HEMSÖ

2020

Årsredovisning och
Hållbarhetsredovisning

Vi stärker ryggraden i samhället!

Äldreboende | Utbildning | Vård | Rättsväsende

Innehåll

Översikt

Detta är Hemsö ..... till höger
Hemsö i siffror ..... invikets insida
Viktiga händelser 2020 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
Hemsös hållbarhetsredovisning 126
GRI-Index 128
Sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven 130
Nyckeltalsberäkningar 131
Definitioner 133
Rapportering – Hållbara obligationer 134

*Samhällsfastighet: Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2020
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. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Hemsös löpande verksamhet. Information om företagets hållbarhetsarbete samt GRI-index återfinns på sid. 126–130.

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 företag 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.

Hemsö i siffror

Förvaltningsresultat

1 810 mkr

Marknadsvärde fastigheter

62 240 mkr

Driftnetto

2 425 mkr

Antal fastigheter

392 st

Värdeförändring på fastigheterna

2 441 mkr

Hyresintäkter

3 270 mkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

97,9 %

Hyresduration

9,8 år

Andel offentliga hyresgäster

63 %

Belåningsgrad

60,0 %

Räntetäckningsgrad

4,5 ggr

Antal miljöcertifierade fastigheter

56 st

Könsfördelning ledning

Könsfördelning totalt

Åldersfördelning

Engagemangsindex

88/100

eNPS

58

Viktiga händelser 2020

- Hemsös och Sveanors gemensamt ägda fastighet Princeton 1 i Hagastaden i Stockholm såldes. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 2,6 miljarder kronor. Frånträde sker vid färdigställande 2021.

”Byggstart för Svanenmärkt skola”

- Stockholms första Svanenmärkta högstadieskola, Raoul Wallenbergskolan i Bagartorp i Solna, byggstartades. Skolan kommer att ha plats för 360 elever.

”Utveckling av ny skola i Finland”

- Hemsö erhöll det långsiktiga kreditbetyget ”A” med stabila utsikter av Fitch Ratings.
- Hemsö utökade fastighetsportföljen i Tyskland med en utbildningsfastighet för rättsväsendet i Wiesbaden. Investeringen uppgick till 700 miljoner kronor och ett 15-årigt hyresavtal tecknades med tyska staten.
- En universitetsbyggnad i centrala Helsingfors och en gymnasieskola i Jyväskylä förvärvades.
- Projektutveckling av nya skolor påbörjades i Staffanstorp, Trelleborg, Nacka, Kungälv, Göteborg, Borås och Joensuu samt nya äldreboenden i Göteborg, Täby och Upplands Väsby.

- Hemsö tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Helsingfors stad om en ny grundskola för 700 elever i centrala Helsingfors.
- Byggstart i Göteborg av Sveriges första projekt där grundskola och äldreomsorg kombineras i en och samma byggnad.

”Skola möter äldreboende i Göteborg”

- Hemsö förvärvade fem äldreboenden i Tyskland, varav ett är Hemsös första kommunala äldreboende i landet.
- Den nya polisstationen i Rinkeby, med cirka 330 arbetsplatser, invigdes av statsminister Stefan Löfven.

- Hemsö förvärvade en äldreboendeportfölj med 10 fastigheter i Tyskland. Investeringen uppgick till 100 miljoner euro.

”Klimatsmart äldreboende”

- Hemsö byggstartade Sveriges första NollCO2-certifierade äldreboende i Tyresö med Stiftelsen Stora Sköndal som hyresgäst.
- Hemsö tecknade hyresavtal och samverkansavtal med Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergskolan för ett nytt generationshus med förskola och vård- och omsorgsboende i Upplands Väsby.
- Hemsö förvärvade fyra fastigheter på det gamla regementsområdet i Ystad.

Vård – Patienten 1, Eye center of excellence i Hagastaden, Solna.

Vd har ordet

Ett stabilt verksamhetsår trots oroliga tider

År 2020 lamslog Covid-19 en hel värld. Pandemin har orsakat ett stort mänskligt lidande, företagskonkurser, inbromsad ekonomi och massarbetslöshet. Vi har ännu inte sett den fulla vidden av krisen och vad följderna av pandemin blir på lång sikt. Världen kommer att påverkas i många år framöver.

När jag summerar året skänker jag en extra tanke till våra hyresgäster och alla andra som arbetar inom äldreomsorg och sjukvård och som har slitit under tuffa förhållanden. Det gäller även människor i andra samhällsbärande funktioner, till exempel grundskollärare och annan skolpersonal som har gått till jobbet och gett eleverna en trygg tillvaro och fortsatt möjlighet till utbildning.

Jag är tacksam över att pandemin inte har medfört någon betydande finansiell påverkan på Hemsö och att medarbetarna under omständigheterna har mått bra. Vi har stöttat våra hyresgäster, med exempelvis erbjudande om lokaler utan ersättning för karantänanvändning och för tillfälliga vårdplatser. Vi beslutade även tidigt att inte ta emot statligt stöd genom sänkta arbetsgivaravgifter och subventionerade hyresrabatter.

Stabilt verksamhetsår

Hemsö har haft sitt starkaste år någonsin, både gällande finansiellt resultat och kassaflöde. Att Hemsös resultat inte har påverkats nämnvärt av pandemin beror till största delen på den låga risken i vår affärsmodell. Vi har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster och andra som bedriver skattefinansierad verksamhet. Framgången beror också på Hemsös medarbetare och ägare, som med långsiktighet, stort engagemang och professionalism hela tiden strävar efter att göra både företaget och samhället bättre.

Många kommuner och regioner hade redan före pandemin en pressad ekonomisk situation, samtidigt som behovet av fler äldreboenden och skolor blir allt större. Under året utökade vi vårt samarbete med den offentliga sektorn och initierade projekt som kommer att bidra med 650 nya äldreboendeplatser och 8 000 nya skolplatser.

Nära samverkan skapar innovativa projekt

I slutet av året lanserades Hemsös nya vision ”Vi ska stärka ryggraden i samhället”. Den lyfter Hemsös syfte på ett tydligare sätt, att vi utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter med målet att de ska vara långsiktigt hållbara för hela samhället. För oss 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. Visionen belyser också den röda tråden som är samverkan. Vår vardag handlar om att tillsammans med den offentliga sektorn bidra till att lösa det stora behovet av skolor, äldreboenden och andra samhällsfastigheter.

Vårt ökade fokus på energi och klimat genom klimatsmart byggande visar sig i flera projekt som startats under året.

Ett exempel är Raoul Wallenbergskolan i Bagartorp, Stockholms första Svanenmärkta skola, som är en miljömässigt hållbar skola för elever och personal såväl som för vår planet. Under hösten togs även första spadtaget för Sköndalsvillan, Sveriges och förmodligen världens första NollCO2-certifierade äldreboende. Det är ett pilotprojekt tillsammans med Sweden Green Building Council och med Stiftelsen Stora Sköndal som hyresgäst.

Det var också en speciell känsla att ta första spadtaget för den unika fastigheten i Sandarna i Göteborg som kombinerar grundskola och äldreboende i samma byggnad. Här kommer det att finnas gemensamma mötesplatser och aktiviteter där de boende och eleverna på skolan kan träffas för givande utbyten över generationsgränserna.

Ytterligare en milstolpe under året är Arkadia, den första grundskolan i Helsingfors med en privat hyresvärd och Helsingfors stad som hyresgäst. Fastigheten genomgår en omfattande renovering innan den öppnar upp för nya elever.

"Oavsett hur 2021 blir står vi på Hemsö fast vid vår vision: Att stärka ryggraden i samhället."

Stark finansiering borgar för fler samhällsfastigheter

Hemsö har fortsatt en stark och stabil finansiering och kapitalstruktur med en kapital- och räntebindning som uppgick till 6,7 år respektive 6,2 år vid årsskiftet. Hemsö fortsätter att växa i Sverige, Finland och Tyskland och vi har en diversifierad finansiering genom upplåning på de internationella kapitalmarknaderna. För att öka transparensen och förståelsen för vår affärsmodell och finansiella riskprofil har vi under året valt att lägga till ytterligare ett ratinginstitut, Fitch Ratings, som ger Hemsö det långsiktiga kreditbetyget A.

Fokus framåt

Hemsös hållbarhetsarbete är centralt i företaget, vår övergripande målsättning är att vara ledande inom hållbarhet i vårt segment. Arbetet har under året fått extra kraft av vår ökade satsning på digitalisering och innovation. Under 2020 startade vi pilotprojekt inom artificiell intelligens och energioptimering för att minska vår klimatpåverkan, förbättra inomhusklimatet för hyresgästerna och samtidigt minska kostnaderna för energiförbrukningen. Under 2021 kommer vi att lägga ännu större fokus på innovations- och digitaliseringsprojekt som syftar till ökad hållbar nytta för hyresgäster, brukare och samhälle. I det ingår även att öka investeringstakten av förnybar energi för fastigheterna. Vi fortsätter växa med nya utvecklingsprojekt och har som mål att skapa ytterligare ett stort antal skolplatser och äldreboendeplatser.

Behovet av samhällsfastigheter är fortsatt stort på Hemsös marknader. Vår erfarenhet, stora projektportfölj och starka balansräkning ger oss möjligheter att framöver utveckla samhällsfastigheter i samverkan med kommuner och privata aktörer.

Jag ser fram emot den dag då människor i alla åldrar kan umgås tillsammans igen och jag hoppas att vi under resans gång har kommit närmare varandra både på ett privat och professionellt plan. Jag vill tacka alla medarbetare för ett fantastiskt jobb under ett år fyllt med osäkerhet, nya och utmanande arbetssätt och en stor belastning på våra privatliv.

Oavsett hur 2021 blir står vi på Hemsö fast vid vår vision: att stärka ryggraden i samhället. Vi ser fram emot att fortsätta bidra till hållbara samhällsfastigheter i samverkan med den offentliga sektorn.

Nils Styf, vd

Utbildning, Gesamtschule Dabendorf, Zossen i Tyskland

Strategi och värdeskapande

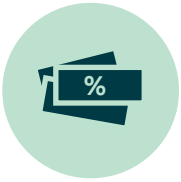
Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Genom att möta det växande behovet av social infrastruktur bidrar Hemsö till en viktig del av samhället och skapar hållbar tillväxt för svenska pensionspengar.

Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden som en följd av en god befolkningstillväxt. Det är framför allt är åldersgruppen 80+ som växer kraftigt. Vidare har urbaniseringen pågått under en längre tid och våra städer blir allt större. Det bidrar till ett stort behov av nya skolor och äldreboenden i storstadsregionerna. 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 för att skapa 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 som är skattefinansierade. 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

Källa: MSCI

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

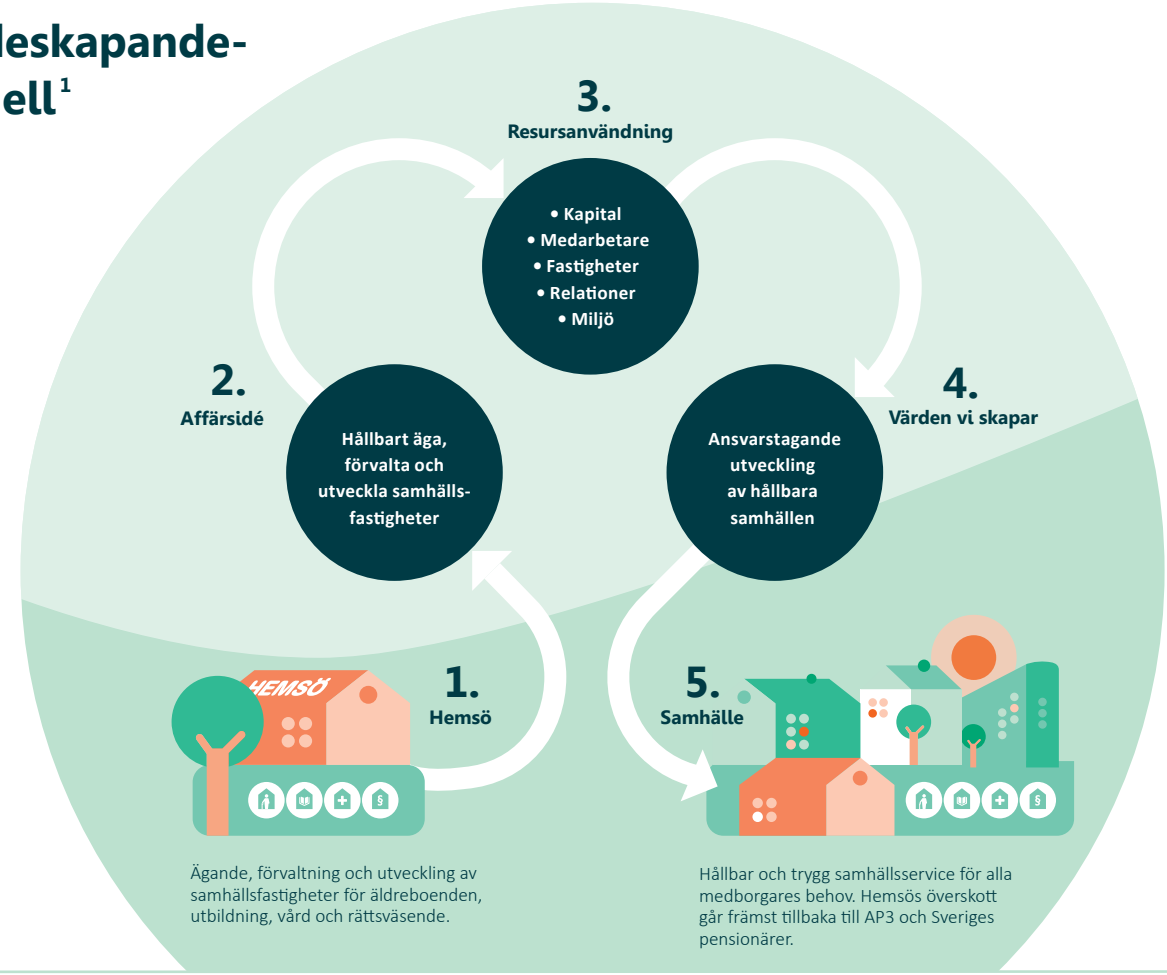
Marknad	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	49 %	45 %	53 %
BNP-tillväxt 2020	-2,5 %	-3,9 %	-2,7 %
Hemsö marknadsvärde, andel	68 %	16 %	16 %

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning 2020	10 380 000	83 190 000	5 540 000
Befolkning över 75 år	1 000 000	9 400 000	550 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2040	+11 %	-1 %	+-0 %
Befolkningstillväxt över 75 år, prognos till 2040	+42 %	+38 %	+66 %

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

Utbildning – Sandbyhov, Norrköping.

Värdeskapande-modell[1]



1. Hemsö

Hemsö är ett fastighetsbolag specialiserat på samhällsfastigheter - social infrastruktur. Fastigheterna brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet specifikt anpassade för samhällsservice.

2. Affärsidé

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter inom fyra specialiserade verksamhetsområden: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö har framför allt offentliga hyresgäster med långa hyresavtal.

3. Resursanvändning

Resursanvändningen består av finansiellt kapital, material för nyproduktion och förvaltning, medarbetares kompetenser, relationer med samarbetspartners samt energi- och övriga naturresurser.

Finansiellt kapital

- Eget kapital: 20 082 mkr
- Lånat kapital: 38 652 mkr

Medarbetare

- Medarbetare: 138 st

Miljö

- Energi: 122 kWh/kvm
- Hållbara materialval

Fastigheter

- Fastigheter: 392 st
- Fastighetsvärde: 62 240 mkr
- Investeringar: 5 738 mkr i nyproduktion, förvärv och befintliga fastigheter

Relationer

- Långsiktig och hållbar relation med kommun, stat, region och slutkund

4. Värden vi skapar

Hemsö driver på samhällsutvecklingen för hållbara, trygga och väl anpassade samhällsfastigheter liksom miljöåtgärder som gynnar alla invånare.

Finansiellt kapital

- Förvaltningsresultat: 1 810 mkr
- Utdelning ägare: 860 mkr

Medarbetare

- Engagemangsindex: 88/100
- 88 procent av medarbetarna är nöjda med sin kompetensutveckling
- Frisknärvaro: 99,2 procent

Relationer

- Nöjd kundindex: 73/100 Sverige
- Nöjd kundindex: 3,81/5 i Finland
- Hyresduration: 9,8 år

Fastigheter

- Uthyrningsbar yta: 2 005 tkvm för social infrastruktur
- Miljöcertifierade byggnader: 56 st
- CO_2 utsläpp Sverige: 5,0 kg CO_2e/m^2
- CO_2 utsläpp Finland: 19,6 kg CO_2e/m^2

Färdigställda platser sedan starten

- Äldreboendeplatser: 1 250
- Elevplatser: 8 000
- Högskoleplatser: 7 000

5. Samhälle

Förutom Hemsös arbete med att utveckla hållbara och trygga samhällsfastigheter, vilket gynnar alla medborgare, från ung till gammal, så är Hemsös huvudägare AP3. Hemsö värdesäkrar därmed den svenska allmänna pensionen och stärker tryggheten för Sveriges pensionärer.

[1] Siffror i modellen avser helår 2020 om inte annat anges.

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 arbetar med att säkerställa säker och hälsosam inomhusmiljö i och kring våra byggnader, bland annat genom att använda miljöcertifieringssystem och medvetna materialval samt ansvarstagande förvaltning.

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
I vår verksamhet och tillsammans med andra, genom till exempel branschnätverk och organisationer samt forsknings- och innovationsprojekt, arbetar vi dagligen för att bidra till en mer hållbar samhällsbyggnadssektor.

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 och Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

Satakunnankatu 23, utbildningsfastighet i Pori, 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.

