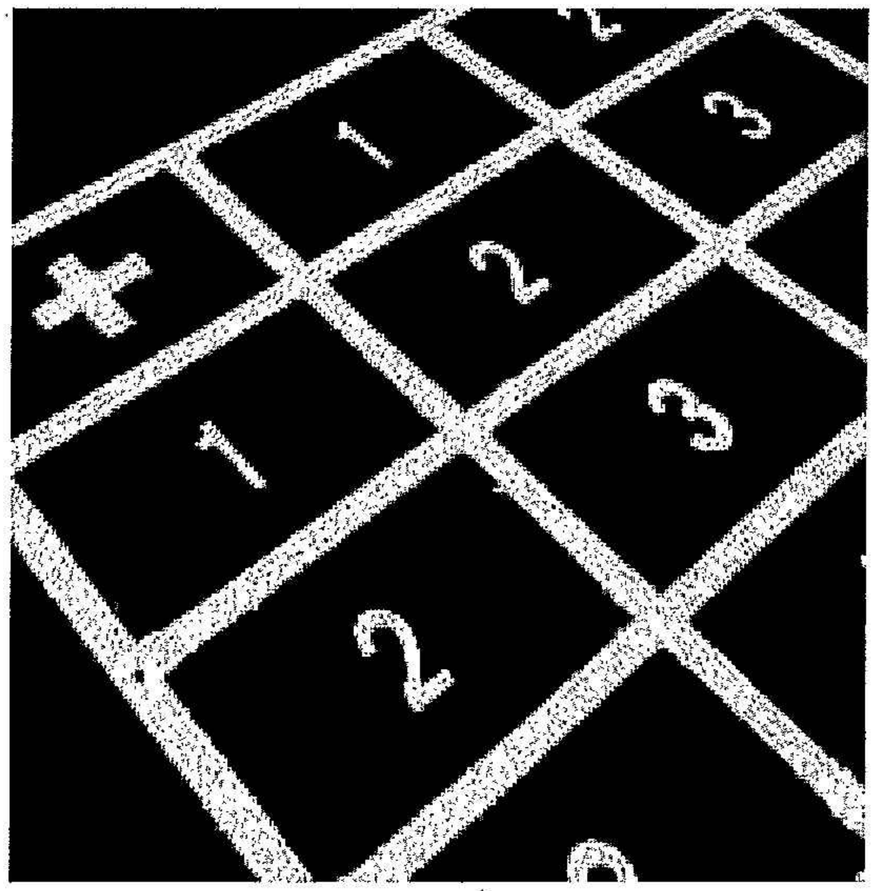
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

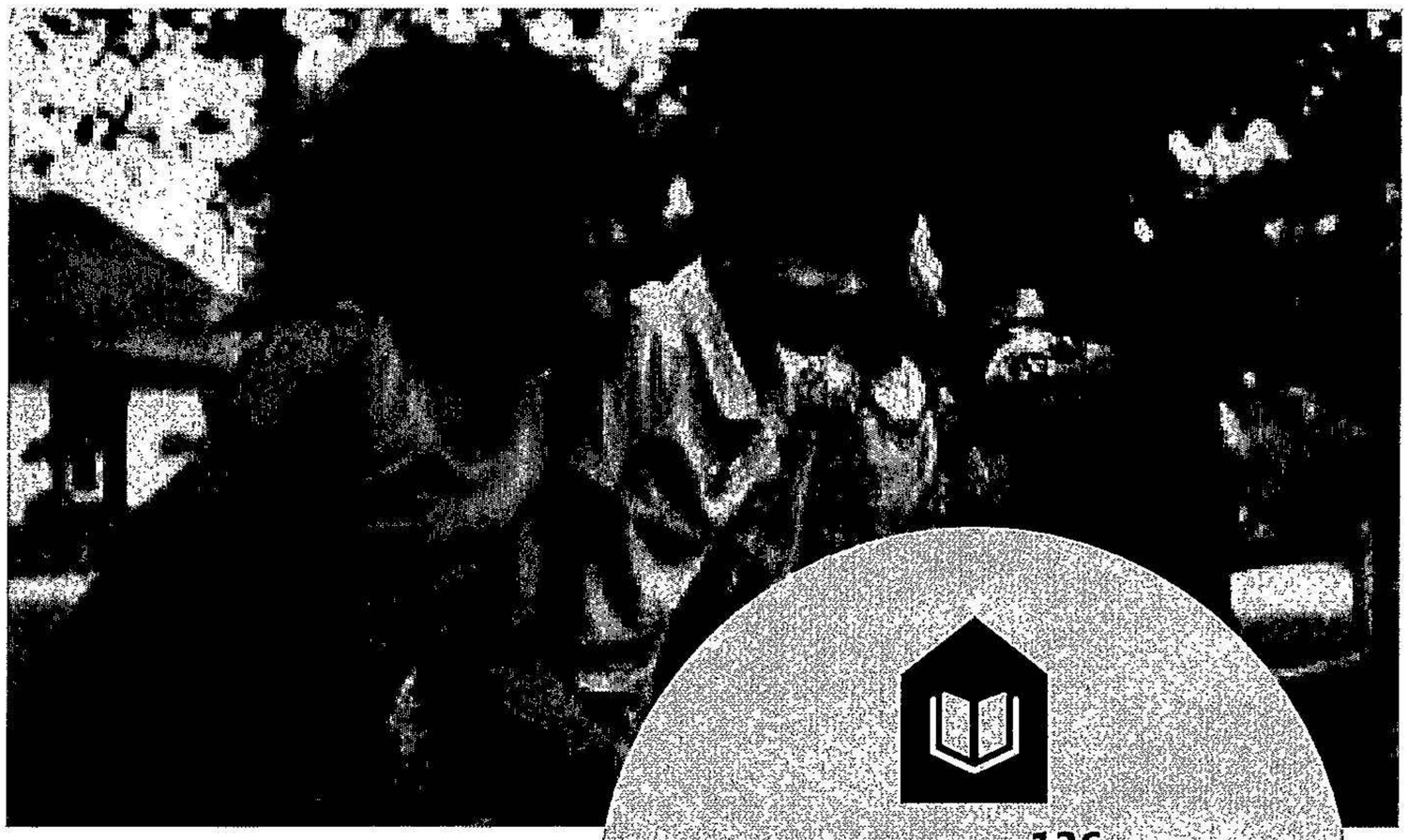


ank=20220603;20220607047



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





Antal fastigheter **136** st
Marknadsvärde fastigheter **26 701** mkr
Uthyrningsbar yta **718** tkvm
Hyresduration **10,9** år
Hyresintäkter **1 119** mkr
Direktavkastning **4,0** %

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 35 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars läran-de, 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 136 utbildningsfastigheter, varav 115 i Sverige, 17 i Finland och 4 i Tyskland.

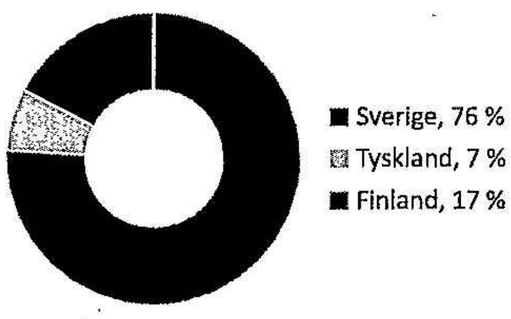
Lokalerna inrymmer:
- förskolor
- grundskolor
- gymnasieskolor
- högskolor/universitet
- lokaler för avancerad forskning

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 69 procent och privata skattefinansierade aktörer för 31 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 59 procent och privata hyresgäster för 41 procent av kontrakterad årshyra. I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen.

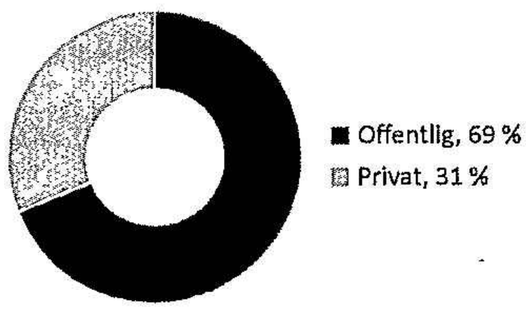
I Finland stod offentliga aktörer för 96 procent och privata aktörer för 4 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster. Under 2021 färdigställdes Hemsös första egenutvecklade skola i Tyskland, den kommunala högstadie- och gymnasieskolan Dabendorf i Zossen, söder om Berlin.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Mälardalens högskola, Acade-Media och delstaten Nordrhein-Westfalen.

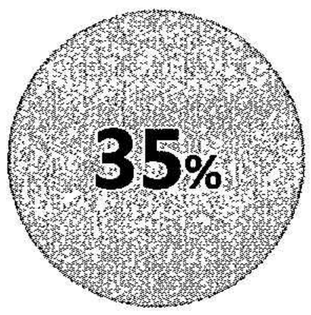
Marknadsvärde per land



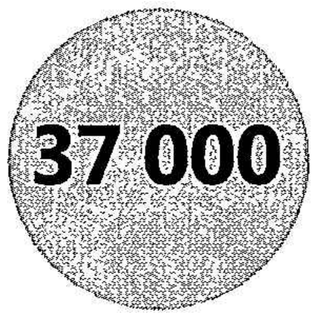
Årshyra per kundkategori



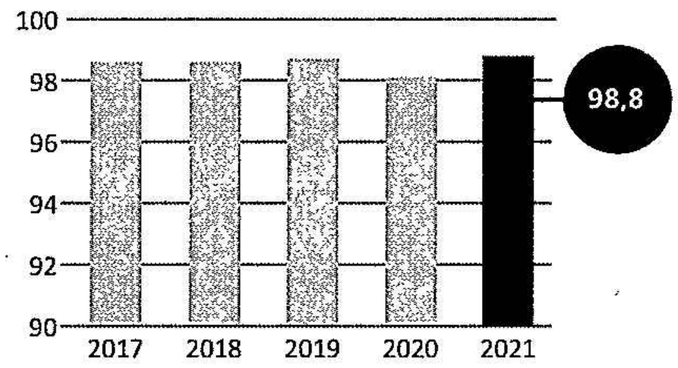
Andel av fastighetsvärdet



Antal elever

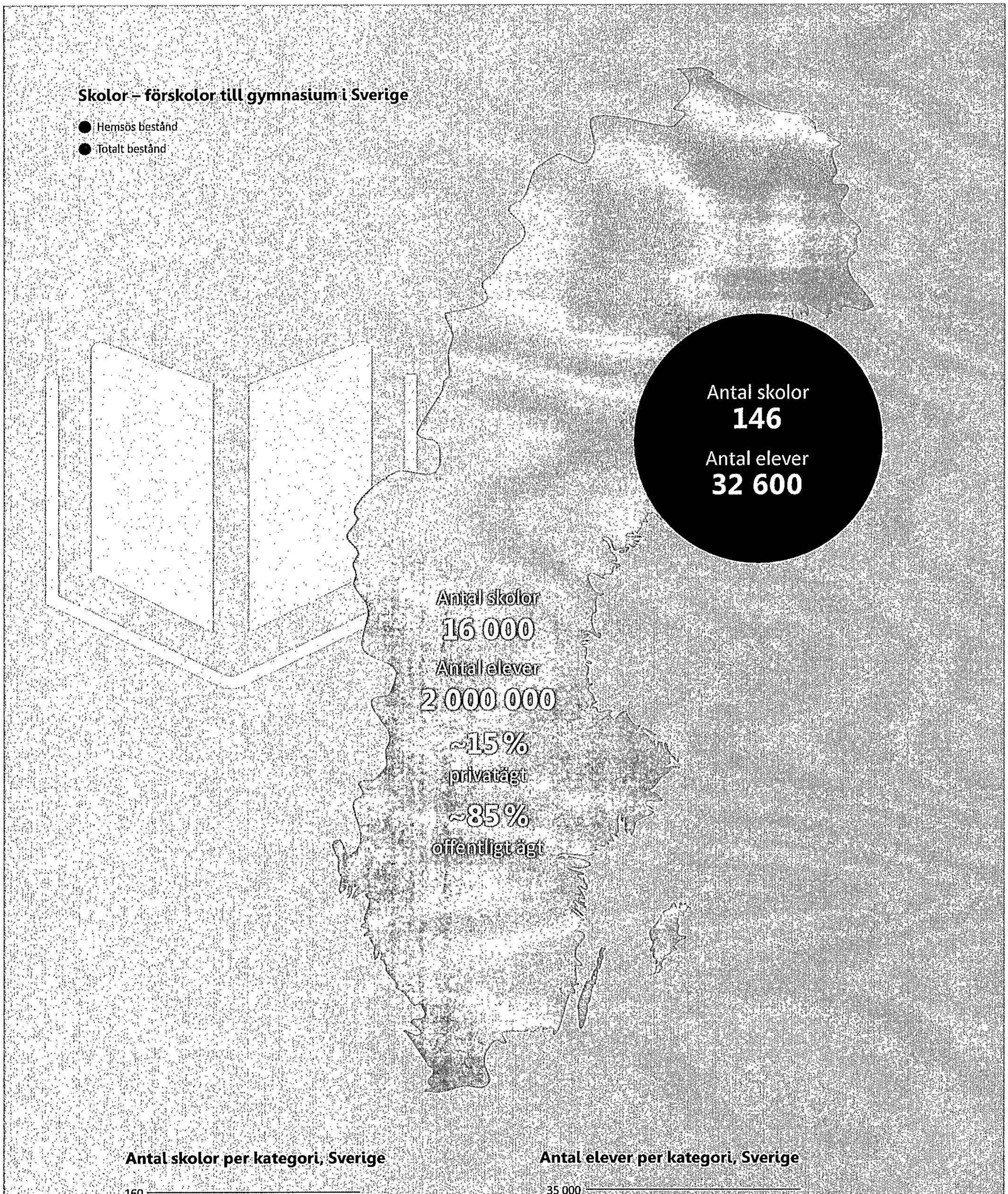


Ekonomisk uthyrningsgrad, %

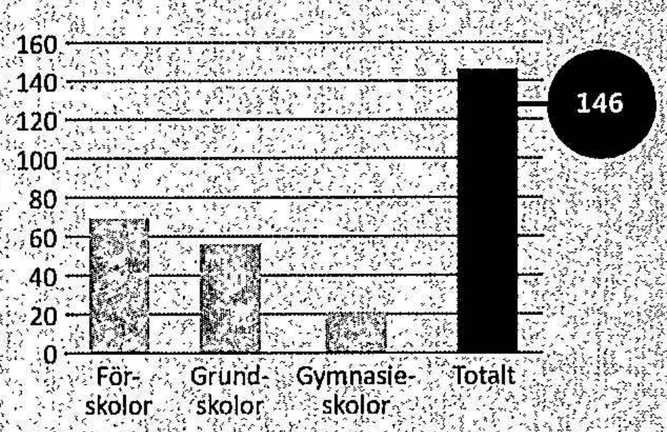


ank=20220603-20220704753

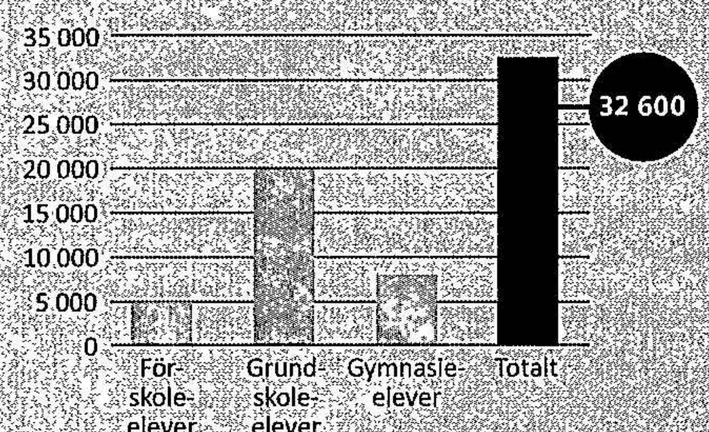
Skolor – förskolor till gymnasium i Sverige



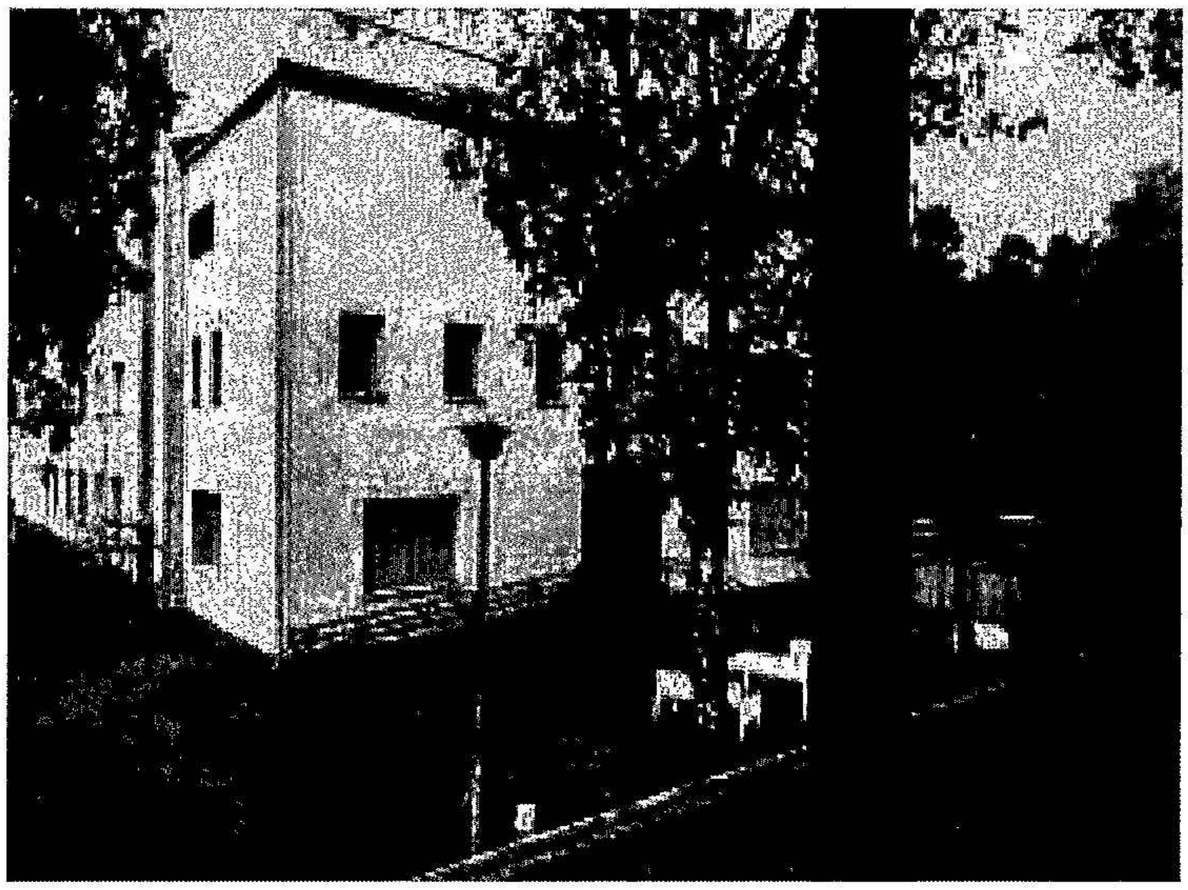
Antal skolor per kategori, Sverige

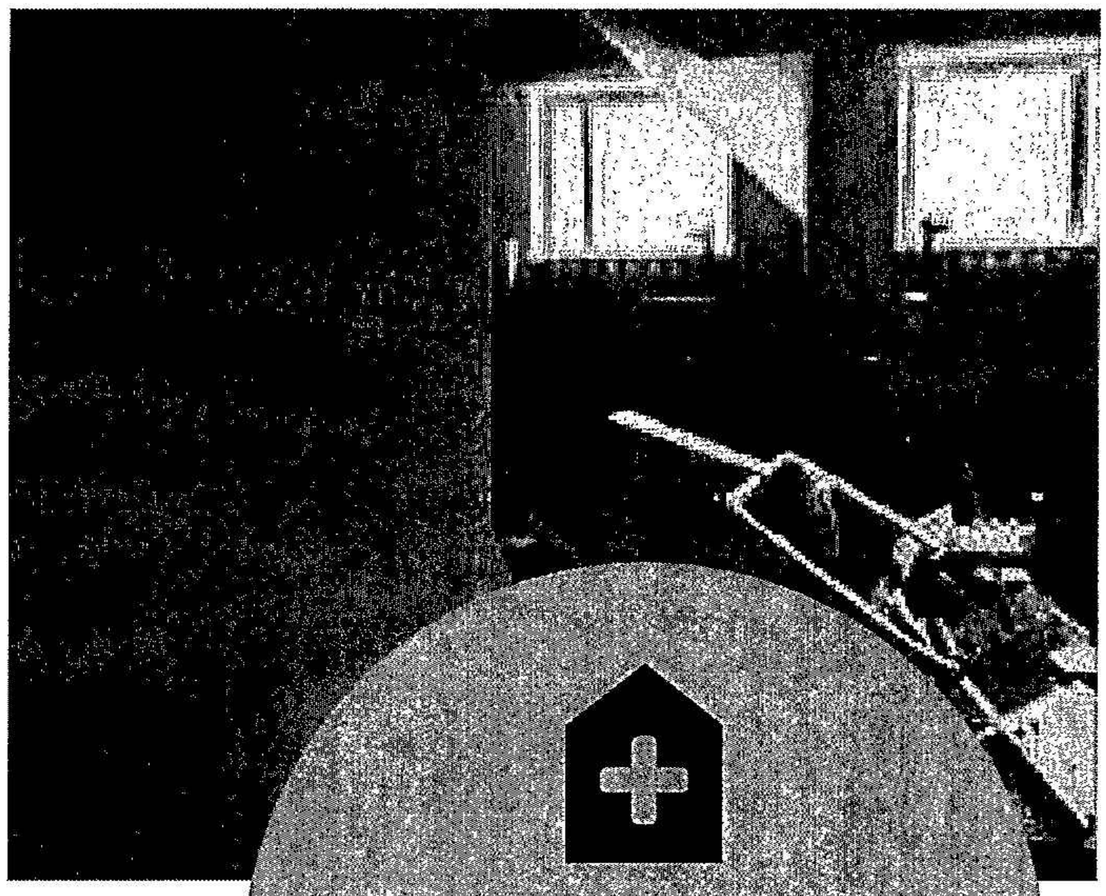


Antal elever per kategori, Sverige



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





Antal fastigheter **57** st
Marknadsvärde fastigheter **11 502** mkr
Uthyrningsbar yta **308** tkvm
Hyresduration **8,1** år
Hyresintäkter **624** mkr
Direktavkastning **4,0** %

Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

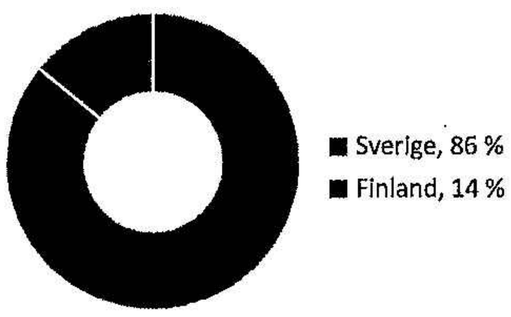
Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 15 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Byggnaderna ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal. Hemsö äger 57 vårdfastigheter, varav 50 i Sverige och 7 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

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

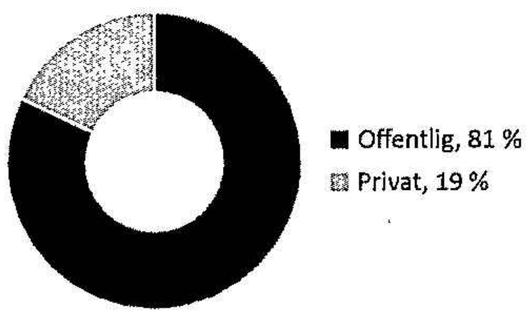
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 81 procent och privata skattefinansierade aktörer för 19 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 79 procent och privata aktörer för 21 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 93 procent och privata aktörer för 7 procent av kontrakterad årshyra.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Åbo stad och Karolinska Institutet.

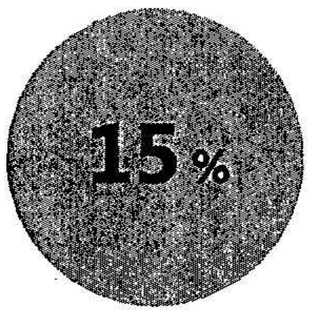
Marknadsvärde per land



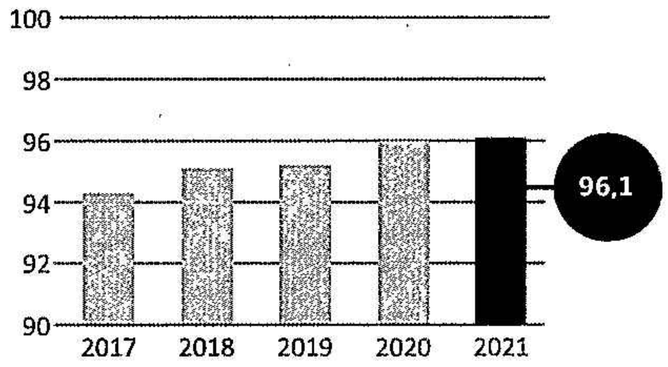
Årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

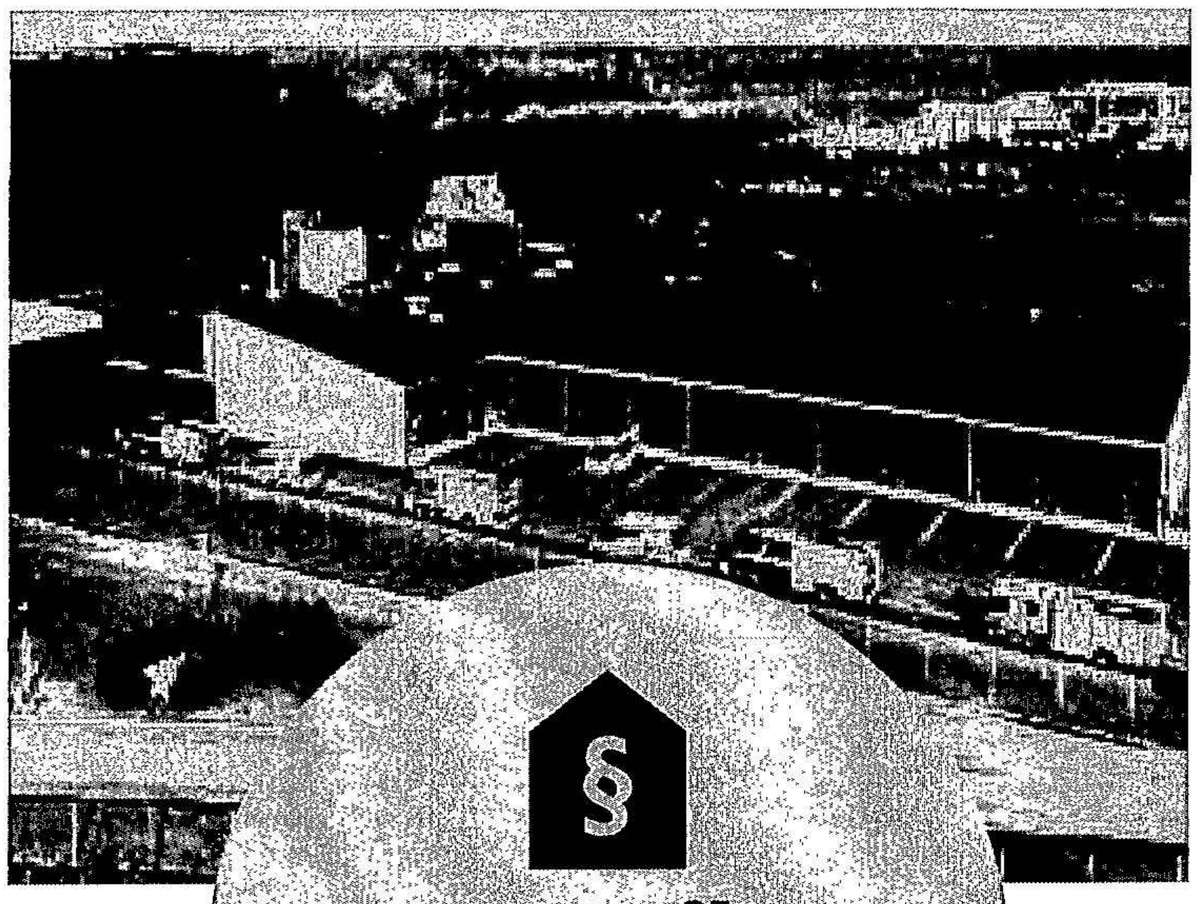


Ekonomisk uthyrningsgrad, %



ank=20220603;20220607047





Antal fastigheter **25** st
Marknadsvärde fastigheter **8 555** mkr
Uthyrningsbar yta **226** tkvm
Hyresduration **8,5** år
Hyresintäkter **479** mkr
Direktavkastning **4,6** %

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.

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

Hemsö äger 25 rättsväsendefastigheter, varav 13 i Sverige, 7 i Finland och 5 i Tyskland.

Lokalerna inrymmer:

- polis
- kriminalvård
- domstol
- åklagare
- räddningsstationer

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.

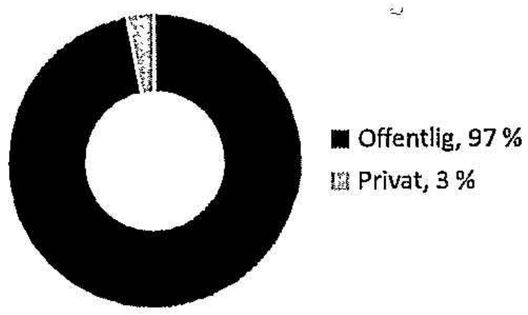
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för närmare 100 procent i Sverige, Finland och Tyskland.

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

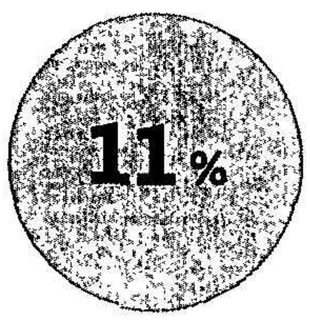
Marknadsvärde per land



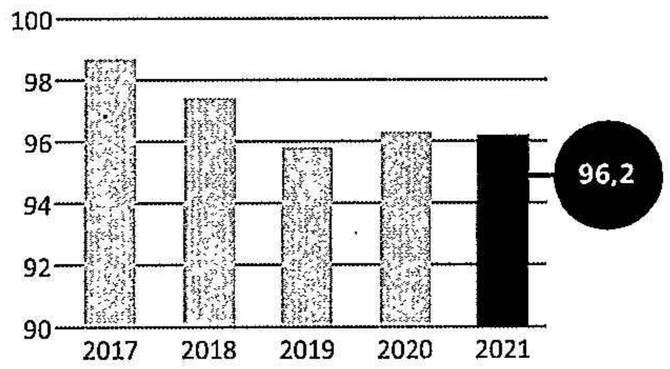
Årshyra per kundkategori

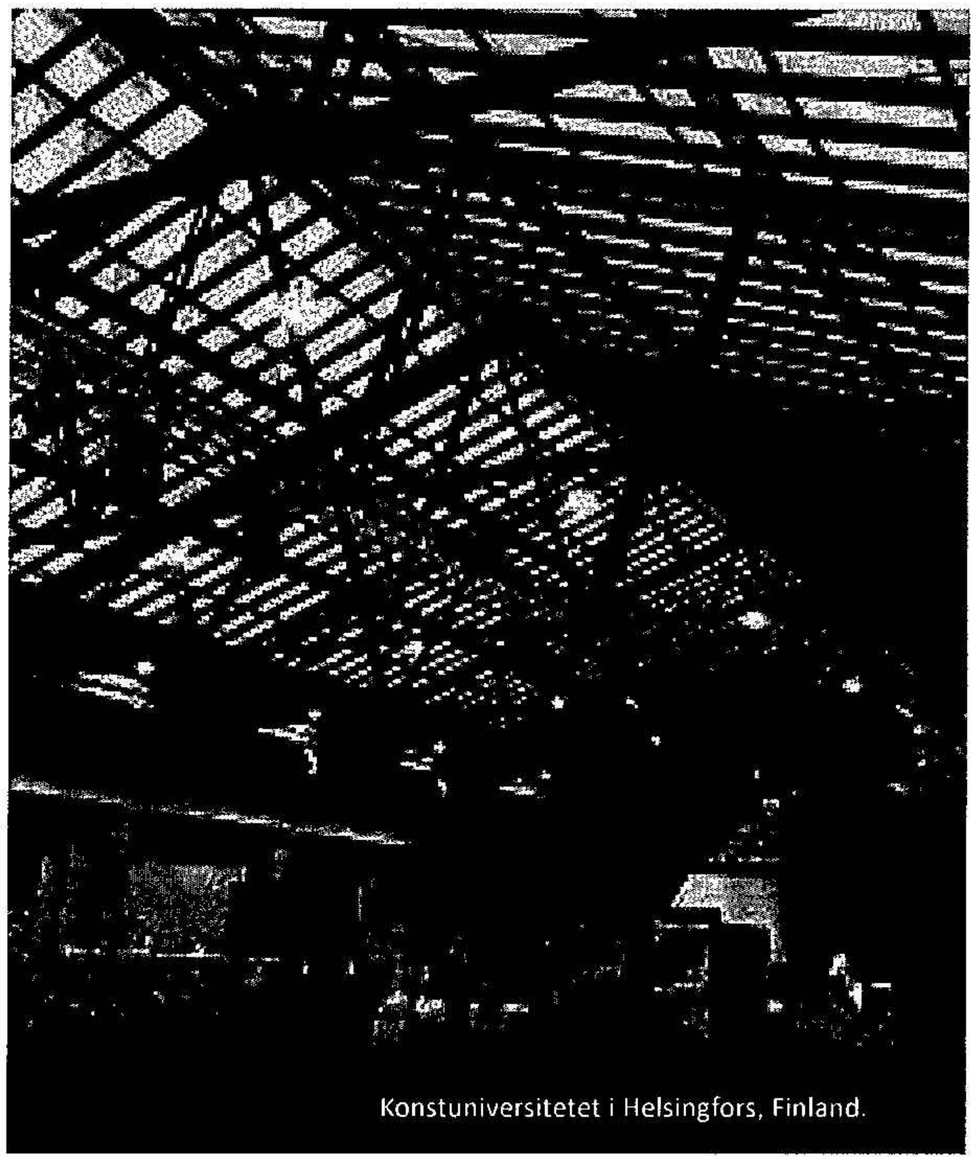


Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %

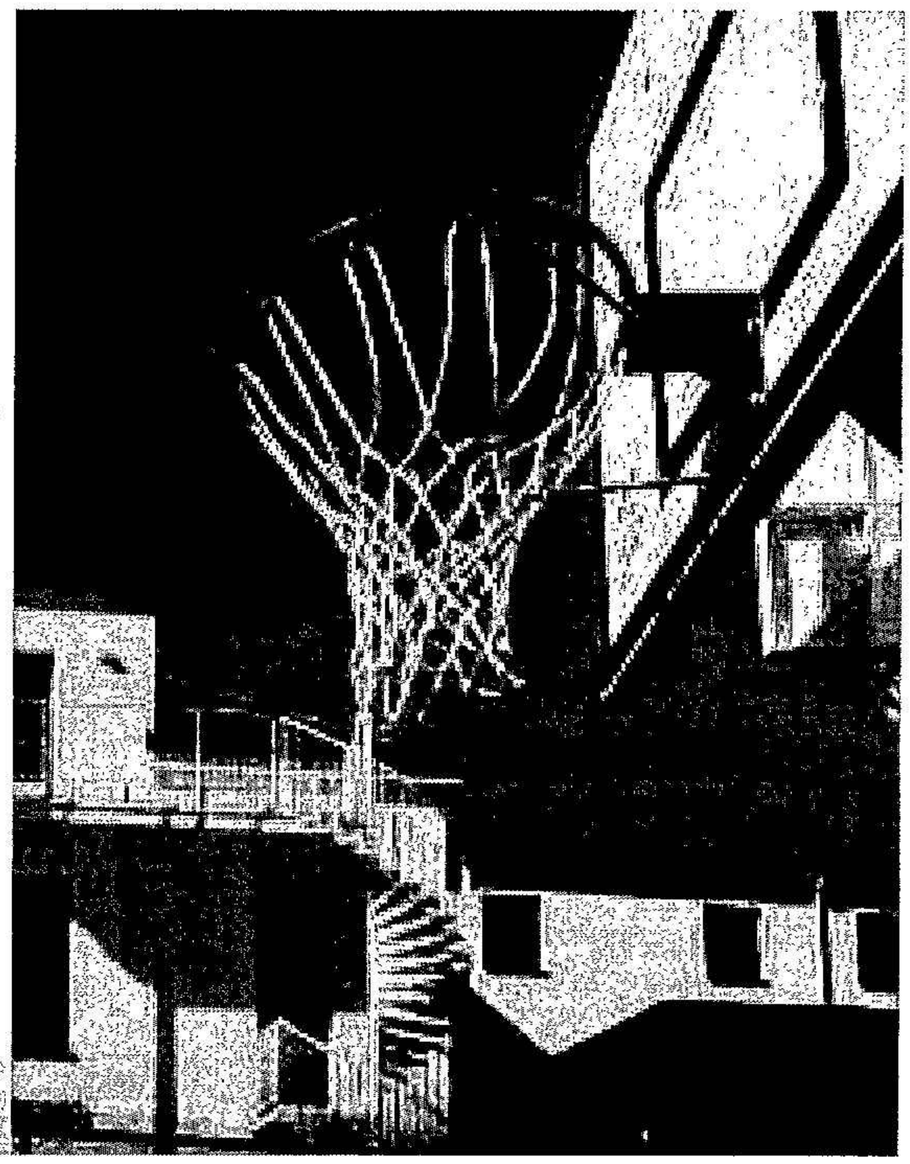




Konstuniversitetet i Helsingfors, Finland.



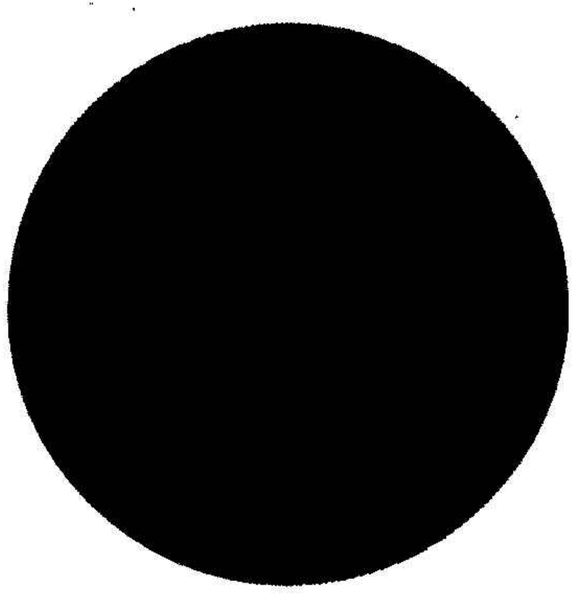
Sarah Jorgol, förvaltare i Tyskland.

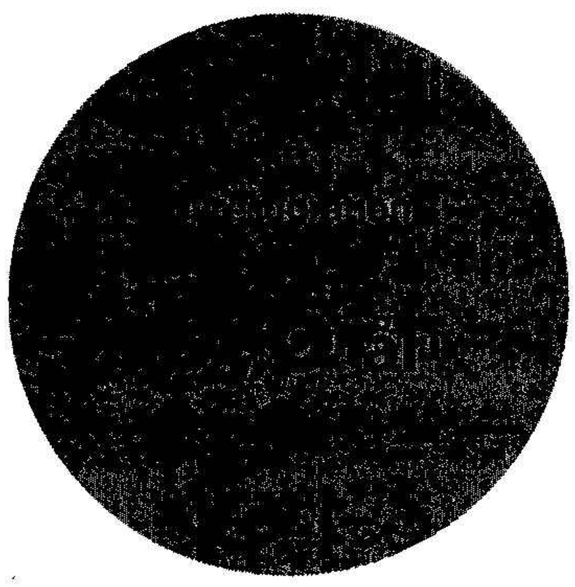


Förvaltning

Ett tydligt fokus på förvaltning med lokal närvaro skapar förutsättningar för en hållbar, innovativ, effektiv och kundnära verksamhet på våra tre marknader: Sverige, Tyskland och Finland.

Hemsö har samordnat processer, service och utförande till värdeskapande aktiviteter. Vi sköter förvaltningen med egna medarbetare och har en specialiserad organisation lokalt som hanterar teknisk och ekonomisk förvaltning. Fastighetsdriften är externt upphandlad. Vårt fokus ligger på kunden och slutanvändarnas behov. Våra fastigheter är därför optimerade för den samhällsservice som bedrivs just där. Målet är att vår förvaltning ska ha samma höga kvalitet för hyresgästerna oavsett var fastigheten är belägen. Vi har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter för att kontrollera exempelvis underhåll, brandsäkerhet och övrigt fastighetsägaransvar. Under 2021 har inga olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar noterats.

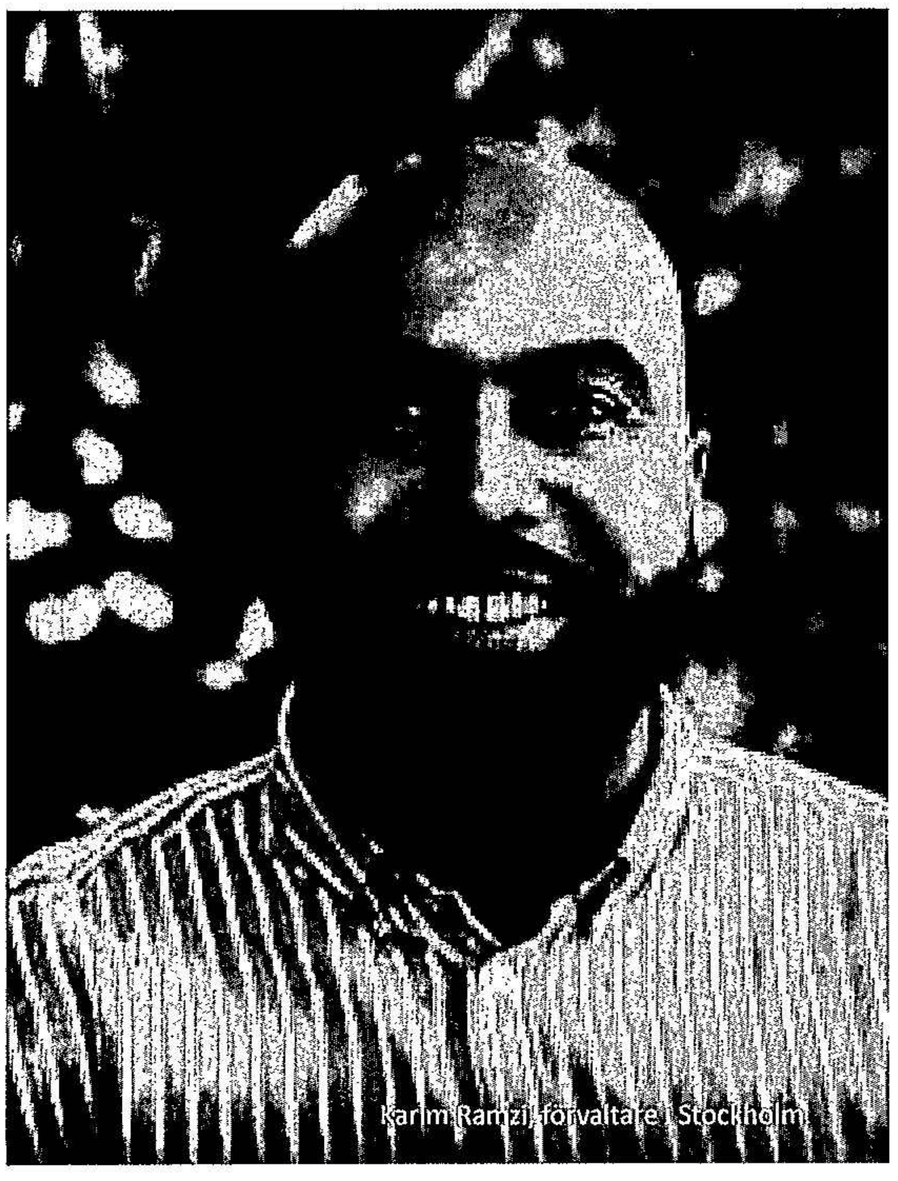




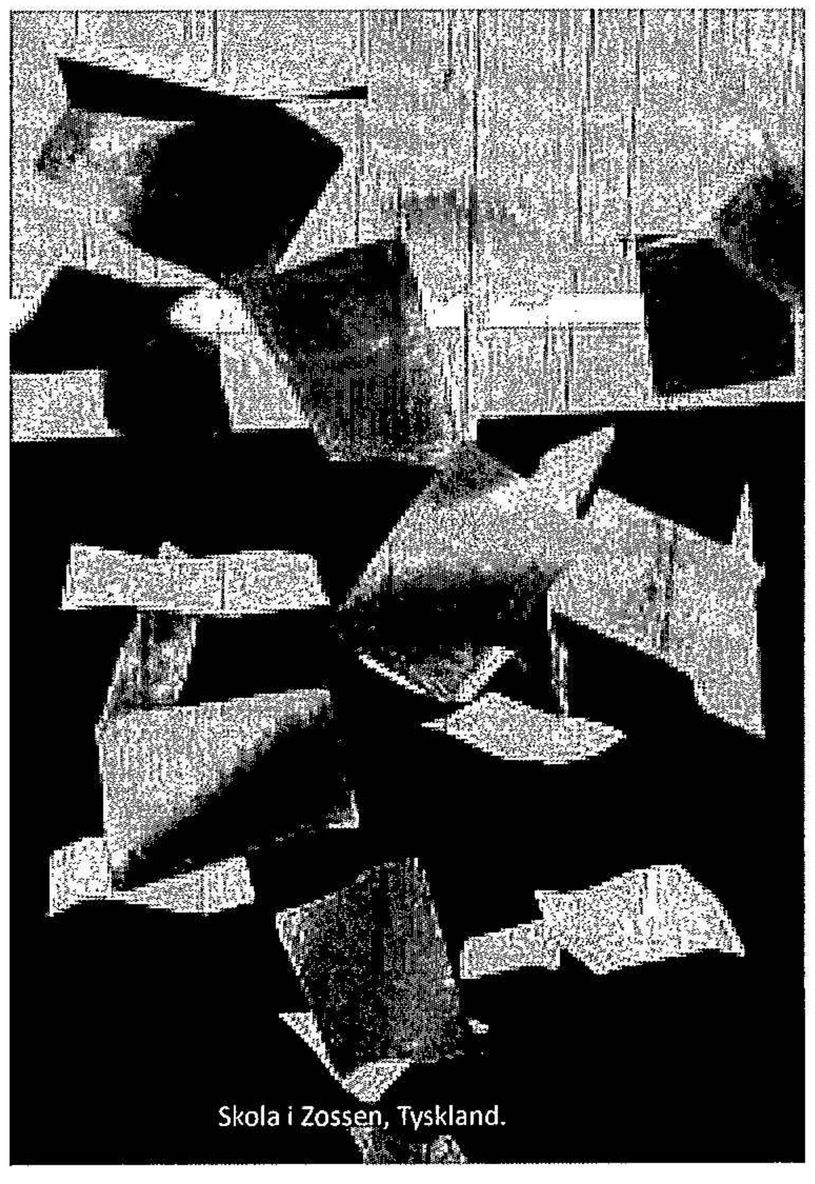




RWS Bagartorpsskolan, Solna.



Karim Ramzi, förvaltare i Stockholm



Skola i Zossen, Tyskland.

Lokal förvaltnings-organisation

Vi har ett tydligt fokus på förvaltning med lokal närvaro. Det skapar goda förutsättningar för en hållbar, innovativ och kundnära verksamhet.

I och med att vi har en specialiserad och effektiv förvaltningsorganisation kan vi kontinuerligt trimma våra drift- och underhållskostnader. Vår förvaltningsorganisation består av egna medarbetare, och vi har en lokal organisation som hanterar ekonomisk och teknisk förvaltning. Fastighetsdriften upphandlas externt.

Fler nöjda hyresgäster

Nöjda hyresgäster är viktigt för oss. Vårt fokus ligger på kunden och slutanvändarnas behov. Våra fastigheter är därför optimerade för den samhällsservice som bedrivs i respektive fastighet. Vi har löpande kontakt med våra hyresgäster för att fånga upp deras behov och synpunkter. Kundnöjdhetsmätningar genomförs regelbundet via externa leverantörer som kvalitetssäkrar resultatet. Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll är viktiga områden för våra kunder och något som vi prioriterar. Vi lägger stor vikt vid kundernas återkoppling och arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra både verksamheten och erbjudandet.

Vi mäter också hyresgästernas nöjdhet i samband med hanteringen av en felanmälan. Under 2021 var 94 procent av våra kunder nöjda.

Den senaste kundnöjdhetsundersökningen i Finland gjordes 2020 med resultatet 3,81 på en femgradig skala. I Sverige gjordes en kundnöjdhetsmätning i januari 2021 som visade en ökning från 71 år 2019 till 73 år 2020. Vårt mål är att nå ett Nöjd kund-index på 75 inom en femårsperiod.

Målmedvetet energiarbete

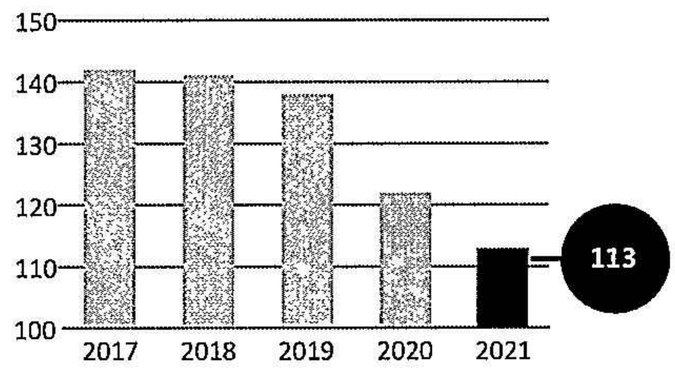
Hemsös övergripande mål är att minska energianvändningen med tre procent per år i jämförbart bestånd, det vill säga de fastigheter som Hemsö har ägt de senaste två åren.

I jämförbart bestånd minskade energianvändningen mellan 2020 och 2021 med 0,1 procent för den svenska portföljen. För den finska portföljen såg vi en nedgång med 4,7 procent.

I Tyskland tecknar hyresgästerna egna avtal med energileverantörerna. Hemsö har därmed inte tillgång till förbrukningsstatistiken.

Utfall för 2021 för hela portföljen, sett som ett separat år, är 113 kWh/m² (122) för värme och el (inklusive verksamhetsel) för Sverige. För Finland är motsvarande siffra 226 kWh/m² (254).

Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp



Minskningen av energianvändningen i det svenska beståndet beror främst på vårt systematiska arbete med energieffektivisering samt att nya energieffektiva byggnader tillförs portföljen genom nyproduktion.

Klimatstrategi för minskad påverkan

Vår långsiktiga klimatstrategi beaktar klimatpåverkan från drift och nybyggnation såväl som fysiska klimatrisker. Vi har som mål att nå 100 procent icke fossil energianvändning och netto-noll koldioxidutsläpp för befintligt bestånd senast år 2035.

Uppvärmning sker i huvudsak med fjärrvärme, men andelen fastigheter som värms av geoenergi ökar, vilket också bidrar till att minska klimatpåverkan.

I Finland genomgår Åbo stadssjukhus en omfattade renovering för förbättrad energieffektivitet. Det innefattar renovering av befintligt system för förbättrad energieffektivitet och installation av bergvärme. I och med dessa åtgärder förväntas fastigheten kunna minska sin klimatpåverkan med 45 procent.

Samverkan ökar kunskapen

Vårt äldreboendeprojekt Sköndalsvillan i Tyresö har under året certifierats i den nya svenska certifieringen för NollCO2-byggnad. Genom projektet ökar vi våra kunskaper om klimatsmart byggande, samtidigt som vi delar erfarenheter och insikter med branschen.

Samverkan är en framgångsfaktor i klimatomställningen. Hemsö har anslutit sig till Fossilfritt Sverige (Färdplan 2045) och till nätverket LFM30 (Lokal färdplan Malmö) och vi avser att byggstarta ett klimatneutralt projekt i Malmö senast 2025. Vi är medlem i Sweden Green Building Council och i Green Building Council Finland. Under året har Hemsö genomfört olika utbildningar och workshops för att öka kompetensen inom klimatområdet och identifiera olika klimatrelaterade risker. Bland annat har en analys i enlighet med ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures genomförts och resultatet presenteras i Hemsös hållbarhetsredovisning för 2021.

Under året har ett antal färdigställda projekt i Sverige och ett projekt i Finland klimatberäknats för att ge grundläggande kunskap om referensvärden för olika utföranden.

Solenergi

Hemsö fortsätter att investera i förnyelsebar energi, bland annat genom fler solcellsanläggningar i både nyproduktion och i befintligt bestånd. Under året har vi också investerat i fler solcellsanläggningar i Finland.

67

Antal fastigheter med solcellsanläggningar.

Under 2021 färdigställdes ytterligare 25 solcellsanläggningar, och för närvarande har Hemsö 67 fastigheter med solcellsanläggningar. Den totala installerade effekten är 4 880 kWp (3050) och den beräknade årsproduktionen från anläggningarna är 4 228 MWh (2 710).

Digitalisering i fokus

Genom att kombinera molntjänsten Myrspoven AI, sensorer från Talkpool för temperatur och koldioxid samt fastighetens egna system för ventilation kommer vi med hjälp av artificiell intelligens att förbättra inomhusklimatet för våra hyresgäster. Under hösten 2021 installerade vi Myrspoven i 15 fastigheter med målet att optimera processer och teknik.

Hemsö etablerade under 2021 ett grundläggande koncept för erbjudanden av fiber, fastighetsnät och professionellt wi-fi. Konceptet riktar sig till hyresgäster i våra äldreboenden och till Hemsös förvaltning och implementerades i två pilotfastigheter i Stockholm under året. Ytterligare åtta fastigheter ingår i piloten som pågår 2021 till våren 2022. Förutom att de boende själva kan bli digitalt delaktiga genom tillgång till snabbt internet på sina rum, öppnar installationen också upp för vårdgivarna att enkelt kunna införa moderna och effektiva välfärdstjänster, så som andningssensorer, nattkameror eller digitala lås.

Vi har fortsatt arbetet med att digitalisera både arbetssätt och fastigheter. Delar av fastighetsbeståndet har digitaliserats för att möjliggöra insamling av data relaterat till byggnadens prestanda och brukarbeteende. Syftet är att säkerställa ett gott inomhusklimat och att optimera energianvändningen.En ytterligare bonus är att fastigheterna kan bli energieffektivare med en sådan digital infrastruktur på plats.

Avfallshantering

Hantering av avfall är en viktig del av Hemsös hållbarhetsarbete. Under 2022 kommer vi att starta ett projekt med fokus på hyresgästavfall i befintliga fastigheter. Syftet med projektet är att möjliggöra för våra hyresgäster att kunna källsortera på samtliga fastigheter, något som inte finns överallt idag. En inventering och gåtur tillsammans med hyresgästerna kommer att genomföras för att hitta avfallslösningar som passar för respektive verksamhet.

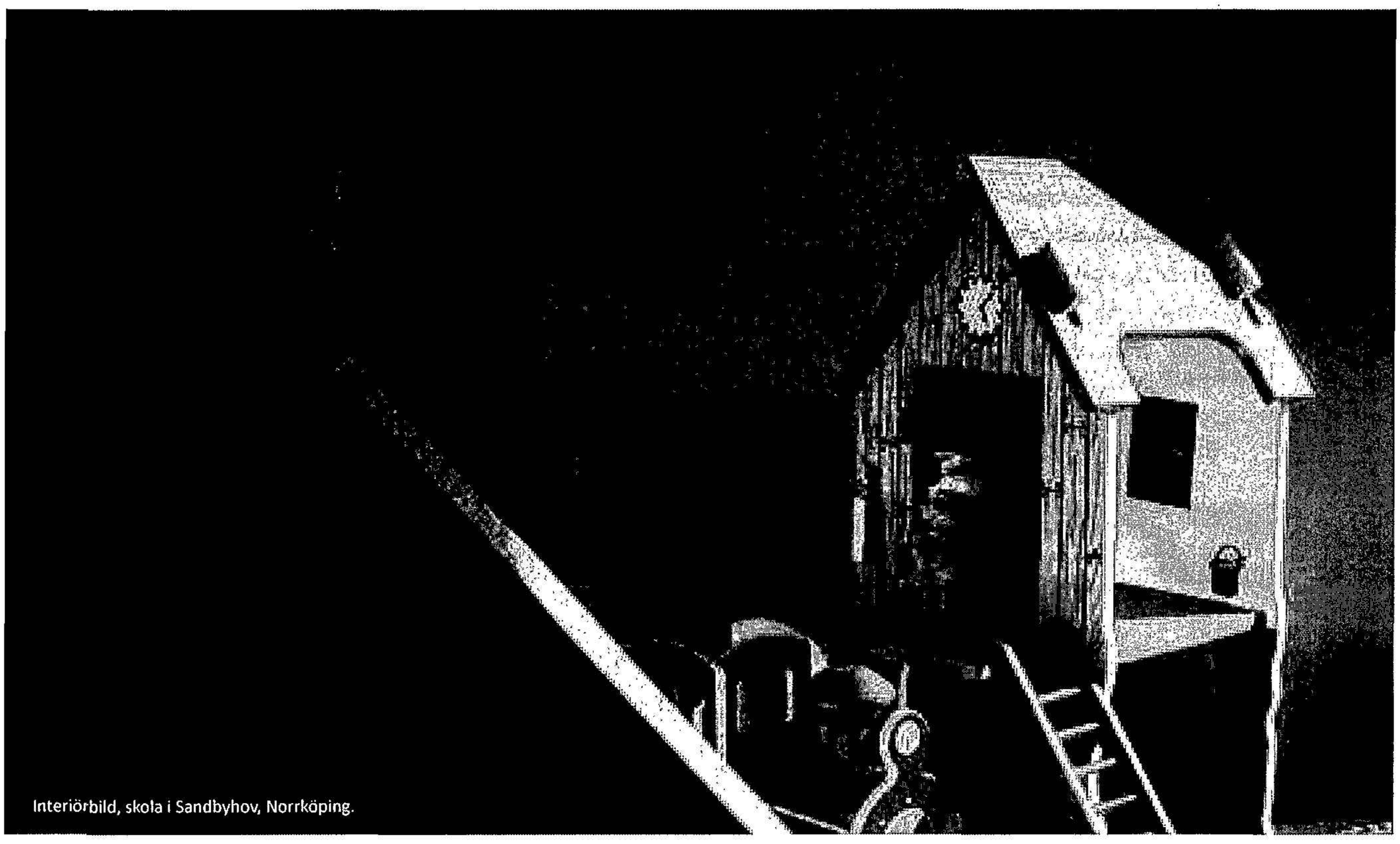
Framtidens boende för äldre

Under året fortsatte arbetet med att utveckla erbjudandet inom äldreboende. Vi vill skapa de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster genom att lyssna in deras behov och använda erfarenheter från tidiga skeden i nyproduktion till långsiktig vidareutveckling i förvaltning. Vi har samlat vår fastighetsexpertis med hyresgästernas verksamhetskunskap och forskning inom äldreomsorg i vårt verktyg Hemsö-blomman. Mer information om Hemsö-blomman finns på sidan 16.

Sjukhus

Hemsö förvärvade under 2021 mark för vårdrelaterad verksamhet i anslutning till Barkarbystaden i Stockholm. Marken medger totalt 42 000 kvadratmeter byggrätt och är belägen i omedelbar anslutning till den kommande kollektivtrafiknoden med tunnelbana, pendeltåg samt

ank=20220603-20220607704756



Interiörbild, skola i Sandbyhov, Norrköping.

busknutpunkt vid Barkarby station. Planeringen för Barkarby sjukhus, som kommer att fokusera på hälsa för äldre, pågår. Planen medger även bostäder och kontor.

Hemsö äger och förvaltar sedan tidigare två sjukhus i Finland och förra året färdigställdes Europas modernaste ögonsjukhus – Patienten 1 i Hagastaden i Solna. Fastigheten har byggts med visionen att skapa ett Eye center of excellence för att stimulera vård, forskning och utveckling inom ögonområdet.

Leverantörer

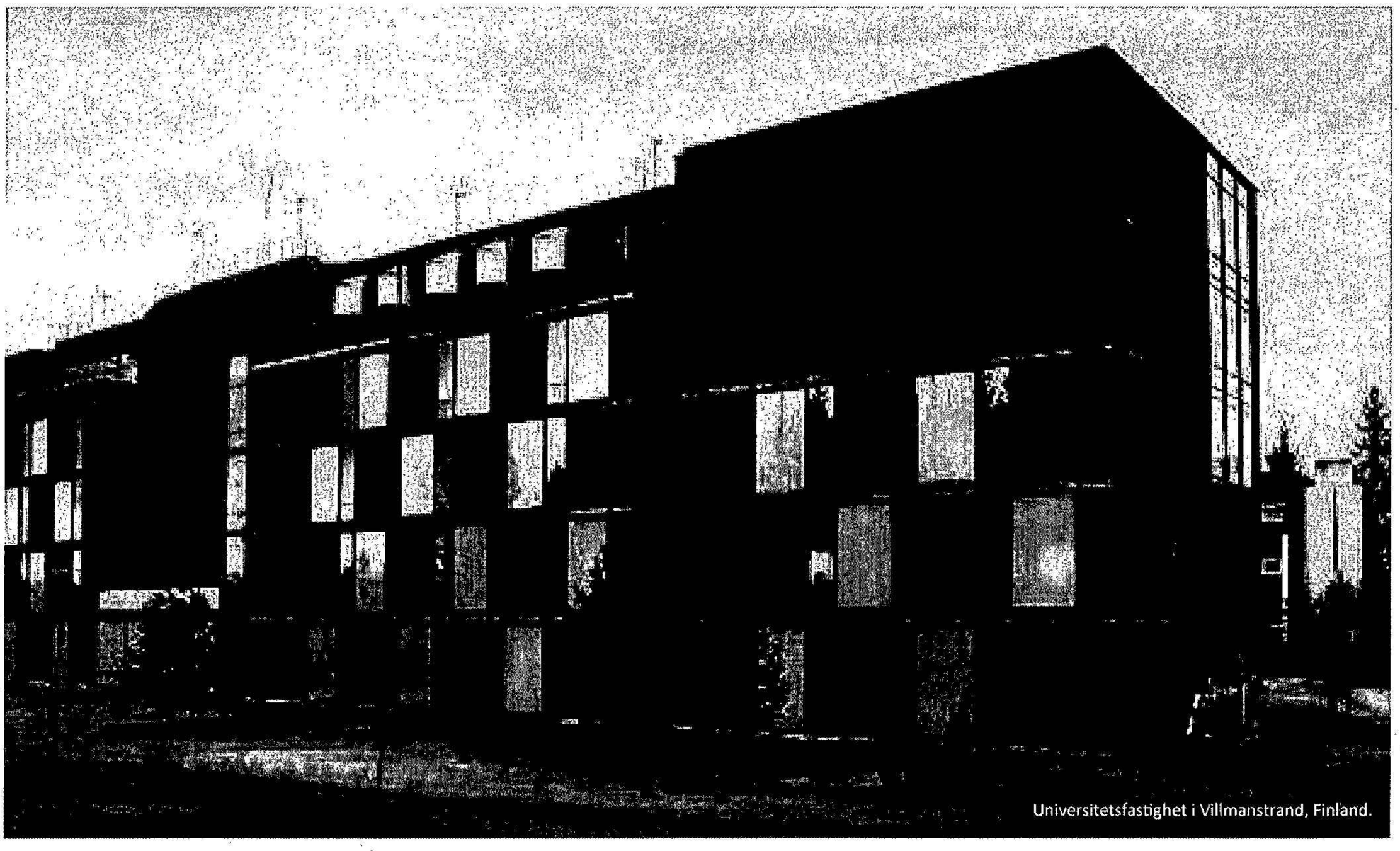
Hemsös huvudsakliga leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för byggprojekt och fastighetsdrift samt leverantörer av media. Uppföljning av strategiskt viktiga leverantörer i förvaltningen sker regelbundet genom till exempel kontraktsmöten varje kvartal. Byggprojekt följs upp i entreprenadskedet genom återkommande byggmöten och genomgång av Kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöplan (KMA-plan). Inköpsarbetet präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling.

Våra leverantörer ska agera enligt fastställda krav inom exempelvis miljö, hållbarhet, kvalitet, tillförlitlighet och service samt social hållbarhet såsom anställningsvillkor och mänskliga rättigheter. Kraven tillämpas vid samtliga centrala inköp och upphandlingar. Under 2021 genomfördes sju centrala upphandlingar. Under året har vi även vidareutvecklat uppföljningsarbetet avseende efterlevnad. Fokus har legat på att identifiera risker och förbättringsmöjligheter. Tillsammans med våra leverantörer har vi standardiserat uppföljningsarbetet, vilket bidrar till mer hållbara leverantörsrelationer.

Sponsring

Hemsö prioriterar sponsring där insatserna riktas till särskilt utsatta grupper samt verksamheter och initiativ som skapar samhällsnytta. Under 2021 har Hemsö stöttat hjärnforskningen genom bidrag till Hjärnfonden. Samarbetet har även inneburit att vi har kunnat använda organisationen som en kompetenspartner i vår förvaltning och utveckling av äldreboenden och skolor. Vi har också Hemsögåvan i Sverige och Finland, som årligen delas ut till personer som vistas i våra fastigheter med syfte att underlätta och berika deras vardag. Under 2021 gick Hemsögåvan till verksamheter inom vård och äldreboende då många har haft ett tungt år med anledning av pandemin. Totalt 16 verksamheter (av 27 ansökningar) har fått bidrag till bland annat utemiljöer och olika trivselfrämjande aktiviteter.

Utöver detta har Hemsö även gett bidrag till andra organisationer. I Tyskland stöttas sedan många år Stadsmissionens Kältebus i Berlin. Under 2021 fördubblades det finansiella stödet då pandemin orsakat



Universitetsfastighet i Villmanstrand, Finland.

särskilt stor utsatthet för hemlösa. I Sverige fick Nattvandrarna och Giving people bidrag.

Fokus 2022

Erfarenheterna av pandemin gör att vi fortsätter analysera och utveckla hur vi kan förvalta våra fastigheter på ett så säkert sätt som möjligt. Innovation och digitalisering är en allt tydligare del i det dagliga arbetet och förvaltningen fortsätter förbättra sitt strukturerade processarbete för att förenkla och säkerställa ett likartat arbetssätt inom företaget. Syftet är att hela tiden utmana oss själva att bli bättre för att skapa värde och ge slutanvändarna i våra fastigheter de bästa förutsättningarna. För att utveckla beståndet ytterligare och hålla den höga standard som Hemsö eftersträvar fortsätter vi att göra omfattande investeringar i underhållsåtgärder.

Hållbarhetsarbetet fortsätter vara centralt för oss. Under 2021 fortsatte arbetet med digitalisering i fastigheterna och certifiering av befintliga fastigheter enligt miljöcertifieringssystemen Breeam In Use. Investeringstakten i energiprojekt kommer att vara hög för att uppnå de mål som antagits. Energianvändningen per kvadratmeter minskade under året och det finns en väl utarbetad strategi för att fortsätta minska energianvändningen i beståndet. Ett fokusområde är att öka investeringstakten av förnybar energi för fastigheterna.

I Tyskland fokuserar Hemsös förvaltare på projektutvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd, förvärv av äldre fastigheter med ombyggnadspotential samt att implementera Hemsös hållbarhetspolicy i Tyskland.

ank=20220603:20220607047577

Vårdcentralen som lockar nya medarbetare och studiebesök

Dubbelt så stora lokaler och helt anpassade för vårdcentralens 45 medarbetare och dess 16 000 listade patienter.

Flytten till nya NOD-huset i Sandbyhov var kort rent geografiskt, men ett gigantiskt kliv vad gäller standard och funktionalitet.

– Vi har inte vant oss än, faktiskt. Det känns nästan lyxigt, säger Eva Hagberg, verksamhetschef för Sandbyhov vårdcentral.

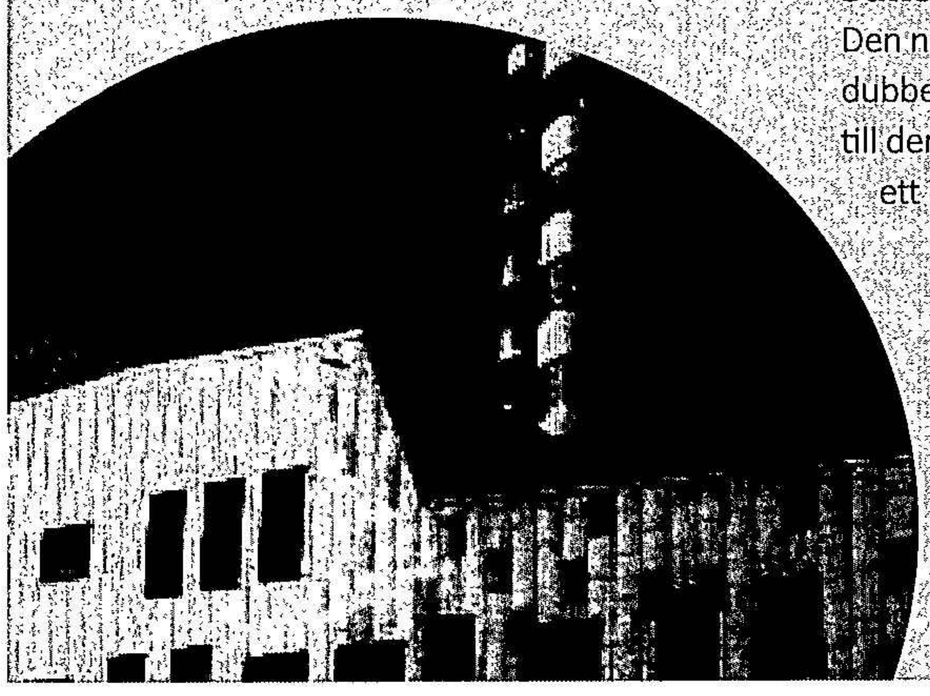


Omvandlingen av stadsdelen Sandbyhov i Norrköping har pågått de senaste åren med Hemsö som en av huvudaktörerna. Tidigare var det en sluten och smula dyster stadsdel som präglades av äldreboenden, vårdinrättningar och sjukhem.

På några få år har bilden förändrats radikalt. Förvandlingen startade 2015 med nybyggnation av ett äldreboende. Sandbyhovsskolan och Sandbyängsskolan, med tillhörande Estethus som är en skolbyggnad för specialsalar, är två nya skolor som kom på plats där ett par äldreboenden tidigare fanns. Den nya sporthallen är också invigd. Inom tre år ska dessutom Kärnhem bygga 250 lägenheter och 22 stadsradhus i området.

Levande stadsdel

I september stod NOD-huset inflyttningsklart. Med sina 17 000 kvadratmeter och tio våningar är det ett tydligt landmärke för hela Sandbyhov och en helt ny entré till stadsdelen.



De tre understa våningarna delas av vårdcentralen och BVC, som flyttade från näraliggande Hagaborg, samt Folktandvården som flyttade från Cedersborg. Här finns också ett apotek och den kommunala Familjecentralen.

De översta våningarna rymmer 42 lägenheter, med egen entré, som byggdes för Hyresbostäder i Norrköping. Samtliga var uthyrda före inflyttning.

– När jag tittar ut genom mitt fönster nu, så ser jag en massa vuxna och barn. Det är liv och rörelse, mycket trevligare än förut, säger Eva Hagberg.

I de gamla lokalerna i Hagaborg, som byggdes 1967, var det trångt och slitet. Redan för tiotalet år sedan var det aktuellt att flytta, men planerna drog ut på tiden.

– Vi vande oss vid att snåla och vara försiktiga med utgifter. Vi skulle ju snart flytta, så vi lappade och lagade.

Säkerhetstänkande

Den nya vårdcentralen är inte bara dubbelt så stor, utan även anpassad till den nya verkligheten som kräver ett ökat säkerhetstänkande.

– Receptionen är inglasad och vi har både ett yttre och inre skalskydd. Det är tryggt för både anställda och patienter.

Att planera och projektera en helt ny vårdcentral är inte helt lätt. Det tar tid och behoven förändras. Eva Hagberg prisar samarbetet med Gunilla Billing, projektutvecklare för Sandbyhov på Hemsö.

”Det är liv och rörelse, mycket trevligare än förut.”

– Gunilla har varit mycket lyhörd och hjälpsam i drift- och vardagsfrågor. Hon har verkligen bidragit mycket till att den nya vårdcentralen blev så bra.

Studiebesök

Ytterligare en positiv effekt av de nya lokalerna är möjligheten att rekrytera personal och skapa en arbetsplats där medarbetare vill stanna kvar.

– Det fanns inte på det förra stället. Rundvandringen på arbetsplatsen, efter anställningsintervjuerna, var inte alltid så upplyftande.

Numera är Eva Hagberg verksamhetschef på en vårdcentral som lockar till studiebesök.

– Vi har haft våra egna regionpolitiker här. Och i slutet av november hade vi en delegation från Region Södermanland på besök, som ville ha inspiration och våra lärdomar för sina planer på en ny vårdcentral. Det är riktigt roligt!

Från korvstoppning till pedagogisk dröm

Den gamla korvfabriken på Karlbergsgatan 77 i centrala Stockholm får nytt liv. Glöm korvstoppning, den ombyggda fastigheten blir en pedagogisk dröm med plats för 1 800 gymnasieelever.

– Campus Vasastan blir ett fantastiskt lyft för både elever och medarbetare, säger Annica Roxström, chef för drift och verksamhetsstöd inom skolkoncernen AcadeMedia.



Hemsö och AcadeMedia har goda erfarenheter av samarbete. Tidigare har Hemsö byggt om och anpassat lokaler för koncernens skolor på bland annat Sandbacksgatan på Södermalm, där flera skolor samsas. När Hemsö köpte den gamla korvfabriken på Karlbergsvägen, på senare år ombyggd till kontor, var det naturligt att inleda en diskussion med AcadeMedia.

Det visade sig vara en perfekt matchning. I augusti flyttar fyra av AcadeMedias skolor i Stockholm in i det som kallas Campus Vasastan: gymnasieskolorna Sjölins Vasastan samt Klara Norra, Klara Västra och Drottning Blanka på Kungsholmen.