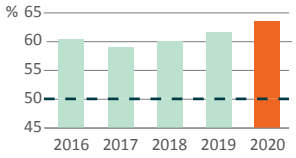
Ram **50%**

Utfall **63%**

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:



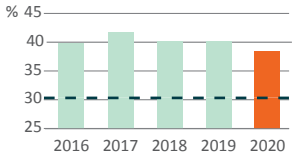
Ram **30%**

Utfall **38%**

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:



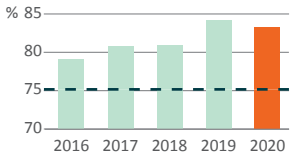
Ram **75%**

Utfall **83%**

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:



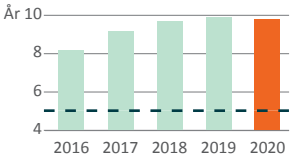
Ram **5 år**

Utfall **9,8 år**

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:



Hemsös mål

Mål för hållbart företagande

Mål **77%**

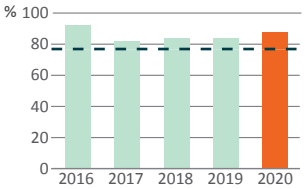
Utfall **88%**

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 2020 uppnåddes.

Utfall:



Mål **3%**

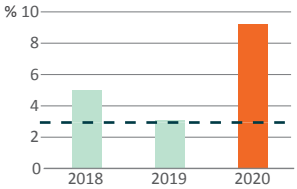
Utfall **9,2%**

Energianvändning

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

Utfall: Energibesparingen i jämförbart bestånd (Sverige) uppgick 2020 till 9,2 procent.

Utfall:



Mål **15%**

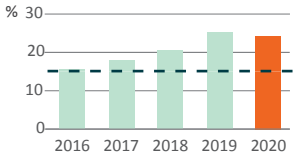
Utfall **24,3%**

Avkastning på eget kapital

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

Utfall: Vid utgången av 2020 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 24,3 procent.

Utfall:



Finansiella ramar

Mål **70%**

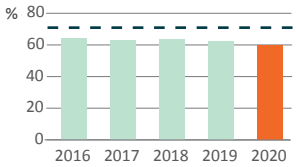
Utfall **60,0%**

Belåningsgrad

Mål: Belåningsgraden ska inte överstiga 70 procent.

Utfall: Hemsös belåningsgrad har under 2020 sjunkit till 60,0 procent (62,1) med anledning av ägartillskott, positivt förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden.

Utfall:



Mål **2,5ggr**

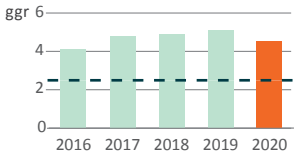
Utfall **4,5ggr**

Räntetäckningsgrad

Mål: Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,5 gånger.

Utfall: Räntetäckningsgraden uppgick till 4,5 gånger under 2020.

Utfall:



Hemsö stärker ryggraden i samhället – häng med på resan

Det är i våra fastigheter vi börjar vårt lärande och det är även där vi summerar vår livsgärning. Samhällsfastigheter är fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende – de fastigheter som utgör ryggraden i vårt samhälle.

Hemös affärsidé är att hållbart utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter. Fastigheterna utformas med fokus på människorna som vistas, bor och arbetar där, så att de får goda förutsättningar för arbete, undervisning, trygghet, utveckling och omsorg. Vi har ett långsiktigt perspektiv på vårt ägande – vi utvecklar, äger och förvaltar våra fastigheter. Vår vinst går främst tillbaka till Sveriges pensionärer genom vår största ägare – Tredje AP-fonden.

Under 2020 har Hemsö initierat projekt som gör att vi kommer att bidra med 650 nya äldreboendeplatser och 8 000 nya skolplatser. Om vi tillsammans fortsätter att utmana gamla sanningar för att hitta nya hållbara vägar framåt kommer vi att utveckla och stärka det samhälle vi befinner oss i. Tillsammans kan vi ge samhället en hållbar ryggrad så att vi alla står stadigare inför morgondagens utmaningar.

Ständig utveckling tillsammans

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö en viktig roll och ett stort engagemang i att verka för en mer hållbar samhällsutveckling. Barnkullarna blir större och vi lever allt längre. Behoven av nya skolor och äldreboenden är stort och uppgiften att möta upp detta kräver finansiella medel, erfarenhet, resurser och tid, vilket i många kommuner är en bristvara. Utveckling av nya samhällsfastigheter är stora investeringar för en kommun, likväl är de kritiska att genomföra för att möta de ökande behoven och säkerställa en hållbar situation för invånarna.

Vår vardag handlar om att tillsammans med den offentliga sektorn bidra till att lösa dessa behov. Vårt nära samarbete där allas expertis samverkar i tidiga skeden möjliggör flexibilitet och innovation genom att våga prova nya vägar för att hitta bättre lösningar. Tack vare den kompetens och erfarenhet som har byggts upp under åren i hundratals fastighetsprojekt kan Hemsö hjälpa den offentliga sektorn att tänka i nya banor, så att

Äldreboendeplatser*

650

Elev- och högskoleplatser*

8 000

*Antal platser som projekt initierade under 2020 kommer att bidra till.

den verksamhet som ska bedrivas i huset får bäst förutsättningar nu och i ett långsiktigt perspektiv.

Vi ökar takten

Under 2020 har Hemsö gjort ytterligare satsningar på digitalisering och innovation. Ambitionen är att nyttja digitalisering och löpande utveckla Hemsö och vårt erbjudande till våra hyresgäster.

Vi stärker vårt systematiska arbete genom hela kedjan – från omvärldsbevakning och idégenerering till konceptutveckling, pilotprojekt och implementering av nya lösningar. Vi både bevakar utvecklingen och initierar pilotprojekt med olika samarbetspartners, som till exempel aktörer inom fastighetsteknologi.

Digitaliseringen av fastigheter 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.

Genom att kontinuerligt identifiera användarnas behov och drivkrafter skapar vi grunden för innovativa lösningar och effektiv digitalisering för hyresgäster, alla som vistas i våra fastigheter och Hemsö som företag.

Från tanke till handling

Under vintern 2020 inledde Hemsö ett pilotprojekt i tre av våra fastigheter med den AI-baserade tekniken Myrspoven. Ambitionen är att utforska området artificiell intelligens och energioptimering. Genom artificiell intelligens optimerar Myrspoven aktivt en byggnads inomhusklimat i kombination med lägsta möjliga kostnad. Målsättningen är ett mer behagligt inomhusklimat för våra hyresgäster samtidigt som vi sänker energiförbrukningen och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

I Satakunta yrkeshögskola i Björneborg, Finland, har Hemsö implementerat en digital tvilling och datahanteringssystem via Platform of Trust. Data från olika källor, som till exempel byggnadsautomation och energimätning, kopplas till plattformen och harmonieras för att öka energieffektiviteten, optimera ytanvändningen och möjliggöra proaktivt underhåll. Den digitala tvillingen är en virtuell spegling av fastigheten i 3D där data och information kopplas till olika platser i huset. Till exempel kan luftkvaliteten inomhus och eventuella utrustningsfel mappas upp och kartläggas i tvillingen. Det förenklar arbetet med att åtgärda fel då både plats och typ av fel går att undersöka virtuellt.

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 elevers och anställdas trivsel och prestationer.

Skolgårdslyftet

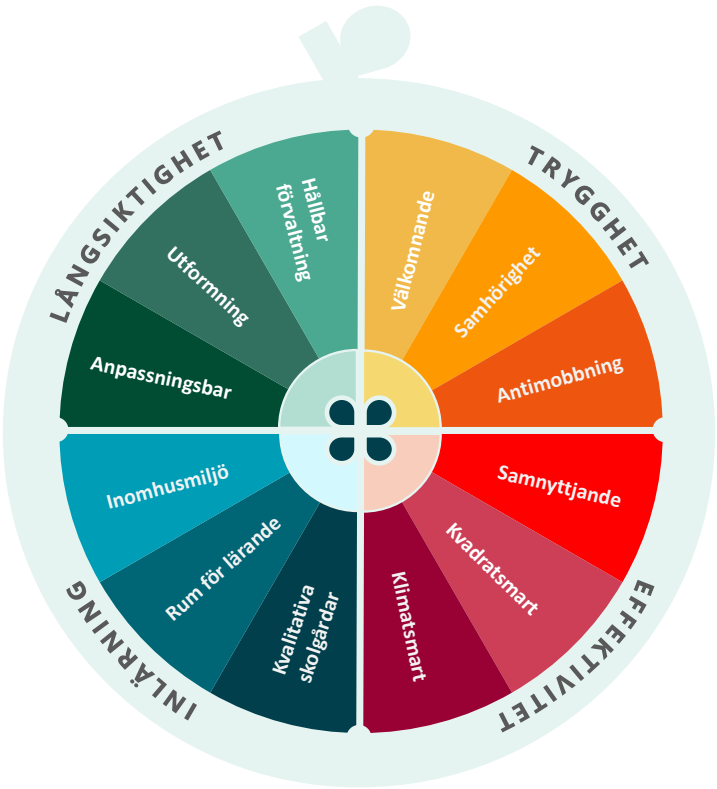
Hemsö jobbar sedan flera år tillbaka med Skolgårdslyftet, vars syfte är att höja kvaliteten på våra skolgårdar. Vårt mål är att senast 2022 inventera samtliga skolgårdar i beståndet i Sverige för att kunna rusta upp dem utifrån behov. Skolgården är en viktig del av lärandemiljön för barn och unga och 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 2020 färdigställdes 14 skolgårdar och inventeringen fortsätter så att vi kan skapa fler inspirerande och utvecklande utemiljöer.

Hemsö-äpplet

Skolgårdar och inomhusmiljö är några av de områden som Hemsö utvärderar vid utvecklingen av nya skolor och i förvaltningen av våra befintliga skolfastigheter. Vår övertygelse är att det inte finns en lösning som passar alla, vi jobbar i nära samverkan med skolpersonal och elever för att på bästa sätt möta varje enskild skolas behov, möjligheter och utmaningar.

Däremot tror vi att en enhetlig och systematisk process för arbetet är det bästa för alla involverade. Därför har vi tagit fram Hemsö-äpplet. Det är ett arbetsverktyg med holistiskt perspektiv, baserat på egna erfarenheter och forskning, och är ett stöd i allt från viktiga beslut i tidiga skeden i nyproduktion till prioritering och samsyn kring anpassningar i befintliga skolor. Det används också för att dela goda exempel och lärdomar och ingår i Hemsös arbete med ständiga förbättringar och erfarenhetsåterföring.

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



Framtidens boende för äldre

Hemsö påbörjade under 2020 ett framåtblickande arbete för att utveckla erbjudandet inom äldreboende. Vi har identifierat behov och drivkrafter för äldre, personal och anhöriga genom bland annat djupintervjuer, observationsbesök på äldreboenden, workshops, intervjuer med forskare och experter samt genomfört en kartläggning av välfärdsteknik.

Tiden på ett äldreboende är en viktig del av livet. Nyckeln till ett bra boende är engagerad personal som får de boende att trivas och de anhöriga att känna tillit. Engagemang kan skapas i allt från att fastigheten möjliggör bästa vård och omsorg till att personalen har en egen plats för paus och avkoppling.

Andra viktiga områden är stimulerande utemiljöer, tillgång till samhället runtomkring, utrymmen för aktiviteter och tillgång till enkel teknik för att kunna titta på film eller ha videosamtal med familjen. Covid-19 har medfört perspektiv på både smittsäkring och sociala aspekter vid isolering.

Insikterna ligger till grund för Hemsös fortsatta arbete med Framtidens boende för äldre under 2021.

Hemsö som samarbetspartner

Hemsös uppgift är att skapa verksamhetsanpassade lokaler för vård, utbildning, äldreomsorg och rättsväsende. Vi ska erbjuda flexibilitet och skapa miljöer där människor trivs.

7
anledningar för kommuner att välja Hemsö

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 förvaltnings- och 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.

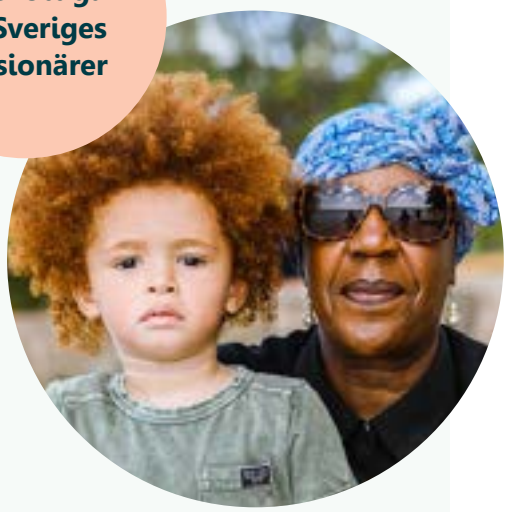
Tillgänglighet och beslutsförmåga

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 till Sveriges pensionärer

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.

Hemsödagen 2020 genomfördes i augusti som en digital konferens.

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 idag och i morgon. Det tror vi är nyckeln till en arbetsplats och ett företag som är hållbart över tid.

En arbetsplats med hjärta och hjärna

Hemsö vill vara en arbetsgivare där medarbetare vill stanna och utvecklas, och som är attraktiv för nya kollegor. Kultur och hållbarhetsarbete är viktigt 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. Kulturen präglas av eget ansvar, prestigelöshet och en passion för samhällsnyttan Hemsö bidrar till. Möjligheten att kunna påverka sitt arbete i olika riktningar genom nya idéer och förslag är något som kännetecknar vår miljö. Öppenhet och snabba beslutsvägar präglar arbetet.

Medarbetarundersökningen som genomfördes 2020 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.

Ett annorlunda år

Precis som övriga världen har Hemsös medarbetare påverkats av pandemin. Våra medarbetare har ställt om till ett digitalt arbetssätt och arbetat betydligt mer hemifrån. 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.

Utveckling inom företaget

Det är ingen slump att Hemsös medarbetare väljer att stanna länge. Det finns goda möjligheter att utvecklas inom bolaget. Alla medarbetare ges möjlighet att påverka sin egen roll, och även verksamheten i övrigt. Det lägger grunden för engagerade och motiverade medarbetare. Som bas för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs tillsammans vid det årliga medarbetarsamtalet.

Hemsö 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.

Under året har flera medarbetare rekryterats till nya roller inom Hemsö.

Vi hjälper även varandra att utvecklas. Många medarbetare har unika spetskunskaper och erfarenheter och för att sprida den kunskapen instiftades under 2017 Samhällsskolan. Det är en skola där medarbetare berättar om och vidareförmedlar sin specialitet och arbetsvardag. Det har varit en uppskattad form av kompetensöverföring och nya ämnen fylls kontinuerligt på i takt med den utveckling som sker i samhället och på företaget. Varje år mäter Hemsö upplevelsen av kompetensutveckling. I den senaste medarbetarundersökningen svarade 88 procent positivt och tolv 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. Under 2020 genomfördes insatsen digitalt med fokus på att leda på distans och i förändring. Specifika utbildningar för chefer genomförs utifrån olika behov och under 2020 var områden som lönesättning och medarbetarskap på agendan. Vid rekrytering av nya chefer är Hemsös 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. Här 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. 2020 var den digital och fokuserade på Hemsös kultur, strategiskt viktiga frågor och förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten.

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 i vårt dagliga arbete agerar utifrån våra värderingar, visioner, åtaganden och förväntningar samt ger vägledning för anställda och andra intressenter. Hemsös ambition är att alla nya medarbetare ska genomgå utbildning i Hemsös uppförandekod. På grund av Covid-19 har utbildningen inte kunnat ske. Uppförandekoden har dock kommunicerats på Hemsös intranät. Hemsö har en visselblåsarfunktion på hemso.se som garanterar fullständig anonymitet för alla anmälare. Den nya 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 2020 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. Detsamma gäller för 2019 och 2018. Under 2020 inkom två anmälningar vilket ledde till att utredningar genomfördes. De visade att ärendena kunde avskrivas.

Morgondagens talanger

För att attrahera unga talanger möter Hemsö varje år studenter. Detta sker exempelvis vid arbetsmarknadsdagar eller vid träffar där studenter bjuds in till Hemsös huvudkontor. Bolaget erbjuder även sommarjobb, praktik och stöd vid examensarbete till flera studenter inom samhällsbyggnad och förvaltning. Under 2020 anställde Hemsö sin sjätte trainee och flera unga talanger. Vi erbjuder alla medarbetare en tillsvidareanställning med bra anställningsförmåner.

Hälsa och balans

Hemsös målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Hemsö vill uppmuntra 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. Utgångspunkt är att säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete i enlighet med gällande lagar och regelverk.

Under 2020 uppgick Hemsös frisknärvaro till 99,2 procent (97,5 2019 och 98,9 2018) och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet och som rör anställda på Hemsö inträffade.

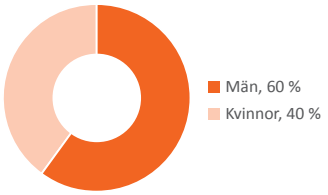
Mångfald och inkludering

För Hemsö 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 bolaget och på ledningsnivå. Vi nöjer oss dock inte med det utan strävar hela tiden efter att öka mångfalden. Hemsö 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.

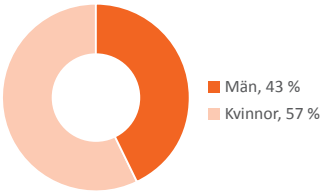
Hemsö har en nolltolerans mot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Bolaget mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Under 2020 genomfördes en lönekartläggning som liksom de föregående två åren visar att det inom Hemsö inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön.

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

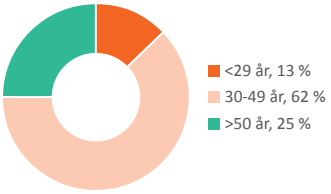
Könsfördelning ledning



Könsfördelning totalt



Åldersfördelning



Nya medarbetare

Under 2020 har Hemsö rekryterat flera nya medarbetare. Här berättar tre av dem – Fredrik Hörnsten, Simon Bürger och Malin Boman – varför de ville börja jobba på Hemsö.

Fredrik Hörnsten, digitaliseringschef

Varför valde du Hemsö?
– Jag jobbade som konsult och hade faktiskt inte alls fokus på fastighetsbranschen. Men så frågade en rekryterare om jag ville träffa Hemsö – och vilken ögonöppnare! Hemsö växte under hela rekryteringsprocessen och gör det fortfarande. Det är en spännande bransch och just nu händer det mycket på det digitala området. Där vill Hemsö vara med, nyttja de digitala krafterna, utveckla affären och ligga steget före.

Digitalisering är ett prioriterat område för Hemsö, hur märks det?
– Här finns det en generell vilja, inte minst från ledningen, att sträcka sig längre och på riktigt anamma de digitala möjligheterna. Hemsö har redan ett bra och starkt erbjudande i att bygga och förvalta men vill göra mer. Nu jobbar vi med att koppla ihop teknologi med användarnas verkliga behov, så att vi genom digitala lösningar kan erbjuda nya typer av tjänster på skolor och äldreboenden.

Simon Bürger, förvaltare, Tyskland

Varför valde du Hemsö?
– Det fanns två huvudsakliga anledningar. Först och främst att få arbeta i ett litet team med platta hierarkier, där man känner att man kan lita på varandra och fatta snabba beslut. Dessutom kändes det lockande att arbeta med offentliga verksamheter och samhällsinstitutioner som gör betydande insatser för det offentliga livet.

Hur var första tiden på nya jobbet?
– Jag kände mig mycket välkommen redan från början och gillar verkligen den goda stämningen i teamet. Det var väldigt intressant att få träffa de första hyresgästerna och se fastigheterna, och jag fick bra feedback från dem.

Vad händer nu?
Jag fokuserar på den befintliga fastighetsportföljen i Tyskland och vill fortsätta utveckla den goda relationen med våra hyresgäster till ett framgångsrikt fortsatt samarbete.

Malin Boman, innovationsledare

Varför valde du Hemsö?
– Jag längtade efter att jobba långsiktigt och ville landa på ett bolag som gör något som är viktigt på riktigt. När jag träffade Hemsö kände jag direkt att det här är ett företag som gillar utveckling, innovation och fart framåt, precis som jag. Det är verkligen inspirerande att vara del av en verksamhet som bidrar till viktiga samhällsfunktioner och en stor del av så många människors liv och vardag.

Hemsö satsar på innovation, hur känner du att du bidrar i det?
– Som innovationsledare skapar jag förutsättningar för ännu mer innovation och innovationskraft. Det handlar om hur vi kan utveckla våra fastigheter och vår roll som fastighetsägare. Jag stöttar organisationen i hur vi blir så nytänkande och effektiva som möjligt, från att fånga upp idéer till att utveckla nya lösningar.

Vad är viktigt att utveckla framåt?
Det gäller att förstå behoven hos barnen, de äldre och alla som jobbar i våra fastigheter. Att hela tiden vilja göra vardagen bättre för dem. Här finns ett stort engagemang på hela Hemsö och mycket innovation på gång.

Marknadsöversikt

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

Även privata hyresgäster erhåller ersättning från kommuner, regioner och stat. 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. Totalt kommer 94 procent av Hemsös hyresintäkter från skattefinansierad verksamhet.

Definition av samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av **skattefinansierad verksamhet** och är **specifikt anpassad** för **samhällsservice**. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

SVERIGE

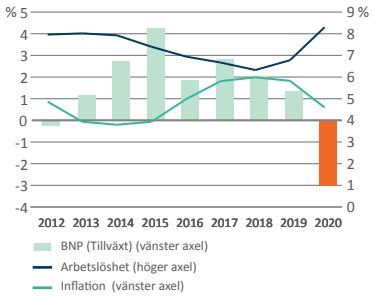
Ekonomi

Sveriges åtgärder för att mildra effekten av den globala pandemin har bland annat varit skatteåtgärder som förenklade regler för inträde i arbetslöshetskassan, omställningsstöd och uppskjuten skatt för företag samt tillfälligt slopad uppskovsränta för hushåll.

Sveriges ekonomi backade med 3 procent under 2020. Arbetslöshetsnivån ökade under 2020 och ligger nu på 8,3 procent. Inflationen ligger fortsatt lågt på 0,6 procent.[1]

Svenskt inköpschefsindex för industrin var mycket starkt i december 2020 med en ökande orderingång [2], vilket signalerar att vi nu befinner oss i en återhämtningsfas.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Sverige



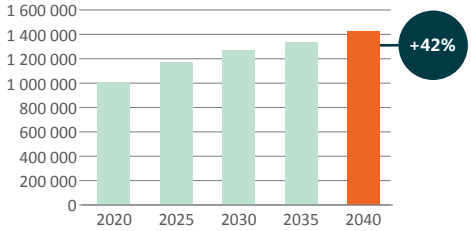
Källa: Oxford Economics, CBRE Houseview (januari 2021)

Demografi

När fyrtiotalisterna går in i 2020-talet blir de över 80 år. Gruppen består av närmare 550 000 personer och enligt Boverket innebär det att de är på väg in i en ålder när vårdbehovet ökar. Boverket uppger i sin rapport att efterfrågan på nya bostäder för äldre kommer att öka i många svenska regioner. En stor del av det vanliga bostadsbeståndet har låg tillgänglighet för äldre med begränsad rörlighet.

Utvecklingen av en växande andel äldre i befolkningen kommer fortsätta i takt med att medellivslängden ökar. Dessutom förväntas Sverige år 2040 ha 1,1 miljoner fler personer i befolkningen som helhet, vilket motsvarar en ökning med 11 procent jämfört med 2020. Andelen av befolkningen som är 75+ väntas öka med mer än 40 procent.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Sverige



Källa: CBRE Research.

[1] Oxford Economics, CBRE Houseview
[2] Swedbank/Silfw

Transaktionsmarknaden

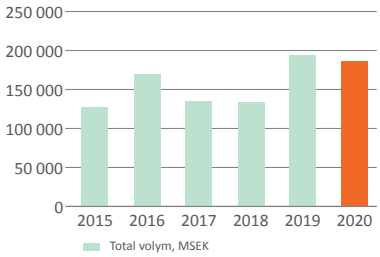
Den svenska fastighetsmarknaden hade under 2020 en transaktionsvolym på 182 miljarder kronor, 6 procent mindre jämfört med rekordåret 2019. Det är intressant att de tre större städerna Stockholm, Göteborg och Malmö hade lägre transaktionsvolymer jämfört med 2019, medan övriga Sverige upplevde en ökning av transaktionsvolymerna.

Anledningen till denna geografiska förändring är sannolikt kopplad till förändringen i transaktionernas sektorsammansättning. Volymen för flerfamiljshus var något lägre än under 2019, men var fortsatt det största fastighetssegmentet under 2020. Segmentet för samhällsfastigheter, som hade ett rekordår 2020, var näst störst. Samtidigt föll kontorssegmentet med 50 procent, där en stor del av volymen finns i de största städerna.

Transaktionsvolymen för industri och logistik föll med 17 procent jämfört med 2019, vilket sannolikt beror på bristande utbud snarare än efterfrågan. Volymen för detaljhandel ökade från 12 miljarder kronor till 14 miljarder kronor 2020 till följd av ett växande intresse för handelsområden.

Utländska investerare stod 2020 för en avsevärt lägre andel av transaktionsvolymen än 2019, med 17 procent jämfört med 33 procent. Det är tydligt att reserestriktionerna har påverkat gränsöverskridande affärer under året.

Total transaktionsvolym per år, Sverige



Källa: CBRE Research.

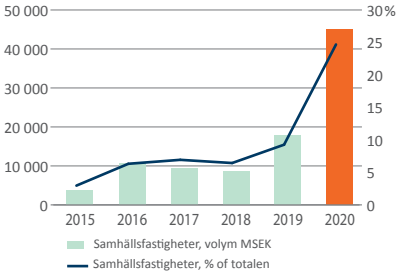
Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Investerare har under pandemin föredragit samhälls-, bostads- och logistikfastigheter och direktavkastningskraven för dessa har fortsatt att minska under 2020. För samhällsfastigheter och bostäder anses marknadsefterfrågan vara stabil medan segmentet för logistikfastigheter drivs av den växande e-handeln.

Bland samhällsfastigheter noterar äldreboenden lägre direktavkastning än fastigheter som tillhandahålls till rättssystemet (exempelvis domstolar och polisstationer) eller utbildning. Direktavkastningen för samhällsfastigheter, och särskilt äldreboenden, har fortsatt minska under 2020 och sjönk till 3,80 procent i Sverige som helhet (och ännu lägre i de större städerna). Antalet investerare fortsätter att öka, även om de flesta fortfarande är nordiska eller inhemska. Allt fler utländska investerare börjar dock visa intresse, men det främsta hindret är ofta att enheter/portföljer till försäljning generellt är små.

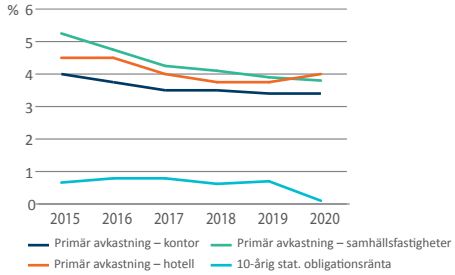
Kommunernas ekonomi tyngs av en åldrande befolkning, vilket gör att de måste hitta den finansiering som krävs för sin kärnverksamhet. Många äldreboenden i Sverige byggdes under åren 1960–1990, vilket innebär att det inte bara finns ett behov av att öka antalet boendeplatser, utan också av att renovera befintligt fastighetsbestånd.

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



Källa: CBRE Research.

Direkavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Sverige



Källa: CBRE Research.

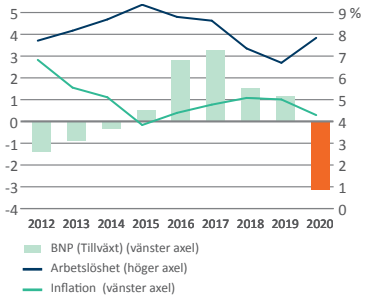
FINLAND

Ekonomi

Finland har klarat sig relativt väl under pandemin, både socialt och ekonomiskt, jämfört med många andra länder i euroområdet. Finland vidtog snabbt åtgärder för att bekämpa pandemin, vilket omfattade strikta reserestriktioner, ny offentlig upplåning på nästan 20 miljarder euro, omfattande skattestimulansåtgärder för sektorer och företag i kris samt regionala riktlinjer och restriktioner.

Förhoppningen är att utbredd vaccinering kommer ge ökad ekonomisk tillväxt under 2021. Pandemin kommer att pressa de finska kommunernas finanser ytterligare och trenden där kommuner lägger ut verksamhet på entreprenad kommer sannolikt fortsätta. Den finska samhällsfastighetsmarknaden har utrymme för mer tillväxt och de två drivkrafterna på marknaden är en snabbt åldrande befolkning och att offentlig sektor lägger ut verksamhet på entreprenad.

BNP-tillväxt, arbetslöshet och inflation i Finland

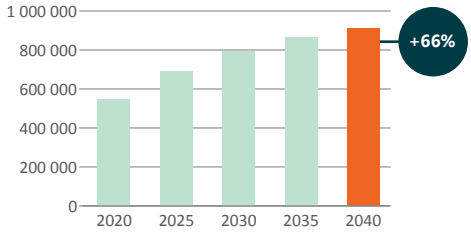


Källa: Oxford Economics, CBRE Houseview (januari 2021)

Demografi

Finland upplever en snabbt åldrande befolkning. Antalet personer över 75 år väntas öka till fler än 350 000 år 2040, vilket innebär en ökning med 66 procent. Finlands årliga befolkningstillväxt kommer fortsatt vara långsam (0,2–0,4 procent) till följd av låga födelsetal och låg nettomigration. Den finska Statistikcentralens befolkningsprognos visar att befolkningen når 5,54 miljoner vid utgången av 2021. Den demografiska trenden med snabbt åldrande befolkning innebär ett fortsatt gynnsamt läge på marknaden för samhällsfastigheter i Finland.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Finland



Källa: Finska Statistikcentralen.

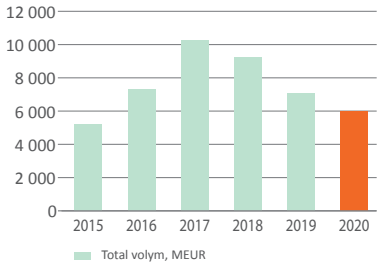
Transaktionsmarknaden

Den finska transaktionsvolymen uppgick till 6,0 miljarder euro under 2020, vilket var en minskning med 13 procent från 2019. Finland hade den största andelen gränsöverskridande aktivitet och utländskt kapital i de nordiska länderna med ett femårsgenomsnitt på 53 procent (57 procent 2020). Restriktionerna gällande resor och rörlighet drog ner marknadsaktiviteten väsentligt under 2020.

Under 2020 attraherade Helsingfors storstadsregion 62 procent av den totala transaktionsvolymen, 3,7 miljarder euro. Den största sektorn 2020 var kontor med 19,9 miljarder euro i investerat kapital och 32 procent av total transaktionsvolym, följt av samhällsfastigheter (21 procent) och bostäder (18 procent). De två sektorer som sett den största tillväxten i förhållande till föregående år var industri/logistik och samhällsfastigheter, med 43 respektive 40 procent.

Rörelserna i direktavkastning för centralt belägna fastigheter har under 2020 avspeglat pandemins påverkan på olika fastighetsslag. Direktavkastningen för centrala hotell har ökat betydligt under pandemin, medan den för centrala kontor sett mindre ökningar vid årets slut.

Total transaktionsvolym per år, Finland



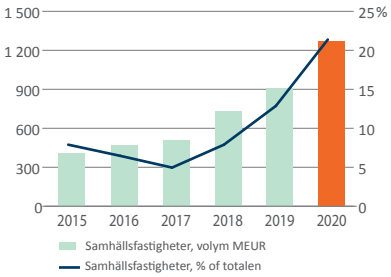
Källa: CBRE Research.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Den finska transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter avslutade året starkt med en volym på 1,3 miljarder euro, vilket representerade en tillväxt på 40 procent jämfört med föregående år. Under 2020 förekom stora affärer, då inhemska och internationella investerare letade efter alternativ till de traditionella sektorerna på fastighetsmarknaden. Efterfrågan på samhällsfastigheter har vuxit stadigt de senaste åren och sektorn utgjorde den näst största i Finland under 2020, med en andel på 21 procent.

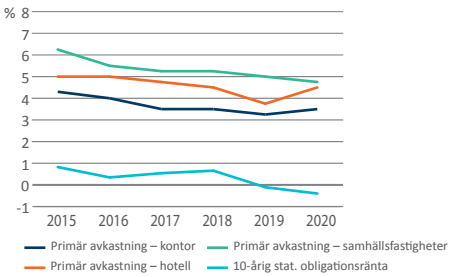
Investerare attraheras av de demografiska och strukturella megatrenderna som driver efterfrågan på många typer av samhällsfastigheter. Sektorn fortsätter att vara attraktiva mål för investerare som söker stabila och långsiktiga kassaflöden med viss resistens mot konjunkturcykler. Marknaden för samhällsfastigheter i Finland domineras av inhemska och nordiska investerare, men det har förekommit en del marknadsinträden av investerare med utländskt kapital de senaste åren. Intresset från utlandet för denna sektor kommer sannolikt fortsätta så länge tillgången till kapital förblir hög. Den tioåriga finska statsobligationsräntan är fortsatt negativ inom ramen för Europeiska centralbankens massiva obligationsköpsprogram. Direktavkastningen för samhällsfastigheter (framför allt äldreboenden) har fortsatt att sjunka under 2020, till följd av fortsatt stark efterfrågan från investerare och fördelaktiga marknadsfundament.

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



Källa: CBRE Research.

Direktavkastningskrav och utveckling av obligationsränta, Finland



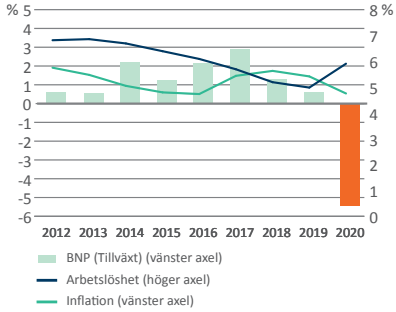
Källa: CBRE Research.

TYSKLAND

Ekonomi

Enligt preliminära beräkningar från den tyska federala statistikbyrån Destatis var prisjusterad BNP år 2020 5 procent lägre än föregående år. Efter en tioårig tillväxtfas gick den tyska ekonomin in i en djup lågkonjunktur under 2020 där Covid-19 satte tydliga spår i nästan alla sektorer. Produktionen minskade, i vissa fall rejält, i servicesektorerna såväl som inom tillverkningsindustrin. I motsats till det har byggbranschen klarat sig bra under krisen, med ett reellt bruttovärde som ökade med 1,4 procent jämfört med 2019. Arbetslöshetsnivån låg på 5,9 procent i december 2020, en ökning med 0,9 procentenheter jämfört med samma period föregående år. Pandemin satte därmed stopp för den fjortonåriga ökning i sysselsättning som till och med överlevde den finansiella och ekonomiska krisen 2008/2009. De som i första hand påverkades var personer utan fast anställning samt egenföretagare, medan antalet anställda som erhöll socialförsäkringar förblev stabilt.

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

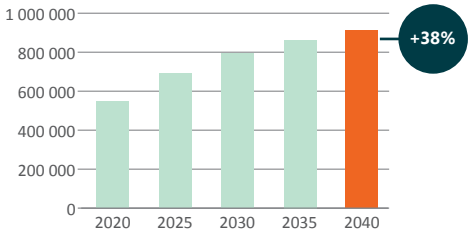
Enligt Destatis senaste beräkning hade Tyskland en befolkning på 83,2 miljoner vid utgången av 2020, vilket innebär att befolkningen för första gången sedan 2011 inte har ökat. Detta tros bero på lägre nettoinflyttning, högre dödstal och något färre födslar än året innan.

Antalet personer över 75 år var omkring 9,4 miljoner, eller 11 procent av hela befolkningen år 2020. Den demografiska utvecklingen innebär att denna andel kommer växa till 16 procent till år 2040 och antalet i dessa åldersgrupper kommer att öka med 38 procent under prognosperioden. Med stigande ålder ökar också sannolikheten för långvariga vårdbehov.