– Det är skolor med både teoretisk och praktisk profil. Vi ser en stor poäng att blanda elever med olika profiler och inriktningar, för det är så samhället ser ut. Det ger eleverna andra perspektiv, skolan blir mer dynamisk och kreativ, säger Annica Roxström.

350 elever fler

En annan fördel med Campus Vasastan är att de skräddarsydda pedagogiska lokalerna, som rymmer 11 400 kvadratmeter, ger plats för fler elever på de populära utbildningarna.

– I dag har dessa skolor cirka 1 450 elever, i Campus Vasastan får ytterligare 350 elever plats. Det betyder mycket i Stockholm, där behovet av utbildningsplatser växer för varje år.

”Samarbetet har löpt väldigt bra. Vi var snabbt på banan och har haft en bra dialog.”

Elever och medarbetare kommer att mötas av en stor ljusgård i entréplanet. Den är öppen till glastaket fyra våningar upp, med reception, café och en mängd sittplatser för möten och självstudier. Gemensamt för alla skolor blir det egna köket, skolrestaurangen, skolbiblioteket och de tre idrottssalarna. I övrigt har skolorna sina egna våningsplan i den nio våningar höga fastigheten.

Som projektansvarig kom Annica Roxström in i arbetet i mars 2021 och hon har haft otaliga möten med projektchef Åsa Östman och projektledaren Tobias Engqvist på Hemsö.

– Samarbetet har löpt väldigt bra. Vi var snabbt på banan och har genomgående haft en bra dialog, säger Annica Roxström och fortsätter.

– Vi tycker inte alltid lika, vi är ju båda experter inom våra områden, men vi hittar alltid vägar till lösningar som fungerar för oss båda.

Delad vision

För AcadeMedia har det exempelvis varit viktigt att gestalta de olika våningsplanen för att förstärka de olika skolornas profil.

– Där har Hemsö varit mycket lyhörda, säger Annica Roxström.

I det stora hela har Hemsö och AcadeMedia delat vision och målsättning med Campus Vasastan. Som att skolan är mer än en fysisk plats för studier.

– Skolmiljön är oerhört viktig för elevernas hälsa och lärande och hur de blir rustade att möta framtida utmaningar. Skolan ska vara trygg, trivsam och stimulerande men också ha rätt ljussättning och god akustik. Med Campus Vasastan får vi en skola som, från golv till tak, är anpassad för elevernas utbildning.

Tydlig miljöprofil

En annan gemensam vision är fokus på miljö, klimat och återbruk. Det genomsyrar allt, från att den nya byggnaden behållit den gamla stommen till inköp och energieffektivitet. Även i vardagen ska Campus Vasastan ha en tydlig miljöprofil. Mätning av

ank=20220603-20220607047

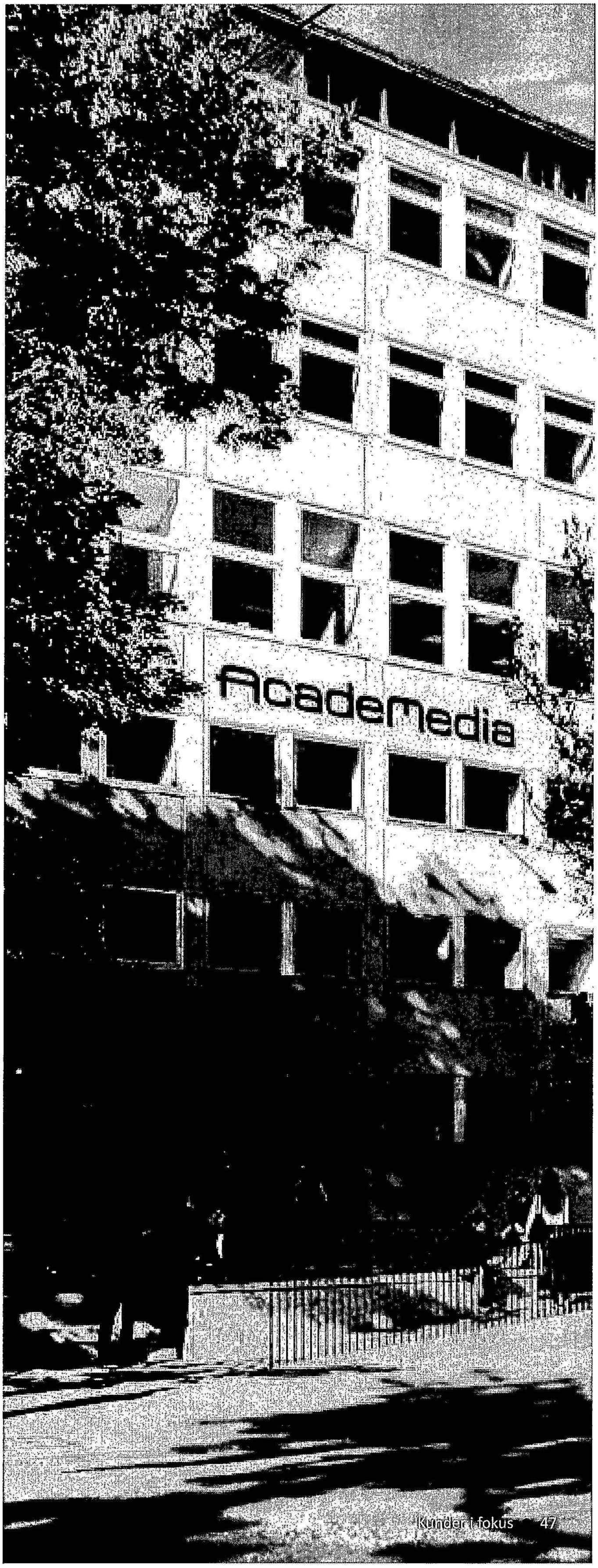
matsvinn, CO_2-beräkning och rest-hantering är en del av kökets hållbara koncept. Och på den stora takterrassen ska det finnas ett eget växthus som är byggt i återbrukat glas.

– På så sätt integreras miljötänkandet på ett naturligt sätt i det dagliga skolarbetet, säger Annica Roxström.

”Vi tycker inte alltid lika, men hittar alltid vägar till lösningar som fungerar för oss båda.”

Campus Vasastan kommer inte att vara en engångssatsning för Academedia. Parallellt byggs även Campus Södermalm med plats för 2 400 elever från fyra gymnasieskolor.

– Och det blir fler, det kan jag nästan lova även om vi inte har några konkreta planer just nu.



Skolan i centrum får Älta att leva upp

”Kyrkan mitt i byn” är ett gammalt ordspråk som förlorat i aktualitet. Nya Stavsborgsskolan i Nacka kommun kommer att leva upp till det mer moderna ”Skolan mitt i byn”.

– Absolut, så är det. Nya Stavsborgsskolan blir en dynamisk samlingsplats för hela Älta, säger biträdande rektor Jimmy Svensson.



Hösten 2023 är det planerad terminsstart i nya Stavsborgsskolan i Älta. Den gamla slitna grundskolan, klass F-9, med plats för cirka 600 elever, är redan riven. Ett stenkast bort, i tillfälliga lokaler, kan skolans personal och elever följa Hemsös och Peabs bygge av en helt ny skola på 13 000 kvadratmeter och plats för 1 200 elever från förskoleklass till årskurs nio.

– Det är mycket känslan av ”äntligen”. Alla längtar till den nya skolan som blir snygg, cool, rymlig och ändamålsenlig. Nya Stavsborgsskolan kommer att få en stark lyskraft. Vi kommer att bli ett gott exempel för skolor och politiker i såväl regionen som i övriga landet, säger Jimmy Svensson.

Mer än en skola

Redan 2016 köpte Hemsö Stavsborgsskolan av Nacka kommun i syfte att riva skolan och bygga en helt ny med plats för dubbelt så många elever. I projektet ingår även byggandet av två nya sporthallar.

En bärande tanke i projektet är att den nya skolan ska vara mer än en skola. Lokalerna ska samutnyttjas av föreningslivet samt kultur- och idrottsföreningar på kvällar och helger.

– Det känns jättebra, på det sättet knyts skolan ihop med resten av samhället på ett naturligt sätt. Det finns ett afrikanskt talesätt som jag gillar; ”It takes a village to raise a child”. Älta, med Stavsborgsskolan i centrum, kommer att vara just det goda samhället, säger Jimmy Svensson.

”Vi kommer att bli ett gott exempel för skolor och politiker i såväl regionen som i övriga landet”

Som relativt ny på skolan, han började sin tjänst i november 2020, har Jimmy Svensson inte deltagit i det förberedande planeringsarbetet för den nya skolan. Men han längtar starkt till hösten 2023 när nya Stavsborgsskolan står färdig.

En magnet

– Vi får helt andra pedagogiska möjligheter i den nya skolan. Stavsborgsskolan har redan i dag en stor andel lärare med behörighet, men den nya skolan kommer att fungera som en magnet för lärare med ambitioner och underlätta rekryteringen.

Återbruk och miljötänkande är andra bärande tankar i projektet. Skolan miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver och nivå Guld vad gäller energi. Dessutom ska Hemsö spara delar av den gamla skolan, som trappräcken, rör och glas, och tillsammans med återbrukskonstnären Jonas Torstensson återanvända materialet i utsmyckningen av den nya skolan.

– Det är en god idé, både återbrukstanken och att inte helt klippa banden med den gamla skolan, säger Jimmy Svensson.



ank=20220603:20220607047

Seniorenresidenz Am Schlosspark – ett äldreboende utöver det vanliga

I den gamla stadskärnan i Dahme/Mark i östra Tyskland, mitt emot de renoverade ruinerna av stadens barockslott, ligger äldreboendet Seniorenresidenz Am Schlosspark.

– Här ger vi de boende de bästa förutsättningarna för en fridfull och värdig pensionstid, säger Axel Theis, vd för Procurandgruppen.



Byggnaden ägs av Hemsö och hyrs av Procurand som har tecknat ett långsiktigt hyresavtal. Byggnaden har i nuläget 160 enkelrum och 26 platser för trygghetsboende. Förutom äldreboendet finns hälsocentral, hotell, frisör, butik, pool och möjlighet till olika aktiviteter. Ett modernt vård- och omsorgscenter, helt enkelt.

Positivt från start

Samarbetet mellan Procurand och Hemsö är än så länge ganska nytt. Den tidigare ägaren uppfyllde inte sina underhållsåtaganden och Procurand tvingades vidta juridiska åtgärder. Men med Hemsö har det känts bra ända från starten.

– Intrycket är att Hemsö hanterar sin tillgång helt annorlunda och ansträng-er sig för att avhjälpa de fel som den tidigare ägaren har lämnat efter sig. Vi har ett tydligt avtal, med gemensamt överenskomna tidsgränser och tydliga ansvarsområden på båda sidor.

Förväntar sig en intresserad hyresvärd

Axel Theis konstaterar att en bra hyresvärd tar hand om sina tillgång-ar. Han förklarar att alla avtal är en överenskommelse mellan två parter och måste bygga på förtroende. Hyresgästen åtar sig att se efter inrättningarna och byggnaden – och betala hyran i tid. Fastighetsägaren måste å sin sida uppfylla sina åtag-anden om strukturellt underhåll, för att garantera att byggnaden är säker och passar för ändamålet.

– Som hyresgäst finns det inget mer frustrerande än att ständigt tjata om reparationer. En bra hyresvärd intresserar sig för fastigheten och ser till att den alltid är väl underhållen.

Renovering och framtidsplaner

Nu är det mycket på gång. I steg ett ska Hemsö förbättra byggnadens skick och ta igen det eftersatta underhållet. Inte minst i köket där golvet tidigare inte har lagts på det sätt som krävs för ett storkök.

– Man använde felaktiga bygg-nadsmaterial, vilket med tiden har lett till stora skador på grund av an-vändningen av vatten och rengöringsme-del. Golvet ska bytas ut helt och vi passar då även på att mo-dernisera köket.

Delar av fasaden samt byggnadens värmesystem behöver också uppgra-deras, och här är planeringen redan i full gång. Framöver vill Procurand gärna fortsätta utveckla anläggning-en. Byggnaden har fyra våningar och man ser nu över möjligheterna att göra om det till ett hälsovårdscenter med flera olika inriktningar.

– Vi har tillgång till många kvadrat-meter så det finns stor framtidspo-tential, särskilt inom trygghetsbo-enden och öppenvårdstjänster. Vi ser fram emot att utforska detta i samarbete med Hemsö.

Ett familjärt ekosystem

Välmående för de äldre är förstås högsta prioritet. Här lyfter Axel Theis bland annat läget, som ger boendet en unik känsla och charm.

– Vi strävar efter att skapa vårdan-läggningar utöver det vanliga i de regioner där människor faktiskt bor, alltså inte bara i storstäderna utan även i mer lantliga områden.

Procurand vill främja de boendes oberoende, vilket enligt Axel är den enskilt viktigaste aspekten av att er-bjuda högkvalitativ och meningsfull vård till äldre.

– Här ger vi de boende de bästa förut-sättningarna för en fridfull och värdig pensionstid. Vi vill skapa ett familjärt ekosystem där de boende kan vara oberoende så länge som möjligt.



”Ett modernt campus mitt i staden” Hemsö och Lahtis stad utvecklar ett livfullt campus med omvandlingsbara lokaler

Under vintern 2021 tecknade Hemsö och Lahtis stad ett avtal om Paavola campusområde. Hemsö ansvarar för byggprojektet inklusive byggnation, renovering och långsiktig utveckling av campusområdet.



Lahtis, en växande stad ungefär 10 mil nordost om Helsingfors, började planera för ett nytt campus redan 2017. Uppförandet av ett 30 000 kvadratmeter stort campus nära stadskärnan är det största projektet i sitt slag i Lahtis historia. Projektet genomförs mellan 2020 och 2023 och färdigställs i etapper.

Hemsö kom in i bilden i början av 2021 med förvärvet av samtliga byggnader och pågående utvecklingsprojekt och ska investera omkring 80 miljoner euro. Hemsö kommer att hyra ut campus till Lahtis stad med ett 20-årigt avtal.

Unikt campus mitt i staden

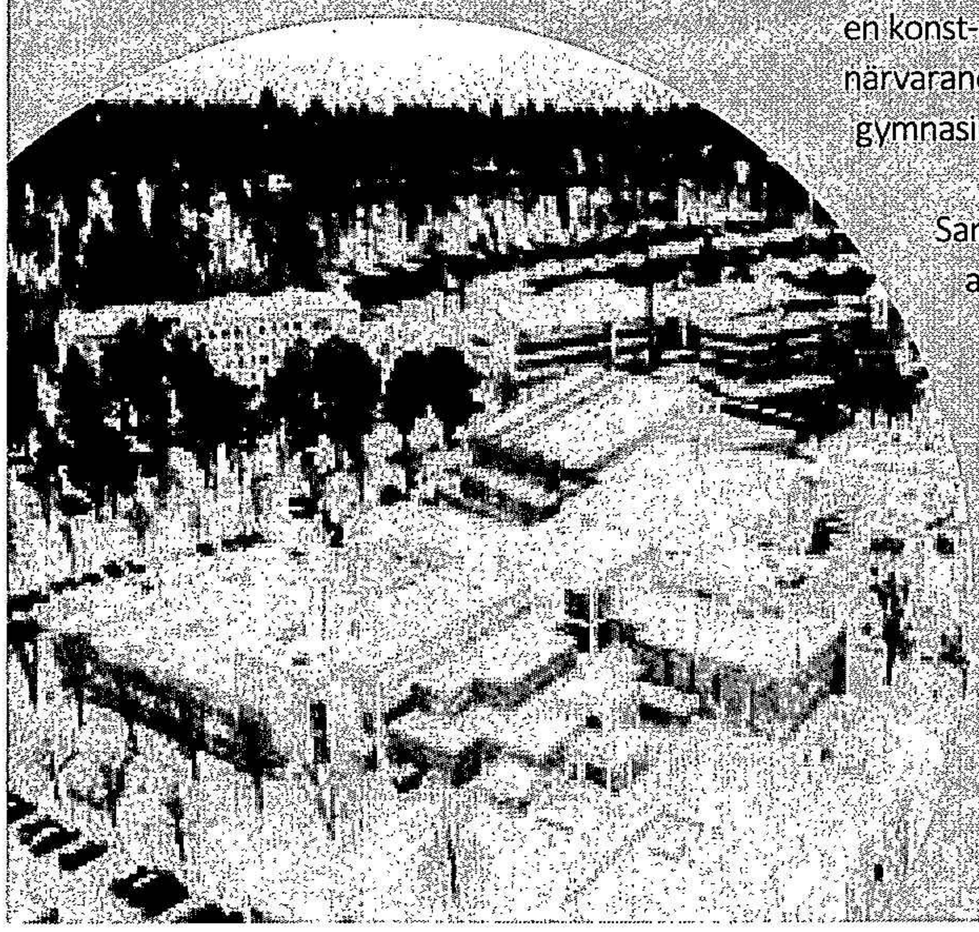
Att bygga ett stort campusområde så här nära stadskärnan är unikt i dagens Finland. Staden har strävat efter ett modernt, livfullt campus som uppfyller behoven hos alla studenter och som kan omvandlas i enlighet med olika krav, behov och ändamål.

När Paavola campus står färdigt ska det inrymma en förskola, grundskola, högstadium, gymnasium samt en konst- och designskola.

> ”Hemsö har en bra driftsmodell och goda referenser”

Därmed slås två av Lahtis högstadieskolor ihop som i nuläget drivs separat. Dessutom inkluderar campus även en förskola som redan är i bruk samt en konst- och designskola som för närvarande drivs av ett kommunalt gymnasium.

Sammanlagt kommer campus att användas av 2 500 studenter och elever i olika åldrar och utbildningsnivåer. Det kommer att bli en livfull miljö som uppmuntrar alla studenter och elever att vara delaktiga.



Moderna och flexibla utbildningslokaler

Uppgörelsen innehåller också särskilda krav, eftersom campusområdet består av flera separata byggprojekt i olika skeden.

De befintliga byggnaderna kräver omfattande renovering för att kunna bli flexibla utbildningslokaler som passar moderna behov och standarder för utbildning. Det kommer också att uppföras nya byggnader. Även trafiken på campus måste planeras medan byggarbetet fortfarande pågår.

Stabil fastighetspartner

– Vi har fått ett allmänt positivt intryck när vi har ingått avtal och börjat samarbeta med Hemsö, säger Jouni Arola, fastighetschef i Lahtis stad.

– Hemsös koncept var intressant. De har också en bra driftsmodell och goda referenser när det gäller liknande projekt. Samarbetet med Hemsö har gett ett positivt intryck och hittills har alla de förväntningar vi hade från början uppfyllts.

ank=20220603:20220704760



Första spadtaget för kombinerad förskola och äldreboende i Upplands Väsby.



Tensta gymnasium, Stockholm.

Projektutveckling

Hemsö utvecklar kontinuerligt nya samhällsfastigheter. Vi hjälper både den offentliga och privata sektorn att tänka i nya banor så att den verksamhet som ska bedrivas i huset får bäst förutsättningar och blir hållbar över tid.

Ökat behov av nya samhällsfastigheter

I Finland och Sverige växer befolkningen och i Tyskland sker en förskjutning i befolkningsstrukturen. Det skapar möjligheter för tillväxt och välfärd men kräver också en utbyggd social infrastruktur. Detta är stora investeringar som är kritiska att genomföra för att möta ökande behov och säkerställa en hållbar situation för invånarna. För att klara uppgiften krävs pengar, erfarenhet, resurser och tid, vilket i många kommuner är en bristvara.

Enligt prognoser från OECD för år 2030 kommer Sverige att passera 11 miljoner invånare, Tyskland kommer att ha närmare 83 miljoner invånare och Finland över 5,6 miljoner invånare. Åldersgruppen 75 år och äldre väntas öka med mellan 38 och 57 procent fram till och med 2040 i de länder där Hemsö verkar. Samtidigt kommer många barn och ungdomar att befinna sig i skolåldern.

1 400

nya skolor behöver tillföras inom en 10-årsperiod i Sverige.

Utmaningen som den offentliga sektorn står inför är 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 för offentliga såväl som privata verksamheter. Det ger oss bred kunskap och erfarenhet av att driva utvecklingen av moderna, hållbara och verksamhetsanpassade fastigheter med god förvaltningsekonomi.

Vårt motto är samverkan och transparens

Vid årsskiftet hade Hemsö 17 större pågående nybyggnadsprojekt inom kategorierna äldreboende, utbildning, vård, rättsväsende och räddningstjänst. Projektutvecklingen sker både i egen regi och tillsammans med partnerföretag.

Hemsös samverkansmodell bygger på att nyttja bägge parters kunskap och erfarenhet genom en ömsesidig och löpande dialog. 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. Inom ramen för samverkan kan vi också utveckla långsiktigt hållbara lösningar som påverkar projektets totalekonomi och därmed ger ökad samhällsnytta.

Långsiktigt samarbete – en trygghet

Långsiktigt samarbete och ansvarstagande ligger även till grund för de samverkansavtal som har tecknats med ett flertal kommuner, till exempel Lahtis i Finland samt Kungälv, Uddevalla, Trelleborg och Bjuv i Sverige.

Samverkan ger synergieffekter då kunskap och erfarenhet från båda parter tas till vara och förs vidare i alla projekt. Den kunskapen ger oss möjlighet att driva utveckling och innovation för både kostnadseffektiva och väl anpassade samhällsfastigheter utifrån verksamheternas behov.

Innovation och hållbarhet går hand i hand

Hemsös specialistkompetens inom projektutveckling, innovation och hållbarhet leder till spännande och hållbara lösningar i vår nyproduktion.

I Hemsös nya gymnasieskola Dabendorf i Zossen, söder om Berlin, har ett system för värmeåtervinning från avloppsvatten installerats. Principen bygger på att utnyttja värmen från avloppsvatten till uppvärmning av byggnaden under vintern. Lösningen bidrar till att sänka energianvändningen och ger en minskad klimatbelastning.

Dabendorf

Värmen från avloppsvatten används till uppvärmning av skolbyggnaden.

En viktig del i att minska klimatpåverkan från byggande är ökat återbruk. Ett Hemsöprojekt i centrala Stockholm konverterades från korvfabrik till kontor och byggs nu om till en ny gymnasieskola. Genom att behålla stomme och fasad görs stora besparingar när det gäller klimatpåverkan från både material och byggprocess. Projektet kommer bland annat också att återanvända trädgårdsplattor och ståldörrar samt bygga ett utvändigt växthus av återbrukat material.

Ett exempel på initiativ för ökad social hållbarhet är samverkansavtalet för generationsboendet som byggs i Upplands Väsby. Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergsskolan är hyresgäster. Hemsös initiativ syftar till att hyresgästerna tillsammans ska främja aktiviteter över generationsgränserna för att berika tillvaron för de boende på äldreboendet och för barnen på förskolan. Hemsö har även avsatt medel i en samverkansfond som hyresgästerna kan söka pengar från.

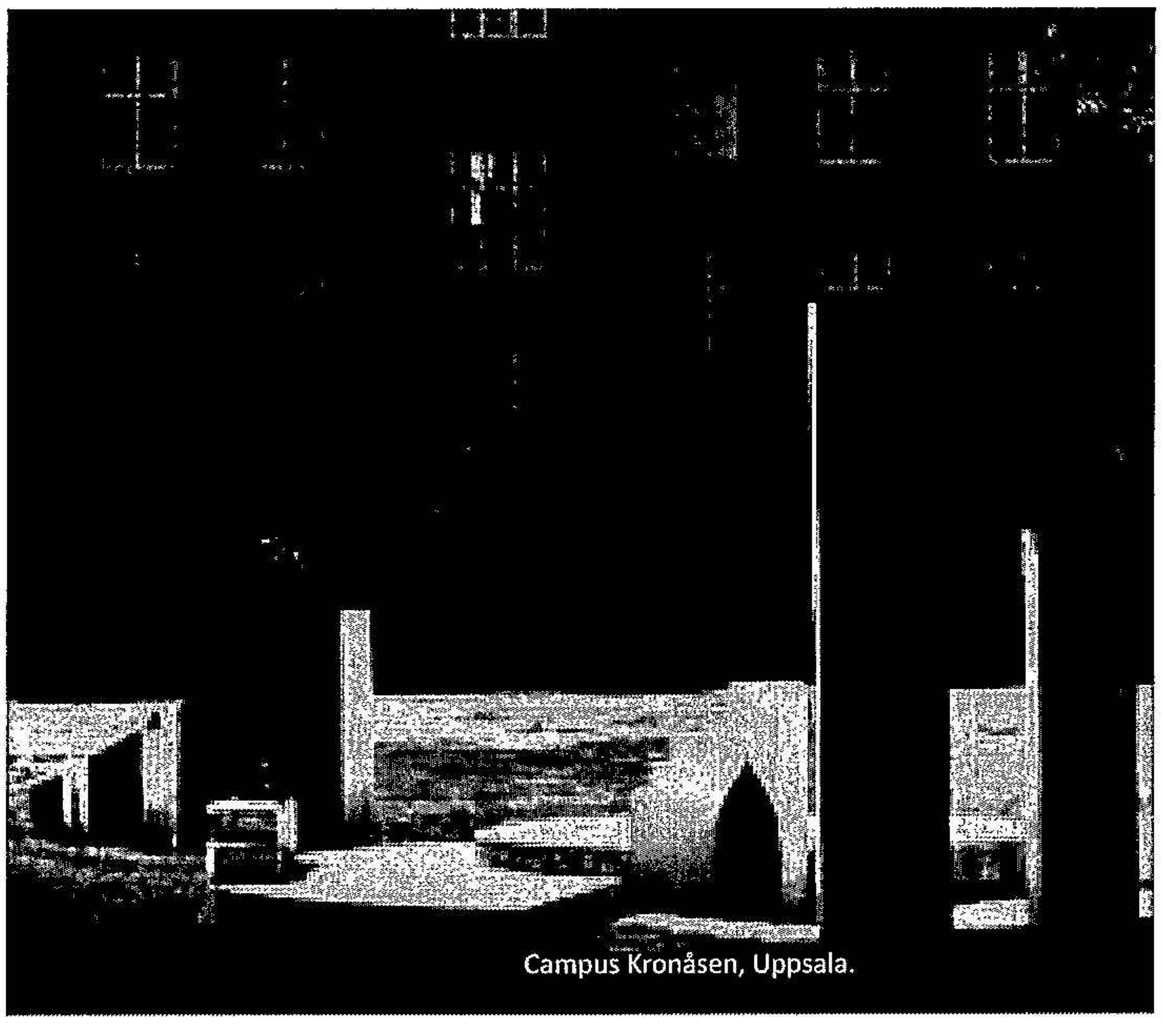
Fokus på verksamheten i huset

Hemsö utgår alltid från verksamheten i samband med att ett projekt inleds. Våra fastigheter är en viktig funktion för samhällsservicen, därför är utgångspunkten i vår projektutveckling att skapa förutsättningar för god vård, omsorg och utbildning. Vi har djup kunskap om vad som är viktigt för verksamheterna och vad som skapar rätt förutsättningar för alla som vistas i husen. Därför har vi möjlighet att utforma effektiva fastigheter utifrån både ett verksamhetsperspektiv och ett långsiktigt förvaltnings- och kostnadsperspektiv. Hemsö försöker alltid hitta bra lösningar för hur lokaler kan samnyttjas, multianvändas och utvecklas över tid.

ank=20220603;20220704761



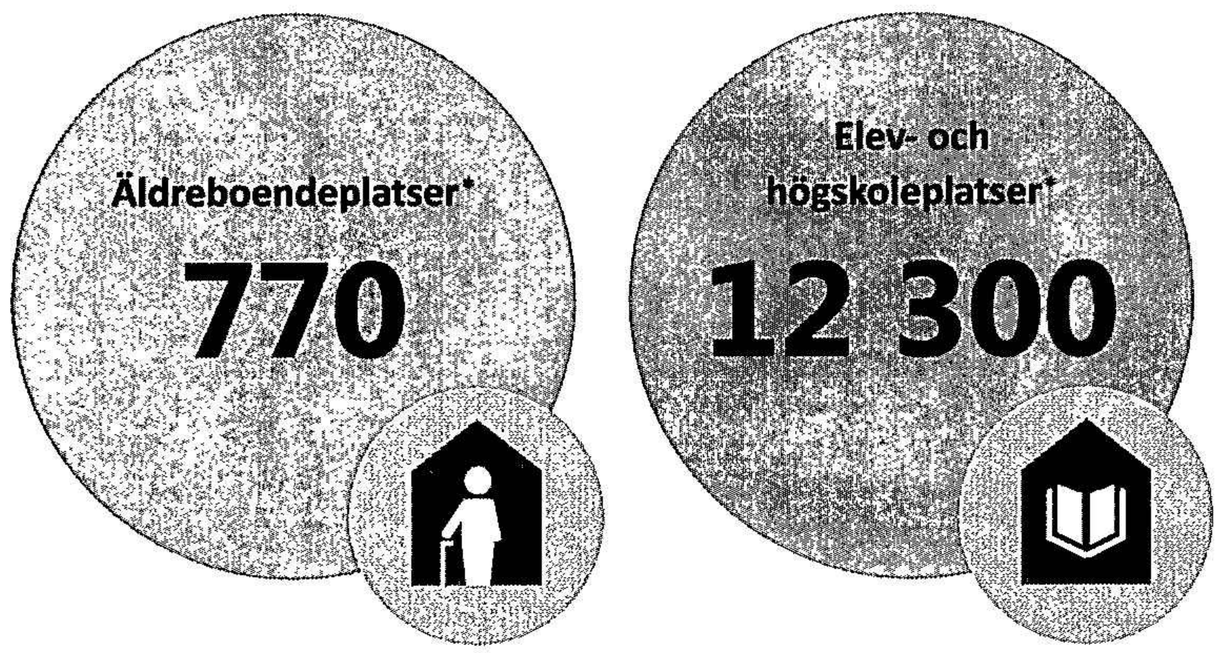
Första spadtaget för grundskola och förskola i Staffanstorp.



Campus Kronåsen, Uppsala.

Färdigställda projekt

Hemsö har under året bland annat färdigställt högstadie- och gymnasieskolan i Zossen i Berlin, äldreboendet Hantverkaren i Södertälje, räddningsstationen i Uleåborg, äldreboendet i Södra Källtorp i Västerås, musikkonservatoriet i Joensuu och Raoul Wallenbergskolan i Bagartorp i Solna. Under 2021 har Hemsö initierat projekt som gör att vi kommer bidra med 770 nya äldreboendeplatser och 12 300 nya skolplatser. Sedan Hemsö startade år 2009 har vi färdigställt 1 430 äldreboendeplatser, 11 600 elevplatser och 7 000 högskoleplatser.



*Antal platser som projekt initierade under 2021 kommer bidra till.

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

Färdigställda projekt 2021

Kommun	Projekt	Kategori	Certifiering	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %
Linköping	Nyponkärnan	Utbildning	Miljöbyggnad	1 688	49	15	3	100
Solna	Bagartorp [1]	Utbildning	Svanen	4 456	169	30	11	100
Zossen	Dabendorf	Utbildning	–	16 250	432	20	26	100
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	Miljöbyggnad	9 975	375	25	21	100
Norrköping	NOD-huset	Vård	Miljöbyggnad	4 495	260	10	13	100
Borlänge	Paradisskolan	Utbildning	–	9 200	240	20	17	100
Uleåborg	Linnanmaa	Rättsväsende	BREEAM	5 800	157	25	13	100
Stockholm	Princeton [2]	Vård	Miljöbyggnad	22 364	1 667	8	106 [2]	93
Lahtis	Päavola [3]	Utbildning	–	7 000	243	20	18	100
Södertälje	Hantverkaren	Äldreboende	Miljöbyggnad	4 982	167	20	12	100
Joensuu	Konservatoriet	Utbildning	BREEAM	3 311	129	20	10	100
Summa				**89 521**	**3 888**	**15**	**250**	

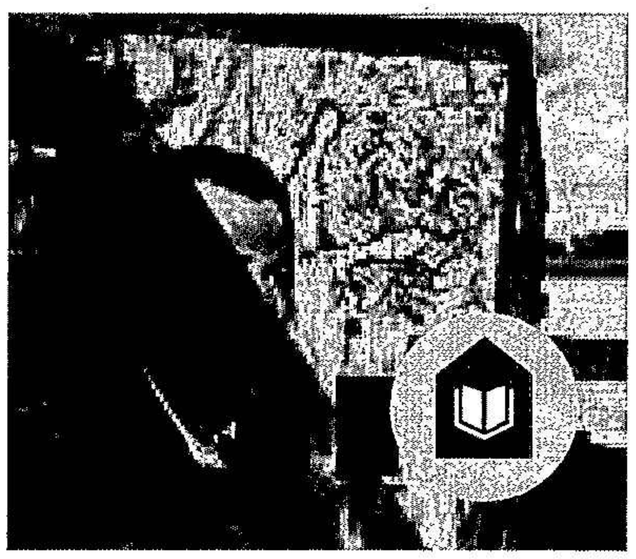
[1] Kommunal garanti.
[2] Projektet har bedrivits i bolag samägda med SveaNor. Fastigheten är såld och fränträdd Q4 2021.
[3] 2 av 5 projekt i projektportföljen har färdigställts under Q4 2021.

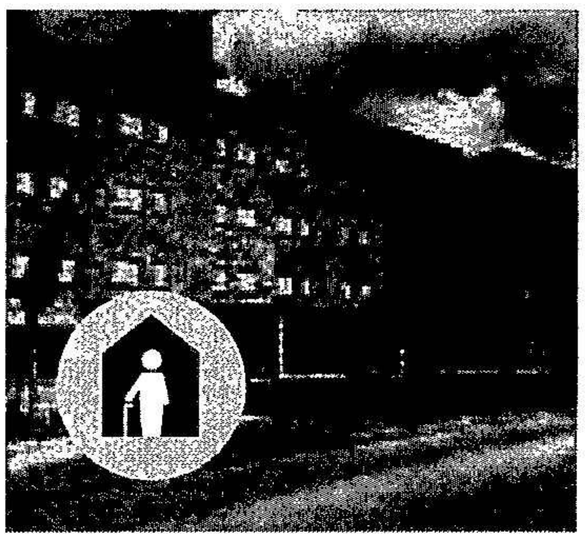
Exempel på färdigställda projekt

Raoul Wallenbergskolan Bagartorp, Solna

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 4 456 kvadratmeter
Miljöcertifiering: Svanen
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö har utvecklat en ny högstadieskola och idrottshall i bostadsområdet Bagartorp i Solna i samverkan med Solna stad och med Raoul Wallenbergskolan som hyresgäst. Skolan, som har plats för 360 elever, är Stockholms första Svanenmärkta skola.





Södra Källtorp, Västerås

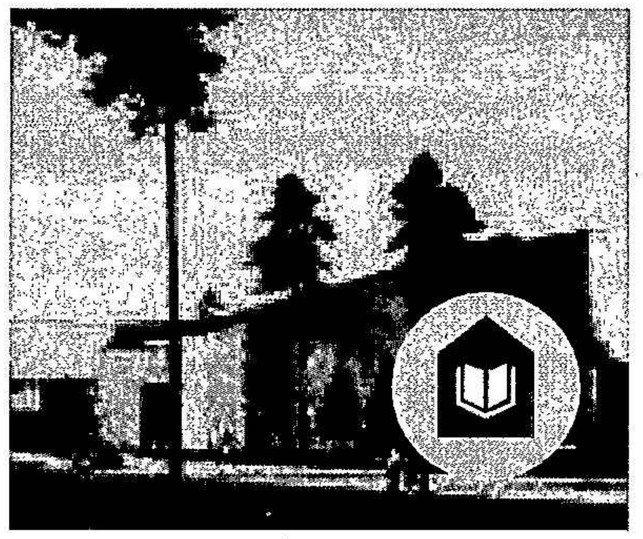
Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 9 975 kvadratmeter
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

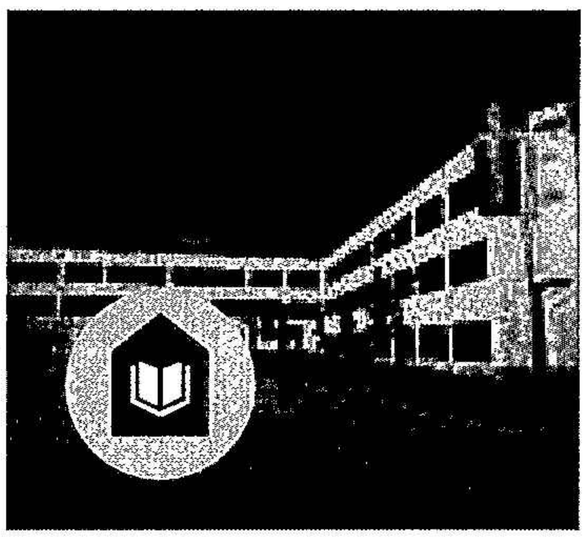
Projektbeskrivning: Hemsö har utvecklat ett nytt äldreboende med 120 lägenheter i Södra Källtorp i Västerås. Planlösning och färgsättning har anpassats för att de boende lättare ska kunna hitta i huset. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Västerås stad. Verksamheten flyttade in i augusti 2021.

Konservatoriet, Joensuu

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 3 311 kvadratmeter
Miljöcertifiering: BREEAM Very Good
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: I december 2021 färdigställde Hemsö den nya skolan för musikundervisning i Joensuu. Konservatoriet rymmer en musiksal med 250 platser samt en repetitionssal för 100 musiker. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Joensuu stad.