År 2019 fanns det omkring 4,1 miljoner personer i Tyskland med långvariga vårdbehov, vilket kan jämföras med 3,4 miljoner år 2017.

Den nuvarande utvecklingen visar på ett övertygande sätt den strukturella förändringen i Tysklands åldrande befolkning. Merparten som behöver vård (80 procent) får ett vårdnadsbidrag för äldre och vårdas i sina egna hem av släktingar eller öppenvården, medan över 800 000 personer får vård på äldreboenden. Det kan antas att andelen familjemedlemmar som vårdar anhöriga kommer fortsätta falla i framtiden till följd av förändringar i familjestrukturer och det faktum att familjemedlemmarna bor långt ifrån varandra samt att befolkningen i ökande grad består av ensamhushåll. Slutsatsen är att professionell vård på äldreboenden och i seniorbostäder såväl som öppenvård på trygghetsboenden kommer att bli allt viktigare.

Befolkningsprognos för personer över 75 år i Tyskland



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

Transaktionsmarknaden

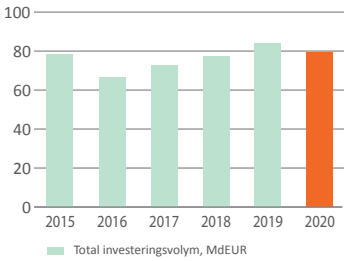
Transaktionsvolymen i den tyska fastighetsmarknaden uppgick 2020 till 79,2 miljarder euro, vilket innebär en minskning om 5,5 procent jämfört med föregående års rekordnivå.

Kontor bibehöll sin plats som den viktigaste tillgångsklassen med en andel på 35 procent (27,6 miljarder euro), följt av bostäder (25 procent), detaljhandel (15 procent) och logistik (10 procent). Direktavkastningen på kontorsfastigheter i de sju största städerna låg kvar på sina lägsta nivåer någonsin och den starka efterfrågan på flerfamiljsbostäder pressade direktavkastningen ytterligare, som närmar sig 2-procentsgränsen. Shoppingcenter har påverkats avsevärt av nuvarande utmaningar, där direktavkastningen ökat med 1 procentenhet jämfört med föregående år.

Direktavkastningen för hotell ligger för närvarande en halv procentenhet högre jämfört med i fjol.

Under 2020 pekade trenden ännu tydligare mot premiumfastigheter i storstäder med låg riskprofil, medan det utanför storstäderna var långa hyreskontrakt med starka hyresgäster, som exempelvis offentlig sektor, som efterfrågades. Mot bakgrund av Covid-19 och dess konsekvenser har dessa defensiva investeringar efterfrågats allt mer, något det inte finns utbudsutrymme för. Vidare fanns det under 2020 en trend bland institutionella aktörer att omallokera sina fastighetsportföljer på ett sätt som gynnade flerfamiljsbostäder och samhällsfastigheter parallellt med logistik och lätt industri.

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



Källa: CBRE Research, 2021

* Exklusive minoritetsintressen i samband med företagsförvärv, uppgående till 2,24 miljarder euro under 2020.

**Investeringar i flerfamiljsfastigheter med fler än 50 enheter.

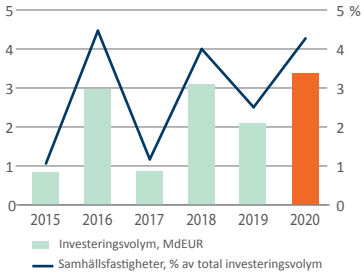
Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter*

Investeringsvolymen på den tyska marknaden för samhällsfastigheter under 2020 ökade med 61 procent till 3,4 miljarder euro jämfört med 2019. Marknaden för samhällsfastigheter visade med dessa nivåer att den väsentligt överstigit de tidigare rekordåren 2016 och 2018. Den avgörande faktorn bakom denna utveckling var inte bara den obrutna höga efterfrågan från investerare, utan även den ekonomiskt stabila situationen bland operatörer som delvis skyddades av myndigheternas återbetalning av pandemirelaterade utgifter.

Projektutveckling stod för åtminstone 20 procent av investeringsvolymen 2020. Nivån av nybyggnation ligger trots detta efter i förhållande till de sociala behoven, särskilt när det gäller äldreboenden. Internationella investerare var oproportionerligt representerade 2020. Deras andel av transaktionsvolymen utgjorde 69 procent, en ökning med 8 procentenheter. Denna utveckling drevs i första hand av stora portföljtransaktioner.

Direktavkastningen för de mest välskötta äldreboenden var 4 procent vid utgången av 2020, vilket innebär en minskning på 0,5 procentenheter jämfört med slutet av 2019 och 0,25 procentenheter enbart sedan det tredje kvartalet 2020. De primära faktorerna till denna utveckling är bland annat växande efterfrågan, bristande utbud och säkra kassaflöden på kort och lång sikt - även under pandemin och den ekonomiska krisen. För bara drygt tio år sedan noterades samma direktavkastning till strax under 8 procent.

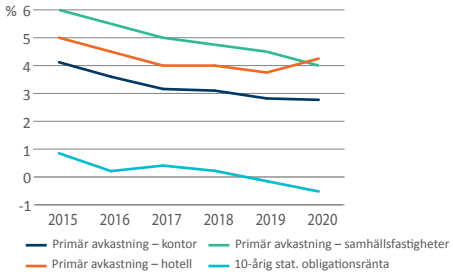
Total transaktionsvolym för samhällsfastigheter och andel av den totala fastighetsvolymen, Tyskland.



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.

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Finland och Tyskland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 62,2 miljarder kronor vid årets slut.

Marknadsvärdet på Hemsös fastighetsportfölj uppgick vid årsskiftet till 62,2 miljarder kronor och består av 392 fastigheter fördelade på fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 005 000 kvadratmeter och kontrakterad årshyra uppgick till 3 340 miljoner kronor. Driftnettot uppgick till 2 425 miljoner kronor

Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Den svenska portföljen utgjorde vid årets slut 68 procent av marknadsvärdet. 2011 gjorde Hemsö sitt första förvärv i Tyskland och 2013 gjordes det första förvärvet i Finland. Vid årsskiftet utgjorde den utländska fastighetsportföljen 32 procent av marknadsvärdet.

Utveckling av portföljen

Hemsö växer genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och genom att utveckla nya fastigheter. Under 2020 förvärvades totalt 32 fastigheter för 2 483 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för 615 miljoner kronor, i Tyskland för 1 521 miljoner kronor och i Finland för 348 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 2020 investerade Hemsö 2 601 miljoner kronor i nyproduktion och 654 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

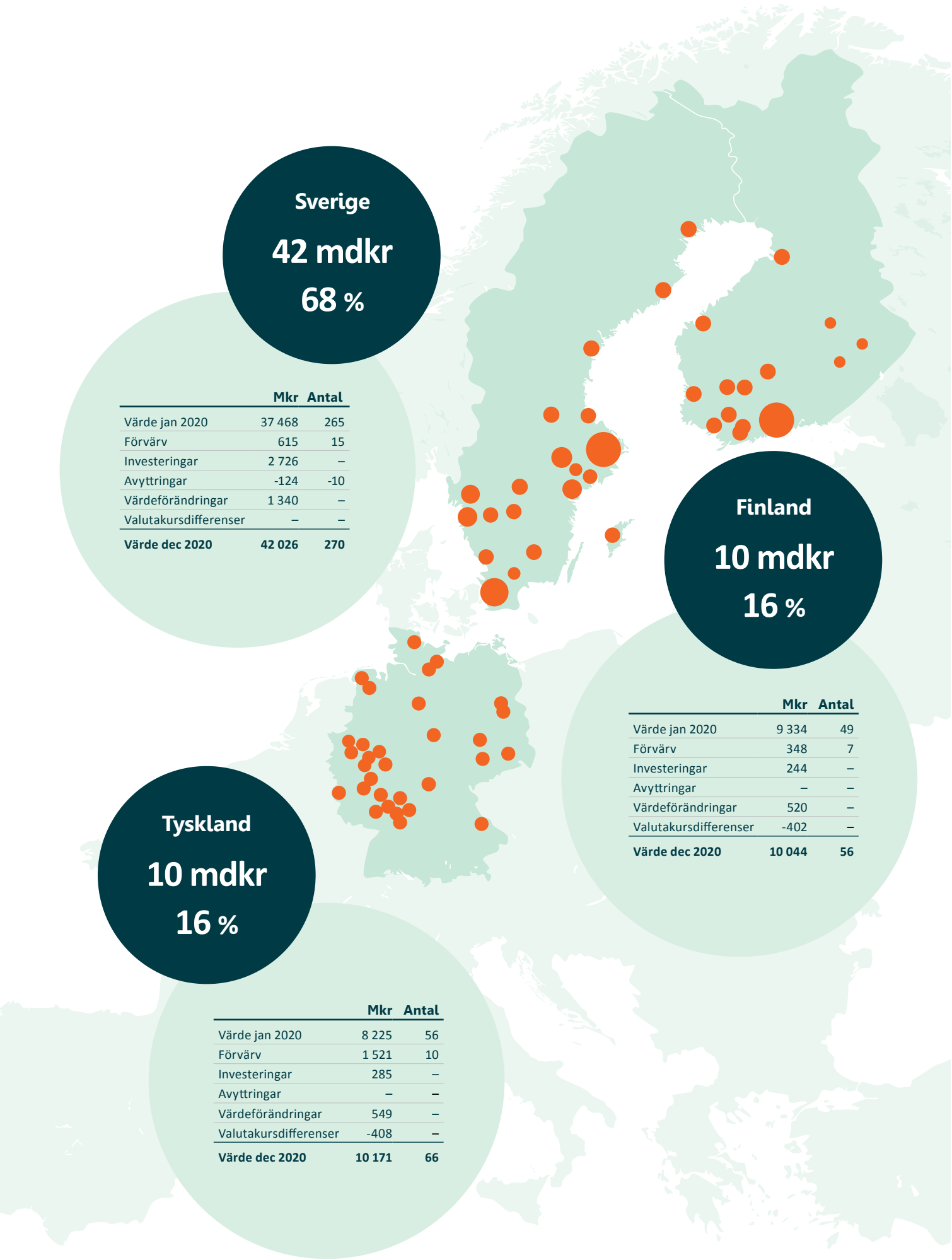
Stad	Befolkning, 1 000 inv.	Fastighetsvärde, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 270	18 900	30
Helsingfors	1 470	5 000	8
Malmö	680	4 000	6
Västerås	150	3 100	5
Göteborg	950	2 400	4
Ruhr	5 100	2 400	4
Norrköping	140	2 300	4
Åbo	190	2 100	3
Berlin	5 140	1 100	2
Umeå	130	1 100	2
Eskilstuna	110	1 000	2
Frankfurt	2 650	1 000	2
Gävle	100	900	1
Uppsala	230	800	1
Wiesbaden	280	800	1
Gotland	60	700	1
Växjö	90	700	1
Björneborg	80	700	1
Linköping	160	600	1
Luleå	80	600	1
Sammanlagt 20 största		**50 320**	**81**
Övriga		11 920	19
Totalt Hemsö		**62 240**	**100**

Storstadsregion eller större stad

Mindre stad

52%
Fastighetsvärde i storstadsregioner

83%
Fastighetsvärde i storstadsregioner och större städer



Sverige

42 mdkr

68 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2020	37 468	265
Förvärv	615	15
Investeringar	2 726	–
Avyttringar	-124	-10
Värdeförändringar	1 340	–
Valutakursdifferenser	–	–
Värde dec 2020	**42 026**	**270**

Finland

10 mdkr

16 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2020	9 334	49
Förvärv	348	7
Investeringar	244	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	520	–
Valutakursdifferenser	-402	–
Värde dec 2020	**10 044**	**56**

Tyskland

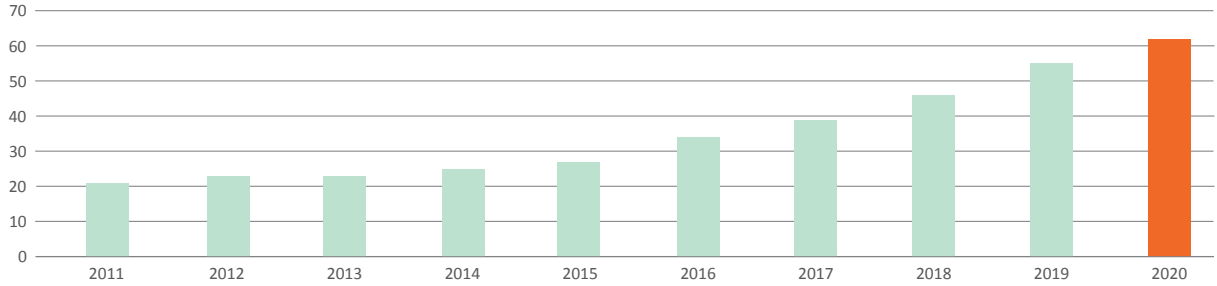
10 mdkr

16 %

	Mkr	Antal
Värde jan 2020	8 225	56
Förvärv	1 521	10
Investeringar	285	–
Avyttringar	–	–
Värdeförändringar	549	–
Valutakursdifferenser	-408	–
Värde dec 2020	**10 171**	**66**

Visualisering skola i Dabendorf, Berlin.

Marknadsvärde, mdkr



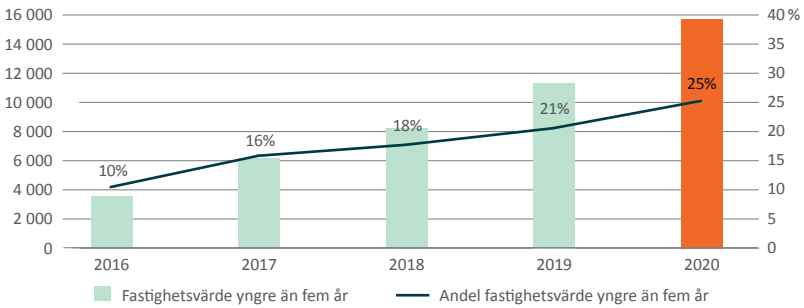
Fastighetsbeståndets utveckling 2020

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

392
Antal fastigheter

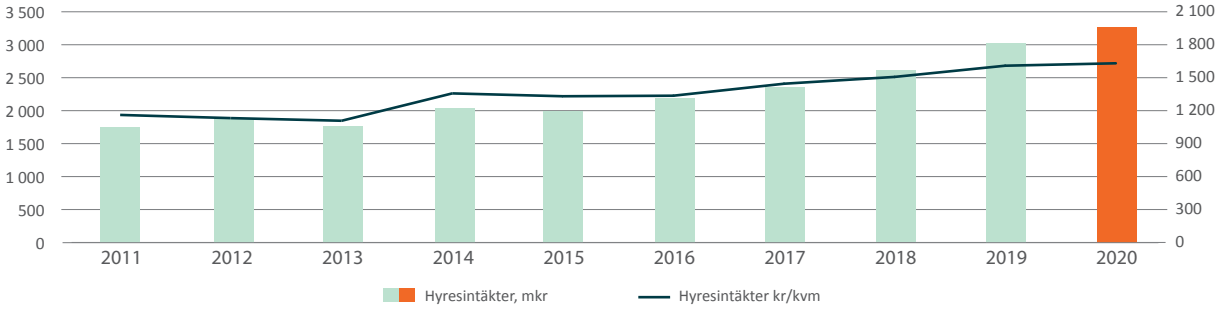
62,2
Marknadsvärde mdkr, fastigheter

Andel av fastighetsvärdet yngre än 5 år



Nakterhusskolan, förskola och grundskola i Haninge.

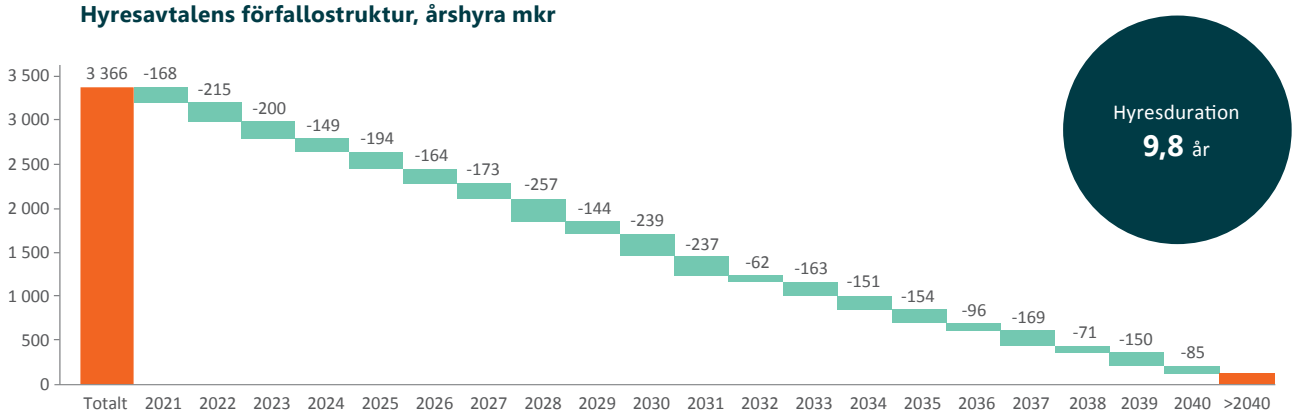
Hyresintäkter per kvm



Nyckeltal per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Fastighetsvärde, mkr	24 119	19 332	11 267	7 522	**62 240**
Uthyrningsbar yta, tkvm	891	594	308	212	**2 005**
Antal fastigheter, st	194	118	58	22	**392**
Värde/fastighet, mkr	124	164	194	342	**159**
Överskottsgrad, %	77	72	68	76	**74**
Ek. uthyrningsgrad, %	99	98	96	96	**98**
Hyresduration, år	9	12	9	9	**10**
Andel större städer, %	78	80	96	89	**83**
Hyresintäkter, mkr	1 290	1 010	558	412	**3 270**
Hyra/kvm, kr	1 447	1 700	1 811	1 942	**1 630**
Driftnetto, mkr	991	730	383	321	**2 425**
Direktavkastning, %	4,5	4,4	4,8	4,7	**4,5**

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



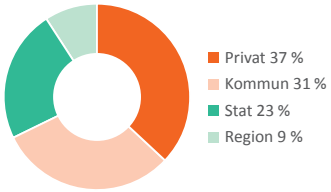
Hyresgäster

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 9 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamheter som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer inom äldreomsorg på liknande sätt som i Sverige.

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, Attendo och finska Justitieministeriet.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

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

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst

Hyresvärde – offentliga hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra (mkr)	% av Hemsös hyresvärde
Svenska kommuner	804	24
Svenska staten	474	14
Svenska regioner	306	9
Finska kommuner	218	7
Finska staten	184	6
Tyska staten/delstater	114	3
Tyska kommuner	19	1
Summa	**2 119**	**63**

Antal fastigheter **194** st
Fastighetsvärde **24 119** mkr
Uthyrningsbar yta **891** tkvm
Hyresduration **9,5** år
Hyresintäkter **1 290** mkr
Direktavkastning **4,5** %

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 39 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 194 äldreboendefastigheter, varav 103 i Sverige, 34 i Finland och 57 i Tyskland.

Lokalerna inrymmer:

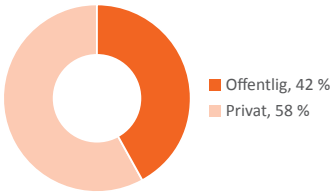
- Vård- och omsorgsboende
- Demensboende
- Korttidsboende
- LSS/gruppboende
- Boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 42 procent och privata skattefinansierade aktörer för 58 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 68 procent och de privata hyresgästerna för 32 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 21 procent och privata aktörer för 79 procent av kontrakterad årshyra.

I Tyskland har Hemsö främst privata hyresgäster inom kategorin äldreboende, men under 2020 förvärvades ett boende med en kommunal hyresgäst. De tre största hyresgästerna i kategorin är Attendo, AWO (Tyskland) och Norrköpings kommun.

Marknadsvärde per land

Årshyra per kundkategori



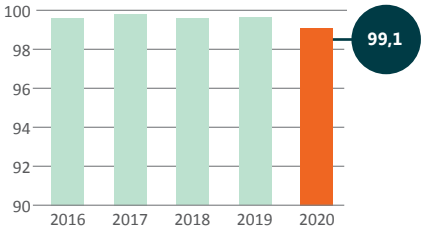
Andel av fastighetsvärdet

39 %

Antal boendeplatser

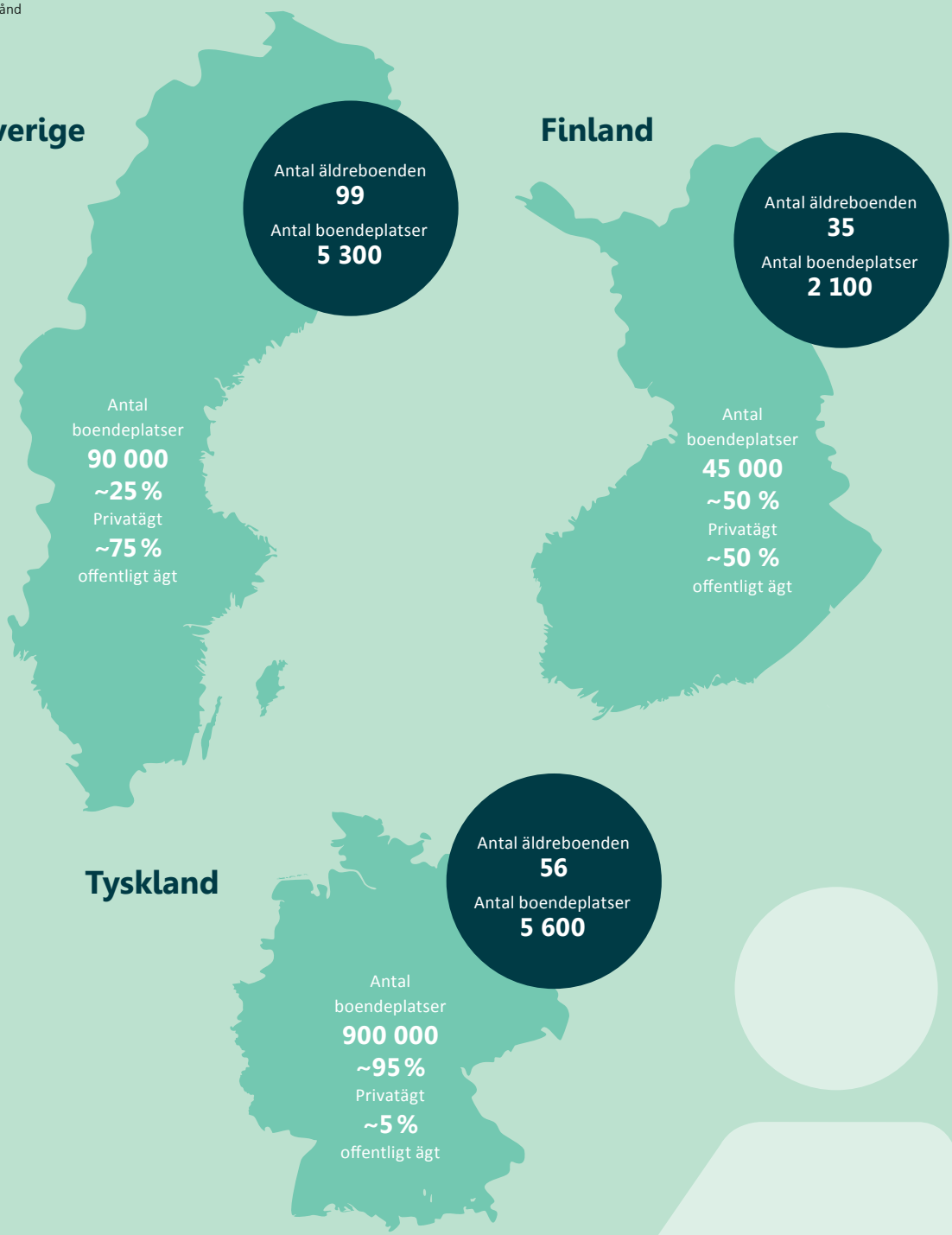
13 000

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Äldreboenden per land

- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd



Källa: Hemsö.

Antal fastigheter **118** st
Fastighetsvärde **19 332** mkr
Uthyrningsbar yta **594** tkvm
Hyresduration **11,5** år
Hyresintäkter **1 010** mkr
Direktavkastning **4,4** %

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 31 procent av det totala fastighetsvärdet. Skolan är en viktig plats för barns och ungdomars lärande, eftertanke och rörelse. Tillsammans med lärare, elever och annan skolpersonal skapar vi inomhus- och utomhusmiljöer efter behov och möjligheter, i både befintliga fastigheter och vid nyproduktion.

Hemsö äger 118 utbildningsfastigheter, varav 103 i Sverige, 11 i Finland och 4 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

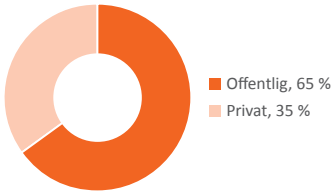
- Förskolor
- Grundskolor
- Gymnasieskolor
- Högskolor/Universitet
- Lokaler för avancerad forskning

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 65 procent och privata skattefinansierade aktörer för 35 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 56 procent och privata hyresgäster för 44 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 94 procent och privata aktörer för 6 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

De tre största hyresgästerna i kategorin är Mälardalens högskola. Academedia och delstaten Nordrhein-Westfalen.

Marknadsvärde per land

Årshyra per kundkategori



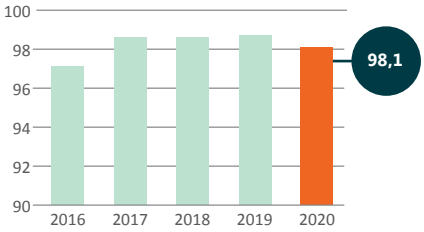
Andel av fastighetsvärdet

31%

Antal elever

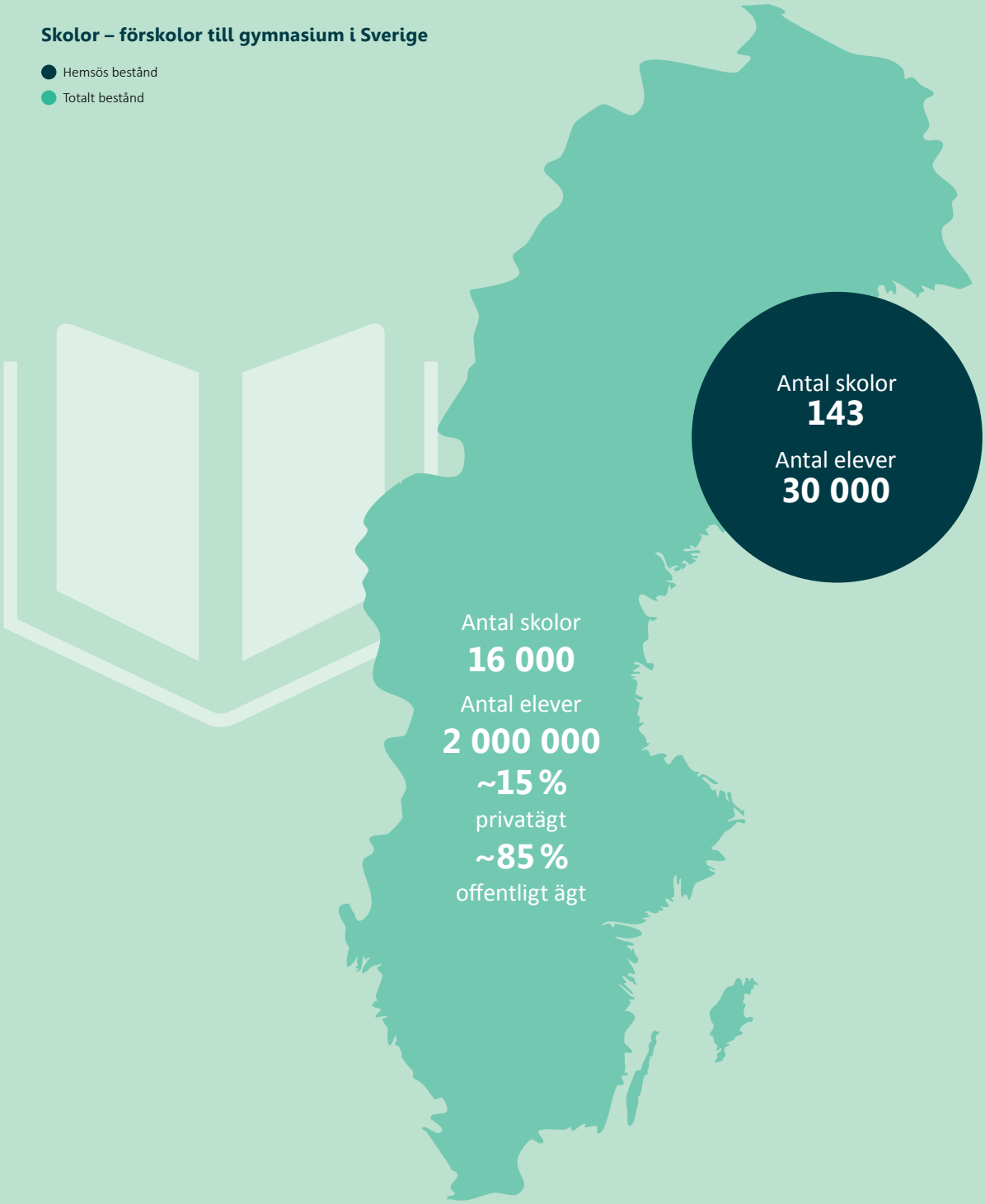
30 000

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

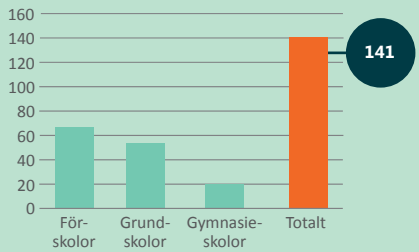


Skolor – förskolor till gymnasium i Sverige

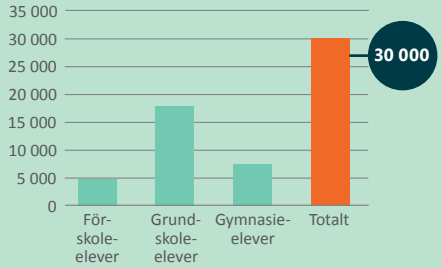
- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd



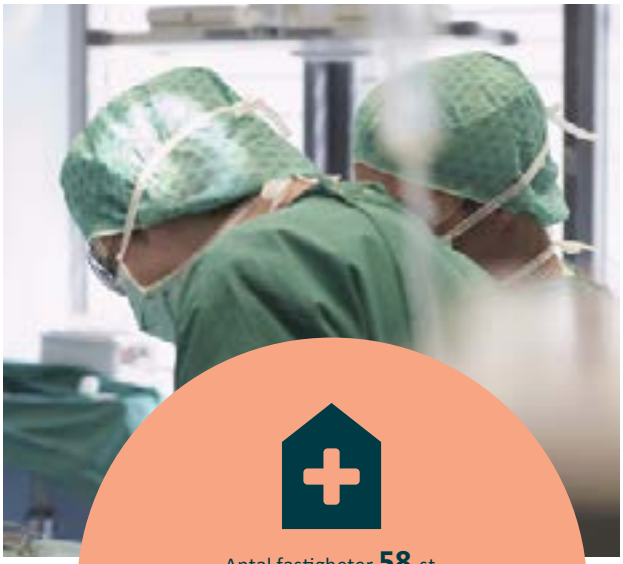
Antal skolor per kategori, Sverige



Antal elever per kategori, Sverige



Källa: Hemsö. Skolor under uppförande har exkluderats. Notera att statistik för den stora bilden även är exklusive högskolor/universitet.



Antal fastigheter **58** st
Fastighetsvärde **11 267** mkr
Uthyrningsbar yta **308** tkvm
Hyresduration **8,7** år
Hyresintäkter **558** mkr
Direktavkastning **4,8** %

Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

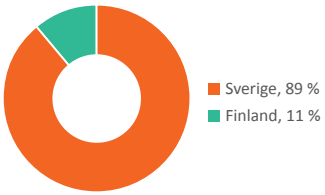
Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 18 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Vi utvecklar och förvaltar våra vårdfastigheter med fokus på den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Våra fastigheter ska vara tillgängliga och trygga, vilket gynnar både vårdtagare och personal. Hemsö äger 58 vårdfastigheter, varav 52 i Sverige och 6 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- Sjukhus
- Närsjukhus
- Vårdcentraler
- Tandvård
- Apotek
- Palliativ vård
- Rehabkliniker
- Barnavårdscentraler
- Mödravårdscentraler
- Barn- och ungdomspsykiatri
- Jourcentraler

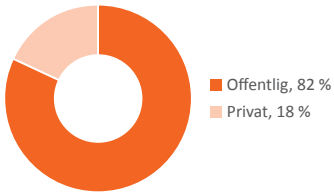
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 82 procent och privata skattefinansierade aktörer för 18 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 88 procent och privata aktörer för 12 procent av kontrakterad årshyra.

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

Marknadsvärde per land



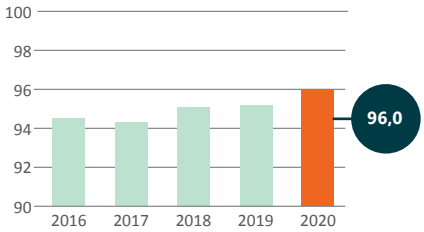
Årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

18 %

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal fastigheter **22** st
Fastighetsvärde **7 522** mkr
Uthyrningsbar yta **212** tkvm
Hyresduration **8,6** år
Hyresintäkter **412** mkr
Direktavkastning **4,7** %

Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet 12 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 22 rättsväsende-fastigheter, varav 12 i Sverige, 5 i Finland och 5 i Tyskland. Lokalerna inrymmer:

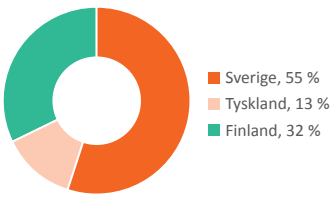
- Polis
- Kriminalvård
- Domstol
- Åklagare
- Räddningsstationer

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.

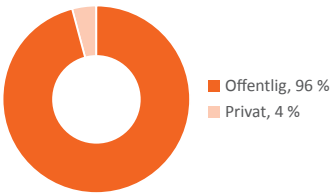
Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 96 procent och privata aktörer för 4 procent. Statliga myndigheter utgör majoriteten av Hemsös hyresgäster i Sverige och stod för 99 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 89 procent och privata aktörer för 11 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland stod offentliga hyresgäster för 100 procent.

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

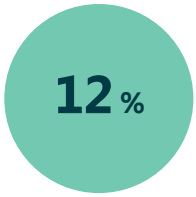
Marknadsvärde per land



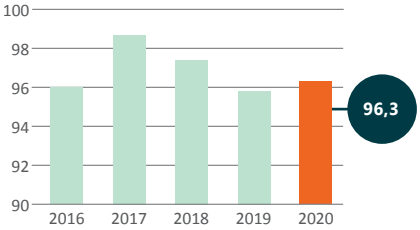
Årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Heidi Hanhijärvi, förvaltare i Helsingfors.

Tingshuset i Helsingfors.

Förvaltning

Ett tydligt fokus på förvaltning med lokal närvaro skapar förutsättningar för en hållbar, innovativ, effektiv och kundnära verksamhet i 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 2020 har inga olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar noterats. 2019 utreddes två olyckor och under 2018 noterades inga fall.

Överskottsgrad
73,7 %

Hyresduration
9,8 år

Ekonomisk uthyrningsgrad
97,9 %

Sandra Fernandez, förvaltare i Norrköping.