Dabendorf, Zossen

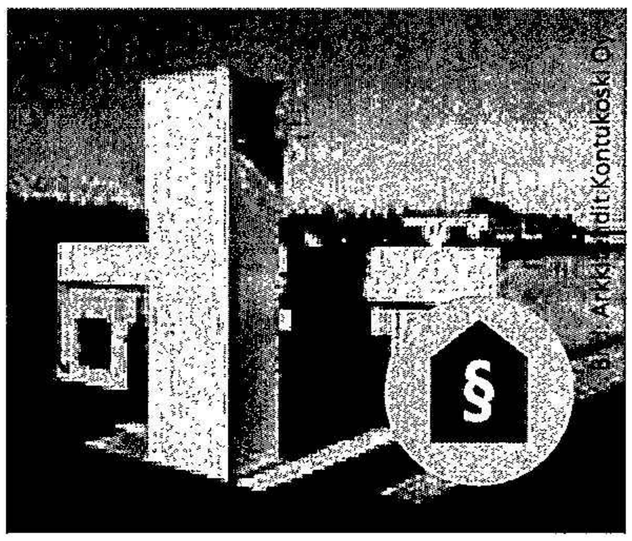
Fastighetskategori: Utbildning
Land: Tyskland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 16 250 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö färdigställde högstadie-och gymnasieskolan Dabendorf i Zossen söder om Berlin i juli 2021. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Skolan rymmer 1 000 elever.

Linnanmaa räddningsstation, Uleåborg

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 800 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Räddningsstationen Linnanmaa i Uleåborg är en energieffektiv fastighet med stor tyngdpunkt på såväl hållbarhet som hälsa och säkerhet. Stationen drivs av Oulu-Koillismaas räddningstjänst.



ank=20220603;20220607047762

Pågående projekt

Hemsös största pågående nybyggnationsprojekt >100 mkr

Kommun	Projekt	Certifiering	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigt, år
Huddinge	Nya Novum [1]	BREEAM	Vård	49 000	870	711	34	61	2024
Göteborg	Silverkällan	Miljöbyggnad	Äldreboende	13 458	499	184	40	91	2022
Nacka	Stavsborgsskolan	Miljöbyggnad	Utbildning	13 004	406	309	30	100	2023
Trelleborg	IES Trelleborg	Miljöbyggnad	Utbildning	11 200	356	135	27	100	2022
Lahtis	Paavola Campus [1] [2]	–	Utbildning	21 086	319	200	22	100	2021–2023
Staffanstorp	IES Staffanstorp	Miljöbyggnad	Utbildning	6 995	300	86	16	100	2022
Tyresö	Sköndalsvillan	Miljöbyggnad	Äldreboende	7 044	262	84	14	100	2022
Stockholm	Kadetten [1]	–	Utbildning	11 410	247	70	38	100	2022
Upplands Väsby	Vågen Vilunda	Svanen	Äldreboende	6 157	224	112	16	100	2022
Västerås	Södra Källtorp [3]	Miljöbyggnad	Äldreboende	5 111	174	46	8	100	2022
Helsingfors	Arkadiankatu 24 [1]	–	Utbildning	5 767	186	107	16	100	2022
Büttelborn	Büttelborn	–	Äldreboende	6 193	169	125	11	100	2022
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	–	Äldreboende	6 747	166	166	9	100	2022
Täby	Bylegård	Miljöbyggnad	Äldreboende	5 555	158	47	13	100	2022
Lund	Växthuset, S:t Lars	–	Utbildning	4 678	123	113	9	100	2023
Esbo	Kamreerintie 6 [1]	–	Vård	4 888	110	86	15	100	2022
Villmanstrand	Lauritsa	–	Rättsväsende	3 100	109	50	7	100	2022
Summa				**181 393**	**4 678**	**2 631**	**325**		

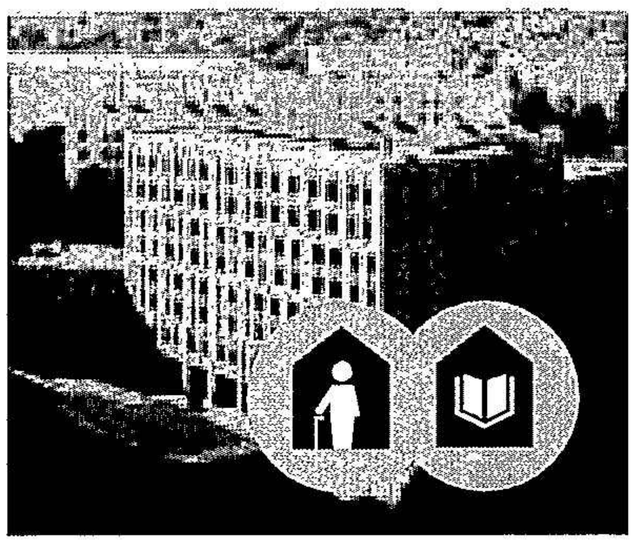
[1] Ombyggnation.
[2] 2 av 5 projekt har färdigställs i Q4 2021.
[3] Del av projektet har färdigställts i Q3 2021.

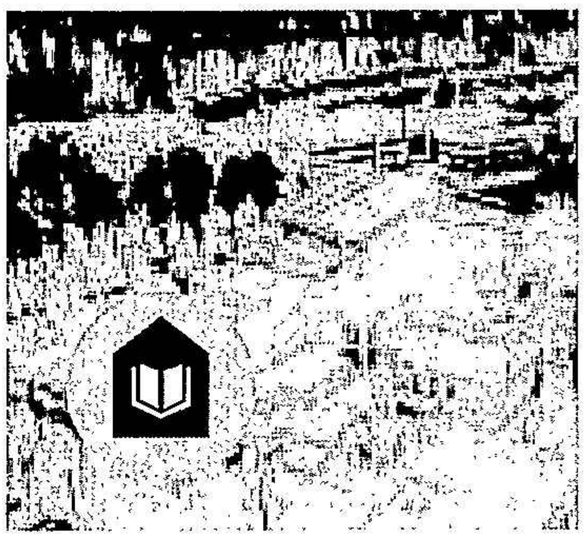
Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

Grundskola och äldreboende, Göteborg

Fastighetskategori: Utbildning och äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 13 458 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar ett unikt projekt 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 får 100 platser. Göteborgs stad är hyresgäst för både grundskolan och äldreboendet. Inflyttning planeras till vårterminen 2023.





Paavola campus, Lahtis

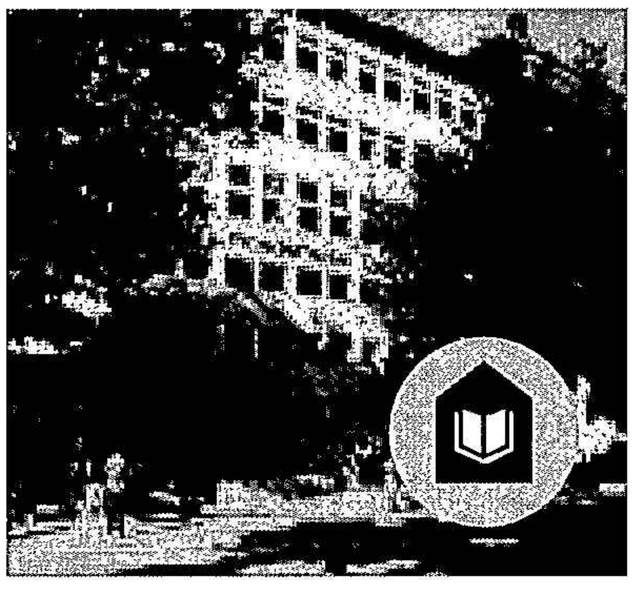
Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Om- och nybyggnation
Projektyta: 21 086 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

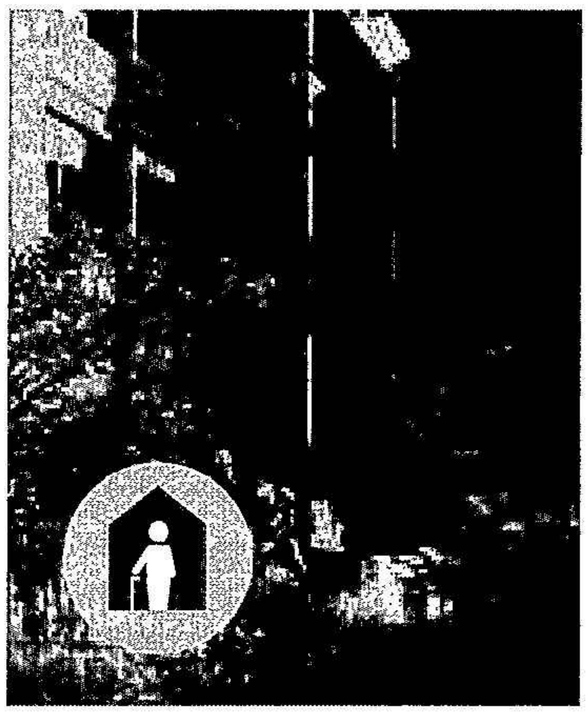
Projektbeskrivning: Inom Paavola Campusområde i Lahtis stad kommer undervisning att bedrivas för cirka 2 500 barn och ungdomar. Byggnaderna genomgår en omfattande ombyggnation och dessutom sker nybyggnationer på campusområdet. Projekten kommer att färdigställas i etapper under 2021–2023. Lahtis Stad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

Kadetten, Stockholm

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 11 410 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö påbörjade under 2020 rivningsarbeten i fastigheten på Karlbergsvägen i centrala Stockholm. Det är en före detta korvfabrik och har nyligen använts bland annat till kontor. Fastigheten kommer nu omvandlas till en modern skolbyggnad för gymnasieelever. Ett 12-årigt hyresavtal har tecknats med AcadeMedia. Fastigheten beräknas färdigställd till tredje kvartalet 2022.





Sköndalsvillan, Tyresö

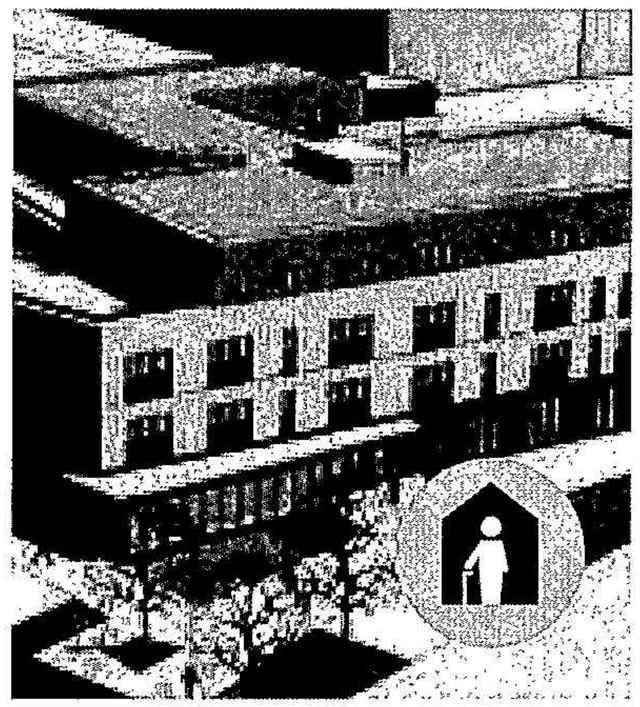
Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 7 044 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

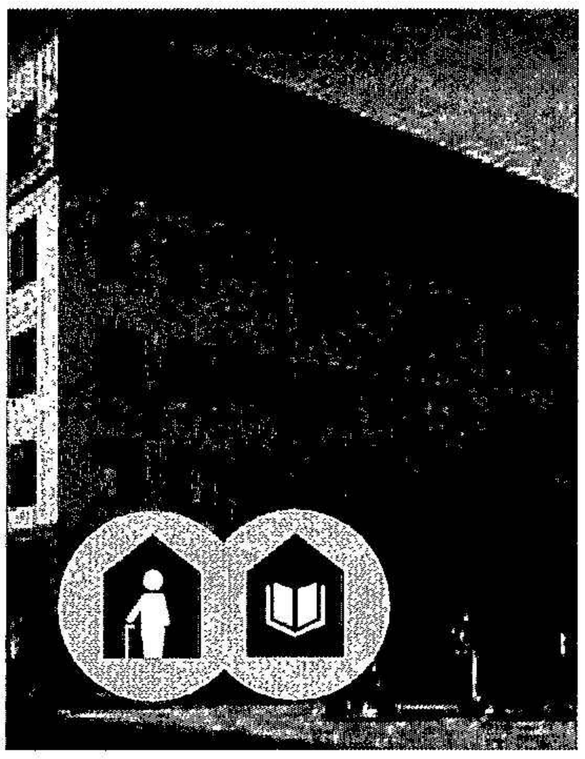
Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende med 80 lägenheter och korttidsboende med 12 lägenheter i centrala Tyresö. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Stiftelsen Stora Sköndal. Sköndalsvillan är Sveriges första NollCO_2-certifierade äldreboende, och är även certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2022.

Äldreboende, Kleinmachnow

Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Tyskland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 747 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar sitt andra äldreboende i egen regi i staden Kleinmachnow strax utanför Berlin. Boendet kommer att ha 86 platser. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Victor's group, en av de största vårdoperatörerna i Tyskland. Äldreboendet kommer att stå klart i slutet av 2022.





Förskola och äldreboende, Upplands Väsby

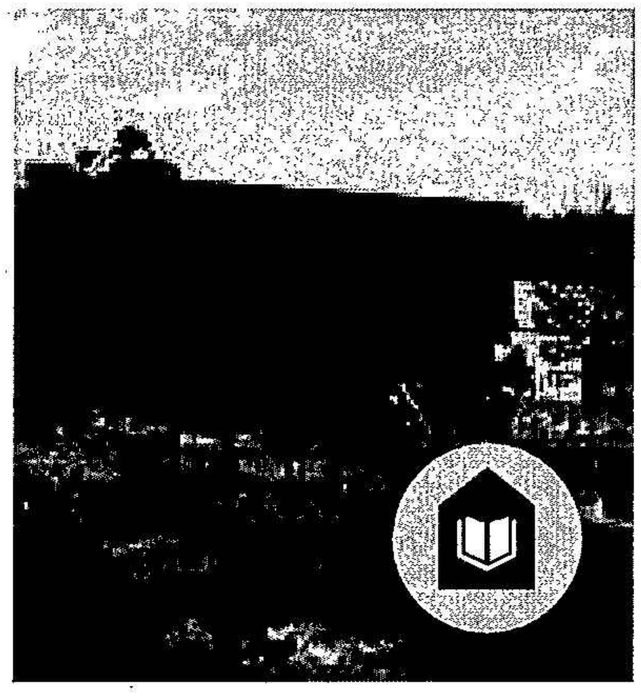
Fastighetskategori: Utbildning och äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 157 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar ett nytt generationshus med förskola och vård- och omsorgsboende i Upplands Väsby. Hyresgäster är Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergskolan. 80 barn och 80 äldre kommer att få plats i det nya generationshuset och utformningen inbjuder till interaktion mellan barn och äldre. Inflyttning sker under fjärde kvartalet 2022.

Stavsborgsskolan, Nacka

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 13 004 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent

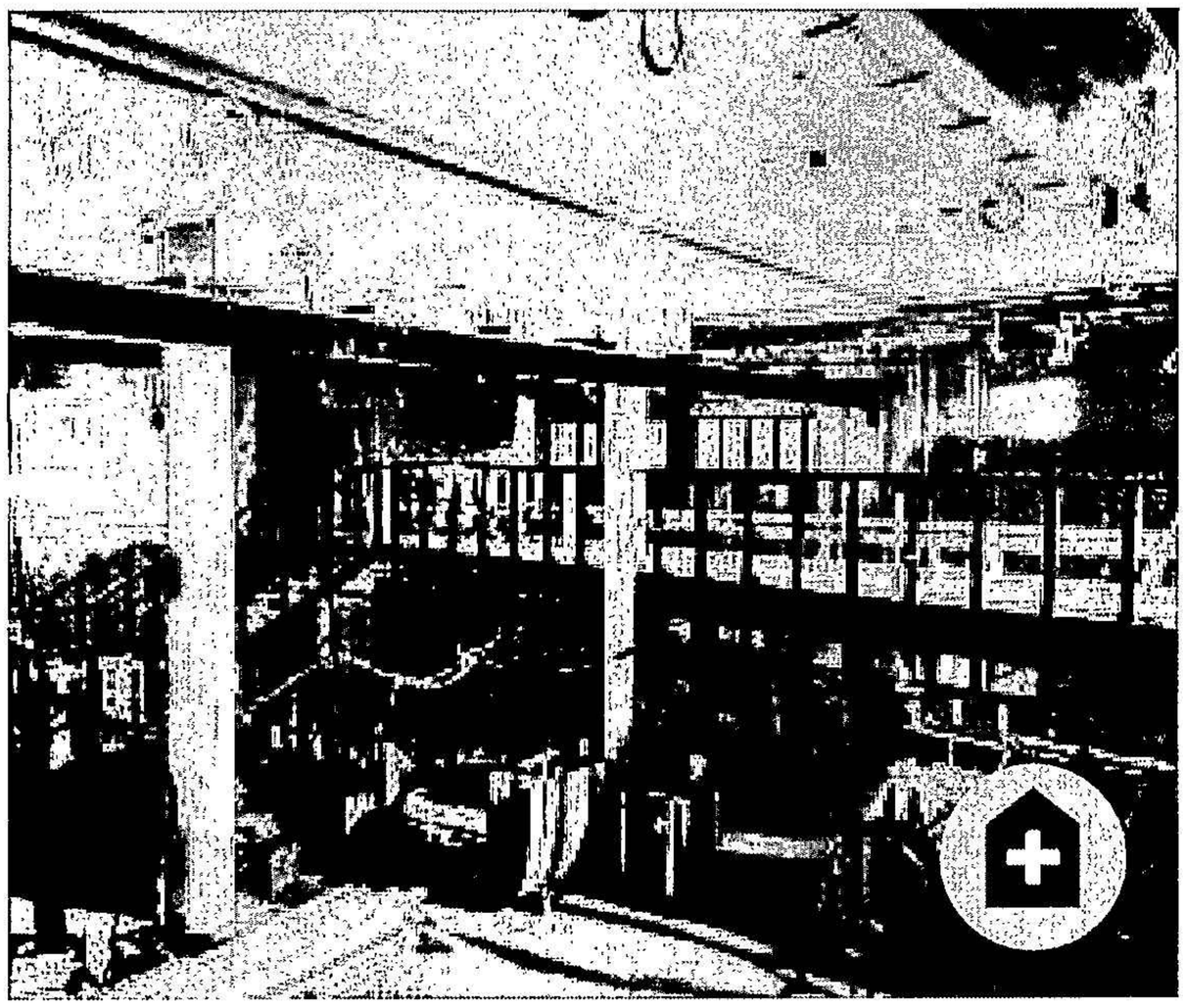
Projektbeskrivning: Under sommaren 2021 byggstartas den nya skolan med plats för 1 200 elever från förskoleklass till årskurs 9. Den nya skolan ersätter nuvarande Stavsborgsskolans lokaler. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med Nacka kommun. Den nya skolan beräknas stå färdig till höstterminen 2023.

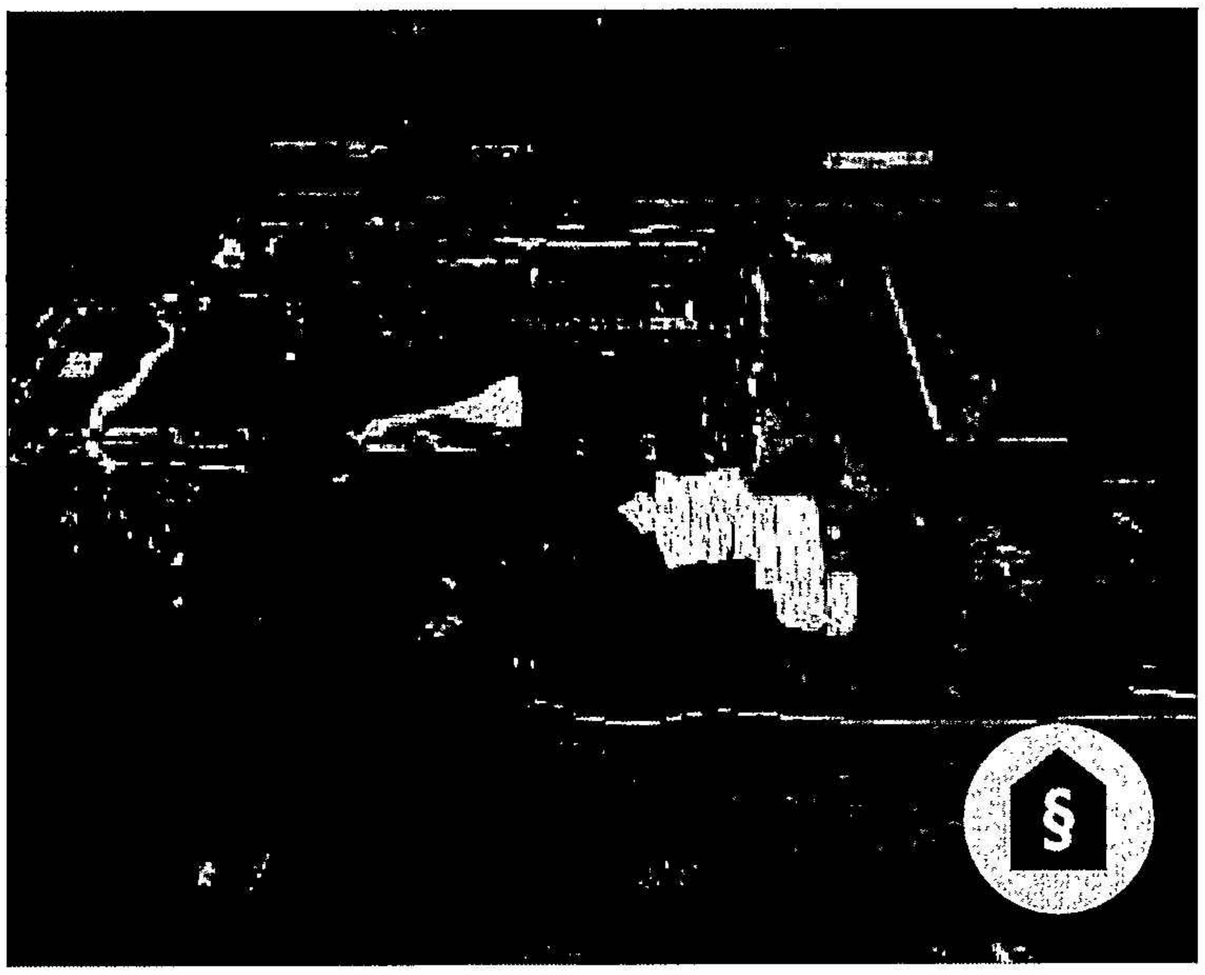


ank=20220603;20220607047

Familjecenter, Esbo

Fastighetskategori: Vård
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 4 888 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö har förvärvat en fastighet för ombildning till ett kommunalt familjecenter i Esbo utanför Helsingfors. Hit flyttar bland annat mödravårdscentraler och barnrehabilitering. Fastigheten genomgår en omfattande renovering och beräknas färdigställt våren 2022. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med Esbo stad.



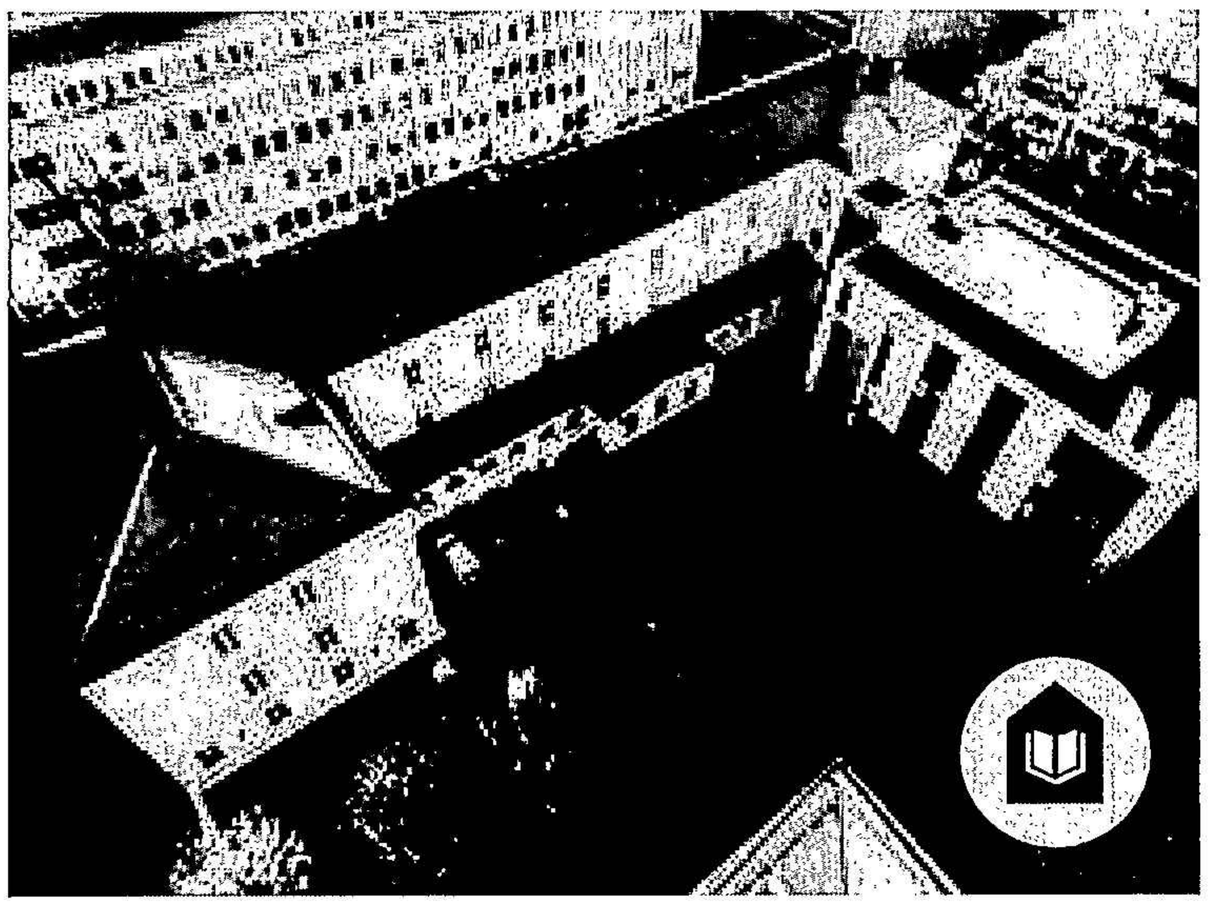


Lauritsala räddningsstation, Villmanstrand

Fastighetskategori: Räddningsstation
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 3 100 kvadratmeter
Byggstart: 2021
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar en modern anläggning som tar hänsyn till kraven från räddningsmyndigheten vad gäller ledningskunskaper. All nödvändig utrustning finns också inomhus. Den nya stationen beräknas stå klar i slutet av 2022 och verksamheten startar i början av 2023.

Arkadiaskolan, Helsingfors

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 5 767 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar en ny grundskola för 700 elever i fastigheten Arkadia 24 i centrala Helsingfors. Fastigheten genomgår en omfattande renovering och ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Helsingfors stad. Lokalerna planeras att tas i bruk hösten 2022.





Första spadtaget för grundskola och förskola i Trelleborg.



Hemsös egenutvecklade skola Dabendorf i Zossen, Tyskland.

Utveckling av hållbara samhällsfastigheter

En viktig del i Hemsös projektutvecklingsprocess är den löpande analysen av förutsättningarna i respektive kommun och lokalbehovens förändring över tid. Analysen inkluderar faktorer som demografi, offentlig ekonomi, arbetsmarknad och fastighetsmarknad.

Kunskap om verksamheterna och dess användare är en nyckelfaktor. Alla som vistas i våra byggnader ska ha rätt förutsättningar att utvecklas och må bra. För att fånga alla perspektiv vid utvecklingen av nya samhällsfastigheter samverkar vi med forskare och representanter från verksamheten. Det systematiska arbetet har bland annat resulterat i skolor som utvecklats med så få trånga och mörka vrår som möjligt för att minska risken för mobbning och skolgårdar har utformats för att uppmuntra till rörelse vilket gynnar barns inlärning och fysiska utveckling.

Ambition om klimatneutral nyproduktion

Hemsö arbetar med flertalet olika certifieringssystem med fokus på inomhusmiljö, materialval och energifrågor. Vårt krav är att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Under 2021 färdigställde vi vår första Svanenmärkta byggnad.

Antalet certifierade byggnader och deras andel av total yta i portföljen ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering.

Fokus och utveckling 2022

Under tredje kvartalet 2021 satte Hemsö ambitionen att all nyproduktion i Sverige ska vara klimatneutral. Genomförandeplanen utgår från det arbete som genomförts i samband med utvecklingen av det första NollCO_2-certifierade äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö i Stockholm.

Vår ambition är en klimatneutral nyproduktion

Under 2022 kommer implementering och utveckling av planen att drivas vidare, och utredning pågår för övriga av Hemsös marknader.

Vi kommer under 2022 fortsatt fokusera på att utveckla samhällsfastigheter på egen mark och i kommuner där vi redan bedriver verksamhet. Det görs genom att initiera och driva planprocesser. Vi kommer också att lägga extra fokus på innovationsprojekt som syftar till ökad nytta för hyresgäster, brukare och samhället.

Utvecklingen går mot att ny-, till- och ombyggnation utgör en del av affären vid fastighetsförvärv. Många kommuner har ett behov av att modernisera sitt bestånd och det handlar i första hand om att bevara och bygga om förvärvade fastigheter. Vi har god erfarenhet av att göra bedömningar om vad som är värt att bygga vidare på och vad som bör rivas. Det är ett viktigt förfarande för att minska resursanvändningen samt att säkerställa en långsiktigt hållbar investering.

Vi fortsätter att utveckla systematisk erfarenhetsåterföring för att säkerställa att vi tar med viktiga erfarenheter in i kommande projekt. För att uppnå en kostnads- och tidseffektiv process kommer vi att intensifiera arbetet med ständiga förbättringar bland annat genom att utveckla vårt arbetssätt avseende tekniska ramhandlingar för äldreboende och skolor.

ank=20220603;20220607047764

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr. 556779–8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2021 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 2021 ägde Hemsö 441 fastigheter med ett marknadsvärde om 75,7 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 sidan 130–132.

Förvaltningsresultat

Mkr	2021	2020	Δ %
Hyresintäkter	3 614	3 270	10,5
Övriga intäkter	24	23	5,1
Fastighetskostnader	-896	-867	3,4
Driftnetto	**2 742**	**2 425**	**13,1**
Central administration	-156	-158	-1,6
Resultat intresseföretag	177	1	
Rörelseresultat	**2 764**	**2 268**	**21,9**
Finansiella poster	-486	-500	-2,8
Resultat efter finansiella poster	**2 278**	**1 768**	**28,9**
- varav Förvaltningsresultat	**2 145**	**1 810**	**18,5**
Överskottsgrad	75,4 %	73,7 %	
Rörelsemarginal	76,0 %	68,9 %	

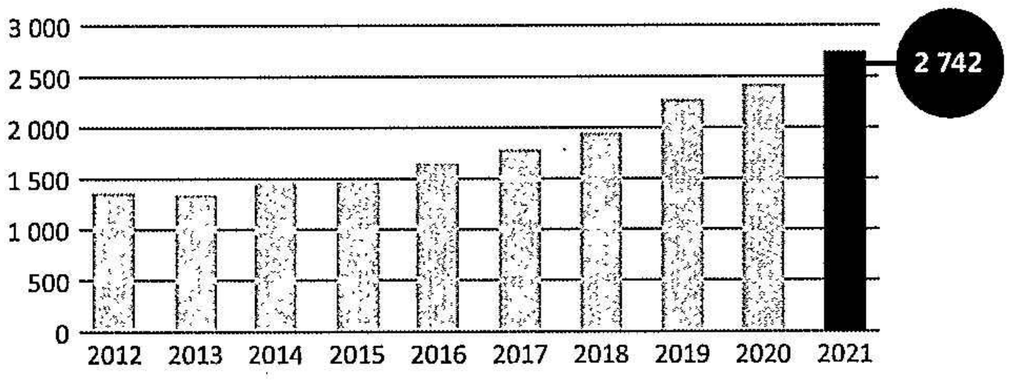
Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 614 mkr (3 270) under 2021, en ökning med 10,5 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 mkr (24) motsvarande -0,1 procent (0,9). Valutakursförändringen påverkade hyresintäkterna i jämförbart bestånd negativt med 35 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid årets utgång till 97,9 procent (97,9) och den ekonomiska vakansen uppgick till 83 mkr (74). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 815 mkr (3 355) före avdrag för rabatter. Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick till 9,6 år (9,8). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

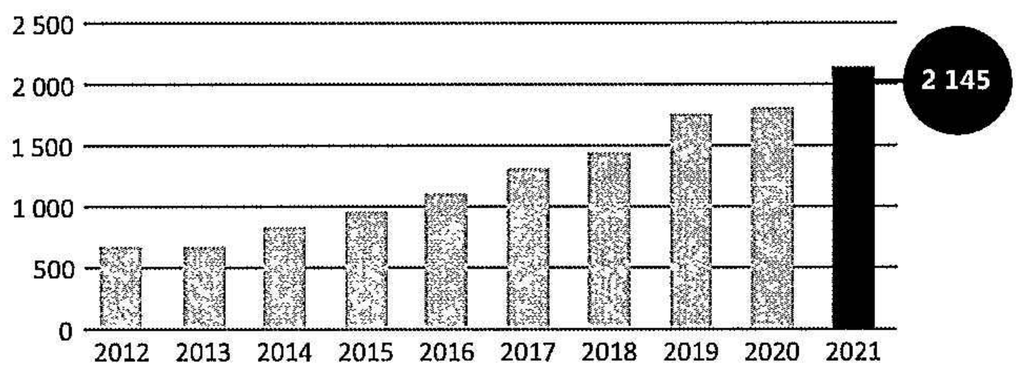
Kostnader

Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 896 mkr (867),

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



en ökning med 29 mkr, motsvarande 3,4 procent. Ökningen berodde på en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader till följd av en kallare vinter.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 12 mkr motsvarande 1,7 procent, vilket främst var hänförligt till ökade kostnader för löpande underhåll.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 317 mkr till 2 742 mkr (2 425), en ökning med 13,1 procent. Ökningen var främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 75,4 procent (73,7), en ökning med 1,7 procentenheter mot föregående år främst med anledning av lägre underhållskostnader.

I jämförbart bestånd minskade driftnettot under 2021 och uppgick till 2 186 mkr (2 201).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -486 mkr (-500). Förändringen beror främst på minskade räntekostnader till följd av lägre genomsnittsränta. Räntebindningen uppgick till 6,3 år (6,2) samtidigt som genomsnittsräntan uppgick till 1,1 procent (1,2). Finansnettot består av räntekostnader om -450 mkr (-495), övriga finansiella kostnader om -52 mkr (-50), ränteintäkter om 12 mkr (11), övriga finansiella intäkter om 32 mkr (57) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -28 mkr (-24).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 145 mkr (1 810), en ökning med 19 procent. Ökningen var främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 75 737 mkr (62 240) vid slutet av 2021. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 7 587 mkr (2 441), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 7 579 mkr (2 408) och realiserad värdeförändring uppgick till 8 mkr (33). Värdeförändringen berodde främst på sänkta avkastningskrav i samtliga länder men är även hänförlig till förvaltnings- och projektverksamheten i framförallt Sverige.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 200 mkr (-45) och berodde främst på stigande marknadsräntor. Valutaderivaten påverkade resultatet med 9 mkr (-27) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

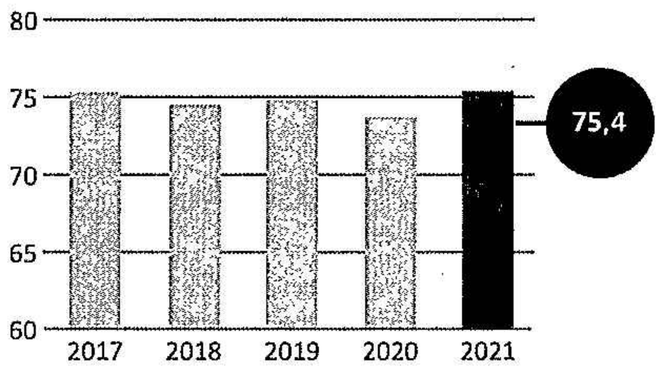
Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -1 885 mkr (-803) varav aktuell skatt utgjorde -107 mkr (-115) och uppskjuten skatt utgjorde -1 779 mkr (-688).

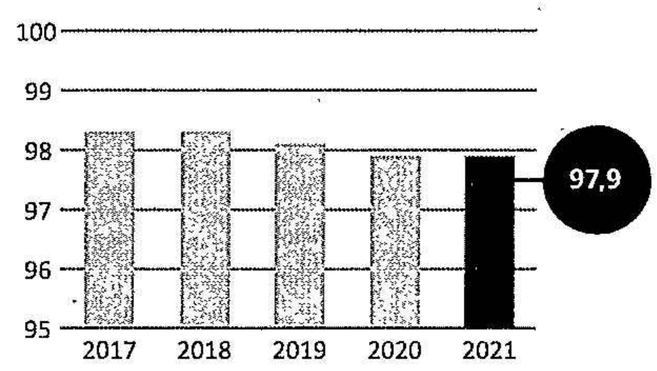
Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 10 075 mkr (4 136) och årets resultat efter skatt uppgick till 8 189 mkr (3 333), en ökning om 4 856 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen var främst hänförlig till en högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna samt ett högre förvaltningsresultat och ett förbättrat resultat från intresseföretag.