Fler nöjda hyresgäster

Vi fångar upp behov och synpunkter genom löpande kontakt och regelbundna möten med hyresgästerna. Vi mäter också hyresgästernas nöjdhet i samband med hanteringen av en felanmälan. Under 2020 var 96 procent av kunderna nöjda eller mycket nöjda med Hemsös hantering. 2019 var utfallet 95 procent och 2018 93 procent. Detta skapar trygghet och bidrar till långsiktiga relationer. Vi arbetar dagligen med kundvård och genomför regelbundet kundnöjdhetsmätningar via externa leverantörer som kvalitetssäkrar resultatet. Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll har störst påverkan på den övergripande kundnöjdheten och är de områden som våra kunder anser är viktigast. Hemsö lägger stor vikt vid kundernas återkoppling och arbetar aktivt för att ständigt förbättra både verksamheten och erbjudandet.

Hösten 2020 gjordes en kundnöjdhetsundersökning i Finland med resultatet 3,81 på en femgradig skala och NPS 49 (NPS är ett värde som mäter lojalitetsgrad). Respondenterna intervjuades via telefon och svarsfrekvensen var 76 procent. Den senaste NKI-mätningen i Sverige gjordes i januari 2021 via en webbaserad enkät samt telefonintervjuer och visade en ökning från 71 år 2019 till 73 år 2020 (66 år 2018). Hemsö har satt som mål att nå ett Nöjd kund-index på 75 av 100 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 har energianvändningen mellan 2019 och 2020 minskat med 9,2 procent för den svenska portföljen och en knapp ökning med 1 procent för den finska. För den tyska portföljen finns i dagsläget ingen sammanställd statistik. I Tyskland är hyresgästen ansvarig för inköp av all media och står även för förbrukningskostnaderna. Utfall för 2020 för hela portföljen, sett som ett separat år, är 122 kWh/m2 (138) för värme och el (inklusive verksamhetsel) för Sverige. För Finland är motsvarande siffra 254 kWh/m2 (221).

9,2 procent

Minskad energianvändning mellan 2019 och 2020 i jämförbart bestånd i Sverige.

Minskningen av energianvändningen i det svenska beståndet beror främst på Hemsös systematiska arbete med energieffektivisering samt att nya energieffektiva byggnader tillförs portföljen genom nyproduktion. En viss effekt av den milda vintern i inledningen av 2020 påverkar också resultatet för året. Den något ökade energianvändningen för det finska fastighetsbeståndet beror främst på att ett antal befintliga byggnader tillförts portföljen via förvärv, varav en större fastighet dessutom enskilt gör avtryck på portföljnivå då den för med sig ovanligt hög elanvändning för

verksamhetsändamål. Hemsös målsättning är utveckla målstyrningen på energiområdet och att fortsätta arbetet med energiprojekt i Finland för att effektivisera energianvändningen.

Klimatstrategi för minskad påverkan

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

42

Antal fastigheter med solcellsanläggningar.

Klimatpåverkan beräknas utifrån den internationella standarden GHG-protokollet och baseras för 2020 på data för byggnader i Sverige och Finland. 2020 var klimatpåverkan i Sverige 5,0 kg CO2e/m2 (6,8 kg CO2e/m2 2019 och 6,8 kg CO2e/m2 2018). I Finland var klimatpåverkan 19,6 kg CO2e/m2 (21,4 kg CO2e/m2 2019 och 25 kg CO2e/m2 2018). Uppvärmning sker i huvudsak genom fjärrvärme, men andelen fastigheter som värms av geoenergi ökar, vilket också bidrar till att minska klimatpåverkan. Hemsö avser att under 2021 utreda alternativa möjligheter till insamling av data för energianvändning i Tyskland och har infört krav på återrapportering av förbrukningsdata när nya avtal tecknas.

Under året har samtliga färdigställda projekt i Sverige och ett projekt i Finland klimatberäknats för att ge grundläggande kunskap om referensvärden för olika utföranden. Under 2020 har Hemsö infört utökade krav i materialvalsprocessen för projekt i Sverige som förenklar framtida klimatberäkningar.

Genom att delta med ett pilotprojekt i den nya svenska certifieringen NollCO2 ökar vi våra egna kunskaper om klimatsmart byggande, men delar också 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) där Hemsö avser att byggstarta ett klimatneutralt projekt i Malmö senast 2025. Hemsö är medlem i Sweden Green Building Council och har under året även blivit medlem i Green Building Council Finland. 2020 påbörjades ett förberedande arbete för att även redovisa finansiella klimatrisker i enlighet med ramverket TCFD (Task Force on Climate Related Financial Disclosures). I Sverige har det under årets genomförts en pilotstudie kring inventeringsmetodik för klimatrisker i befintligt bestånd.

Solenergi

Hemsö fortsätter att investera i förnyelsebar energi, bland annat genom fler solcellsanläggningar i både nyproduktion och befintligt bestånd. Under året genomfördes det första solcellsprojektet i Finland där Hemsö installerade en anläggning på 35 kWp på taket till Salmisaari tingshus. Produktionen startade i september 2020 och anläggningen beräknas producera cirka 28 MWh el årligen.

Under 2020 har ytterligare 15 solcellsanläggningar färdigställts och för närvarande har Hemsö 42 fastigheter med solcellsanläggningar. Den totala installerade effekten är 3 050 kWp (2 092) och den beräknade årsproduktionen från anläggningarna är 2 710 MWh (1 870). Under året påbörjades implementeringen av ett centralt system för övervakning och visualisering av anläggningarna. Systemet möjliggör att effektivt minimera produktionsbortfall vid eventuella fel i anläggningarna. Fler projekt med solcellsanläggningar är planerade för 2021 både i Sverige och i Finland.

Digitalisering

Hemsö har fortsatt arbetet med att digitalisera såväl arbetssätt som 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.

Hemsö bi-drar

Via ett samarbete med Biman och Beatebergsanstalten har flera fastigheter i Skåne försetts med bikupor. Syftet är att öka den biologiska mångfalden och bidra med ekosystemtjänster genom förbättrad pollinering.

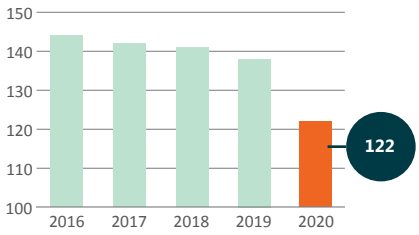
Under vintern 2020 inledde Hemsö även ett pilotprojekt med ambitionen att utforska området artificiell intelligens och energioptimering. I piloten optimerar AI-tekniken aktivt en byggnads inomhusklimat i kombination med lägsta möjliga kostnad. Målsättningen är ett mer behagligt inomhusklimat för våra hyresgäster samtidigt som vi sänker vår energianvändning och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

I Satakunta yrkeshögskola har Hemsö implementerat en digital tvilling och ett datahanteringssystem via Platform of Trust. Data från olika källor, till exempel byggnadsautomation och energimätning, kopplas till plattformen och harmonieras för att öka energieffektiviteten, optimera ytanvändningen och möjliggöra proaktivt underhåll. Den digitala tvillingen är en virtuell spegling av fastigheten i 3D där data och information kopplas till olika platser i huset. Till exempel kan luftkvaliteten inomhus och eventuella utrustningsfel mappas upp och kartläggas i tvillingen. Det förenklar arbetet med att åtgärda fel då både plats och typ av fel går att undersöka virtuellt.

Avfallshantering

Arbetet med samordnad upphandling av avfallshantering fortsatte under

Energianvändning i Sverige kWh/m² Atemp



Scanna QR-koden för att se en kort film där Philip Harnek, förvaltare i Malmö, berättar mer om Hemsös bikupor.

Hemsö har placerat ut bikupor på strategiskt utvalda fastigheter i södra Sverige, via samarbete med Biman och Beateberganstaltens intagna.

2020. Det innebär bättre källsortering och optimerade fraktioner, kärlstorlekar och frekvenser. En förbättrad hantering och upphandling syftar till att öka hyresgästernas möjligheter för källsortering såväl som att sänka kostnader och avfallsmängder – och i förlängningen bidra till både miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

Skolgårdslyftet

Skolgårdslyftet, ett initiativ för att höja kvaliteten på befintliga skolgårdar, har fortsatt under 2020. Hemsö satsar 30 miljoner kronor på att identifiera och genomföra åtgärder för att höja kvaliteten på hela det befintliga beståndet. Under 2020 färdigställdes 14 skolgårdar. Hemsös mål är att senast 2022 inventera samtliga skolgårdar i vårt bestånd i Sverige.

Framtidens boende för äldre

Hemsö påbörjade under 2020 ett framåtblickande arbete för att utveckla erbjudandet inom äldreboende. Med fokus på de boende, personal och anhöriga har bland annat djupintervjuer och observationsbesök på äldreboenden genomförts. Flera nyckelinsikter har identifierats, däribland hur uppskattat det är med en nära och lyhörd förvaltning som fångar upp personalens behov och förbättringsförslag. Mer information om Framtidens boende för äldre finns på sidan 14.

Sjukhus

Hemsö äger och förvaltar sedan tidigare två sjukhus i Finland. Under 2020 färdigställdes Europas modernaste ögonsjukhus – Patienten 1 i Hagastaden i Solna. Den mycket teknikintensiva fastigheten har byggts med visionen att skapa ett Eye center of excellence för att stimulera vård, forskning och utveckling inom ögonområdet. Här samverkar ankarhyresgästen S:t Eriks Ögonsjukhus med ett antal andra aktörer inom vård, akademi och näringsliv för att möta dagens och framtidens vård vad gäller patientbehov och arbetssätt. Hemsö har medarbetare med stor erfarenhet av sjukhusförvaltning.

Leverantörer

Hemsös huvudsakliga leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för byggprojekt och fastighetsdrift samt leverantörer av media. Riktlinjer för inköp och projekt styr processen för leverantörsbedömning. Uppföljning av strategiskt viktiga leverantörer i förvaltningen sker regelbundet genom till exempel kontraktsmöten på kvartalsbasis. Byggprojekt följs upp i entreprenadskedet genom återkommande byggmöten och genomgång av KMA-plan. Inköpsarbetet präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Hemsös leverantörer ska agera enligt fastställda krav inom exempelvis miljö, hållbarhet, kvalitet, tillförlitlighet och service samt social hållbarhet såsom anställningsvillkor

Vård – Mode 4, Skövde.

och mänskliga rättigheter. Dessa aspekter ingår i Hemsös krav på leverantörer som tillämpas vid samtliga centrala inköp och upphandlingar. 2020 genomfördes nio (sex 2019, sex 2018) centrala upphandlingar. För att säkerställa att samtliga myndighetskrav uppfylls och för att underlätta uppföljning och myndighetsbesiktningar har Hemsö implementerat det digitala verktyget Greenview. Förutom bättre möjligheter till uppföljning och analys innebär det även att hanteringen av ärenden digitaliseras.

Sponsring

Hemsö prioriterar sponsring där insatserna riktas till särskilt utsatta grupper samt verksamheter och initiativ som skapar samhällsnytta. I slutet av 2020 ingick Hemsö ett nytt samarbetsavtal med organisationen Hjärnfonden. Avsikten med samarbetet är att bidra till deras arbete och att använda dem som en kompetenspartner i vår förvaltning och utveckling av äldreboenden och skolor. Vi har också Hemsögåvan, som årligen delas ut till personer i våra fastigheter med syfte att underlätta och berika deras vardag. Under 2020 godkändes samtliga ansökningar till Hemsögåvan från olika verksamheter inom vård och omsorg. Utöver detta fick 104 äldreboenden i Sverige ett presentkort för att göra sina utemiljöer grönare.

Fokus 2021

Erfarenheterna av pandemin har gjort 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 ha en hög nivå på planerat underhåll.

Hållbarhetsarbetet fortsätter vara centralt inom företaget. Under 2020 fortsatte arbetet med digitalisering i fastigheterna och certifieringar av befintliga fastigheter enligt miljöcertifieringssystemen Breeam In Use och Miljöbyggnad iDrift. 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 utvecklingen ska fortsätta i rätt riktning. 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 och anpassa Hemsös hållbarhetspolicy för det tyska förvaltningsbeståndet. Det pågår bland annat arbete med effektivisering av förvaltningen och avtal samt planering för flera energiprojekt inom förnybar energi.

Nya polisstationen i Rinkeby kombinerar hög säkerhet och stor öppenhet

Mitt under pågående byggnation förvärvade Hemsö den nya polisstationen i Rinkeby – och togs emot med öppna armar:
– Hemsös erfarenhet var en stor fördel, säger Jörgen Ohlsson från Rinkeby Lokalpolisområde.

Rinkeby Lokalpolisområde behövde nya lokaler och hittade efter en tids letande två hus med potential i centrala Rinkeby. Husen ägdes av det allmännyttiga bostadsbolaget Familjebostäder och skulle förvandlas från slitna bostäder till moderna och säkra kontorsbyggnader. Projektet drog i gång i december 2017 och den nya polisstationen var klar för inflyttning i juni 2020. Mitt i alltihop förvärvades fastigheten av Hemsö.

– Det är vi väldigt glada över. Hemsös historia av att äga specialfastigheter, och inte minst erfarenhet från andra polisstationer, gjorde stor skillnad. De visste vad som krävs i samarbetet och vad som funkar bra, säger Jörgen Ohlsson, kommissarie i Rinkeby Lokalpolisområde och verksamhetens representant genom hela processen.

Ett annorlunda tänk

Rinkeby Lokalpolisområde servar cirka 100 000 invånare. Den 11 000 kvadratmeter stora polisstationen är navet för all verksamhet och har plats för ungefär 250 polisanställda. På två våningar finns även delar av polisens kontaktcenter (PKC) där ett åttiotal civilanställda svarar på samtal till 114 14. Totalt rymmer byggnaden cirka 330 medarbetare.

> ”Hemsös historia och erfarenhet gjorde stor skillnad”

Stationen är byggd för att vara välkomnande och för att skapa närhet till medborgarna. Här kan polisen bjuda in till möten istället för att som tidigare hyra lokaler. Man har tagit höjd för risker som finns i samhället idag, men vill också vara transparent och inbjudande.

– Det är ett helt annorlunda tänk. Förut fick ingen komma in, nu har vi hög säkerhetsnivå och kan ändå säga hej och välkommen, berättar Jörgen.

Intresserad och tillmötesgående partner

Samarbetet med Hemsö har enligt Jörgen rullat på utan problem. Alla förmöten fungerade smidigt och Hemsö tog direkt rollen som en seriös, intresserad och tillmötesgående partner.

– Det finns alltid saker som inte lirar riktigt vid inflytt, men vi har löst allt på ett bra sätt tillsammans, konstaterar Jörgen.

Nu när verksamheten är i full gång löser polisens egen serviceorganisation mycket av det dagliga. Det finns också ett fortlöpande samarbete med Hemsö som i sin tur har anlitat Coor för löpande drift och underhåll.

Kräver tillgänglighet och snabb återkoppling

På frågan om vad som är allra viktigast hos hyresvärden kommer svaret utan tvekan:

– En tydlig och upparbetad kommunikationsväg. Snabb återkoppling. Och tillgänglighet. Vi har verksamhet 24/7 och vissa frågor kan vara kritiska. En garageport som strular måste åtgärdas snabbt, annars kanske polisbilen inte kan komma ut på uppdrag.

Hemsös lyhördhet, kontinuerliga avstämningar och strukturerade arbetssätt bidrar till höga betyg från polisen. Just nu kan Jörgen Ohlsson inte komma på något han skulle vilja ändra på, men poängterar att det är viktigt att följa upp samarbetet och hur det kan utvecklas framöver.

Först i Sverige med grundskola och äldreboende i samma byggnad

Projektet i Göteborg är unikt. Här utvecklar Hemsö den ovanliga kombinationen grundskola och äldreboende i samma byggnad.

– Hemsös professionalism och erfarenhet hjälper oss att ligga i framkant, säger Seija Kemppainen, projektledare på Lokalförvaltningen, Göteborgs stad.

Scanna koden för att se en film där flera parter berättar mer om detta unika samverkansprojekt.

Göteborgs stad står inför stora utmaningar. Inom de närmaste 10–15 åren beräknas antalet invånare i kommunen öka med mer än 100 000 personer. Det betyder fler bostäder – och många stora bostadsprojekt, privata såväl som kommunala, är redan gång. Det betyder också behov av kommunal service i form av äldreboende, boende med särskilt stöd, skolor och förskolor.

Från skola till kombinationsprojekt

Stadsdelen Sandarna är ett exempel. Här ska cirka 1 000 nya bostäder byggas och i anslutning till dem utvecklar Hemsö sitt första egna nyproduktionsprojekt i Göteborg – en kombinationsbyggnad med skola för 400 elever i årskurs F-6 på våning ett till tre och äldreboende med 100 platser på våning fyra till åtta.

”Hemsö satsar långsiktigt i sin produktion”

– Från början skulle vi bara bygga en skola, men när vi fick tillgång till mer mark undrade Hemsö, som har erfarenhet av att bygga kombinationsbyggnader, om vi inte hade behov av äldreboende också – och det hade vi ju, säger Seija Kemppainen, projektledare på Lokalförvaltningen, Göteborgs stad, och berättar att projektet i Sandarna är först i Sverige med just den här kombinationen.

Fördelarna är flera. Dels samutnyttjande av vissa lokaler och funktioner, dels att det skapar naturliga möten mellan barn och gamla och bidrar till att motverka åldersegregering.

Forskningen är med

Göteborgs stad har generellt ett stort behov av äldreboenden och man jobbar med både egenproduktion och inhyrning.

– En insikt är att mindre aktörer, som inte är vana samhällsbyggare med erfarenhet av kommunal verksamhet, tycker att vi är besvärliga med våra styrande dokument och långa beslutsled.

Mötet med Hemsö ser man mycket positivt på. Seija lyfter att det finns en erfarenhet och professionalism som genomsyrar allt.

– Hemsö vill ligga i framkant när det gäller äldres boende och barns vistelse i skola och vi har kunnat väga in rådande forskning i projektet. Det känns otroligt bra.

Lyhördhet viktig egenskap

Erfarenhet, kunskap och kompetens som bidrar till en kvalitetssäkrad byggprocess är viktiga komponenter vid val av samarbetspartner till Göteborgs stad. Något annat som prioriteras högt är lyhördheten för verksamheten, för dem som ska vistas där varje dag.

– Hemsö bygger dessutom in den sociala och ekologiska aspekten. Byggnaden har en silverbyggnadscertifiering och tydliga energimål, och det gynnar även hyresgästen. Det är också tydligt att Hemsö satsar långsiktigt i sin produktion, byggnaden ska stå här länge och det tar man höjd för, konstaterar Seija Kemppainen.

Mervärden med digitalisering och innovation

Seija tror att Hemsö och andra privata aktörer kommer kunna bidra till framtidens stadsutveckling genom att erbjuda den erfarenhet man har som samhällsbyggare – och inte minst ta täten och visa på alla möjligheter med ny teknik och digitala lösningar.

– Även om jag är gammal eller dement kan tekniken underlätta och göra mig mer självständig. Ta bara höj- och sänkbara toalettstolar, intelligenta duschar och sensorer i golvet. Eller belysningsstyrning som skapar säkra utemiljöer. Digitalisering ger helt klart mervärden.

Byggnationen beräknas vara färdig årsskiftet 2022/2023.

Äldreboende och grundskola i Göteborg.

Äldreboendet Sköndalsvillan – pilotprojekt med NollCO2-certifiering

Sköndalsvillan i Tyresö byggs med klimatet i fokus. Samtidigt blir det ett nytt äldreboende perfekt anpassat för sin verksamhet.
– En enorm fördel att kunna vara med från början, säger Annika Elfström från hyresgästen Stiftelsen Stora Sköndal.

Stiftelsen Stora Sköndal bedriver en stor del av sin verksamhet, bland annat äldreboende, på det egna området vid Drevviken söder om Stockholm. Annika Elfström är affärsutvecklingschef med uppdrag att hitta fler lämpliga lokaler.

– Vi har varit intresserade av Tyresö ett tag, så när vi fick veta att Hemsö hade byggrätt till en tomt som verkade lovande tog vi kontakt, berättar Annika.

Uppfyller höga kvalitetskrav

Det nya äldre- och korttidsboendet Sköndalsvillan kommer ha 80 respektive 12 lägenheter samt en lokal i bottenvåningen. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2022.

Annika Elfström tycker att det känns väldigt bra att gå in i projekt med ett fastighetsbolag som har den erfarenhet och kompetens som krävs. Att det är Hemsö som både utvecklar och äger huset ser hon som en bonus som för med sig en helt annan långsiktighet.

– Stora Sköndal står för hög kvalitet och vi ställer därför också höga krav på lokalerna vi ska verka i. Vid en nybyggnation som den här kan vi vara med från början med våra tankar och idéer. Det är en enorm fördel.

Pilot för NollCO2-certifiering

Hemsös projekt Sköndalsvillan ingår som ett av sex pilotprojekt för en helt ny certifiering, NollCO2. Certifieringen syftar till att uppnå netto-noll klimatpåverkan under byggnadens livslängd. För Hemsö innebär det möjlighet att vara med att påverka utformningen av kriterierna och bidra med kunskap om äldreboendens klimatpåverkan. Från Stora Sköndal ser man mycket positivt på att byggnaden blir certifierad enligt NollCO2, inte minst för att den egna verksamheten också jobbar mot starka miljömål.

> **”Hemsö har ett sätt att jobba som fungerar”**

– Certifieringen handlar om själva byggnationen och påverkar i sig inte de boendes vardag, men känns viktig ur ett hållbarhets- och samhällsperspektiv, säger Annika.

Tryggt och tydligt med Hemsö

Samarbetet runt Sköndalsvillan är det första mellan Stora Sköndal och Hemsö. Annika Elfström konstaterar att det har fungerat väldigt bra hela vägen, från förhandling till planering, med god ton, bra kommunikation och ett seriöst och genomtänkt arbetssätt.

– Vi har haft täta avstämningar på hyresgästmöten och nu har vi kontinuerliga möten om stort och smått med bra uppslutning från båda håll.

På frågan om vad som utmärker en bra hyresvärd lyfter Annika framför allt ett smidigt samarbete med tydlig gränsdragning. Att veta exakt vem som har ansvar för vad gör vardagen så mycket enklare, menar hon.

Det är som sagt första gången Stora Sköndal samarbetar med Hemsö, men Annika berättar att stiftelsen känner sig trygg.

– Hemsö är en etablerad hyresvärd för samhällsfastigheter och har upparbetad kunskap om hur man är en bra hyresvärd och ett sätt att jobba som fungerar. Dessutom är både vi och Hemsö är väldigt lösningsorienterade, så det kommer nog rulla på bra.

Gesamtschule Dabendorf blir en av Tysklands modernaste skolor

I skrivande stund är det inte länge kvar. Under andra kvartalet 2021 beräknas den nya kommunala högstadie- och gymnasieskolan i Zossen vara färdig.

– Här får elever och lärare en effektiv inlärningsmiljö och högsta möjliga standard, konstaterar Thomas Kosicki, vd på Zossener Wohnungsbau GmbH.

Zossen ligger i nordöstra Tyskland, fågelvägen ungefär 3,5 mil söder om Berlin. Här utvecklar Hemsö en högstadie- och gymnasieskola för 1 000 elever. Projektet är Hemsös första skolprojekt i Tyskland och sker genom ett samägt bolag med staden Zossen, där Hemsö äger 90 procent och staden 10 procent.

Den nya skolan, Gesamtschule Dabendorf, får en yta på drygt 16 000 kvadratmeter. 11 300 av dem innehåller klassrum, pausrum, lärarrum, toaletter, arkivrum och korridorer. I en separat byggnad ger resterande kvadratmeter gott om utrymme för matsal, kök, cafeteria/samlingslokal, omklädningsrum – och en bowlinghall.

– Det här blir en av de modernaste skolorna i hela Tyskland, säger Thomas Kosicki.

Stor glädje över erfaren skolutvecklare

Redan 2015 fick det kommunala fastighetsbolaget Zossener Wohnungsbau GmbH (ZWG) i uppdrag av staden Zossen att utveckla en ny kommunal skola i stadsdelen Dabendorf. Det visade sig dock vara svårt att säkra finansieringen för den nya skolan, så projektet lades på is. Och där låg det, ända till 2018 då Hemsö dök upp på arenan:

> **”Hemsö hjälpte oss att förverkliga vår vision”**

– Vi på ZWG var så glada över att ha hittat en finansieringspartner med stor erfarenhet och kunskap just av att utveckla nya skolor. Hemsö kunde hjälpa oss att förverkliga vår vision och erbjöd både pålitlighet och rättvisa, transparenta kontrakt. Precis den typen av partner vi letade efter.

Sedan dess upplever Thomas att Hemsö hela tiden har visat på stor professionalism, objektivitet och effektivitet. Han är dessutom mycket imponerad av det okomplicerade kontraktsutförandet.

Än så länge är projektet i Zossen i byggfasen och Thomas har svårt att uttala sig om Hemsö som hyresvärd. Men han förväntar sig inga jobbiga överraskningar, inte utifrån de positiva erfarenheter samarbetet hittills har inneburit och räknar med ett fortsatt stabilt partnerskap på lika villkor.

Ett lyft för hela staden

För staden Zossen i allmänhet och stadsdelen Dabendorf i synnerhet blir det förstås ett lyft att ha tillgång till en av Tysklands modernaste skolor. När läsåret 21/22 drar igång kommer 1 000 elever och en stor mängd lärare för första gången kliva in på sin nya, toppmoderna skola.

– Här får de en effektiv inlärningsmiljö och högsta möjliga standard, konstaterar en nöjd Thomas Kosicki och tror att första dagen på det nya skolåret kommer bli mycket speciell för alla inblandade.

Hemsö bygger två räddningsstationer i Uleåborg: ”Det här projektet är värt ett erkännande”

Sommaren 2019 vann Hemsö upphandlingen om byggandet av nya räddningsstationer i Uleåborg i Finland. På räddningsverket är man mycket nöjd med det pågående byggprojektet.

Byggandet av den 6 400 kvadratmeter stora räddningsstationen i Linnanmaa pågår och ska enligt plan slutföras i slutet av sommaren 2021. När den nya räddningsstationen står klar ska Hemsö bygga en mindre station i Raksila. Den beräknas bli klar våren 2023.

Hemsö kommer hyra ut räddningsstationerna till Uleåborgs stad med ett hyresavtal som löper på 25 år. Stationerna kommer drivas av räddningsverket i Uleåborg-Koillismaa.

Första bygget med privat fastighetsbolag

– Stadens beslut om de nya räddningsstationerna betyder mycket för räddningsverket, och nu byggs det för första gången i samarbete med ett privat fastighetsbolag, säger Mika Haverinen, räddningschef på räddningsverket i Uleåborg-Koillismaa, och konstaterar att byggprojektet hittills gjort mycket goda framsteg.

Enligt Haverinen har fördelen med samarbetet varit att Hemsö har samlat ett professionellt team kring projektet, med utgångspunkt från arkitekter och byggare. Önskemålen från dem som faktiskt ska använda byggnaden, räddningsverket, har också beaktats.

Användbarhet och funktionalitet i fokus

Byggandet av räddningsstationerna omfattar ett flertal olika tekniker och frågor förknippade med anläggningarnas användbarhet och funktionalitet. Byggnaden har också utformats enligt principen om en ren brandstation. Bland annat hålls använda kläder och använd utrustning åtskilt från de rena delarna av anläggningen.

– Vi är övertygade om att vi kommer få det resultat vi önskar när stationerna står klara. Vi har fått positiv feedback för att vi har varit så tydliga med våra önskemål. Det är bra att även ha en person från användarsidan inblandad, som sätter av tid till projektet, samlar information och diskuterar med arkitekterna.

Projektet har fortgått enligt tidsplanen och man har inte stött på några större utmaningar.

– Det är klart att stadsplanen till viss del har begränsat bygget och vissa kompromisser har vi fått göra, men de har inte berott på Hemsö, säger Haverinen.

Professionalism och långsiktig lönsamhet

När räddningsstationen i Linnanmaa står klar kommer den i hög grad förbättra tillgängligheten till de norra delarna av Uleåborgs stad, så att räddningsverkets olika avdelningar når fram så snabbt det behövs. Mika Haverinen tror att kommunerna i framtiden kommer vara villiga att samarbeta med Hemsö och andra liknande företag.

”Hemsö är en ansvarstagande fastighetsägare”

– Vi har bara positiva saker att säga om Hemsö, och deras medarbetare har visat prov på en stor professionalism i sitt sätt att hantera saker och ting. Det här projektet från dem är helt klart värt ett erkännande.

Haverinen tycker att Hemsö är en ansvarstagande fastighetsägare som inte strävar efter snabba vinster utan efter långsiktig lönsamhet.

– Det är tydligt att företaget vill ta god hand om fastigheterna. Räddningsstationerna som nu byggs kommer användas under många årtionden och det är viktigt att arbeta med en stabil partner. Om det behöver göras ändringar av byggnaderna kommer Hemsö definitivt ordna det utan problem.

Första spadtaget för kombinerad grundskola och äldreboende i Göteborg – den 28 september 2020.

RWS Bagartorpsskolan, Solna.

Projektutveckling

Hemsö utvecklar kontinuerligt samhällsfastigheter i nära samverkan med hyresgäster och verksamhetsutövare. Tillsammans skapar vi förutsättningar för god vård, omsorg och utbildning.

Stort behov av nya skolor och äldreboenden

OECD:s prognoser visar att vi kommer bli fler. År 2030 passerar Sverige 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 till 66 procent fram till och med 2040 i de länder där Hemsö verkar. Samtidigt kommer många barn och ungdomar att befinna sig i skolåldern.

Prognosen visar på en ökad urbanisering som leder till att fler unga flyttar till storstäderna, vilket skapar större demografiska skillnader mellan stad och landsbygd. Detta kräver stora investeringar i en utbyggd social infrastruktur i form av nya skolor, förskolor och äldreboenden.

Finansdepartementets beräkningar visar att det kommer behövas 700 nya äldreboenden samt 1 400 förskolor och skolor i Sverige under de närmaste tio åren. I Finland ligger motsvarande prognos enligt Statistikcentralen Tilastokeskus på cirka 400 nya äldreboenden. Enligt en studie från ZIA behöver Tyskland bygga över 200 nya äldreboenden varje år för att kunna möta behovet av äldreboendeplatser år 2030. Även behovet av nya skolor är stort i Tyskland. Den federala statistikbyrån beräknar att det finns cirka 600 000 fler elever år 2025 jämfört med 2015.

1 400

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

Långsiktig partner till kommuner

Många kommuner står inför den stora utmaningen att bygga samhällsfastigheter under 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 som dessutom har god förvaltningsekonomi. Det gör Hemsö till en långsiktig partner för kommuner – tillsammans klarar vi framtidens behov av samhällsfastigheter.

Långsiktigt ägande

Vid årsskiftet hade Hemsö 14 större pågående nybyggnadsprojekt inom kategorierna äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Projektutvecklingen sker både i egen regi och tillsammans med partnerföretag. Oavsett form är Hemsös mål ett långsiktigt ägande. Utveckling av fastigheterna sker i samverkan mellan interna kompetenser, exempelvis projektutvecklare och förvaltare, samt externa konsulter, hyresgäster, verksamhetsutövare och kommuner. Alla parter involveras tidigt i processen för att nå en samsyn om fastighetens utformning. Det borgar för en modern och ändamålsenlig fastighet med god funktionalitet ur både verksamhets- och förvaltningsperspektiv. Det ger också en bra grund för långsiktiga relationer med bolagets hyresgäster. Långsiktigt samarbete och ansvarstagande ligger även till grund för de avsiktsförklaringar vi under året tecknat med ett antal kommuner, till exempel Uddevalla och Bjuv.

Driver utvecklingen

Att Hemsö både utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter med en bredd av hyresgäster – kommuner, regioner, privata operatörer och stiftelser – ger en unik kunskap och förståelse för vad som krävs för att exempelvis driva en väl fungerande skola eller ett äldreboende. Användardriven innovationsmetodik ligger till grund för hur ny kunskap och erfarenhetsåterföring används i både nyproduktion och befintliga fastigheter. Metodiken ligger också till grund för konceptutvecklingen av Hemsö-äpplet och Framtidens boende för äldre, där vi utifrån olika parametrar anpassar skolor och äldreboenden i enlighet med behov och möjligheter. Den kunskapen ger oss möjlighet att driva utveckling och innovation för både kostnadseffektiva och väl anpassade samhällsfastigheter utifrån verksamheternas behov.

Sköndalsvillan

Sveriges första NollCO2-certifierade äldreboende byggstartades.

Innovation

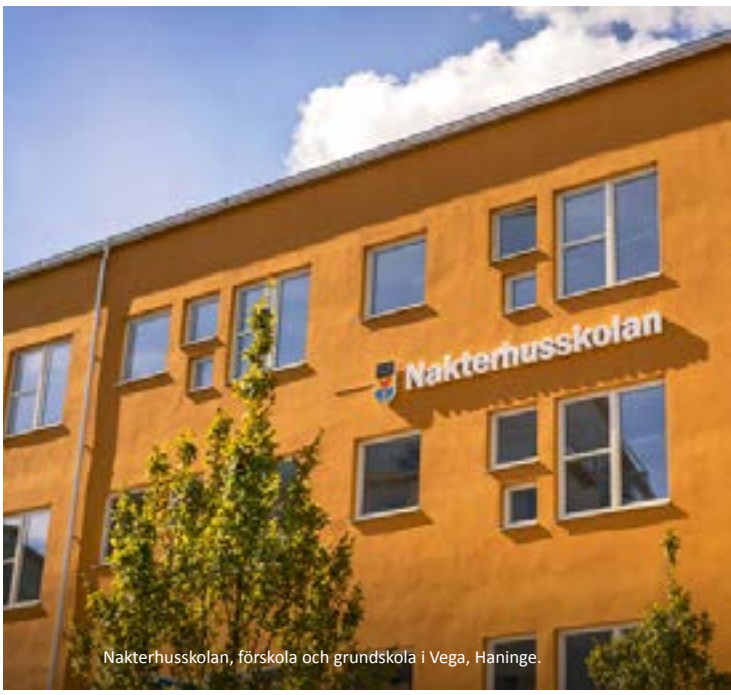
Ett exempel på innovativa projekt är äldreboendet och grundskolan i Göteborg med Göteborgs stad som hyresgäst. Verksamheterna ska bedrivas i samma fastighet med gemensamma mötesplatser där generationerna kan umgås. Denna kombination är den första av sitt slag i Sverige. Ett annat är äldreboendet Sköndalsvillan i Tyresö som NollCO2-certifieras och därmed blir det första klimatneutrala äldreboendet i Sverige. Verksamheten på äldreboendet kommer att drivas av den icke vinstdrivande stiftelsen Stora Sköndal. Ytterligare ett exempel på social hållbarhet är hyresavtalet och samverkansavtalet med Stiftelsen Stockholms Sjukhem och Raoul Wallenbergsskolan i Upplands Väsby. Samverkansavtalet syftar till att hyresgästerna tillsammans ska främja aktiviteter över generationsgränserna för att berika tillvaron för de boende på äldreboendet och för barnen på förskolan.

Verksamheterna i fokus

Vi utgår alltid från verksamheten i samband med att ett projekt inleds. Våra fastigheter är en viktig funktion för samhällsservicen, varför utgångspunkten i vår projektutveckling är att skapa förutsättningar för god vård, omsorg och utbildning. Genom att ha kunskap om vad som är viktigt för våra verksamheter och deras användare 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.

Genom att säkerställa en effektiv byggprocess och utveckla fastigheter med hög nyttjandegrad skapas möjligheter att erbjuda våra hyresgäster en attraktiv hyra.

Villa Vikhem, äldreboende i Staffanstorp.



Nakterhusskolan, förskola och grundskola i Vega, Haninge.

Färdigställda projekt

Hemsö har under året bland annat färdigställt äldreboendet Anoraken i Luleå, polisstationen i Rinkeby i Stockholm och S:t Eriks Ögonsjukhus i Solna.