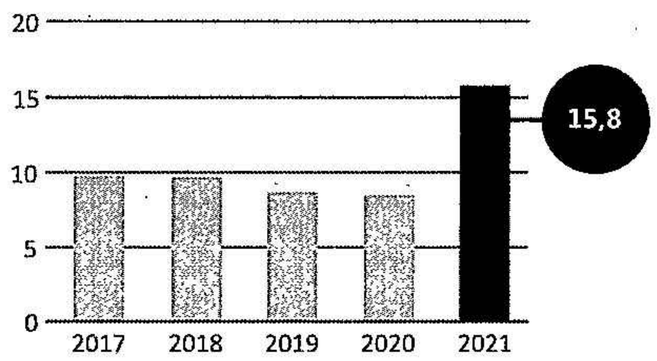
Överskottsgrad, %



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Totalavkastning, %



Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	2 380	678	581	3 639
Fastighetskostnader, mkr	-654	-182	-60	-896
Driftnetto, mkr	**1 726**	**496**	**520**	**2 743**
Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	63	18	19	100
Överskottsgrad, %	72,5	73,2	89,6	75,4

ank=20220603:20220607047765

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 33,8 procent (18,1). Avkastningen på eget kapital från förvaltningsresultatet uppgick till 8,0 procent (8,9). Totalavkastningen uppgick till 15,8 procent (8,5).

Investeringar

Med investeringar avses investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat 7 590 mkr (5 738) varav 3 456 mkr (2 483) avsåg förvärv och 4 133 mkr (3 255) avsåg ny-, till- och ombyggnation. 3 294 mkr (2 601) investerades i nyproduktion och 839 mkr (654) avsåg förbättringsåtgärder och investeringar i samband med nyuthyrningar. För samtliga pågående nybyggnationsprojekt med projektvolym över 100 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 2 631 mkr (2 474).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 917 mkr (1 675) och det operativa kassaflödet uppgick till 1 944 mkr (1 696). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -6 099 mkr (-5 614) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 367 mkr (3 989). Sammantaget minskade likvida medel med -218 mkr (-100) under året.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 106 mkr (83) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -203 mkr (-176). Ökningen beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 179 mkr (972). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 290 mkr (716), ränteintäkter om 671 mkr (617), räntekostnader om -501 mkr (-544), samt valutakurseffekter om -281 mkr (183). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 166 mkr (-47). Årets totalresultat uppgick till 570 mkr (1 040).

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 153 (138) anställda varav 72 (59) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 131 (123) anställda i Sverige, 8 (7) i Tyskland och 14 (8) 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.

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 2021 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 28 april 2022 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).

Jämförbart bestånd

	31 dec 2021	31 dec 2020	Förändring
Antal fastigheter, st	319	319	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	53 672	47 677	12,6
Direktavkastning, %	4,1	4,5	-0,4

Belopp i mkr	Jan – dec 2021	Jan – dec 2020	Förändring %
Hyresintäkter	2 927	2 929	-0,1
Övriga intäkter	21	21	-3,5
Driftkostnader	-488	-431	13,3
Underhållskostnader	-202	-255	-20,8
Övriga kostnader	-72	-64	12,6
Driftnetto	**2 186**	**2 201**	**-0,7**

Förslag till vinstdisposition

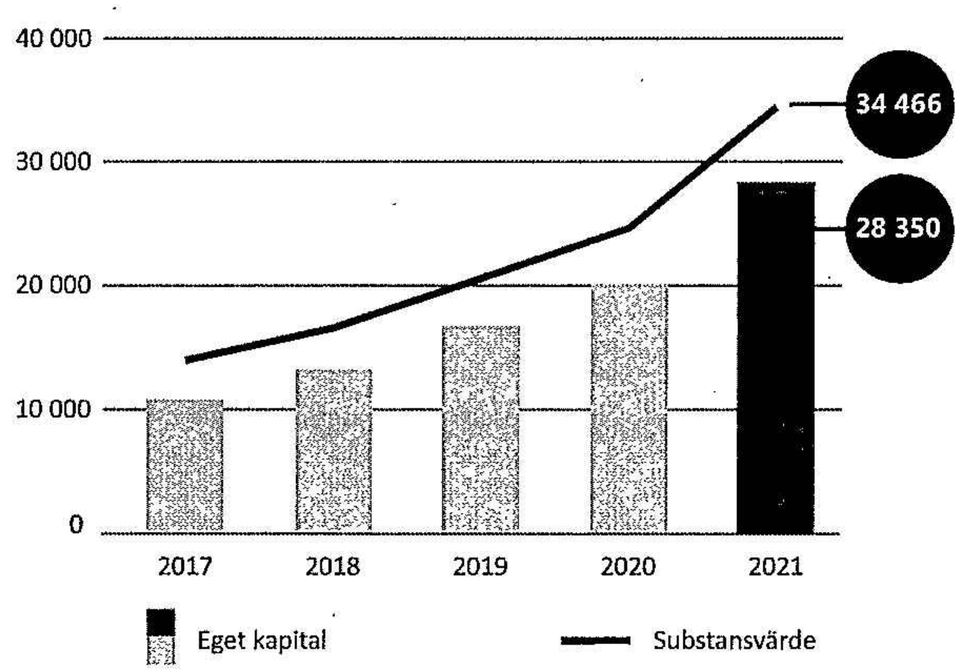
Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Balanserade vinstmedel	3 926 793 178
Överkursfond	1 000 000 000
Årets resultat	570 437 795
Summa	**5 497 230 972**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 072 000 000
Till ny räkning överföres	4 425 230 972
Summa	**5 497 230 972**

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.

Utveckling eget kapital, mkr



Balansräkning

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883
Nyttjanderätter	759	605	582	–	–
Derivat	161	–	–	–	–
Övriga tillgångar	2 164	1 457	1 348	720	660
Kassa	687	891	988	450	1 134
Tillgångar	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**
Eget kapital	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795
Räntebärande skulder	42 498	38 652	35 542	29 728	25 575
Leasingskulder	759	605	582	–	–
Derivat	–	231	211	281	544
Uppskjuten skatt	6 082	4 270	3 600	3 067	2 591
Övriga skulder	1 819	1 353	1 296	1 131	1 172
Eget kapital och skulder	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**
Utbetalning till ägare					
Utdelning, mkr	905	860	721	657	555
Finansiell motståndskraft					
Eget kapital, mkr	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795
Soliditet, %	35,7	30,8	28,8	27,8	26,5
Substansvärde, mkr [1]	34 466	24 608	20 525	16 547	13 930
Justerad soliditet, %	43,3	37,7	35,4	34,9	34,2

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

ank=20220603;20220607047766

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Trots en tidvis turbulent finansmarknad har Hemsö upplevt en god tillgång till kapital under året. Hemsö har fortsatt diversifierat upplåningen genom att ta upp ytterligare obligationslån i norska kronor och amerikanska dollar. Hemsö har 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 behov av finansiering i både euro och svenska kronor.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under det senaste året varit slagig, likt året innan kan stora delar av volatiliteten kopplas till pandemin. Det har framför allt präglat den senare delen av året som kännetecknades av höjda marknadsräntor som i sin tur var kopplat till en högre inflation. Hemsö har dock under hela året haft god tillgång till kapital och inte behövt utnyttja några kreditfaciliteter.

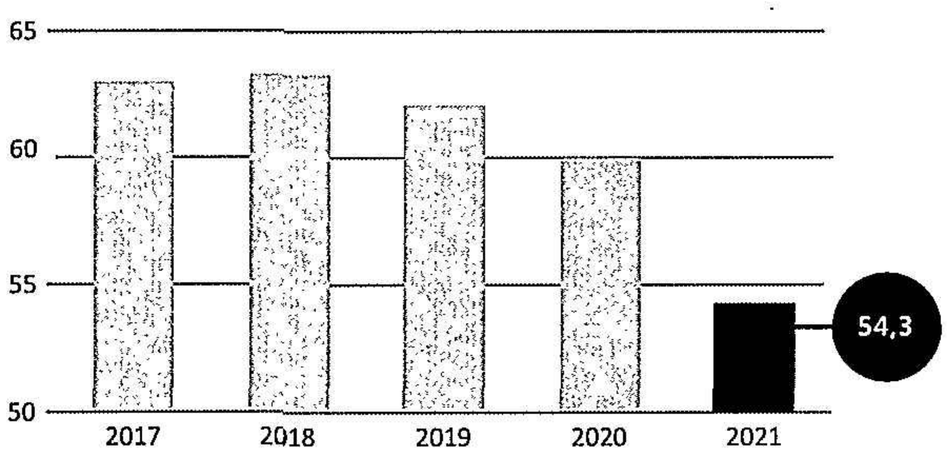
Ökad andel hållbar upplåning

Hållbar finansiering blir en allt viktigare del av Hemsös upplåning. Under 2021 lånade Hemsö motsvarande 900 mkr inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver tecknade Hemsö ett låneavtal om 1 000 mkr med Europeiska investeringsbanken (EIB). Totalt uppgår den hållbara upplåningen till 7 400 mkr.

Hemsös rating från Fitch Ratings uppgraderades till A+

Sedan tidigare har Hemsö en långsiktig A- rating med stabila utsikter från Standard and Poor's. Standard and Poor's har uppdaterat sina kriterier för den kategori som Hemsö sedan 2015 befunnit sig i, "Public & Social Housing Providers", och som en följd av det utvärderas Hemsö numera enligt kriterierna för traditionella fastighetsbolag. Hemsö har alltjämt en långsiktig A- rating med stabila utsikter från Standard and Poor's. I mars uppgraderade Fitch Ratings Hemsös kreditbetyg till A+ med stabila utsikter. För att öka transparensen och tillgodose en del investerares önskemål utvärderas Hemsö av två ratinginstitut, det bidrar också till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

Belåningsgrad, %



Kapitalstruktur

Mkr	2021	2020
Räntebärande skulder	42 498	38 652
Likvida medel	687	891
Nettoskuld	**41 811**	**37 761**
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Intresseföretag	1 271	698
Fastighetstillgångar	**77 008**	**62 938**
Belåningsgrad, %	54,3	60,0
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0

Kapitalstruktur



Finansieringskällor

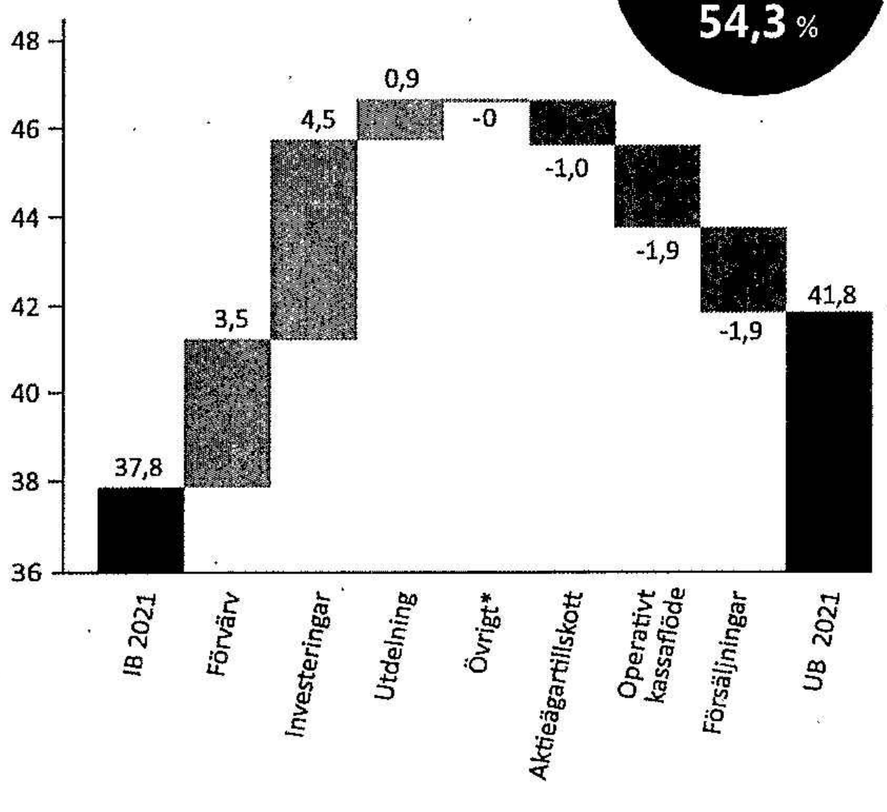
Mkr	2021	2020
Obligationer, SEK	12 617	14 052
Obligationer, EUR	17 514	13 707
Obligationer, NOK	2 010	1 155
Obligationer, USD	1 085	–
Obligationer, AUD	328	313
Summa obligationer	**33 555**	**29 227**
Varav hållbara obligationer	*3 712*	*3 802*
Företagscertifikat	4 490	5 023
Europeiska investeringsbanken	2 887	2 848
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	767	753
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande skulder	**42 498**	**38 652**
Varav hållbar finansiering	*7 400*	*7 450*

Kreditlöften och teckningsåtaganden

Mkr	2021	2020
Banker	6 500	7 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
Europeiska Investeringsbanken	1 000	0
Summa	**12 500**	**12 500**
Likvida medel	687	891
Disponibel likviditet	**13 187**	**13 391**
Kortfristig upplåning	7 600	9 524
Skuldtäckningskvot, %	174	141

Förändring nettoskuld, mdkr

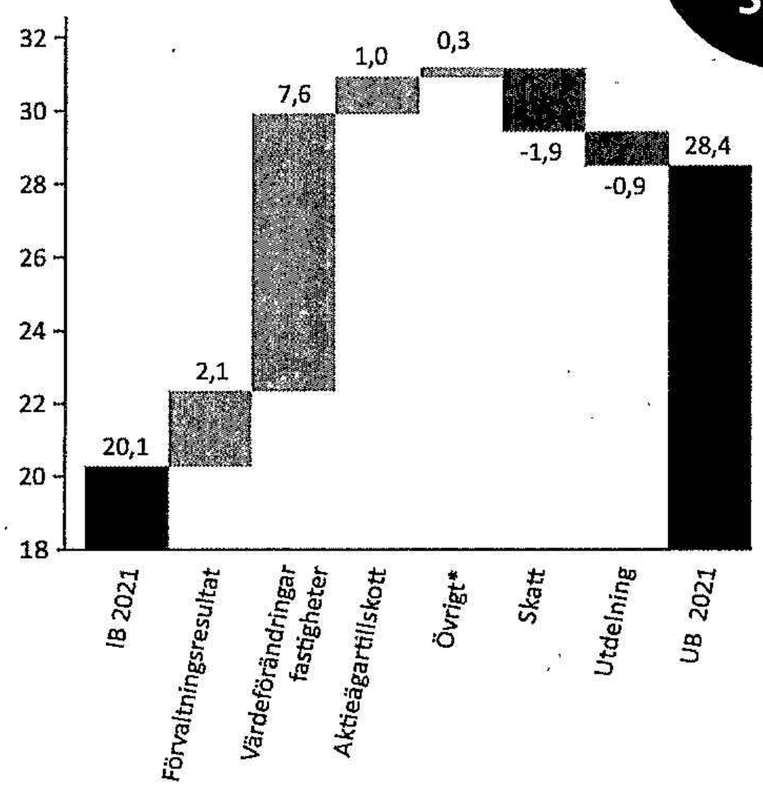
Nettoskuld **41,8** mdkr
Belåningsgrad **54,3** %



* Kursdifferenser, derivat, reavinst och förändring i rörelsekapital.

Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital **28,4** mdkr
Soliditet **35,7** %



*Omräkningsreserv, minoritetsandel, justering intresseföretag och derivat.

ank=20220603;20220607047



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

Hemsö har sedan 2015 en rating från Standard and Poor's och sedan 2020 från Fitch. Ratingen från S&P är A-. Hemsö har sedan mars 2021 kreditbetyg A+ från Fitch Ratings. Dessa officiella kreditbetyg gör att fler investerare kan köpa bolagets obligationer och har bidragit till att många nya internationella investerare har valt att investera i Hemsö.

S&P Global Ratings

FitchRatings

Kapitalstruktur

Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 79 508 mkr (65 193). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 28 350 mkr (20 082), räntebärande skulder om 42 498 mkr (38 652), uppskjuten skatteskuld om 6 082 mkr (4 270) och övriga skulder om 1 819 mkr (1 353). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 33 555 mkr (29 227), Schuldschein om 767 mkr (753), företagscertifikat om 4 490 mkr (5 023), samt icke säkerställda lån från EIB och NIB om 3 687 mkr (3 648). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 54,3 procent (60,0).

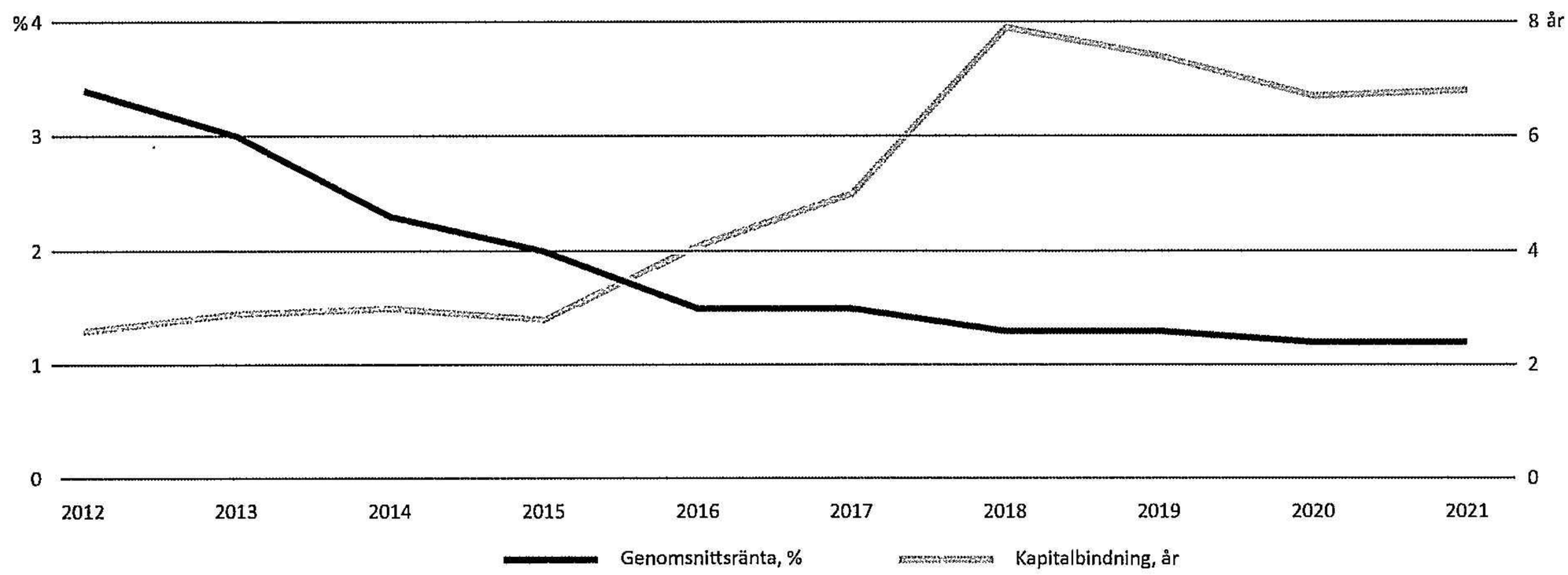
Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 12 617 mkr (14 052) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 17 514 mkr (13 707) utestående i EUR obligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn bland europeiska investerare. Under de senaste åren har Hemsö breddat upplåningen ytterligare genom en större andel asiatiska investerare och upplåning på den tyska Schuldscheinmarknaden. Sedan tidigare har Hemsö emitterat obligationer i australiensiska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 328 mkr (313) i AUD obligationer. Till detta har Hemsö fortsatt emitterat obligationer i norska kronor och även amerikanska dollar. Hemsö har per årsskiftet motsvarande 2 010 mkr (1 155) i NOK-obligationer och 1 085 mkr (-) i USD-obligationer.

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

Genomsnittsränta och kapitalbindning



har bolaget en lång räntebindning som per årsskiftet uppgick 6,3 år (6,2). Kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgick till 6,8 år (6,7). Trots en fortsatt lång räntebindning sjönk Hemsös genomsnittsränta under året till 1,1 procent (1,2).

Fokus på "icke säkerställd" kapitalmarknadsfinansiering

Hemsös strategi att fokusera på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering fortsätter. Hemsö amorterade redan 2018 all återstående säkerställd skuld och har noll procent utestående. Att Hemsö inte har någon utnyttjad säkerställd skuld reducerar risken för innehavarna av bolagets obligationer och företagscertifikat.

Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande låneskulder om 42 498 mkr (38 652), vilket motsvarade en belåningsgrad om 54,3 procent (60,0). Av Hemsös räntebärande skulder löper 35 602 mkr (28 595) med fast ränta och 6 897 mkr (10 057) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Hemsös skuld var 80 procent räntebunden över ett år.

Obligationer

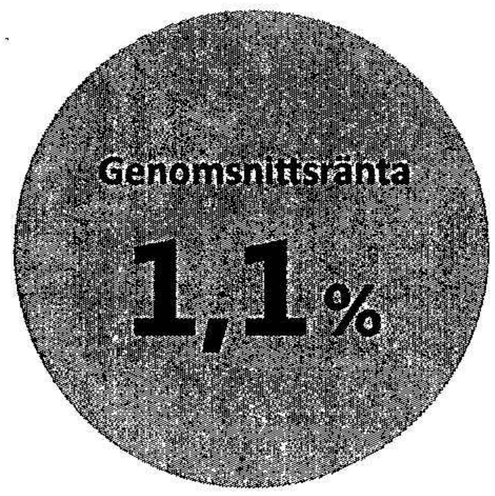
Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 4 000 meur samt ett MTN-program med ett rambelopp om 12 000 mkr. Hemsö emitterade under 2021 obligationer om totalt 8 668 mkr. Per 31 december 2021 uppgick volymen obligationer till 33 555 mkr (29 227), varav 3 712 mkr (3 802) utgörs av åtta hållbara obligationer. MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och 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 2021 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 4 490 mkr (5 023).

Kreditlöften och likviditet

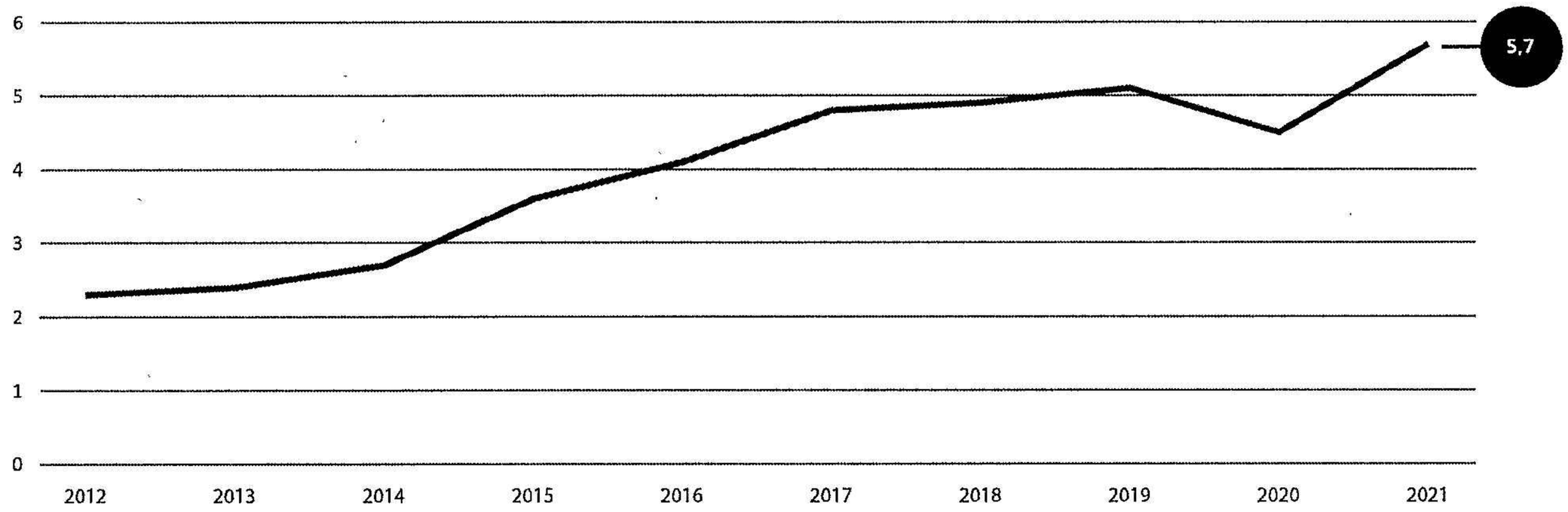
För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2021 hade Hemsö totalt 12 500 mkr (12 500) i outnyttjade kreditlöften varav 5 000 mkr (5 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden, 7 500 mkr (7 500) i kreditlöften från banker. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 687 mkr (891) varför den disponibla likviditeten uppgick till 13 187 mkr (13 391).







Räntetäckningsgrad, ggr



ank=20220603:20220607047768

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 161 mkr (-231). Vidare uppgick räntederivaten nominellt till 4 800 mkr (6 300), valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 3 187 mkr (1 396), samt valutaderivaten uppgick till ett nominellt belopp av – mkr (764).

Räntederivat 2021-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6 %	Stibor	-21
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5 %	Stibor	-24
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4 %	Stibor	-9
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4 %	Stibor	-14
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2 %	Stibor	-23
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7 %	Stibor	3
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7 %	Stibor	8
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	10
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	8
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3 %	Stibor	26
Summa		**4 500**			**-36**

Förkortande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor+0,566%	1,1 %	1
Summa		**300**			**1**
Total		**4 800**			**-35**

Aktiva

Framtida start

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 209 mkr (-72). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 200 mkr (-45). Derivat hänförliga till valutariskhantering påverkade resultatet med 9 mkr (-27).

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och likvida medel) och bolagets skulder i samma valuta. Långsiktigt ska Hemsös tillgångar i EUR finansieras med skulder i EUR. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda sig av valuta- och valutaräntederivat. Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och likvida medel inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 267 meur, motsvarande 2 725 mkr. Beloppet motsvarar 9,6 procent av koncernens egna kapital.

Valutaexponering

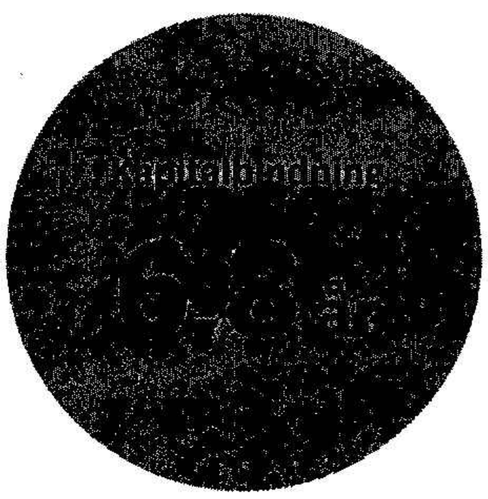
Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Fastigheter, EUR	25 227	20 215
Intresseföretag, EUR	1 059	563
Kassa, EUR	-6	-43
Tillgångar, EUR	**26 280**	**20 735**
Skuld, EUR	20 368	16 508
Valutaswap, EUR	3 187	1 396
Exponering, EUR	**2 725**	**2 831**
Skuld, NOK, USD och AUD	3 423	1 468
Valutaswap, NOK, USD och AUD	-3 423	-1 468
Exponering NOK, USD och AUD	**0**	**0**
Valutasäkring	–	-764
Valutaexponering	**2 725**	**2 067**
Eget kapital	28 350	20 082
Valutaexponering, %	**9,6**	**10,3**

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 kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsö har efter bokslutsdagen uppdaterat sin finanspolicy avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 60 %	54,3 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,8 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	174 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20%	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	5,7 ggr
Räntebindning	3–8 år	6,3 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % < 1år	20 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 %	9,6 %







Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
2022	3 102	3 102	7,3	8 332	19,6
2023	10 153	3 653	8,6	2 550	6,0
2024	7 252	2 252	5,3	2 550	6,0
2025	2 350	2 350	5,5	1 150	2,7
2026	6 149	6 149	14,5	5 349	12,6
2027	100	100	0,2	0	0,0
2028	5 177	5 177	12,2	5 577	13,1
2029	4 046	4 046	9,5	4 046	9,5
2030	2 151	2 151	5,1	4 151	9,8
2031	1 008	1 008	2,4	1 008	2,4
2032	859	859	2,0	859	2,0
2033	1 616	1 616	3,8	1 616	3,8
2034	1 023	1 023	2,4	1 023	2,4
2035	1 379	1 379	3,2	1 379	3,2
2036-	4 143	3 143	7,4	2 907	6,8
Summa	**50 509**	**38 009**	**89,4**	**42 498**	**100,0**
Företagscertifikat		4 490	10,6		
Summa		**42 498**	**100,0**		

ank=20220603;20220607047769

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.

Ukraina

Det pågående kriget i Ukraina är en katastrof för det ukrainska folket och skapar stor oro i omvärlden. Hemsö analyserar bolagets alla väsentliga risker kopplade till kriget utifrån ett nuläge samt scenariot att kriget pågår under en längre tid.

Hemsö har hittills bidragit med medel till UNHCR för att stödja humanitära insatser och de människor som nu tvingas fly.

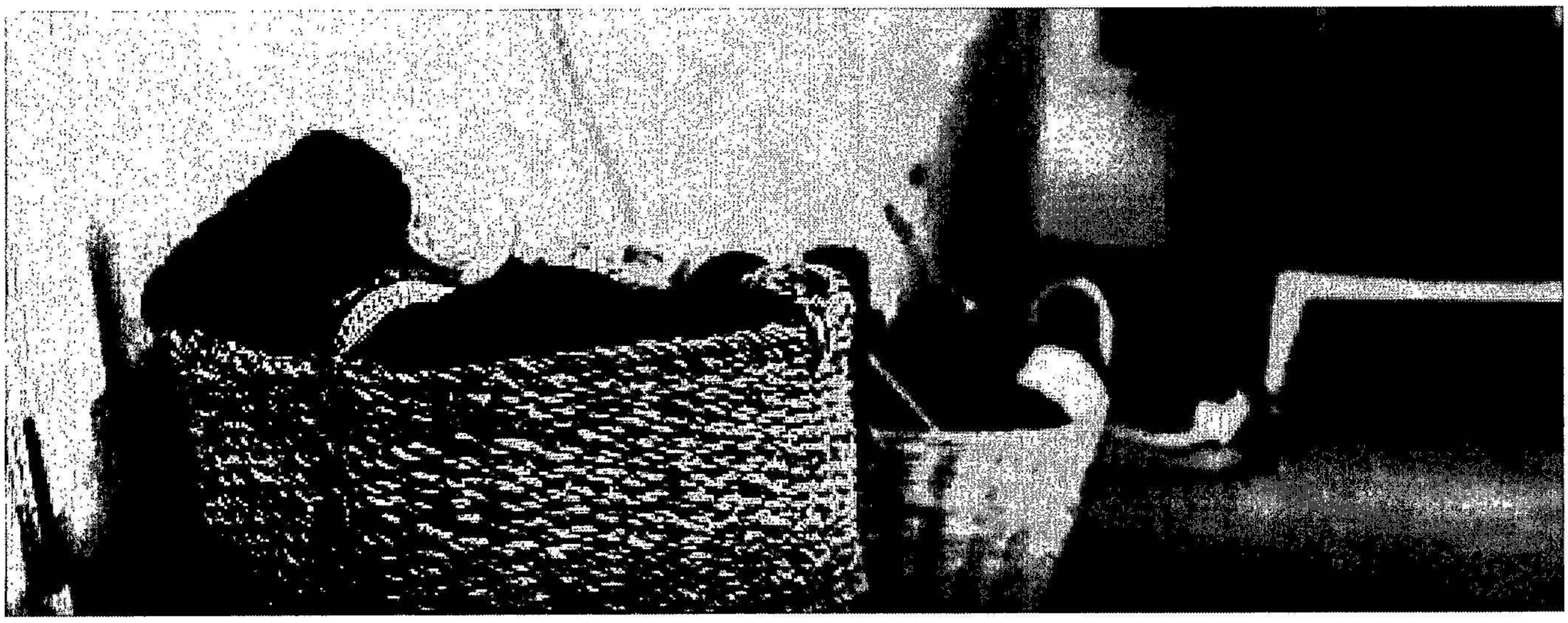
I Sverige har Hemsö förmedlat lediga lokaler till Migrationsverket och kommunerna. Lokalerna kan användas till boenden för människor på flykt samt till annan samhällsservice. I Tyskland bistår Hemsö staden Zossen vid en ombyggnation av en tom skola så att den kan användas till flyktingboenden. Hemsö undersöker ytterligare möjligheter att bidra.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning, vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Tillgång till byggmaterial samt försenade leveranser kan påverka Hemsös projektverksamhet på längre sikt. Vi följer utvecklingen löpande.

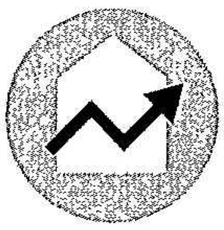
Covid-19

Under pandemin vidtog Hemsö flera åtgärder både internt och för att stötta hyresgästerna. Under 2021 lämnades hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster. Dessa rabatter har inte uppgått till några väsentliga belopp. Till följd av att Hemsös hyresgäster i hög grad varit drabbade av Covid-19 har Hemsö ändrat sitt arbetssätt för att förhindra smittspridning.

Covid-19 har inneburit förhöjd risk för medarbetarnas hälsa och välmående. Olika åtgärder infördes för att minska denna risk, bland annat hemarbete i så hög utsträckning som möjligt och uppdaterade städ- och vistelserutiner på kontoren. En satsning har också gjorts på distansledarskapet för alla chefer för att bättre kunna vara ett stöd till sina medarbetare i en annorlunda tid.



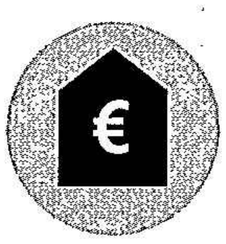
Strategiska risker



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. 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 2021 var uthyrningsgraden 97,9 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2021 var den 9,6 år.



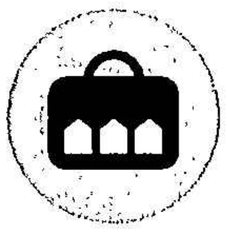
Politisk och makroekonomisk risk

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.

ank=20220603:20220607047770

Forts. Strategiska risker

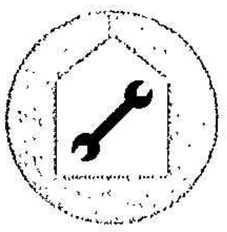


Fastighetsportföljens sammansättning

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.

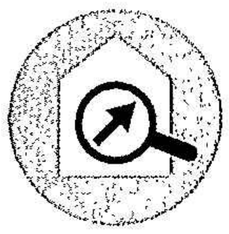


Ansvarsrisk

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 leverantörskontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador samt ställer krav på leverantörer i samtliga 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 via ett systematiskt inköpsarbete med kravställande och uppföljning av leverantörer genom bland annat Hemsös Code of Conduct for Suppliers.

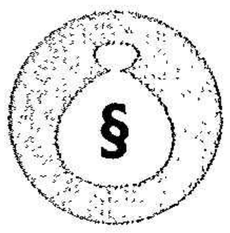
Forts. Operativa risker



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.

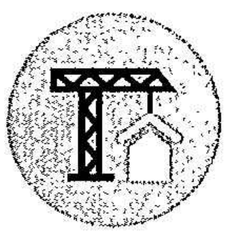
Hantering
Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (till exempel geografiskt läge), ekonomi, avtal och fastighetens 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.

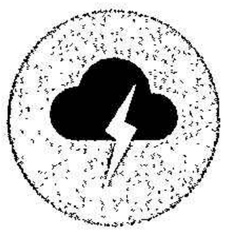


Projektrisk

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.

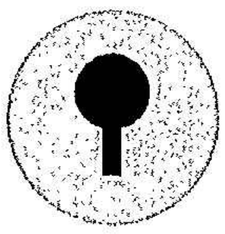
ank=20220603-20220607047771



Kriser

Risk
Kriser kan utgöras av externa händelser såsom inträffandet av terror- eller cyberattacker, extrema väderhändelser, 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, genomfördes under 2021 en klimatscenarioanalys där bolaget identifierade och dokumenterade 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.

Forts. Operativa risker



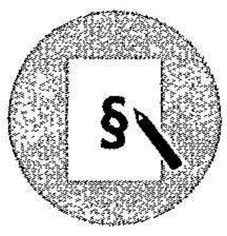
Medarbetare

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 2021 ökade från 58 till 74, vilket är över benchmark (53). 2021 ökade Hemsö målsättningen genom att byta till High Performance Benchmark. 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.

ank=20220603;20220607047772

Forts. Förändrade regelverk och regelefterlevnad

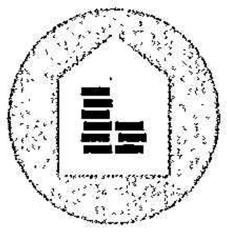


Regel-efterlevnad

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 riktlinjer och rutiner 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.

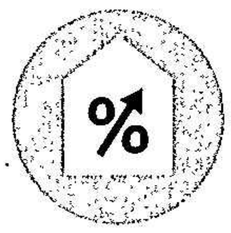
Finansiella risker



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 6,8 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 2021 uppgick dessa till 12 500 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker, europeiska investeringsbanken 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 2021 uppgick Hemsös räntebindning till 6,3 år och 20 procent förfaller inom ett år.

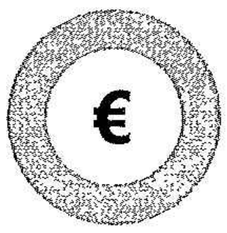
Forts. Finansiella risker



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 2021 uppgick Hemsös valutaexponering i euro till ett motvärde om 2 725 mkr, motsvarande tio 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 174 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/– 1 procent	+/– 36
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/– 39
Fastighetskostnader	+/– 1 procent	–/+ 9
Räntenivå, marknadsränta	+/– 1 procentenhet	–61/+34
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/– 0,1 procentenhet	–2 005/ +2 118
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/– 10 procent	+/– 75

ank=20220603;20220607047773

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.

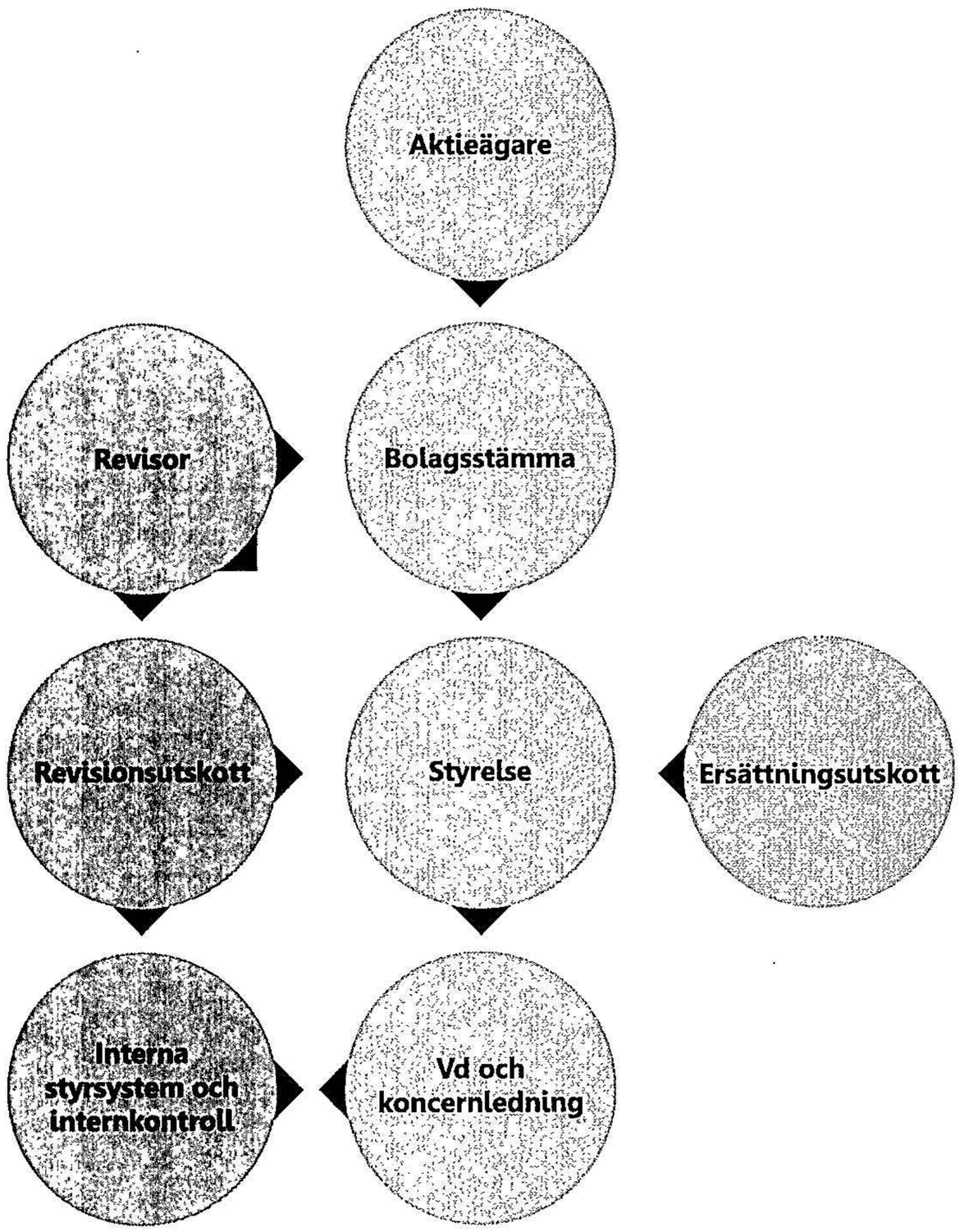
Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

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 2021

Årsstämman 2021 hölls den 29 april 2021 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2021 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

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2021.

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 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 2021 har sju ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och åtta 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.

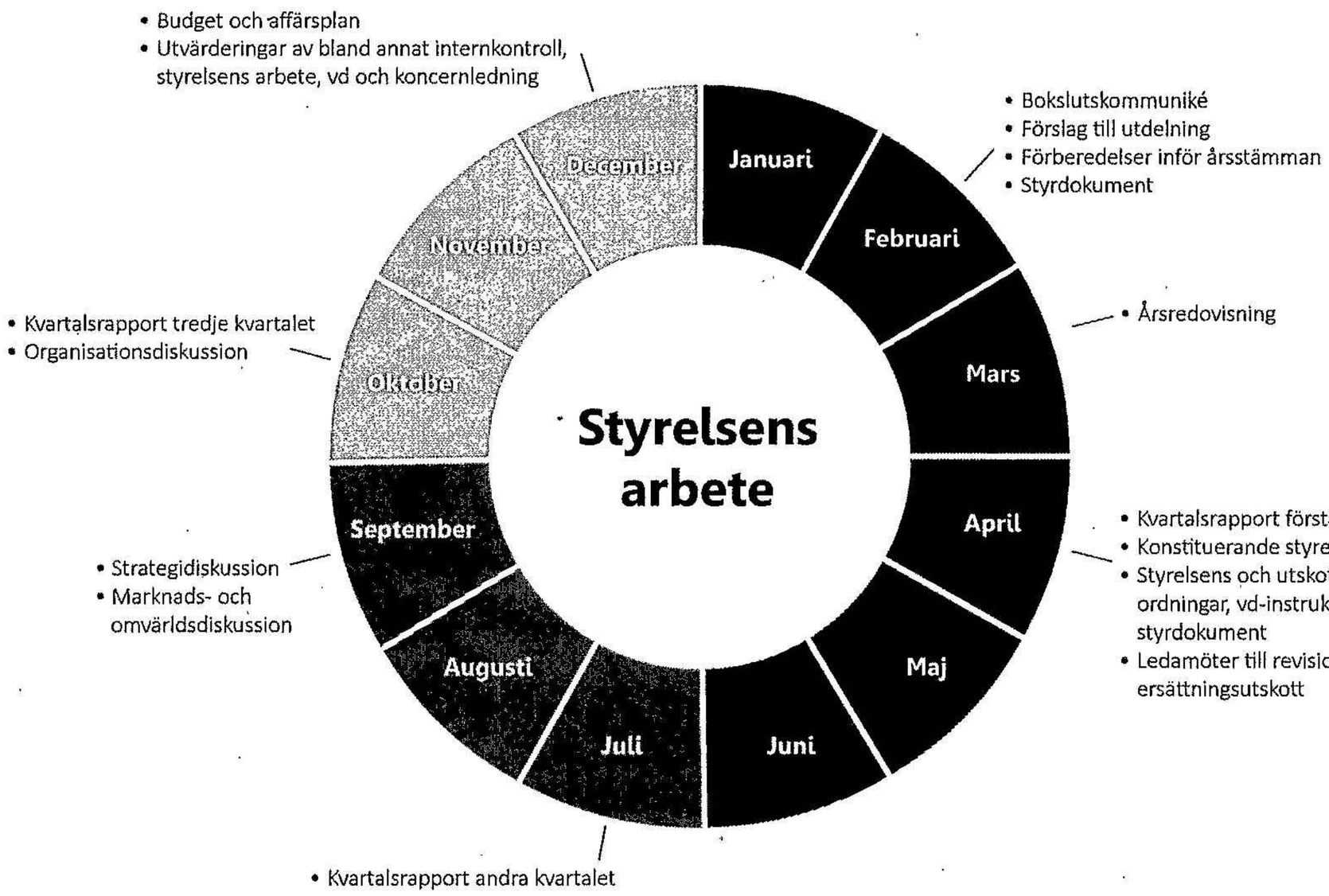
Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat två beredande utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet. Utskotten har ingen självständig beslutanderätt.

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 Thorell (utskottets ordförande), Maria Björklund, David Mindus och Åsa Bergström.



ank=20220603;20220607047774

Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2021		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Ja	15/15		2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	15/15	3/3	
David Mindus	2009	Ja	Nej	14/15	1/3	2/2
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	15/15		2/2
Bengt Hellström*	2009	Ja	Nej	5/15	2/3	
Åsa Bergström	2017	Ja	Ja	15/15	3/3	
Maria Björklund	2021	Ja	Nej	10/15	1/3	

* Bengt Hellström avgick vid bolagsstämman år 2021

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och ledande befattningshavare, successionsplanering, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar samt följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har under året haft två möten. I utskottet ingår Pär Nuder (utskottets ordförande), Kerstin Hessius och David Mindus.

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 2021 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sidan 81.

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 2021 beslutade att arvode ska utgå med 525 000 (450 000) till styrelsens ordförande samt 250 000 (200 000) 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 (100 000) till ordföranden för revisionsutskottet och 65 000 (50 000) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

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 82–83.

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 utsetts Ernst & Young AB med Magnus Fredmer som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisorer har medverkat vid 2 styrelsemöten och 3 möten 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 153 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 26 personer i Hemsö Development AB, 8 anställda i Tyskland samt 14 i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Väst, 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 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.

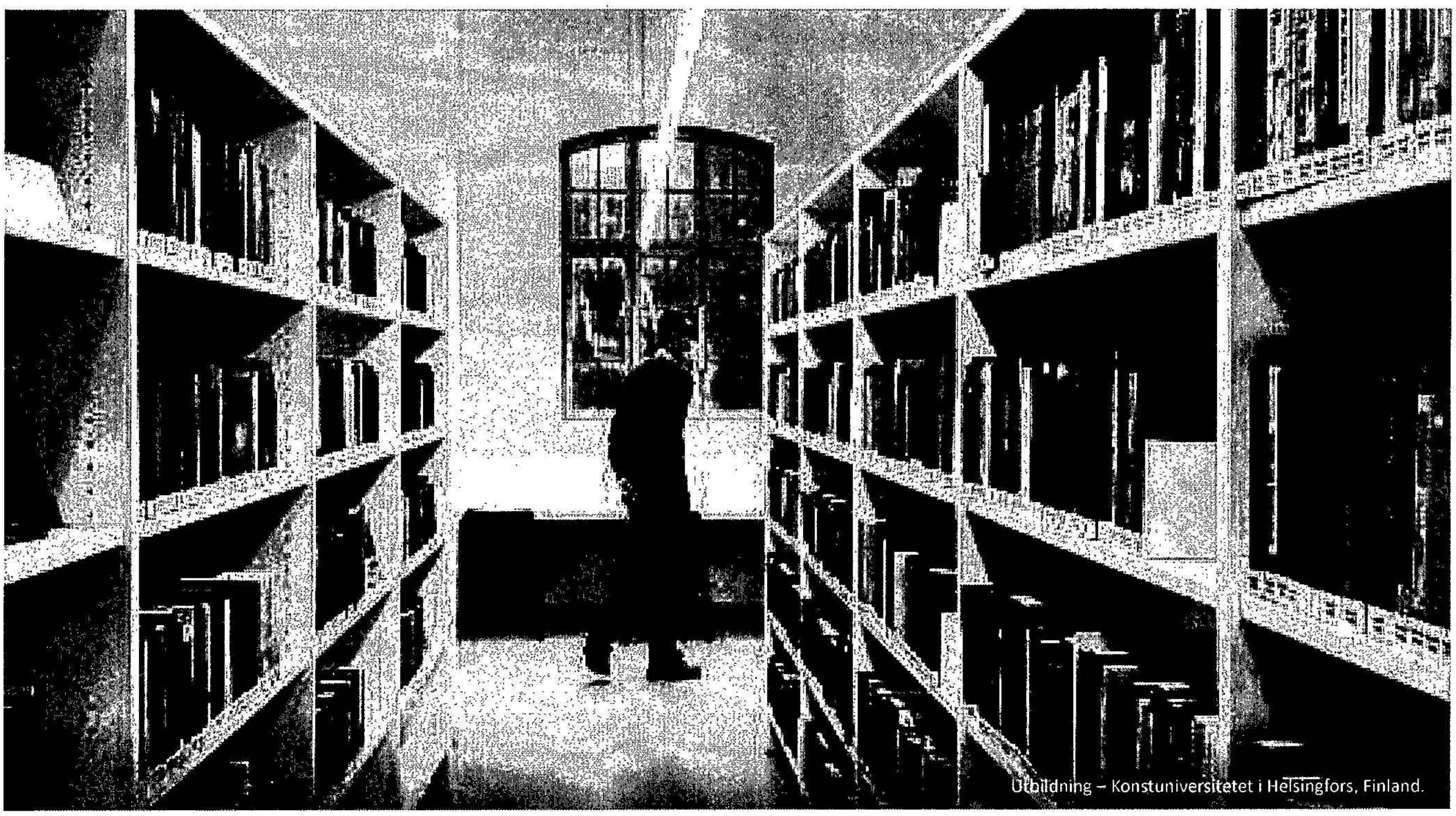
Information och kommunikation

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.



Utbildning – Konstuniversitetet i Helsingfors, Finland.

ank=20220603;20220607047775



Åsa Bergström, Maria Björklund, Johan Thorell, David Mindus, Kerstin Hessius, Pär Nuder.

Styrelse

Åsa Bergström f 1964

Styrelseledamot sedan 2017.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Senior Manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg.

Andra pågående uppdrag:
Vice vd, ekonomi- och finanschef i Fabege AB. Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.

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, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Styrelseledamot i AB Sagax, Tagehus Holding AB, Nicoccino Holding AB och Storskogen Group AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet och 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.
Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Vd för Stockholmsbörsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag:
Vd för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB, Vasakronan AB och Trenum AB.

Pär Nuder f 1963

Styrelsens ordförande sedan 2013.
Ordförande i ersättningsutskottet.

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.



Jens Nagel, Ulrika Frisk, Mats Wilborg, Åsa Thoft, Nils Styf.

Ledande befattningshavare

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.
Född 1970.

Utbildning: Examen inom HR, Uppsala universitet.

Senaste position: HR-chef, Anticimex Sverige.

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, Anna Marand, Staffan Arwidi, Rutger Källén, Jarkko Leinonen

Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016.
Född 1960.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH.

Senaste position: Fastighetschef, Aberdeen, Asset Management.

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.

Rutger Källén

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

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

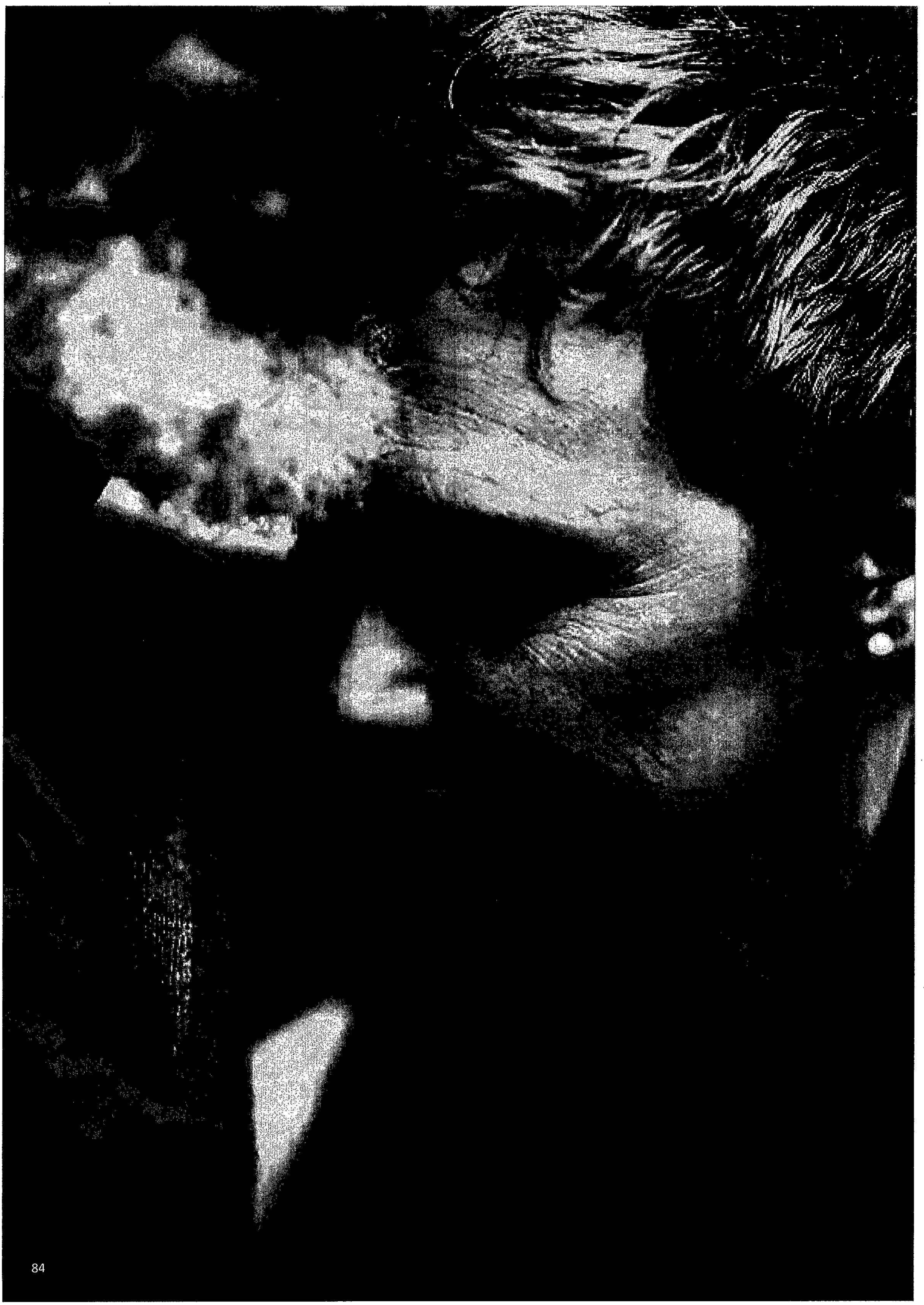
Senaste position: Finanschef, Kungsleden.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.



ank=20220603;20220607047777

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	3 639	3 293	3 046	2 618	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899
Fastighetskostnader	-896	-867	-770	-668	-587	-552	-524	-577	-547	-535
Driftnetto	**2 742**	**2 425**	**2 276**	**1 950**	**1 788**	**1 652**	**1 476**	**1 486**	**1 340**	**1 364**
Central administration	-156	-158	-135	-146	-130	-182	-154	-173	-173	-169
Resultat i intresseföretag	177	1	-2	11	1	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	**2 764**	**2 268**	**2 139**	**1 815**	**1 659**	**1 470**	**1 322**	**1 313**	**1 167**	**1 195**
Finansiella poster	-486	-500	-419	-372	-345	-359	-363	-480	-493	-521
Räntor ägarlån	–	–	–	–	–	–	-53	-210	-210	-210
Resultat efter finansiella poster	**2 278**	**1 768**	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**906**	**623**	**464**	**464**
- varav Förvaltningsresultat *	***2 145***	***1 810***	***1 760***	***1 439***	***1 314***	***1 111***	***959***	***833***	***674***	***674***
Värdeförändring fastigheter	7 587	2 441	2 037	2 060	1 682	2 072	581	-261	-125	84
Värdeförändring derivat	209	-72	-25	91	135	-208	140	-760	297	-128
Aktuell skatt	-107	-115	-78	-36	-63	-49	-46	-89	-9	-17
Uppskjuten skatt	-1 779	-688	-543	-466	-477	-583	-231	127	-99	178
Årets resultat	**8 189**	**3 333**	**3 111**	**3 092**	**2 591**	**2 343**	**1 350**	**-360**	**528**	**581**
Övrigt totalresultat	58	-88	-87	22	31	81	-50	42	16	-13
Årets totalresultat	**8 247**	**3 245**	**3 198**	**3 114**	**2 622**	**2 424**	**1 300**	**-318**	**544**	**568**
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951
Nyttjanderätter	759	605	582	–	–	–	–	–	–	–
Andelar i intresseföretag	1 271	698	635	112	101	–	–	–	–	–
Derivat	161	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	892	758	713	608	559	392	443	209	156	201
Kassa och bank	687	891	988	450	1 134	932	157	107	13	70
Summa tillgångar	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**
Eget kapital	28 350	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633
Uppskjuten skatteskuld	6 082	4 270	3 600	3 067	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325
Derivat	–	231	211	281	544	723	679	826	66	363
Ägarlån	–	–	–	–	–	–	–	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	42 498	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699	15 085
Leasingskulder	759	605	582	–	–	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	1 819	1 353	1 296	1 131	1 172	972	687	680	564	816
Summa eget kapital och skulder	**79 508**	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**

Nyckeltal**	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, %***	54,3	60,0	62,1	63,1	62,6	64,0	65,2	66,5	64,9	65,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	4,5	5,1	4,9	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5
Soliditet, %	35,7	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6	24,3
Genomsnittsränta, %	1,1	1,2	1,3	1,3	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4
Avkastning förvaltningsresultat, %*	8,0	8,9	10,6	10,8	12,1	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2
Totalavkastning, %	15,8	8,5	8,7	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6
Substansvärde, mkr****	34 466	24 608	20 525	16 547	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543	7 321
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	75 737	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951
Direktavkastning, %	4,0	4,5	4,7	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	75,4	73,7	74,8	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0	71,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,9	98,1	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9	96,4
Marknadsvärde fastigheter, kr/kvm	35 759	31 042	29 208	26 695	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445
Antal fastigheter, st	441	392	370	365	346	356	317	313	348	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 118	2 005	1 884	1 732	1 636	1 638	1 499	1 524	1 622	1 707

* 2020 uppdaterades definitionen av förvaltningsresultat som nu exkluderar värdeförändringar och skatt från resultatandelar i intresseföretag. Tidigare år har räknats om.

** 2010 till 2015 hade Hemsö efterställda ägarlån. Vid beräkning av nyckeltal har dessa behandlats som eget kapital.

*** 2019 uppdaterades definitionen av belåningsgrad som nu inkluderar investeringar i intresseföretag. År 2017 och 2018 har räknats om.

**** Definitionen av substansvärde har uppdaterats och inkluderar nu enbart räntederivat, år 2020 har räknats om.

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		3 614	3 270
Övriga intäkter		24	23
Summa fastighetsintäkter	3-4	**3 639**	**3 293**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-595	-488
Underhållskostnader		-226	-287
Övriga fastighetskostnader		-75	-92
Summa fastighetskostnader		**-896**	**-867**
Driftnetto	3	**2 742**	**2 425**
Central administration	6-8	-156	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	17	177	1
Rörelseresultat		**2 764**	**2 268**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	43	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-529	-569
Summa finansiella poster		**-486**	**-500**
Resultat efter finansiella poster		**2 278**	**1 768**
- varav Förvaltningsresultat		**2 145**	**1 810**
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	14	8	33
Fastigheter, orealiserade	14	7 579	2 408
Finansiella instrument, realiserade	10	-19	21
Finansiella instrument, orealiserade	10	229	-93
Summa värdeförändringar	11	**7 797**	**2 369**
Resultat före skatt		**10 075**	**4 136**
Aktuell skatt	12	-107	-115
Uppskjuten skatt	12	-1 779	-688
ÅRETS RESULTAT		**8 189**	**3 333**
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatteeffekt		58	-88
ÅRETS TOTALRESULTAT		**8 247**	**3 245**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		7 953	3 255
Innehav utan bestämmande inflytande		236	78
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		8 011	3 169
Innehav utan bestämmande inflytande		236	76
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		81,9	33,3

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 59-60.

ank=20220603:20220607047778

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	2	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	75 737	62 240
Nyttjanderätter	4	759	605
Maskiner och inventarier	15	6	4
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 501**	**62 849**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	1 271	698
Derivat	29	161	–
Övriga långfristiga tillgångar	19	31	27
Summa finansiella anläggningstillgångar	23, 29	**1 464**	**725**
Summa anläggningstillgångar		**77 967**	**63 574**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	18	28	20
Skattefordringar		64	3
Övriga kortfristiga fordringar		628	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134	116
Summa kortfristiga fordringar	19,23,29	**853**	**727**
Likvida medel	26	687	891
Summa omsättningstillgångar		**1 541**	**1619**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 508**	**65 193**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		7 835	7 535
Reserver		206	148
Balanserat resultat inklusive årets resultat		19 538	11 790
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**27 581**	**19 474**
Innehav utan bestämmande inflytande		769	608
Summa eget kapital		**28 350**	**20 082**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	6 082	4 270
Derivat	29	–	231
Räntebärande skulder	22	34 898	29 128
Leasingskulder		759	605
Summa långfristiga skulder		**41 738**	**34 233**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	7 600	9 524
Leverantörsskulder		482	386
Aktuella skatteskulder		13	94
Övriga kortfristiga skulder		526	246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	798	628
Summa kortfristiga skulder		**9 419**	**10 877**
Summa skulder	23, 29	**51 158**	**45 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 508**	**65 193**

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 63–68.

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 2020-01-01	1	6 835	235	9 095	548	16 714
Utdelning	–	-300	–	-560	–	-860
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-17	-17
Totalresultat	–	–	-86	3 255	76	3 245
Utgående eget kapital 2020-12-31	**1**	**7 535**	**148**	**11 790**	**608**	**20 082**
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**

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

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		2 145	1 810
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	26	-30	-31
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	-9	-21
Betald skatt		-189	-83
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**1 917**	**1 675**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar		-65	-119
Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder		661	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 514**	**1 525**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	26	-3 456	-2 483
Investering i ny-, till- och ombyggnation		-4 133	-3 255
Försäljning av fastigheter	14	1 878	148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-400	-86
Utdelning från intresseföretag		17	–
Övriga anläggningstillgångar		-4	61
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 099**	**-5 614**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna räntebärande skulder		10 626	8 783
Amorteringar räntebärande skulder		-7 340	-4 955
Lösen av finansiella instrument		-19	21
Erhållna aktieägartillskott		1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		5	–
Utbetald utdelning		-905	-860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 367**	**3 989**
Årets kassaflöde		-218	-100
Likvida medel vid årets början		891	988
Kursdifferens i likvida medel		14	4
Likvida medel vid årets slut		**687**	**891**

ank=20220603-20220607047779

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		106	83
Central administration	7–8	-203	-176
Övriga rörelseintäkter		*0*	*0*
Rörelseresultat		**-96**	**-93**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	290	716
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	671	617
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-783	-361
Resultat efter finansiella poster		**83**	**879**
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, orealiserade	10	185	-67
Finansiella instrument, realiserade	10	-19	21
Resultat efter värdeförändringar		**249**	**833**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		–	-9
Erhållna koncernbidrag		361	281
Avsättning till periodiseringsfond		0	15
Resultat före skatt		**610**	**1 119**
Aktuell skatt	12	0	-92
Uppskjuten skatt	12	-40	12
ÅRETS RESULTAT		**570**	**1 040**

Moderbolaget Totalresultat

Belopp i mkr	2021	2020
Årets resultat	570	1 040
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**570**	**1 040**

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	2	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3	3
Summa materiella anläggningstillgångar		**3**	**3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	7 962	7 718
Uppskjuten skattefordran	12	19	57
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	33 862	31 226
Summa finansiella anläggningstillgångar		**41 843**	**39 002**
Summa anläggningstillgångar		**41 849**	**39 005**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		6 496	5 003
Skattefordringar		30	–
Övriga fordringar	18	296	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79	76
Summa kortfristiga fordringar	23	**6 901**	**5 220**
Likvida medel		0	0
Summa omsättningstillgångar		**6 901**	**5 220**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 749**	**44 225**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		1 000	1 700
Balanserat resultat		3 927	2 092
Årets resultat		570	1 040
Summa eget kapital		**5 498**	**4 833**
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		43	43
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	29	28
Summa avsättningar		**29**	**28**
Långfristiga skulder			
Derivat		93	278
Räntebärande skulder	22	29 821	29 128
Långfristiga skulder koncernföretag		5 056	–
Summa långfristiga skulder	23	**34 969**	**29 406**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	7 600	9 524
Leverantörsskulder		9	9
Skatteskulder		–	58
Övriga kortfristiga skulder		423	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	178	171
Summa kortfristiga skulder	23	**8 210**	**9 915**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 749**	**44 225**

ank=20220603-20220607047780

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 2020-01-01	1	2 000	1 652	3 653
Utdelning	–	-300	-560	-860
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Årets resultat	–	–	1 040	1 040
Utgående eget kapital 2020-12-31	**1**	**1 700**	**3 132**	**4 833**
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**

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**Not**	**2021**	**2020**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		83	879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	296	-511
Erhållen utdelning samt uttag		591	–
Betald skatt		-88	-5
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**882**	**363**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(−)/minskning(+) av rörelsefordringar		-158	-119
Ökning(+)/minskning(−) av rörelseskulder		355	-551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 079**	**-307**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-527	-15
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		–	3
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-3	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-530**	**-13**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna externa lån		5 590	8 783
Amortering av externa lån		-7 340	-4 955
Lösen av finansiella instrument		-19	21
Erhållna aktieägartillskott		1 000	1 000
Koncernintern utlåning		-3 880	-3 669
Koncernintern inlåning		5 006	–
Utbetald utdelning		-905	-860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-549**	**320**
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

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 2020 beskrivs nedan. Styrelsen har den 30 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas framför antagande vid årsstämma den 28 april 2022.

Nya principer tillämpade 2020

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 2022 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 2021 (2020) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2021 (2020) 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.

Intresseföretag

Innehav i intresseföretag 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 intresseföretagets resultat.

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 2021 och 2020 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 2021 eller 2020 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 2021 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

ank=20220603-20220607047781

deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

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 aktiveras tills dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. 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.

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.

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.

ank=20220603;20220607047782

Andelar i dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

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 dotter- och intresseföretag samt joint ventures 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. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. 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.

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, Väst, Mitt/Nord, Syd, Tyskland och Finland. Under fjärde kvartalet flyttades Hemsös fastighetsbestånd i Östergötland från region Mitt/Nord till region Väst. Jämförelsetalen avseende år 2020 har räknats om enligt den nya segmentsindelningen.

2021	Öst	Väst	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 intresseföretag	–	–	–	–	–	–	177	177
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-486	-486
Resultat efter finansiella poster	**709**	**317**	**459**	**241**	**520**	**496**	**-464**	**2 278**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	–	–	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**

2020	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	831	463	521	344	470	640	–	3 270
Övriga intäkter	8	3	1	3	1	7	–	23
Fastighetsintäkter	839	467	522	347	471	647	–	3 293
Fastighetskostnader	-232	-154	-129	-135	-43	-173	–	-867
Driftnetto	**607**	**313**	**393**	**211**	**428**	**474**	–	**2 425**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-158	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	1	1
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-500	-500
Resultat efter finansiella poster	**607**	**313**	**393**	**211**	**428**	**474**	**-658**	**1 768**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	–	–	32	1	–	–	–	33
Fastigheter, orealiserade	546	341	346	108	549	520	–	2 408
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	21	21
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-93	-93
Summa värdeförändringar	**546**	**341**	**378**	**109**	**549**	**520**	**-72**	**2 369**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-115	-115
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-688	-688
Årets resultat	**1 153**	**654**	**771**	**320**	**977**	**994**	**-1 533**	**3 333**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 232	411	694	388	285	244	–	3 255
Förvärv	254	–	59	302	1 521	348	–	2 483
Avyttringar	-82	–	-9	-32	–	–	–	-124
Summa	**1 404**	**411**	**744**	**657**	**1 806**	**592**	–	**5 615**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	18 892	7 299	9 728	6 107	10 171	10 044	–	62 240
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	2 953	2 953
Summa tillgångar	**18 892**	**7 299**	**9 728**	**6 107**	**10 171**	**10 044**	**2 953**	**65 193**

ank=20220603:20220607047783

Not 4 Leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2021	31 dec 2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 732	3 235
Avtalade hyresintäkter mellan ett till fem år	13 659	11 966
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	23 576	20 917
Summa	**40 967**	**36 118**

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 fastighetsskatt. 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 42 (36) Mkr.

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjanderättstillgångar
Ingående balans 2021-01-01	567	37	605
Årets avskrivningar	–	-14	-14
Valutaeffekter	9	0	9
Tillkommande	141	18	160
Utgående balans 2021-12-31	**717**	**42**	**759**

Belopp redovisade i resultatet	2021	2020
Avskrivningar	-14	-12
Räntekostnader	-28	-24
Leasingavtal understigande 1 år	0	0

Löptidanalys av leasingskulderna*

Koncernen	31 dec 2021	31 dec 2020
Förfall inom ett år	15	12
Förfall mellan ett till fem år	25	24
Förfall senare än fem år	2	1
Summa	**42**	**37**

* Exklusive tomträtter, vilka betraktas som eviga.

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2021	2020
Mediaförbrukning	269	240
Tillsyn	290	221
Övriga driftkostnader	36	27
Summa	**595**	**488**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2021	2020
Personalkostnader	207	178
Lokal- och kontorskostnader	22	16
Köpta tjänster	64	70
Avskrivningar	1	1
Övriga rörelsekostnader	8	7
Omföring till andra poster	-146	-114
Summa	**156**	**158**

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2021			2020		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	149	68	81	127	57	78
Antal i ledningsgruppen	10	4	6	10	4	6
Antal i styrelsen	6	3	3	6	2	4

Hemsö hade vid årets utgång 153 (138) anställda varav 105 (101) i moderbolaget, 26 (22) i Hemsö Development AB, 8 (7) i Tyskland och 14 (8) i Finland.

Koncernen	2021		2020	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	1 267	–	990	–
Vd	5 330	–	4 842	–
Vice vd	2 050	–	3 249	–
Övriga ledande befattningshavare	8 247	27	7 627	382
Övriga anställda	77 014	6 219	73 873	5 055
Summa Sverige	**93 908**	**6 246**	**90 581**	**5 437**
Övriga ledande befattningshavare	3 742	–	3 744	–
Övriga anställda	14 664	244	9 810	203
Summa Utland	**18 406**	**244**	**13 554**	**203**
Summa Koncernen	**112 314**	**6 490**	**104 135**	**5 640**

Koncernen	2021		2020	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	398	–	311	–
Vd	2 139	1 626	1 943	1 619
Vice vd	843	762	1 699	463
Övriga ledande befattningshavare	3 290	2 906	2 968	2 357
Övriga anställda	28 922	15 677	27 126	16 145
Summa Sverige	**35 592**	**20 971**	**34 047**	**20 583**
Övriga ledande befattningshavare	216	445	236	527
Övriga anställda	1 169	1 698	878	904
Summa Utland	**1 385**	**2 143**	**1 114**	**1 431**
Summa Koncernen	**36 977**	**23 114**	**35 161**	**22 014**

Moderbolaget	2021			2020		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	105	47	58	100	44	56
Antal i ledningsgruppen 31/12	7	3	4	7	3	4
Styrelsen 31/12	6	3	3	6	2	4

Moderbolaget	2021		2020	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	1 267	–	990	–
Vd	5 330	–	4 842	–
Vice vd	2 050	–	3 249	–
Övriga ledande befattningshavare	6 653	27	6 088	382
Övriga anställda	59 359	4 828	58 464	3 851
Summa Sverige	**74 659**	**4 855**	**73 633**	**4 233**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**74 659**	**4 855**	**73 633**	**4 233**

Moderbolaget	2021		2020	
Sociala kostnader, tkr	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensions-kostnader
Styrelse	398	–	311	–
Vd	2 139	1 626	1 943	1 619
Vice vd	843	762	1 699	463
Övriga ledande befattningshavare	2 663	2 468	2 485	2 357
Övriga anställda	24 154	10 901	20 496	8 764
Summa Sverige	**30 197**	**15 757**	**26 934**	**13 202**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**30 197**	**15 757**	**26 934**	**13 202**

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 2021 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten 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. 68 anställda (69) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 9 110 tkr (8 448). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2021 till 172 procent (december 2020: 148 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.

ank=20220603:20220607047784

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	3	3	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	–	0	–	–
Övriga uppdrag	1	1	1	1
Summa	**4**	**4**	**3**	**3**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. 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	2021	2020
Utdelning	303	707
Resultat från handels- och kommanditbolag	8	29
Nedskrivning	-21	-20
Summa	**290**	**716**

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		Moderbolaget	
mkr	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	628	340	628	340
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-661	-400	-661	-400
Summa	**-33**	**-60**	**-33**	**-60**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	0	–	–
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	12	11	671	617
Summa räntelntäkter enligt effektivräntemetod	**11**	**11**	**671**	**617**
Räntekostnader lån	-417	-436	-419	-436
Räntekostnader övriga finansiella skulder	0	0	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-417**	**-436**	**-419**	**-436**
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	0	-281	183
Ersättning för garantiåtaganden	32	57	–	–
Övriga intäkter	–	–	–	–
Löftesprovisioner	-24	-24	-24	-24
Övriga finansiella kostnader	-55	-49	-25	-25
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	–	–	–	–
Summa	**-48**	**-16**	**-331**	**134**
Summa redovisat i finansnetto	**-486**	**-500**	**-111**	**256**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	243	33	188	21
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-33	-105	-22	-67
Summa	**209**	**-72**	**166**	**-47**
Summa redovisat i resultatet	**-277**	**-573**	**55**	**209**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 7 587 mkr (2 441). Värdeförändringarna utgjordes till 8 mkr (33) av realiserade värdeförändringar och till 7 579 mkr (2 408) av orealiserade värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till fastighetsförsäljningar och utrangeringar genomförda under 2021.

Orealiserade värdeförändringar är framför allt hänförligt till sänkta avkastningskrav i samtliga marknader. De orealiserade 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. De största orealiserade värdeförändringarna återfinns inom kategorierna Utbildning och Äldreboende. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter uppgick till 4,0 procent (4,5).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2021	2020
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	2 375	688
Allmän marknadsförändring	3 784	653
Delsumma Sverige	**6 160**	**1 340**
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	357	221
Allmän marknadsförändring	1 063	847
Delsumma Utland	**1 419**	**1 068**
Summa orealiserade värdeförändringar	**7 579**	**2 408**

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder 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.

Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 4 800 mkr (6 300) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, dels valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 3 187 mkr (1 396), dels valutaderivat som uppgick till ett nominellt belopp av – mkr (764). Undervärdet på räntederivaten uppgick till 35 mkr (256) och övervärdet på valutaräntederivaten uppgick till 196 (13).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 209 mkr (-72). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 200 mkr (-45), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 221 mkr (-45). Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror till stor del på stigande marknadsräntor. Genomsnittlig duration på räntederivaten var vid periodens slut 5,2 år (5,0). Den svenska 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 1.0 procent (0,4). Derivat hänförliga till valutariskhantering som har tagits upp under året påverkade resultatet med 9 mkr (-27).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	**10 075**	**4 136**	**610**	**1 119**
Aktuell skatt	-106	-111	0	-89
Uppskjuten skatt	-1 779	-688	-40	12
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-4	–	-3
Summa skatt i resultaträkning	**-1 885**	**-803**	**-40**	**-80**

	Koncernen		Moderbolaget	
Analys skattekostnad	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	10 075	4 136	610	1 119
Återläggning av resultat från intresseföretag	-177	-1	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från intresseföretag	9 898	4 135	610	1 119
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-2 038	-885	-126	-239
Skillnad i utländska skattesatser	107	77	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	-4	–	-3
Effekt ändrad skattesats*	–	16	–	-1
Skatteeffekt av				
Nedskrivning av aktiverat underskott	-17	-10	–	–
Ej aktiverat underskott	-3	–	–	–
Ej skattepliktig försäljning	57	13	–	–
Nedskrivning av andelar	–	–	–	-4
Ej skattepliktiga intäkter	3	–	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	–2	-14	-5	-1
Övriga skattemässiga justeringar	9	4	28	17
Utdelning	–	–	62	151
Resultat från HB/KB	–	–	1	–
Redovisad skattekostnad	**-1 885**	**-803**	**-40**	**-80**
Effektiv skatt	*19%*	*19 %*	*6%*	*7 %*

* Effekt ändrad skattesats avser justering för att uppskjuten skatt beräknas till 20,6 procent medan aktuell skatt beräknas till 21,4 procent.

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	2021	2020	2021	2020
Derivat	-47	19	-38	14
Förvaltningsfastigheter	-1 717	-704	-1	-2
Obeskattade reserver	2	6	–	–
Skattemässiga underskott	-17	-9	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**- 1 779**	**-688**	**-40**	**12**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	2021	2020	2021	2020
Derivat	33	-47	-19	-57
Förvaltningsfastigheter	6 025	4 308	29	28
Obeskattade reserver	31	33	–	–
Skattemässiga underskott	-7	-24	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**6 082**	**4 270**	**10**	**-29**

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 7 mkr (24). I moderbolaget uppgår dessa till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 6 089 mkr (4 341) samt i moderbolaget till 29 mkr (28). Ej redovisad fordran på underskott samt ej avdragsgillt räntenetto uppgår till 30 mkr (15), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 25 (8) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 7 mkr (70) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	5	5	5
Årets anskaffningar	2	–	2	–
Omklassificering	–	–	–	–
Summa	**7**	**5**	**7**	**5**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-5	-5	-5	-5
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Summa	**-5**	**-5**	**-5**	**-5**
Redovisat värde vid årets slut	**2**	**0**	**2**	**0**

ank=20220603-20220607047785

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2021	31 dec 2020
Marknadsvärde fastigheter vid årets början	62 240	55 027
Förvärv	3 456	2 483
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	4 133	3 255
Avyttringar	-2 030	-124
Utrangeringar	-60	–
Valutakursförändringar	417	-810
Orealiserade värdeförändringar	7 579	2 408
Marknadsvärde fastigheter vid årets slut	**75 737**	**62 240**
varav redovisat över årets resultat	7 587	2 441

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 75 737 mkr (62 240) per 31 december, 2021. Av årets investeringar avser 32 mkr (56) aktiverade ränteutgifter med en genomsnittlig räntesats på 1,3 procent. Total värdeförändring uppgår till 13 496 mkr (7 213), motsvarande 21,7 procent (13,1). 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 5 fastigheter i Tyskland för 554 mkr som tillträds första kvartalet 2022. I Sverige har Hemsö förvärvat 11 fastigheter för 764 mkr som tillträds under 2022. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 5 113 mkr (4 853).

Värderingsmetod

För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet varje kvartal. Hemsö fastställer marknadsvärdena med hjälp av externt erhållna värderingar och Hemsös interna kalkylmodell. Värderingsmetoden grundar sig på 10–20-åriga kassaflödesanalyser utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. 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 31 december 2021 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.

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. 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 2021, mkr

	Marknadsvärde fastigheter, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastings-krav, %	Långsiktigt direktav-kastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	4 165	19	176	92,9	105	3,5 - 5,5	3,8
Utbildning	6 847	41	273	98,8	141	3,5 - 6,3	3,9
Vård	7 784	17	371	95,0	137	3,5 - 7,3	4,0
Rättsväsende	2 127	2	111	96,1	43	4,0 - 4,7	4,5
Sverige, region öst	**20 924**	**79**	**931**	**95,8**	**426**	**3,5 - 7,3**	**4,0**
Äldreboende	2 558	30	148	98,7	85	3,6 - 6,0	3,7
Utbildning	3 926	29	163	98,2	129	3,5 - 7,1	4,4
Vård	1 747	26	114	96,1	83	4,4 - 8,3	5,4
Rättsväsende	775	4	51	97,8	33	4,7 - 5,3	4,8
Sverige, region väst	**9 006**	**89**	**476**	**97,8**	**330**	**3,5 - 8,3**	**4,5**
Äldreboende	5 711	41	271	100,0	203	3,6 - 5,5	4,1
Utbildning	4 951	17	218	100,0	139	4,2 - 8,0	4,3
Vård	194	3	14	97,3	9	5,0 - 5,8	5,3
Rättsväsende	1 518	3	104	100,0	38	3,9 - 5,0	4,2
Sverige, region mitt/nord	**12 374**	**64**	**606**	**99,9**	**390**	**3,6 - 8,0**	**4,2**
Äldreboende	3 024	26	150	95,6	102	3,7 - 6,3	4,2
Utbildning	4 654	28	190	96,7	131	4,0 - 7,5	4,2
Vård	164	4	8	91,1	10	4,9 - 5,9	3,4
Rättsväsende	363	4	20	99,2	12	4,3 - 5,3	4,4
Sverige, region syd	**8 205**	**62**	**368**	**96,3**	**255**	**3,7 - 7,5**	**4,2**
Äldreboende	9 915	72	446	100,0	356	3,4 - 5,2	4,2
Utbildning	1 840	4	77	100,0	38	4,3 - 5,0	4,3
Rättsväsende	987	5	57	100,0	34	2,9 - 5,6	3,5
Tyskland	**12 742**	**81**	**581**	**100,0**	**429**	**2,9 - 5,6**	**4,1**
Äldreboende	3 607	35	206	99,6	114	4,3 - 10,0	5,0
Utbildning	4 482	17	204	99,6	140	3,8 - 6,0	4,6
Vård	1 612	7	123	100,0	69	5,3 - 6,3	5,6
Rättsväsende	2 785	7	144	91,6	66	4,8 - 6,8	4,9
Finland	**12 486**	**66**	**678**	**97,9**	**389**	**3,8 - 10,0**	**4,9**
Äldreboende	28 980	223	1 397	98,4	965	3,4 - 6,3	4,2
Utbildning	26 701	136	1 125	98,8	718	3,5 - 7,5	4,3
Vård	11 502	57	631	96,1	308	3,5 - 5,9	4,4
Rättsväsende	8 555	25	488	96,2	226	2,9 - 5,3	4,5
Totalt	**75 737**	**441**	**3 640**	**97,9**	**2 218**	**2,9 - 10,0**	**4,3**

Antaganden om avkastningskrav

Avkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet och baseras 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 kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktsstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Antagen långsiktig vakansgrad uppgår till mellan 0 och 14 procent.

Fastigheternas driftkostnader bedöms med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt och fastighetsskatt åsätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

Genomsnittligt antagande om kassaflöde den 31 december 2021, år 1	
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 666
Fastighetskostnader, kr/kvm	410
Vakans, %	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 internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 71 950 och 79 523 mkr (59 128 – 65 353). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 5 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,1 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.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 3 787
Avkastningskrav	+/- 0,1 procentenhet	-2 005 / +2 118

Extern värdering

För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL. Av de 401 externt värderade fastigheterna har 152 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 13 fastigheter förvärvats i Sverige, 15 stycken i Tyskland och 10 stycken i Finland. Årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har generellt ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2021.

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	13	12	10	9
Förvärv	3	1	1	1
Avyttringar/ utrangeringar	0	–	–	–
Summa	**16**	**13**	**11**	**10**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-9	-8	-7	-7
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	–
Utrangeringar	0	–	–	–
Summa	**-10**	**-9**	**-8**	**-7**
Redovisat värde vid årets slut	**6**	**4**	**3**	**3**

ank=20603:20220607047786

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 2021
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		715
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		115
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		43
Nya Vilunda Fastighets AB	556781-6789	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		28
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Krokslätt Fastighets AB	556259-2815	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Gransångaren Fastighet AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård Fastighets AB	556766-4817	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556910-1362	Stockholm	Sverige	100,0		35
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		491
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 234
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	3
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	–
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	–
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	–
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	30
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	–
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	–
Bjölahemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	22
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		29
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		6
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		8
Hemsö LSS fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Kadetten Ekonomisk förening	769633-2639	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		4
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 Excellensen 5 AB	559087-5760	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		27
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 Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		–
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		236
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Hjärup Fastigheter AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		294
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		–
Hemsö Sandbypark 2 AB	559128-7130	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Benzelius AB	556856-8165	Stockholm	Sverige		100,0	–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		2
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	–
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		–
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
TKV 2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		322
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		–
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	11,0	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2021
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
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		97
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		10
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Hemsö Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		71
Hemsö Mode Fastighetsutveckling AB	559029-6736	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		20
Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		31
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		67
Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Höbalen 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Treasury Oyj	3166158-1	Helsingfors	Finland	100,0		1
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		2 075
Hemsö Yhteiskuntakiinteistöt Oy	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hemsö Care I Holding 9	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kattilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Arppentie 6B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hovakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kununkaanlaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Laihian Vallinmäentie 47	3007065-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tamperen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kivennavantie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Avian Elämänkaarikodit	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pirttipuistikko Turku	2859382-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suurpellon Puistokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Turun seudun sosiaali-ja terveyspalvelukiinteistöt Oy	2718451-6	Åbo	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Mäntsälän Kaakkumäentie 6	3127144-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Soumi Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Porin Asema-Aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Helsingin Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pohjoinen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Joensuun Yliopistokatu 4	3007061-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Elektroniikkatie 1	3007058-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Arkadiankatu 28	2870911-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Jyväskylän Wilhelm Schildtin katu 2	3118934-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Ylöjärven Hiitintie	3139992-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Liedon Paloasema	2385041-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 20	3177213-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kannaksenkatu 22	3177216-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kirkkokatu 16	3177212-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Laaksokatu 6	3177211-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Karistonkulma OY	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy 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	–
Kiinteistö Oy Siltavuorenpenger	3202323-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Lappeenrannan Tieto-Sähkötalo Oy	1536976-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kangasalan Hampunite 25	3215828-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Lauritsalantie 9	3214148-1	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		10
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 21 GmbH	HRB 30743	München	Tyskland		100,0	–

ank=20220603-20220607047787

Not 16 fortsättning

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2021
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 Beteilingungs 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 Sozialimmobilien 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						**7 962**

Moderbolaget	31 dec 2021	31 dec 2020
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	9 398	9 357
Förvärv	–	1
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	-262	29
Aktieägartillskott	527	15
Avyttringar	–	-4
Summa	**9 663**	**9 398**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 680	-1 660
Årets nedskrivningar	-21	-20
Summa	**-1 701**	**-1 680**
Summa totalt	**7 962**	**7 718**

Innehavet i Hemsö KB org nr 969769-2961 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent av andelarna ägs av Tredje AP-fonden org nr 802014-4120. Hemsö Fastighets AB är dock komplementär innebärande att Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser. Vidare har parterna avtalat att Hemsö ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

Hemsös innehav i dotterbolaget Scandinavian Life Science AB, org nr 556761-5082, som tidigare uppgick till 50 procent, avyttrades i november 2021.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Koncernen	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Ingående balans	698	635	–	–
Reglering av resultatandelar	177	1	–	–
Valutaomräkning	15	-24	–	–
Kapitaltillskott	398	86	–	–
Utdelning	-17	–	–	–
Utgående balans	**1 271**	**698**	**–**	**–**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag.

Koncernen Intresseföretag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2021
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige		50,0	210
Hemtag Fastigheter AB	559309-2686	Stockholm	Sverige		50,0	2
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	2349955-3	Åbo	Finland		44.1	1 059
Summa						**1 271**

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Hyresfordringar	13	14	–	–
Kundfordringar	16	8	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-1	-2	–	–
Summa	**28**	**20**	**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 1 mkr (2) motsvarande 3 procent (9) 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 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Koncern												
Hyresfordringar	6	0	4	11	3	0	0	0	0	3	13	14
Kundfordringar	0	3	11	5	0	0	4	0	1	0	16	8
Summa	**6**	**3**	**15**	**16**	**3**	**–**	**4**	**–**	**1**	**3**	**29**	**22**
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 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2021	31 dec 2020
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	853	727
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	5	3
Summa	**858**	**730**

Not 20 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2021
Belåningsgrad	Max 60 %	54,3 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,8 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	174 %
Säkerställda lån	Max 20 %	0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 3,0 ggr	5,7 ggr
Räntebindning	3-8 år	6,3 år
Räntebindning förfall	Max 40 % >1år	20 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Max 20%	9,6 %

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettoskuld och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2021 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

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 21 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2021	31 dec 2020
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2022	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2021	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2020	9	9
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2019	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	34	34
Summa	**43**	**43**

Not 22 Räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2021	Redovisat värde 31 dec 2020
Rapport över finansiell ställning		
Obligationslån	33 555	29 227
Schuldschein (NSV)	767	753
Företagscertifikat	4 490	5 023
Banklån	3 687	3 648
Summa	**42 498**	**38 652**
Belopp vid årets ingång	38 652	35 542
Upptagna lån	9 202	7 676
Amortering	-5 383	-3 795
Företagscertifikat	-534	-51
Valutakursdifferens	550	-720
Över-/underkurs	10	0
Skulder vid årets slut	**42 498**	**38 652**

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 42 498 mkr (38 652). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 33 555 mkr (29 227), företagscertifikat om 4 490 mkr (5 023), icke säkerställda banklån om 3 687 mkr (3 648) och icke säkerställda lån i Schuldscheinformat (NSV) om 767 mkr (753). Disponibel likviditet uppgick till 13 187 mkr (13 391), varav bankinlåning 687 mkr (891), 12 500 mkr (12 500) i outnyttjade krediter. Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till – mkr (–).

ank=20220603:20220607047788

Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,1 procent (1,2).

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	7 591	9 520	7 591	9 520
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	–
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	14 404	10 050	14 404	10 050
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	20 503	19 082	20 482	19 082
Summa exklusive upp-skjuten skatteskuld och räntederivat	**42 498**	**38 652**	**42 477**	**38 652**

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2022	3 102	3 102	7,3	8 332	19,6
2023	10 153	3 653	8,6	2 550	6,0
2024	7 252	2 252	5,3	2 550	6,0
2025	2 350	2 350	5,5	1 150	2,7
2026	6 149	6 149	14,5	5 349	12,6
2027	100	100	0,2	0	0,0
2028	5 177	5 177	12,2	5 577	13,1
2029	4 046	4 046	9,5	4 046	9,5
2030	2 151	2 151	5,1	4 151	9,8
2031	1 008	1 008	2,4	1 008	2,4
2032	859	859	2,0	859	2,0
2033	1 616	1 616	3,8	1 616	3,8
2034	1 023	1 023	2,4	1 023	2,4
2035	1 379	1 379	3,2	1 379	3,2
2036-	4 143	3 143	7,4	2 907	6,8
Summa	**50 509**	**38 009**	**89,4**	**42 498**	**100**
Företagscertifikat		4 490	10,6		
Summa		**42 498**	**100**		

Räntederivat 2021-12-31

Förlängande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6 %	Stibor	-21
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5 %	Stibor	-24
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4 %	Stibor	-9
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4 %	Stibor	-14
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2 %	Stibor	-23
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7 %	Stibor	3
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7 %	Stibor	8
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	10
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	8
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3 %	Stibor	26
Summa		**4500**			**-36**

Förkortande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor +0,566%	1,1	1
Summa		**300**			**1**
Total		**4 800**			**-35**

Känslighetsanalys ränteförändringar	**Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr**
Låneportföljens snittränta förändras, +/-1 procentenhet	418
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +1 procentenhet	-61
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, -1 procentenhet	34

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 använder Hemsö räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart finansnetto.

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 66 (56) fastigheter i Finland och 81 (66) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2021 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 23 555 mkr (17 904). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 25 227 mkr (20 778). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av -6 mkr (-43). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande – mkr (-764). Nettoexponeringen den 31 december 2021, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 2 725 mkr (2 067). Hemsö har även obligationer i norska kronor, australiensiska dollar och amerikanska dollar där valutarisken helt elimineras via valutaräntederivat.

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 17 514 mkr under EMTN-programmet, lån från EIB i euro på 2 087 mkr, Schuldschein i euro på 767 mkr samt valutaräntederivat på 3 187 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.

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig per den 31 december 2021 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2021

Koncernen	1–5 år	Förfall 5–10 år	10– år	Totalt nominellt belopp
Skuld i utländsk valuta – valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet				
EUR skuld, nominellt belopp*		16 946	6 410	**23 356**

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv 2021	Omräkningsreserv 2020
Ingående bokfört värde	**148**	**235**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	381	-698
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-407	777
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**-26**	**79**
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	84	-166
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	**206**	**148**

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 – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2020			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*	17 531	17 467	Räntebärande skulder	777	777

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.
Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

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 och USD. Lånen i NOK, AUD 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 finansnettot 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.

ank=20220603:20220607047789

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig 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 och inga obeskattade negativa värden finns.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde då skulderna belöper med rörlig ränta.

Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av övriga långfristiga tillgångar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 821 mkr (751). Andra finansiella skulder utgörs av obligationer, Schuldschein, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 44 304 mkr (39 912). Det verkliga värdet på Hemsös obligationer uppgår till 34 138 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde uppgående till 33 555 mkr.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat där tillgången uppgår till 161 mkr (-231).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 40 733 mkr (36 445). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 43 086 mkr (38 814).

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	**31 dec 2020**	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Fastighetsinteckningar	5 834	6 866	–	–
Andelar i koncernföretag	–	–	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	5 834	6 866
Summa	**5 834**	**6 866**	**5 834**	**6 866**

Säkerheterna är främst ställda för revolverande kreditfaciliteter. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	**31 dec 2020**	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	18	8
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	–	–
Summa	**–**	**–**	**18**	**8**

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 involverat 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.

Not 26 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	**2021**	**2020**
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	12	15
Erlagda räntor	448	488
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 342	583
Finansiella fordringar	2	0
Rörelsefordringar	1	0
Summa tillgångar	**1 345**	**583**
Uppskjutna skatteskulder	0	–
Rörelseskulder	36	1
Summa skulder	**36**	**1**
Erlagd likvid aktier	-1 037	-439
Erlagd likvid återbetalning lån	-278	-162
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	1	1
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-1 314**	**-600**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-2 142	-1 883
Förvärv av fastigheter	**-3 456**	**-2 483**
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	2 023	101
Rörelsefordringar	4	0
Summa tillgångar	**2 027**	**101**
Uppskjutna skatteskulder	19	–
Rörelseskulder	130	8
Summa skulder	**149**	**8**
Erhållen köpeskilling aktier	261	79
Erhållen likvid amortering av lån	1 666	44
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	-57	0
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**1 870**	**123**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	8	25
Försäljning av fastigheter	**1 878**	**148**

Koncernen	**2021**	**2020**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	15	12
Orealiserade kursdifferenser	-9	-21
Resultatandel intresseföretag, förvaltningsresultat	-45	-43
Summa	**-39**	**-52**

Not 26 fortsättning

Koncernen

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2020-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Leasing	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	29 128	5 220	–	550	–	34 898
Kortfristiga räntebärande skulder	9 524	5 406	-7 340	10	–	7 600
Leasingskulder	605	–	–	9	145	759
Summa räntebärande skulder	**39 257**	**10 626**	**-7 340**	**560**	**145**	**43 257**

Moderbolaget	2021	2020
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	703	617
Erlagda räntor	-442	-488

Moderbolaget	2021	2020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	22	20
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-8	-29
Valutakursdifferenser	283	-182
Anteciperad utdelning	–	-320
Summa	**296**	**-511**

Moderbolaget

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2020-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	29 128	5 190	–	559	34 877
Kortfristiga räntebärande skulder	9 524	5 406	-7 340	10	7 600
Summa räntebärande skulder	**38 652**	**10 596**	**-7 340**	**569**	**42 477**

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har lämnats med 303 mkr under året (föregående år 707 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Under året har uttag från handels- och kommanditbolag skett med 271 mkr. 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 2021 om 905 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Tredje AP-fonden har lämnat ett aktieägartillskott om 700 mkr och AB Sagax har lämnat ett aktieägartillskott om 300 mkr till Hemsö. Hemsö har en teckningsgaranti från Tredje AP-fonden på 5 000 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 81.

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 82-83.

Dotterbolag
Innehav framgår av not 16.

Intresseföretag
Innehav framgår av not 17. Koncernens resultatandel från intressebolag uppgår till 177 mkr (1).

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda hyresintäkter	492	322	–	–
Upplupna räntekostnader	158	155	158	155
Upplupna personalkostnader	20	17	16	14
Övriga poster	128	134	4	2
Summa	**798**	**628**	**178**	**171**

ank=20220603-20220607047900

Not 29 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2021	2020
Räntederivat	56	15
Valutaräntederivat	198	20
Valutaderivat	–	12
Summa	**254**	**47**

Redovisade som finansiella skulder	2021	2020
Räntederivat	91	271
Valutaräntederivat	2	7
Valutaderivat	–	0
Summa	**93**	**278**
Netto (skuld) derivatinstrument	**-161**	**231**

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 som går att härleda från prisnotering från motpart tillhör 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 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	–	–	628	628	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	134	134	134
Likvida medel	–	–	687	687	687
Summa	**254**	**–**	**1 508**	**1 762**	**1 762**
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	–	–	526	526	526
Upplupna kostnader	–	–	798	798	798
Summa	**93**	**–**	**44 305**	**44 398**	**44 981**

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

	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					
Övriga långfristiga tillgångar	–	–	27	27	27
Hyres- och kundfordringar	–	–	20	20	20
Derivatinstrument	47	–	–	47	47
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	588	588	588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	116	116	116
Likvida medel	–	–	891	891	891
Summa	**47**	–	**1 642**	**1 689**	**1 689**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	29 227	29 227	30 804
Schuldschein (NSV)	–	–	753	753	753
Banklån	–	–	3 648	3 648	3 648
Företagscertifikat	–	–	5 023	5 023	5 023
Derivatinstrument	278	–	–	278	278
Leverantörsskulder	–	–	386	386	386
Övriga skulder	–	–	246	246	246
Upplupna kostnader	–	–	628	628	628
Summa	**278**		**39 912**	**40 190**	**41 767**

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 intresseföretag. 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.

Moderbolaget

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. 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. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens förväntade marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Hemsö har uppdaterat sin finanspolicy avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60 procent och räntetäckningsgraden ska överstiga 3,0 gånger. Hemsö har under första kvartalet 2022 emitterat hållbara obligationer för 1,4 miljarder kronor och lånat motsvarande 1 miljard kronor från europeiska investeringsbanken (EIB). Utöver det har ytterligare 300 miljoner kronor emitterats i traditionella obligationer.

Not 31 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 10,72 kr per aktie grundar sig på 2021 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 28 april 2022 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.

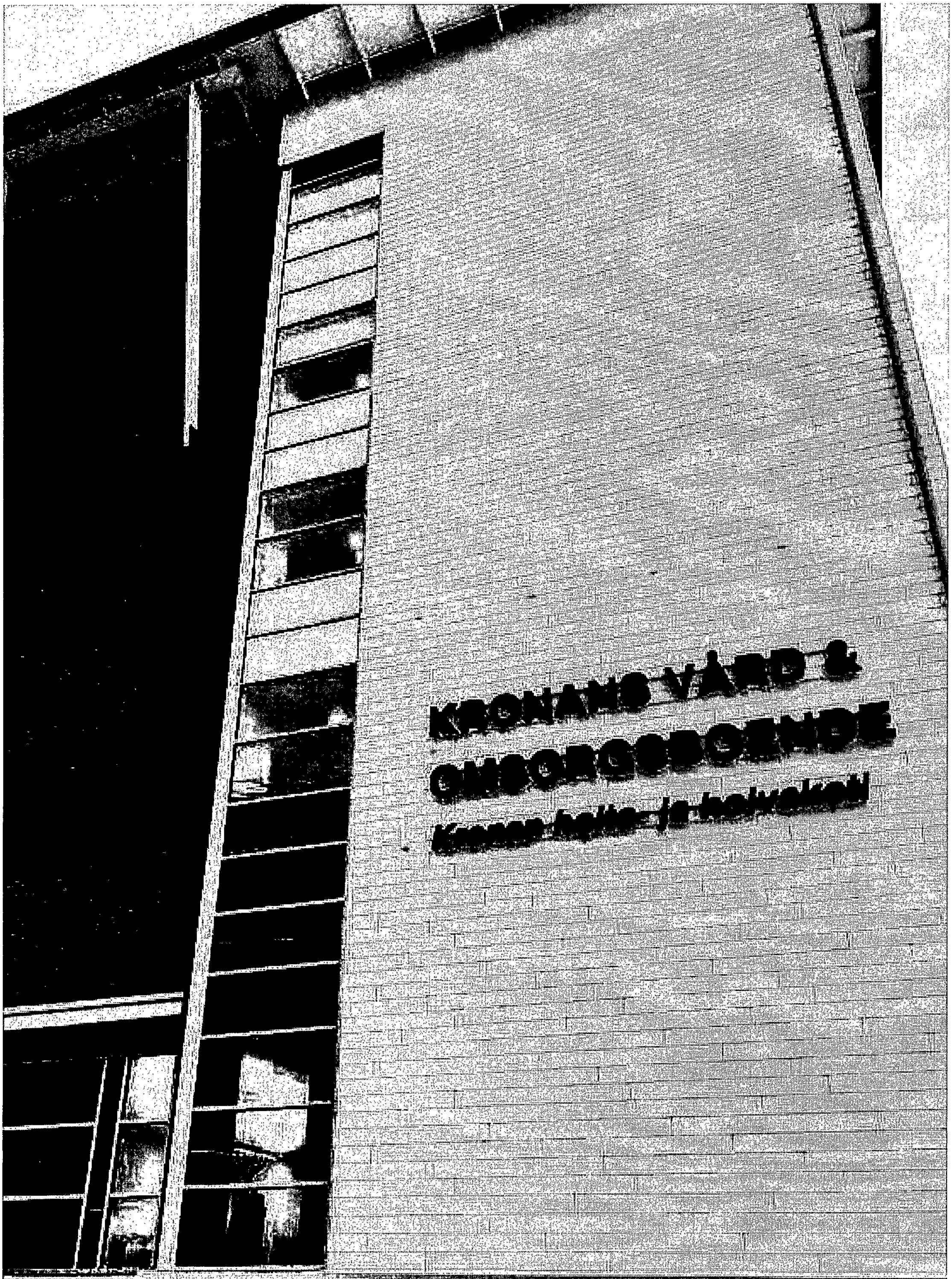
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

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:	
Överkursfond	1 000 000 000
Balanserade vinstmedel	3 926 793 178
Årets resultat	570 437 795
Summa	**5 497 230 972**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	1 072 000 000
Till ny räkning överföres	4 425 230 972
Summa	**5 497 230 972**

ank=20220603;20220704791



Kronans vård- och omsorgsboende, Luleå.

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.

Stockholm den 28 mars 2022

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Maria Björklund
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2022
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

ank=20220603:20220607047792

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 (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–80 samt annan information på sidorna 1–58 och sidorna 118–132. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 59–114 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 2021 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 2021 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 77–80. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totaltresultatet och rapporten över finansiell ställning 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.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2021 till 75 737 Mkr. Det redovisade fastighetsvärdet baseras på interna och externa värderingar. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med flertal bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de flertal antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet och särskilda övervägande och bedömningar avseende framgår av noterna 14 och not 2

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och antaganden i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlitade värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader för ett urval av fastigheterna. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–58 och 118–132. 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.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovis-ningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredo-

visningen. 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 den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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 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 tillhörande motåtgärder.

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.

ank=20220603:20220607047793

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hemsö Fastighets AB (publ) för år 2021 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 be-träffande 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, medelsför-valtningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kont-rolleras på ett betryggande sätt. Den 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.
- 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 77-80 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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 i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Hamngatan 26, 111 47 Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 5 juni 2012.

Stockholm den 30 mars 2022

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Sverige

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Brogårda 8:7 del av	Råggatan 4	Bjuv	0	0	0	0	0	0
Boden 56:51	Idrottsgatan 6	Boden	10 700	0	0	0	0	10 700
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	0	1 778	0	1 382	4 294
Romberga 23:54	Frejas Allé 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 Kilåkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 378	0	0	0	0	5 378
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 7-9	Gotland	2 719	0	0	0	1 099	3 818
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
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
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
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	0	0	0	0	6 490
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	0	0	0	0	6 451
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
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
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	0	0	0	390	4 831
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	Kronan C4-C10	Luleå	11 000	0	0	0	0	11 000
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	6 033	15 919
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	Värmlandsgatan 1	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
Sysslomannen 1	Sandbyhovsgatan 11	Norrköping	0	0	500	0	175	675
Hängasken 3	Sandbyhovsgatan 1	Norrköping	0	0	0	0	0	0

ank=20220603:202206070479

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Luffaren 2	Sandbyhovsgatan 6	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Kapellet 2	Doktor Butlers Gata	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Köket 1	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Sandbyhov 61	Sandbyhovsgatan 19	Norrköping	0	0	0	0	0	0
Tvätthuset 1	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	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	Stockholm	2 880	0	0	0	0	2 880
Hantverkaren 2	Hantverksvägen 1	Södertälje	8 382	0	0	0	0	8 382
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 553	0	2 240	0	323	7 116
Herkules 34	Corfitz-beck-friisgatan 4A	Trelleborg	0	0	300	0	5 517	5 817
Herkules 33	Hamngatan 16	Trelleborg	800	0	0	0	0	800
Herkules 29	Corfitz-beck-friisgatan 2	Trelleborg	0	0	0	0	0	0
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	6 278	0	1 414	19 655
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	0	1 260	0	83	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A-E	Upplands Väsby	2 850	0	0	0	0	2 850
Vilunda 6:66	Blå gatan 48	Upplands Väsby	0	0	0	0	0	0
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
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
Södra Källtorp 7	Vedbovägen 1	Västerås	0	0	0	0	175	175
Kornknarren 3	Kornknarrestigen 1	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
Summa Sverige Äldreboende		**116**	**437 162**	**11 507**	**20 344**	**0**	**26 302**	**495 314**

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Tjärna Hage 2	Mats Knuts väg 19	Borlänge	0	0	0	0	0	0
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	0	11 660	0	0	0	11 660
Markan 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
Nyfors 1:24	Tunavallsgränden 5	Eskilstuna	0	1 427	0	0	0	1 427
Verkmästaren 7	Hamngatan 17	Eskilstuna	0	20 335	0	0	0	20 335
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	0	6 548	0	0	456	7 004
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	1	1
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	0	0	0	0	0	0
Täckeråker 1:228	Timvinkelvägen 44	Haninge	0	5 459	0	0	0	5 459
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	0	1 003	965	0	168	2 136
Medicinaren 23	Hälsovägen 11	Huddinge	0	15 921	300	0	422	16 643
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	0	700	0	0	0	700
Intendenten 1	Wendesvägen 5-7	Hässleholm	0	1 580	0	0	0	1 580
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	0	2 290	0	0	0	2 290
Värpatorparen 2	Väpnaregatan 6	Hässleholm	0	1 224	0	0	4 609	5 833
Stafvre 11	Lasarettsboulevarden 22	Kristianstad	3 900	3 107	0	0	0	7 007
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	0	3 910	0	0	0	3 910

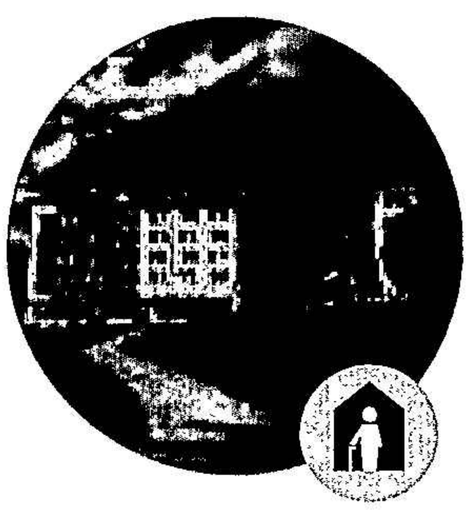
Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Tjärna Hage 2	Plogstigen	Borlänge	0	9 200	0	0	0	9 200
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	0	11 660	0	0	0	11 660
Markan 1	Kanslivägen 22-24	Botkyrka	0	2 932	0	0	0	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 8	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
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	0	6 548	0	0	456	7 004
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathssgatan 19	Göteborg	0	3 921	0	0	2 922	6 843
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	0	0	0	0	0	0
Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	0	0	0	0	0	0
Täckeråker 1:228	Vega Allé 39	Haninge	0	5 459	0	0	0	5 459
Medicinaren 23	Hälsovägen 11	Huddinge	0	15 921	300	0	422	16 643
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	0	1 003	965	0	168	2 136
Värpatorparen 2	Väpnaregatan 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
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	0	700	0	0	0	700
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	0	0	0	0	0
Tjuvkil 2:175	Tjuvkils huvud	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	28 857	6 910	0	5 884	46 160
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
Gullriset 4	Monicavägen 18-22	Malmö	0	648	0	0	0	648
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 207:7	Bävervägen 4	Nacka	0	919	0	0	0	919
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	0	775	0	0	0	775
Mensättra 2:92	Sandholmsvägen 2	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
Mode 4	Stationsgatan 3	Skövde	0	0	0	0	8 147	8 147
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
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

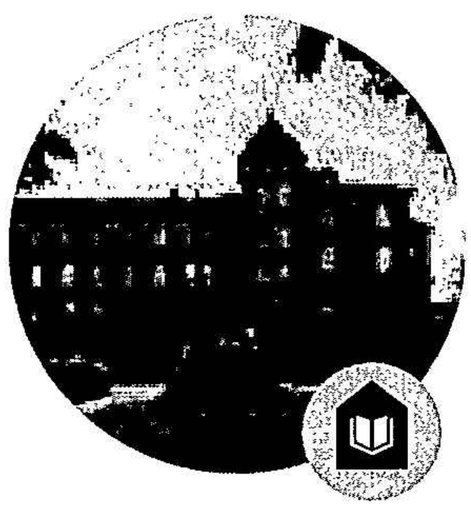
ank=20220603;20220607047795

Fastighetsförteckning

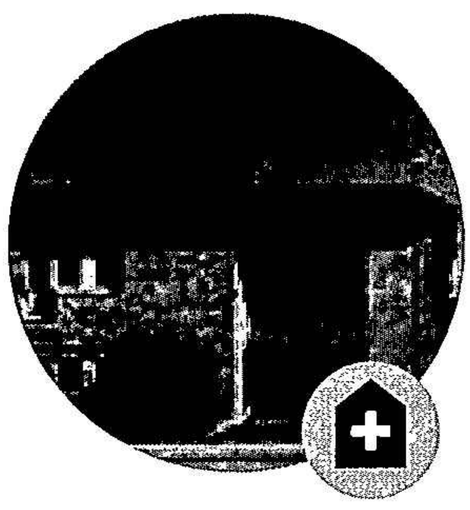
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Övrigt	Totalt
Hjärup 4:290	Heimdalls väg 2	Staffanstorp	0	652	0	0	0	652
Stanstorp 6:17	Vikhems Bygata 101	Staffanstorp	0	0	0	0	0	0
Kadetten 29	Karlbergsvägen 77	Stockholm	0	4 372	0	0	5 520	9 892
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	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
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 8	Trelleborg	0	1 460	0	0	0	1 460
Pilevallsskolan 2	Tallvägen 30	Trelleborg	0	0	0	0	0	0
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	Källtorpsvägen 2	Täby	0	610	0	0	1 294	1 904
Halla-Stenbacken 1:88	Tyggården 2	Uddevalla	0	18 351	945	0	16 802	36 098
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	19 893	44	0	6 161	26 098
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	0	3 000	0	0	0	3 000
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
Barkaröby 15:308	Lövänggatan 2	Västerås	0	1 570	0	0	0	1 570
Södra Källtorp 8	Bälbyvägen 11	Västerås	0	1 477	0	0	0	1 477
Kristiansborgsbadet 1	Vallgatan 8	Västerås	0	0	0	0	0	0
Rapphönan 2	Kornknarrestigen 2	Västerås	0	0	0	0	0	0
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	0	8 681	0	0	5 239	13 920
Vittran 1	Trädvägen 4	Växjö	0	0	0	0	0	0
Liv 1	Björnstjernegatan 8	Ystad	0	4 084	0	0	2 602	6 686
Vemmenhög 1	Björnstjernegatan 10	Ystad	0	4 140	0	0	0	4 140
Vallgraven 20	Industrigatan 12	Ystad	0	3 368	0	0	66	3 434
Liv 4	Björnstjernegatan 3	Ystad	0	430	0	0	1 036	1 466
Malmö 3	Nils Ahlins gata 19	Ystad	0	0	0	0	1 430	1 430
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		**115**	**4 509**	**450 464**	**9 164**	**0**	**76 210**	**540 348**



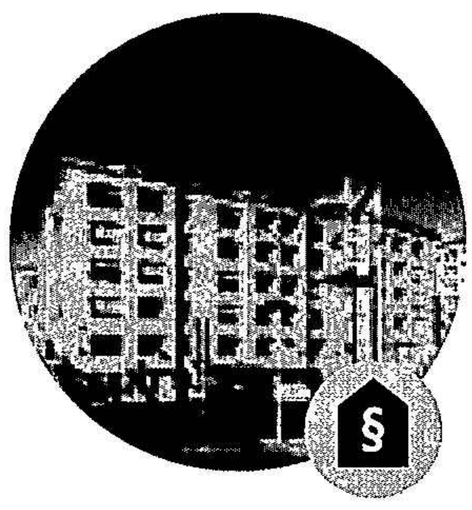
Anoraken 1, Luleå.



Kronåsen 1:15, Uppsala.



Torp 2:19, Lerum.



Kvarnberget 9, Stockholm.

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**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	2 275	0	0	2 594
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	1 727	5 280	0	1 627	8 634
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	0	0	3 183	0	0	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	0	310	2 209	0	93	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	24 431	0	11 833	38 917
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	5 432	0	168	5 600
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	0	664	1 196	0	282	2 142
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	8 783	0	1 608	15 797
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	0	0	3 003	0	0	3 003
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	0	0	1 493	0	0	1 493
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölndal	0	0	6 432	0	682	7 114
Hängasken 2	Sandbyhovsgatan 1	Norrköping	0	0	3 455	0	353	3 808
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	0	0	0	0	1 200	1 200
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	11 882	0	81	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
Hjorten 14	Johan Kocksgatan 4	Trelleborg	0	0	1 769	0	911	2 680
Kälistorpslyckan 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	0	639	5 034	0	790	6 463
Floran 1	Regnbågsgatan 2-14	Tyresö	0	0	0	0	0	0
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	0	0	1 549	0	0	1 549
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		**50**	**9 448**	**14 956**	**180 032**	**0**	**34 686**	**239 122**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Kopparormen 4	Vikhemsvägen 9	Eslöv	0	0	0	2 570	0	2 570
Brämaregården 37:1	Vågmästaregatan 5	Göteborg	0	0	0	3 079	0	3 079
Notarieängen 8	Ytterbyvägen 19	Kungälv	949	0	0	2 552	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	30 083	4 842	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	2 348	2 348
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	0	0	0	21 893	855	22 748
Summa Sverige Rättsväsende		**13**	**949**	**528**	**0**	**114 223**	**10 211**	**125 911**
Summa Sverige		**294**	**452 068**	**477 455**	**209 540**	**114 223**	**147 409**	**1 400 694**

ank=20220603;20220607047796

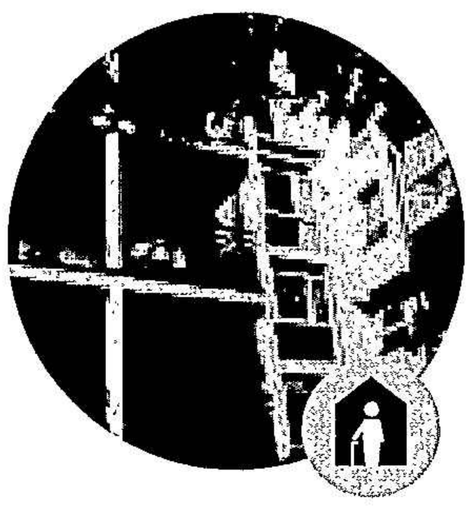
Fastighetsförteckning

Tyskland

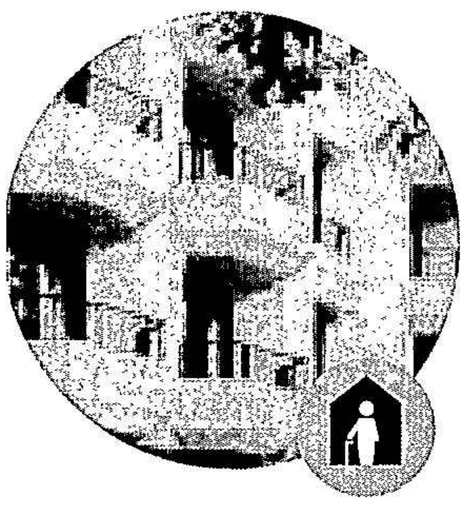
Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldreboende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Övrigt	Totalt
Aachen, A.d. Schurzel. Brücke	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 954	0	0	0	0	4 954
Neukirchen, Weißensteinstraße	Weißensteinstraße 6	Amberg-Sulzbach	4 800	0	0	0	0	4 800
Piding, Lindenstraße	Lindenstraße 46	Berchtesgadener 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
Bochum, Vincenzstraße	Vincenzstraße 1	Bochum	4 701	0	0	0	89	4 790
Bonn, Rheinallee	Rheinalle 78	Bonn	4 773	0	0	0	0	4 773
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
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
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, Fontaneallee	Fontaneallee 29	Dahme-Spreewald	8 868	0	0	0	0	8 868
Darmstadt, Im Fiedlersee	Im Fiedlersee 43	Darmstadt	7 516	0	0	0	0	7 516
Darmstadt, Kasinostraße	Kasinostraße 37	Darmstadt-Dieburg	6 074	0	0	0	0	6 074
Dresden, Preller Str.	Prellerstraße 16	Dresden	3 704	0	0	0	0	3 704
Duisburg, Brauerstraße	Brauerstraße 43	Duisburg	4 331	0	0	0	0	4 331
Duisburg, Karl-Lehr-Straße	Karl-Lehr-Straße 159	Duisburg	4 148	0	0	0	0	4 148
Duisburg, Fuchstraße	Fuchsstraße 31	Duisburg	4 099	0	0	0	0	4 099
Duisburg, Hufstraße	Hufstraße 2	Duisburg	3 846	0	0	0	0	3 846
Emden, Am Wykhoffweg	Rotdornring 1	Emden	3 351	0	0	0	0	3 351
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
Kiel, Vaasastraße	Vaasastraße 2A	Kiel	5 743	0	0	0	0	5 743
Kiel, Pickertstraße	Pickerstraße 36	Kiel	3 261	0	0	0	0	3 261
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
Köln, Neusser Str.	Neusser Straße 402-406	Köln	7 681	0	0	0	0	7 681
Pfronten, Meilinger Straße	Meilinger Straße 14A	Landkreis Ostallgäu	3 138	0	0	0	0	3 138



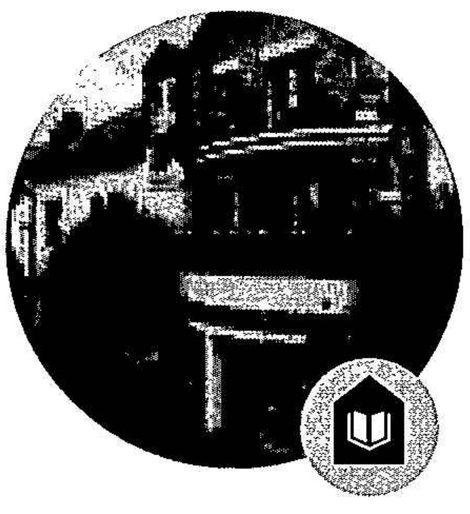
Am alten Sportplatz 43, Rheing-au-Taunus-Kreis.



Parkstrasse 21, Wiesbaden.



Klingsorstrasse 121, Berlin.



Jägerstrasse, Teltow-Fläming.

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Leipzig, Saxoniastraße	Saxoniastraße 32	Leipzig	4 558	0	0	0	0	4 558
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
Mülheim a.d. Ruhr, Am Halbach	Saarnerstraße 415	Mülheim an der Ruhr	5 098	0	0	0	0	5 098
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
Offenbach, Spessartring	Spessartring 22	Offenbach am Main	9 569	0	0	0	0	9 569
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	Turnerweg 1	Weißenburg-Gunzenhausen	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
Wiesbaden, Parkstraße	Parkstraße 21	Wiesbaden	5 253	1 190	0	0	0	6 443
Lichtenstein, Martin-Götze-St	Martin-Götze-Straße 14	Zwickau	5 993	0	0	0	0	5 993
Summa Tyskland Äldreboende		72	**353 949**	**1 190**	**762**	**0**	**139**	**356 040**

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Dortmund, Rheinsche Straße	Rheinische Straße 69	Dortmund	0	5 500	0	0	0	5 500
Duisburg, Wuhanstraße 6,11	Wuhanstraße 6,11	Duisburg	0	16 581	0	0	0	16 581
Duisburg, Wuhanstraße 9	Wuhanstraße 9	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**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Hofgeismar, Manteuffel Anlage	Manteuffel Anlage 2-5	Kassel	0	0	0	4 286	0	4 286
Kassel, Knorrstraße	Knorrstraße 32	Kassel	0	0	0	3 673	0	3 673
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
Wiesbaden, Lorenz-Schott Straße	Lorenz-Schott Straße 4	Wiesbaden	0	0	0	8 527	0	8 527
Summa Tyskland Rättsväsende		5	**0**	**0**	**0**	**34 258**	**0**	**34 258**
Summa Tyskland		**81**	**353 949**	**39 521**	**762**	**34 258**	**139**	**428 629**

ank=20220603;20220607047797

Fastighetsförteckning

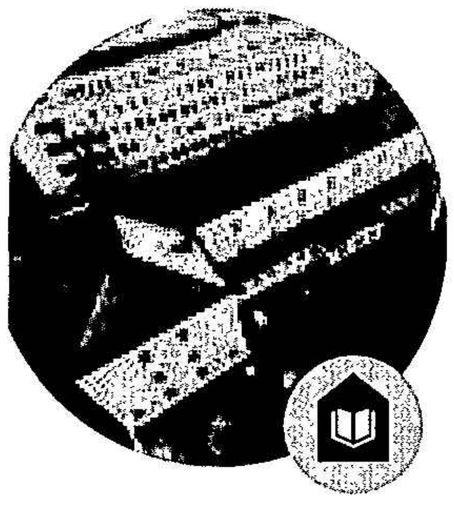
Finland

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldreboende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	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
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
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
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kerava	1 963	0	962	0	396	3 321
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
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
Kaakkumäntie 6	Kaakkumäentie 6	Mäntsälä	0	0	0	0	0	0
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
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
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
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		**35**	**103 203**	**1 624**	**5 583**	**0**	**3 416**	**113 826**

Utbildning	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldreboende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	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	6 197	0	0	41	6 238
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



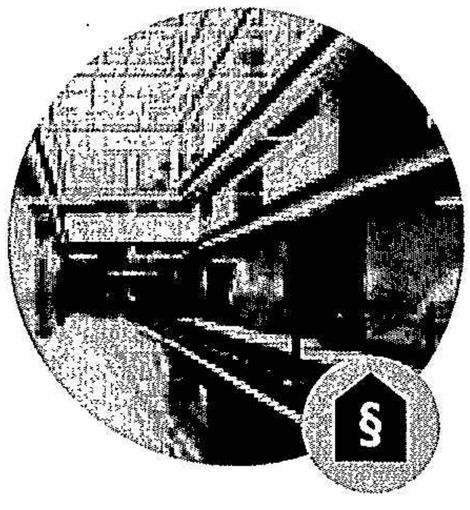
Kivennavantie 15, Esbo.



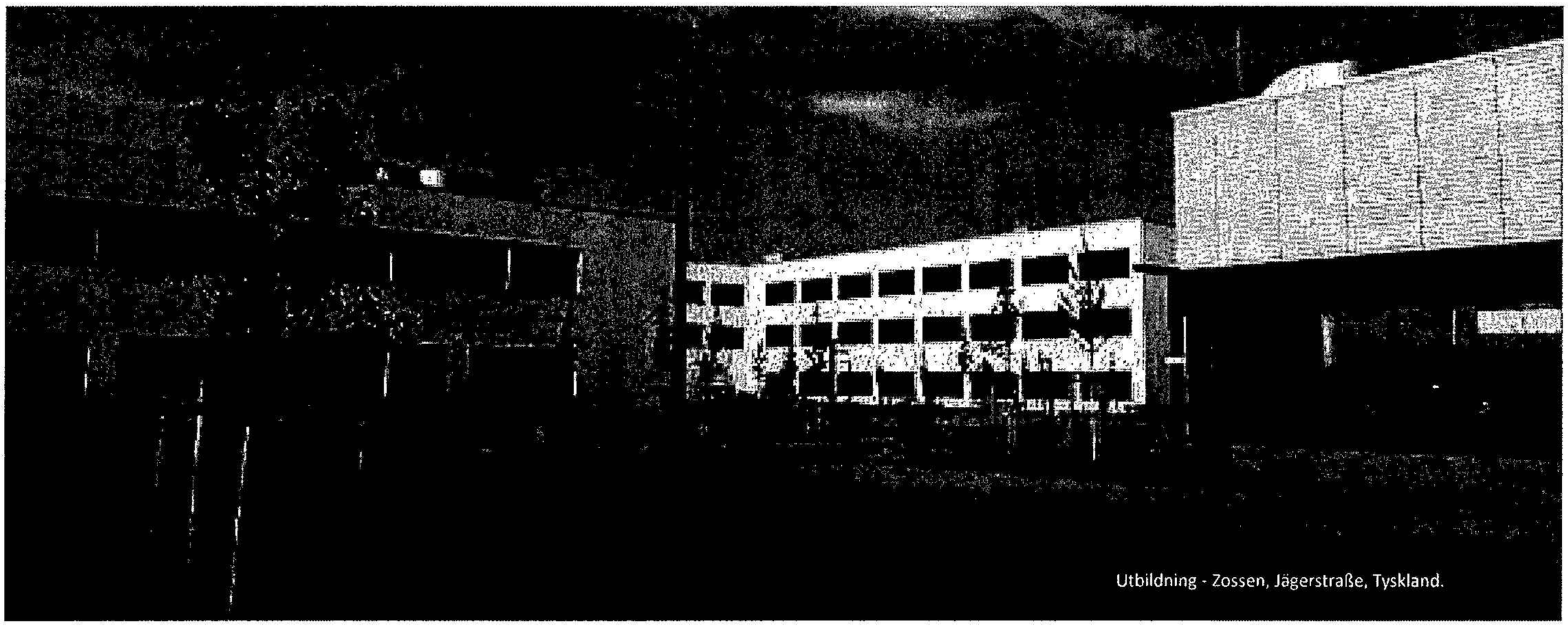
Arkadiankatu 24, Helsingfors.



Kunnallissairaalantie 20, Turku.



Salmisaarenranta 7, Helsingfors.



Utbildning - Zossen, Jägerstraße, Tyskland.

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Kannaksenkatu 22	Kannaksenkatu 22	Lahti	0	11 484	0	0	0	11 484
Kannaksenkatu 20	Kannaksenkatu 20	Lahti	0	6 678	0	0	0	6 678
Kirkkokatu 16	Kirkkokatu 16	Lahti	0	6 451	0	0	0	6 451
Laaksokatu 6	Laaksokatu 6	Lahti	0	2 263	0	0	0	2 263
Yliopistonkatu 34	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		**17**	**0**	**131 126**	**0**	**0**	**8 566**	**139 692**

			Yta, kvm					
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**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
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Oulu	0	0	4 384	0	0	4 384
Kunnallissairaalantie 20	Kunnallissairaalantie 20	Turku	0	0	47 967	0	445	48 412
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		**7**	**0**	**0**	**63 706**	**0**	**5 333**	**69 039**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Salmisaarenranta 7	Salmisaarenranta 7	Helsinki	0	0	0	31 999	17 262	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	0	0	0
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
Hiitintie 2	Hiitintie 2	Ylöjärvi	0	0	0	998	0	998
Summa Finland Rättsväsende		**7**	**0**	**0**	**0**	**48 746**	**17 262**	**66 008**
Summa Finland		**66**	**103 203**	**132 750**	**69 289**	**48 746**	**34 577**	**388 565**
Summa Hemsö		**441**	**909 220**	**649 726**	**279 591**	**197 227**	**182 125**	**2 217 888**

ank=20220603-20220604798

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 2021**	**Jan–dec 2020**
Periodens resultat	8 189	3 333
Genomsnittligt eget kapital	24 216	18 398
Avkastning på eget kapital, %	**33,8**	**18,1**

Direktavkastning	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Driftnetto enligt resultaträkning	2 742	2 425
Justering för 12 månaders innehav	42	-18
Justering projektfastigheter	-102	-150
Justerat driftnetto	**2 682**	**2 258**
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Justering projektfastigheter	-9 301	-12 089
Justerat marknadsvärde fastigheter	**66 436**	**50 151**
Direktavkastning, %	**4,0**	**4,5**

Totalavkastning	**Jan–dec 2021**	**Jan–dec 2020**
Driftnetto	2 742	2 425
Värdeförändring fastigheter	7 587	2 441
Summa	**10 330**	**4 866**
Ingående marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Utgående fastighetsvärde	75 737	62 240
Justering årets värdeförändring	-7 587	-2 441
Justerat genomsnittligt marknadsvärde fastigheter	**65 195**	**57 413**
Totalavkastning, %	**15,8**	**8,5**

Förvaltningsresultat	**Jan–dec 2021**	**Jan–dec 2020**
Resultat efter finansiella poster	2 278	1 768
Återläggning		
Värdeförändringar intresseföretag	-183	38
Skatt intresseföretag	50	5
Förvaltningsresultat	**2 145**	**1 810**

Avkastning förvaltningsresultat	**Jan–dec 2021**	**Jan–dec 2020**
Förvaltningsresultat x 90%	1 931	1 629
Genomsnittligt eget kapital	24 216	18 398
Avkastning förvaltningsresultat, %	**8,0**	**8,9**

Räntetäckningsgrad	**Jan–dec 2021**	**Jan–dec 2020**
Rörelseresultat	2 764	2 268
Finansnetto	-486	-500
Räntetäckningsgrad, ggr	**5,7**	**4,5**

Operativt kassaflöde	**Jan–dec 2021**	**Jan–dec 2020**
Förvaltningsresultat	2 145	1 810
Utdelning från intresseföretag	17	-
Betald skatt	-189	-83
Återläggning		
Förvaltningsresultat andelar i intresseföretag	-45	-43
Avskrivningar	15	12
Operativt kassaflöde	**1 944**	**1 696**

Belåningsgrad	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Räntebärande skuld	42 498	38 652
Avgår likvida medel	-687	-891
Nettoskuld	41 811	37 761
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Investeringar i intresseföretag	1 271	698
Summa	**77 008**	**62 938**
Belåningsgrad, %	**54,3**	**60,0**

Skuldtäckningskvot	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Likvida medel	687	891
Outnyttjade kreditlöften	12 500	12 500
Disponibel likviditet	13 187	13 391
Kort upplåning	7 600	9 524
Skuldtäckningskvot, %	**174**	**141**

Andel säkerställd skuld	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	75 737	62 240
Andel säkerställd skuld, %	**0,0**	**0,0**

Rörelsemarginal	**Jan–Dec 2021**	**Jan–Dec 2020**
Rörelseresultat	2 764	2 268
Fastighetsintäkter	3 639	3 293
Rörelsemarginal, %	**76,0**	**68,9**

Soliditet	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Eget Kapital	28 350	20 082
Tillgångar	79 508	65 193
Soliditet, %	**35,7**	**30,8**

Substansvärde	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Eget Kapital	28 350	20 082
Räntederivat	35	256
Uppskjuten skatt	6 082	4 270
Substansvärde	**34 466**	**24 608**

Justerad soliditet	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Eget Kapital	28 350	20 082
Räntederivat	35	256
Uppskjuten skatt	6 082	4 270
Substansvärde	**34 466**	**24 608**
Tillgångar	79 508	65 193
Justerad soliditet, %	**43,3**	**37,7**

ank=20220603:20220607047799

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 intresseföretag.

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

Disponibel likviditet
Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

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

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

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.

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

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

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat
Driftnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag 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.

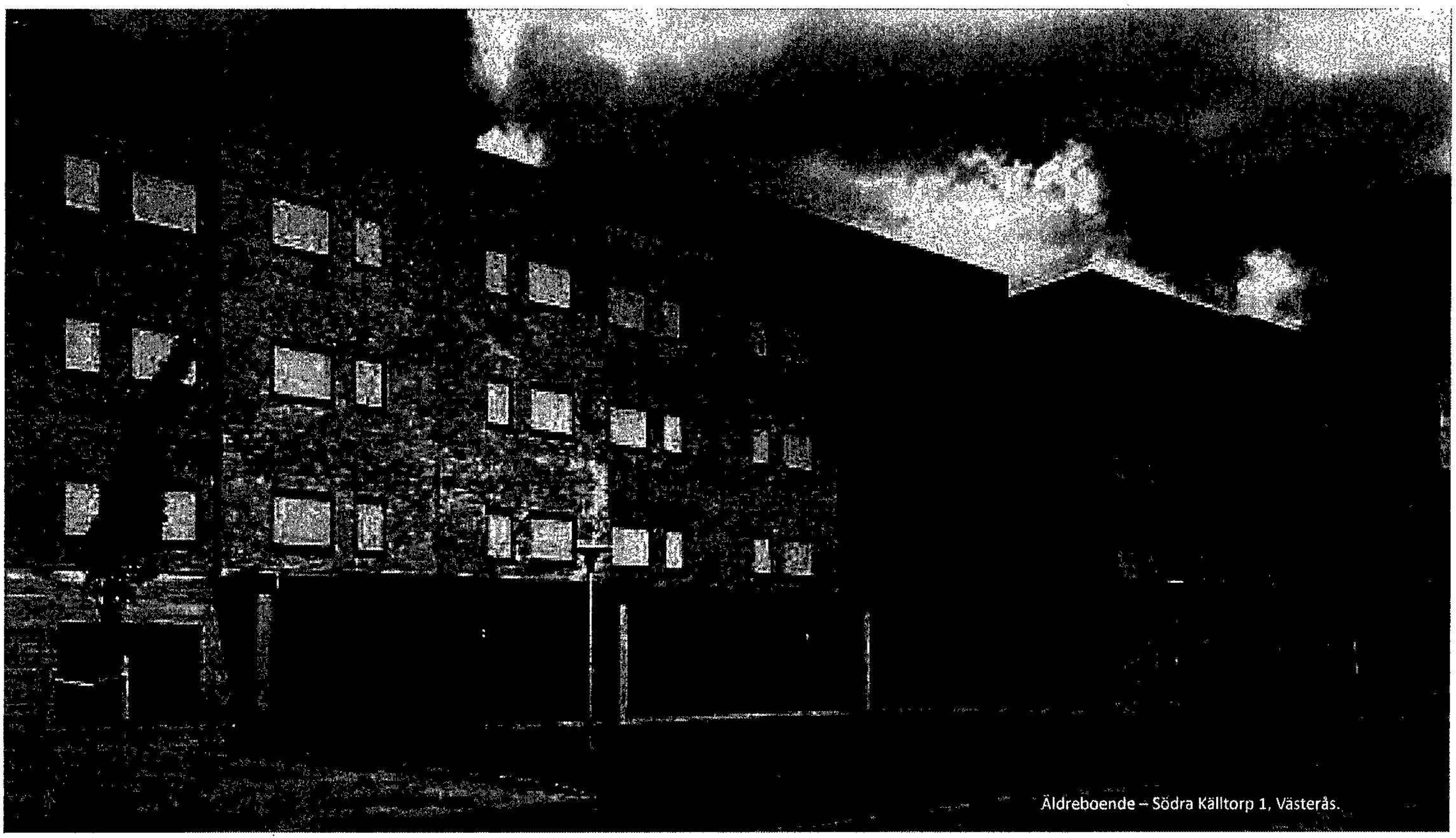
Större städer
SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

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.



Äldreboende – Södra Källtorp 1, Västerås.

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Totalt emitterat belopp är 4 700 mkr.

Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket banat väg för fortsatta emissioner i hållbara obligationer. Under 2021 har Hemsö emitterat ytterligare tre hållbara obligationer, till ett totalt värde om 900 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.

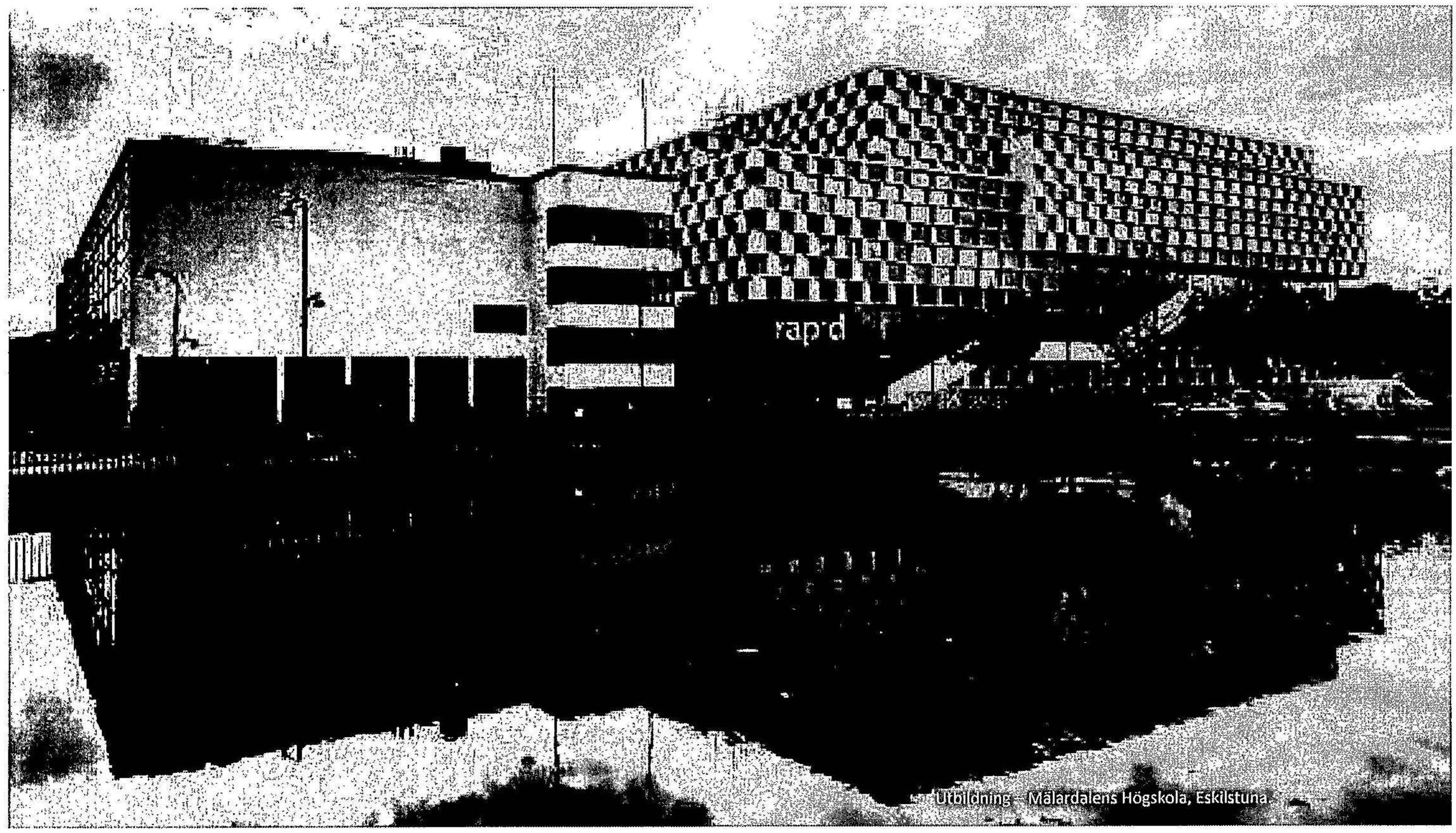
Hemsös vision är att stärka ryggraden i samhället. De fastigheter vi utvecklar och förvaltar har stor inverkan på samhället. Det är i våra fastigheter vi börjar vårt lärande och det är även där vi summerar vår livsgärning. Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. 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

ank=20220603-20220607048



Allokeringen under 2021 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

Perintökuja 14, Aviapolis i Finland

Aviapolis är ett modernt äldreboende med 60 stödboenden och 66 äldreboendeplatser och det inkluderar även en förskola för 72 barn. Huvudhyresgäst av fastigheten är Attendo Oy, och Touhula Leikki Oy driver förskolan. De båda verksamheterna finns i samma byggnad, vilket skapar en brygga mellan olika generationer. Det har medfört positiva effekter för både den äldre och yngre generationen.

Byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Gold. Fastigheten har fjärrvärme och energieffektivitetsklassning C.

Verkmästaren 6 & 7, Mälardalens högskola i Eskilstuna

I mars 2017 förvärvade Hemsö tomträtter i centrala Eskilstuna som nu bebyggts med nya Mälardalens högskola (MDH). Högskolan stod klar hösten 2019 och 4 000 studenter och 300 anställda har fått nya moderna och flexibla utbildningslokaler med en yta på 20 000 kvadratmeter. Ett 20-årigt hyreskontrakt har tecknats med högskolan. Byggnaden är klassificerad enligt Miljöbyggnad Silver och byggnadens energianvändning har nivå Guld enligt Miljöbyggnad.

För energiförsörjningen har ett system med fjärrvärme valts, där också återvinning med processkyla utnyttjas med hjälp av värmepumpar. Även frikyla används vilket innebär att utomhusluft används som komplement för att kyla inomhusluften, på så sätt minskas energianvändningen för de externa kylmaskinerna. Den nybyggda delen av fastigheten har ett fasadsystem i glas och aluminium med ett lågt U-värde, ett superisolerat aluminiumsystem med bruten köldbrygga och 3-glas isolerruta. I den ombyggda delen av fastigheten har befintliga fönsterpartier bytts ut och renoverats. En hållbar åtgärd är även att yttertaket har fått ett sedumtak.



Äldreboende – Krusmyntan 1, Tyresö.

Gröna och hållbara investeringar 2021-12-31

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifiering och nivå	Fastighetstyp	MWh/år	kWh/m²	tCO_2/år	$kgCO_2/m^2$	Tillskapade platser*
Hållbart	Medicinaren 25**	1 485	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	4 461	134,2	87,8	2,6	500
Grönt	Lanuv, Wuhanstraße 6,11 ***	912	LEED Gold & DGNB Gold	Utbildning	4 097	247,3	433,3	26,2	n/a
Hållbart	Verkmästaren 6 & 7	470	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	1 509	67,1	50,2	2,2	4 000
Hållbart	Krusmyntan 1	225	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	184	41,4	0	0	63
Hållbart	Nåden 1	150	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	102	27,0	0	0	54
Hållbart	Romberga 23:54	190	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	372	85,2	1,9	0,4	54
Hållbart	Perintökuja 14	280	LEED Gold	Äldreboende	831	113,6	69,1	9,5	126
Summa		**3 712**							

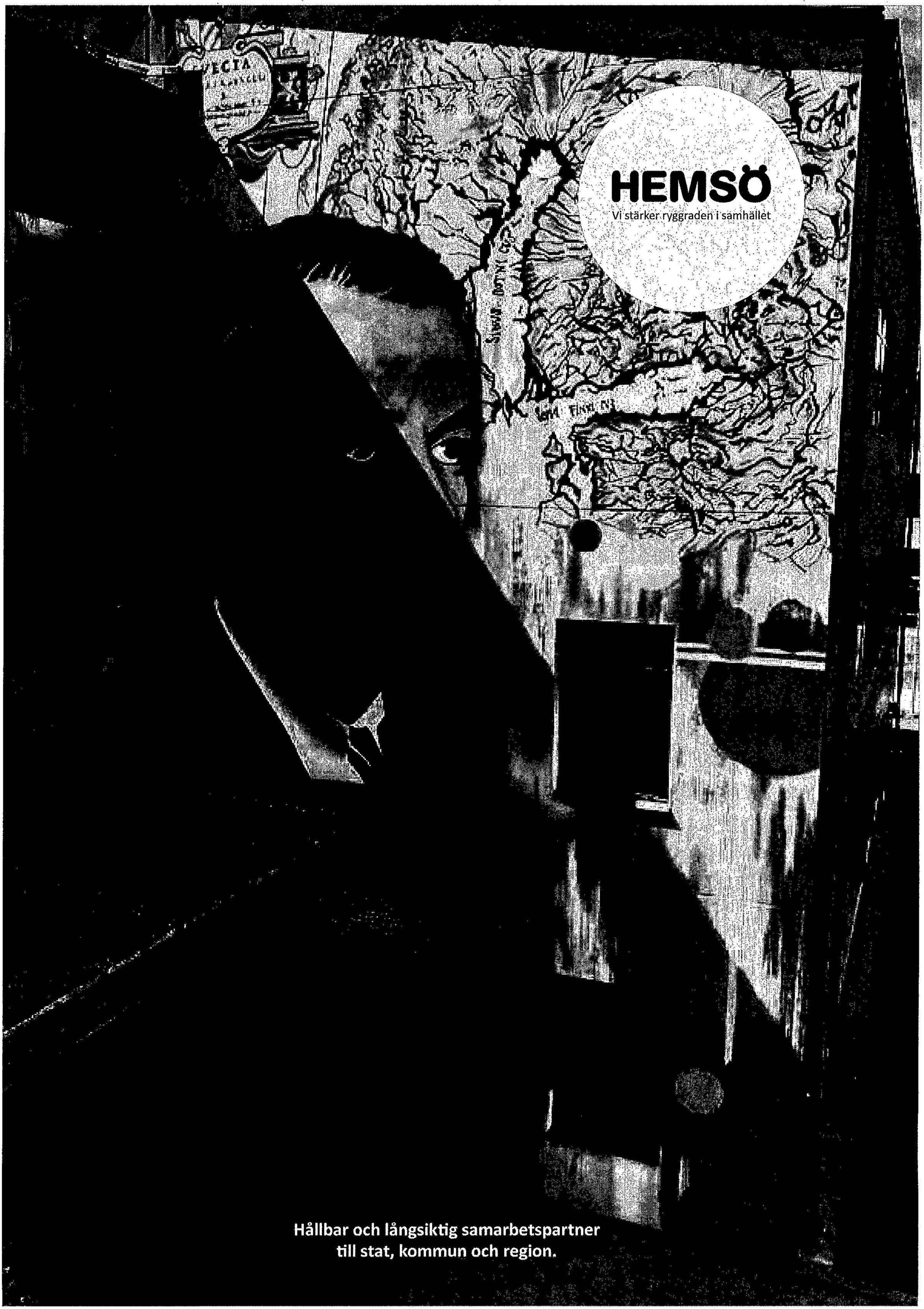
* Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (eg elevplatser, platser på äldreboende etc)
** Utfallet är inklusive verksamhetskyla.
*** Utfallet är inklusive verksamhetsenergi och ej normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.

Andel allokerat belopp per kategori

Kategori	Belopp, mkr	Andel, %
Grönt	912	15
Hållbart	2 800	85
Summa	**3 712**	**100**

ank=20220603;20220607048O1

Produktion och grafisk form: Strateg Agency
Text: Hemsö
Foto: Dan Coleman, Pixprovider, LeoPatrizi, YakobchukOlena, Marcus Trotzig, Ocskay Bence, Vesa Ranta, AleksandarNakic, AdobeStock, Anchiy, Henrik Kindgren, SolStock, Lisa Wikstrand, Kosamtu, David Schmidt, BSK Arkitekter, Andreonegin, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Anders Portman, Fizkes, VorDa, Oonal, Grandriver, Motions AB, Jussi Ratilainen, Wundervisuals, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Martin Sommerschield, Zinkevych, Torbjörn Widell, Wundervisuals, Graffitisthlm AB, TS-huset, Tengbom, Cedervall arkitekter, Juha-Pekka Huotari / Lahden kaupunki, AIHIO Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Kontukoski Oy, What! Arkitektur, Liljewalls arkitekter, ÅWL arkitekter, Parviainen Arkkitehdit Oy, Jesper Arvidsson, PeopleImages, Hans Alm, Torbjörn Larsson, Serneke, Hemsö.
Tryck: Prinfo Welins


HEMSÖ
Vi stärker ryggraden i samhället
Hållbar och långsiktig samarbetspartner
till stat, kommun och region.