Under 2020 har Hemsö initierat projekt som gör att vi kommer bidra med 650 nya äldreboendeplatser och 8 000 nya skolplatser. Sedan Hemsö startade år 2009 har vi färdigställt 1 250 äldreboendeplatser, 8 000 elevplatser och 7 000 högskoleplatser.

Äldreboendeplatser*

650

Elev- och högskoleplatser*

8 000

*Antal platser som projekt initierade under 2020 kommer bidra till.

Färdigställda projekt 2020

Kommun	Projekt	Certifiering	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrnings-grad, %
Stockholm	Polisstation Rinkeby	Saknas	Rättsväsende	11 703	491	15	28	100
Halmstad	Fyllinge	Miljöbyggnad	Äldreboende	3 804	98	15	8	100
Solna	Patienten 1	Miljöbyggnad	Vård	21 258	2 321	18	104	100
Kristianstad	Villa Boulevard	Miljöbyggnad	Äldreboende	4 477	134	15	10	100
Luleå	Anoraken	Miljöbyggnad	Äldreboende	11 000	278	20	21	100
Summa				**52 242**	**3 321**	**17**	**171**	

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

Färdigställda projekt

Anoraken, Luleå

Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 12 000 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: I december 2020 färdigställde Hemsö ett nytt vård- och omsorgsboende i Luleå. Boendet har 144 platser med 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta beläget i den nya stadsdelen Kronan. Luleå kommun har tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

Polisstation Rinkeby

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 11 7000 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Det nya polishuset i Rinkeby färdigställdes i september 2020. Hemsö övertog vid förvärvet rollen som byggherre för projektet. Polismyndigheten har tecknat hyresavtal på 15 år med en förhyrning av hela fastigheten. Polishuset har vid färdigställandet 330 nya arbetsplatser för poliser i Rinkeby.

S:t Eriks Ögonsjukhus, Stockholm

Fastighetskategori: Vård
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 21 000 kvadratmeter
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Guld
Projektbeskrivning: S:t Eriks Ögonsjukhus flyttade i september 2020 in i Hemsös nya fastighet i life science-området i Hagastaden i Solna. Visionen med fastigheten är att skapa ett Eye center of excellence för att stimulera vård, forskning och utveckling inom ögonområdet. S:t Eriks Ögonsjukhus är den största hyresgästen i fastigheten.

Pågående projekt

Hemsös största pågående nybyggnationsprojekt >100 mkr

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

[1] Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.
[2] Kommunal garanti.

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

Gymnasieskola, Stockholm

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 11 400 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.

Konservatoriet, Joensuu

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 3 700 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö byggstartade en ny skola för musikundervisning i Joensuu under andra kvartalet 2020. Konservatoriet kommer rymma en musiksal med 250 platser samt en repetitionssal för 100 musiker. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Joensuu stad. Fastigheten beräknas färdigställd fjärde kvartalet 2021.

Bylegård, Täby

Fastighetskategori: Äldreboende
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 555 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende på den befintliga fastigheten Byle gård belägen i Täby kyrkby. Äldreboendet kommer ha 86 lägenheter fördelat på tre våningsplan. Sedan tidigare finns en befintlig byggnad på fastigheten, ett hem för vård i livets slutskede. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Täby kommun. Fastigheten beräknas färdigställd under hösten 2022.

Dabendorf, Zossen

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Tyskland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 16 300 kvadratmeter
Byggstart: 2018
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö byggstartade en högstadie-och gymnasieskola i Zossen söder om Berlin i slutet av 2018. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Skolan byggs för 1 000 elever och beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2021.

Arkadiaskolan, Helsingfors

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Finland
Projekttyp: Ombyggnation
Projektyta: 6 000 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. Fastigheten Arkadia 24 stod färdig 1930 och representerar tjugotalsklassicism. Byggnaden har en mångsidig historia eftersom den bland annat har fungerat som ett militärt sjukhus och tillfälligt logement under krigsåren.

IES, Trelleborg

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 7 500 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö påbörjade under fjärde kvartalet 2020 byggnationen av en ny förskola och grundskola med plats för totalt 860 elever. I anslutning till skolan utvecklas även en idrottshall. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Internationella Engelska Skolan. Skolan beräknas stå klar till starten av läsåret 2022/23.

Bild: Arkkitehdit Kontukoski Oy

Linnanmaa räddningsstation, Uleåborg

Fastighetskategori: Rättsväsende
Land: Finland
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 6 500 kvadratmeter
Byggstart: 2020
Uthyrt vid byggstart: 100 procent
Projektbeskrivning: Hemsö och Uleåborgs stad har ingått avtal om nyproduktion av två nya räddningsstationer i Uleåborg. Linnanmaa ska byggas som energieffektiv fastighet med stor tyngdpunkt på såväl hållbarhet som hälsa och säkerhet. Stationerna kommer drivas av Oulu-Koillismaas räddningstjänst.

Stavsborgsskolan, Nacka

Fastighetskategori: Utbildning
Land: Sverige
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 13 900 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.

Sandbyhov – utvecklingsområde med äldreboende, skolor och vårdlokaler i Norrköping.

Att utveckla 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.

Det är även viktigt att förstå verksamheterna och dess användare. Hemsös fastigheter är mer än fyra väggar och tak. Alla som vistas här ska ha rätt förutsättningar att utvecklas och må bra. För att uppnå det använder vi oss av våra egna erfarenheter och samverkar med forskare, elever, boende, lärare och vårdpersonal så att önskemål och behov fångas upp, prioriteras och bemöts i utvecklingen av skolor och äldreboenden. Detta systematiska arbete har bland annat resulterat i skolor som utformats med så få trånga och mörka vrår som möjligt för att minska risken för mobbning och att skolgårdar utformats för att uppmuntra till rörelse vilket gynnar barns inlärning och fysiska utveckling.

Hemsös krav är att all nyproduktion ska miljöcertifieras och vi arbetar med flertalet olika certifieringssystem med fokus på inomhusmiljö, materialval och energifrågor. Under 2020 påbörjade vi arbetet med våra första Svanenmärkta byggnader. Hemsö hade vid utgången av 2020 56 miljöcertifierade byggnader. Certifieringarna utgörs av 32 Miljöbyggnad, fyra LEED, en BREEAM, 18 BREEAM In-Use samt en DGNB. Antalet certifierade byggnader och deras andel av marknadsvärdet i portföljen ökar stadigt till följd av allt fler egenproducerade byggnader, där Hemsö ställer krav på miljöcertifiering.

Hemsös alla nyproduktionsprojekt miljöcertifieras.

I Sverige använder Hemsö databasen SundaHus Miljödata vid samtlig nybyggnation i Sverige. Hemsö ställer krav på att material och produkter ska inneha bedömningarna A och B i SundaHus. Under 2020 har 86 procent av bedömda material i slutförda projekt bedömning A och B (2019 83 procent och 2018 92 procent). I vissa fall godkänns avvikelser efter en särskild utvärdering, exempelvis när det inte finns alternativ att tillgå på marknaden. SundaHus Miljödata används även vid större ombyggnationer och vid löpande underhåll av fastigheterna.

Fokus och utveckling 2021

Hemsö kommer under 2021 fokusera på att utveckla samhällsfastigheter på egen mark och i kommuner där vi redan bedriver verksamhet. Det görs genom att initiera och driva planprocesser. Hemsö 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. Hemsö 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.

Hemsö 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 bolaget att intensifiera arbetet med ständiga förbättringar bland annat genom att utveckla vårt arbetssätt avseende tekniska ramhandlingar för äldreboende och skolor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org. nr. 556779–8169, avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2020 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 2020 ägde Hemsö 392 fastigheter med ett marknadsvärde om 62,2 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 företag 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	2020	2019	Δ %
Hyresintäkter	3 270	3 027	8,0
Övriga intäkter	23	19	21,1
Fastighetskostnader	-867	-770	12,6
Driftnetto	**2 425**	**2 276**	**6,5**
Central administration	-158	-135	17,0
Resultat intresseföretag	1	-2	150,0
Rörelseresultat	**2 268**	**2 139**	**6,0**
Finansiella poster	-500	-419	19,3
Resultat efter finansiella poster	**1 768**	**1 720**	**2,8**
- varav Förvaltningsresultat	**1 810**	**1 760**	**2,8**
Överskottsgrad	73,7 %	74,8 %	
Rörelsemarginal	68,9 %	70,2 %	

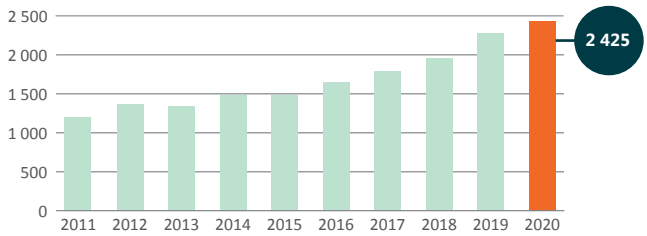
Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 3 270 mkr (3 027) under 2020, en ökning med 8,0 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 24 mkr (70) motsvarande 0,9 procent (3,1). Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk något och uppgick vid årets utgång till 97,9 procent (98,1) och den ekonomiska vakansen uppgick till 74 mkr (63). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 340 mkr (3 126). Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen uppgick till 9,8 år (9,9). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

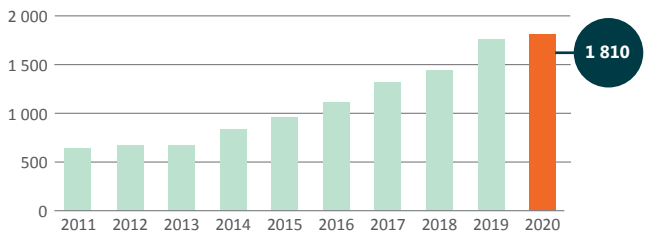
Kostnader

Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 867 mkr (770), en ökning med 97 mkr, motsvarande 12,6 procent. Ökningen beror på en större fastighetsportfölj, högre underhållskostnader och en engångskostnad om 14 mkr hänförlig till förvärvet av fastigheten Kadetten i Stockholm.

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



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

Driftnetto

Driftnettot ökade med 149 mkr till 2 425 mkr (2 276), en ökning med 6,5 procent. Ökningen var främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 73,7 procent (74,8), en minskning med 1,1 procentenheter mot föregående år till följd av ökade underhållskostnader samt en engångspost om 14 mkr.

I jämförbart bestånd var driftnettot under 2020 i stort sett oförändrat och uppgick till 1 953 mkr (1 954).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -500 mkr (-419). Det ökade finansnettot förklaras av att den räntebärande skulden ökat med 3 110 mkr till 38 652 mkr (35 542). Under året amorterade även Hemsö obligationer i förtid vilket utlöste en kostnad om -37 mkr. Räntebindningen uppgick till 6,2 år (6,4) samtidigt som genomsnittsräntan uppgick till 1,2 procent (1,3). Finansnettot består av räntekostnader om -495 mkr (-420), övriga finansiella kostnader om -50 mkr (-42), ränteintäkter om 11 mkr (5), övriga finansiella intäkter om 57 mkr (57) samt räntekostnader tomträtter och arrenden -24 mkr (-19).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 810 mkr (1 760), en ökning med 3 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 62 240 mkr (55 027) vid slutet av 2020. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 2 441 mkr (2 037), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 2 408 mkr (1 983) och realiserad värdeförändring uppgick till 33 mkr (54). Värdeförändringen beror 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 -45 mkr (66) och berodde främst på sjunkande marknadsräntor. Valutaderivaten påverkade resultatet med -27 mkr (-91) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

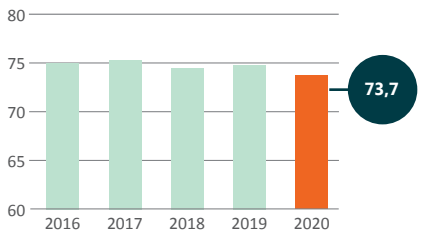
Skatt

Redovisad skatt för året uppgick till -803 mkr (-621) varav aktuell skatt utgjorde -115 mkr (-78) och uppskjuten skatt utgjorde -688 mkr (-543).

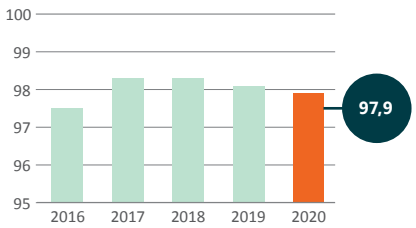
Årets resultat

Årets resultat före skatt uppgick till 4 136 mkr (3 732) och årets resultat efter skatt uppgick till 3 333 mkr (3 111), en ökning om 222 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till en högre värdeförändring på förvaltningsfastigheterna samt ett ökat driftnetto jämfört med föregående år.

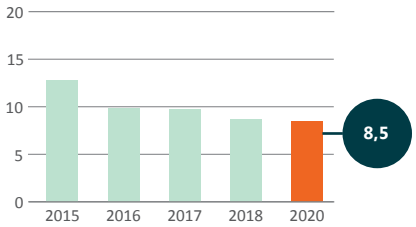
Överskottsgrad, %



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Totalavkastning, %



Driftnetto per geografisk marknad

	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	2 174	647	471	3 293
Fastighetskostnader, mkr	-651	-173	-43	-867
Driftnetto, mkr	**1 523**	**474**	**428**	**2 425**
Nyckeltal				
Andel driftnetto, %	63	20	18	100
Överskottsgrad, %	70	73	91	74

Lönsamhet

Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,1 procent (20,8). Avkastningen på eget kapital från förvaltningsresultatet uppgick till 8,9 procent (10,6). Totalavkastningen uppgick till 8,5 procent (8,7).

Investeringar

Med investeringar avses investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat 5 738 mkr (7 966) varav 2 483 mkr (5 242) avser förvärv och 3 255 mkr (2 724) avser ny-, till- och ombyggnation. 2 601 mkr (2 215) investerades i nyproduktion och 654 mkr (508) avsåg förbättringsåtgärder och investeringar i samband med nyuthyrningar. För samtliga pågående nybyggnationsprojekt med projektvolym över 100 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 2 474 mkr (2 774).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 643 mkr (1 614) och det operativa kassaflödet uppgick till 1 696 mkr (1 628). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 614 mkr (-7 139) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 989 mkr (5 940). Sammantaget minskade likvida medel med 100 mkr (544) under året.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 83 mkr (78) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick föregående år till 253 mkr och avsåg vinst vid försäljning av aktier i dotterförtag. De administrativa kostnaderna ökade till -176 mkr (-164). Ökningen beror främst på högre personalkostnader till följd av fler anställda. Finansiella poster uppgick till 972 mkr (100). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 716 mkr (-52), ränteintäkter om 617 mkr (559), räntekostnader om -544 mkr (-462), samt valutakurseffekter om 183 mkr (55). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -47 mkr (-25). Årets totalresultat ökade till 1 040 mkr (301).

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 138 (122) anställda varav 59 (57) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 123 (110) anställda i Sverige, 7 (6) i Tyskland och 8 (6) i Finland.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hemsö valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen separat rapport. Årets hållbarhetsredovisning har granskats översiktligt av revisorn. En sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven för hållbarhetsrapporten enligt årsredovisningslagen återfinns på sidan 130 i detta dokument. Hemsös hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer GRI standards.

Hållbarhetsarbetet fokuserar på följande områden:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- Effektiv resursanvändning
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang

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 2020 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 29 april 2021 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

	30 dec 2020	30 dec 2019	Förändring %
Antal fastigheter, st	299	299	–
Marknadsvärde, mkr	42 388	40 995	3,4
Direktavkastning, %	4,5	4,8	-0,3

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

Förslag till vinstdisposition

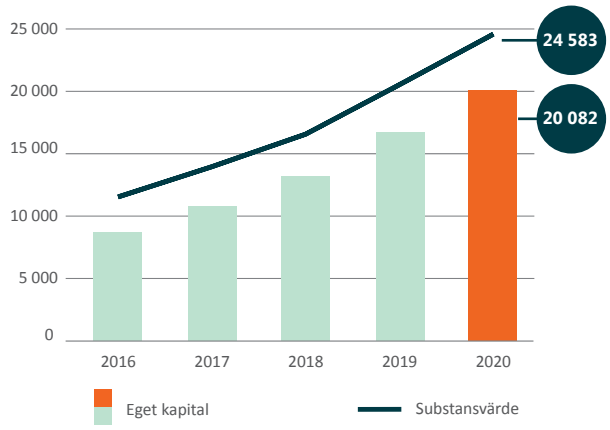
Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	2 092 137 117
Överkursfond	1 700 000 000
Årets resultat	1 039 656 061
Redovisat värde vid periodens slut	**4 831 793 178**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	905 000 000
Till ny räkning överföres	3 926 793 178
Summa	**4 831 793 178**

Utveckling eget kapital, mkr



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.

Balansräkning

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Fastigheter	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629
Nyttjanderätter	605	582	–	–	–
Övriga tillgångar	1 457	1 348	720	660	392
Kassa	891	988	450	1 134	932
Tillgångar	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**
Eget kapital	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672
Räntebärande skulder	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483
Leasingskulder	605	582	–	–	–
Derivat	231	211	281	544	723
Uppskjuten skatt	4 270	3 600	3 067	2 591	2 103
Övriga skulder	1 353	1 296	1 131	1 172	972
Eget kapital och skulder	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**
Utbetalning till ägare					
Utdelning, mkr	860	721	657	555	585
Finansiell motståndskraft					
Eget kapital, mkr	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672
Soliditet, %	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8
Substansvärde, mkr	24 583	20 525	16 547	13 930	11 498
Justerad soliditet, %	37,7	35,4	34,9	34,2	32,9

Finansiering

Hemsös finansieringsstrategi syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Trots en tidvis turbulent finansmarknad under 2020 har vi upplevt en god tillgång till kapital. Under året har Hemsö diversifierat upplåningen genom obligationslån i norska kronor och australiensiska dollar. Hemsö har aktivt arbetat med att bibehålla bolagets kapital- och räntebindning för att bibehåll låg finansiell risk 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 ett behov av finansiering i både euro och svenska kronor.

God tillgång på kapital

Räntemarknaden har under det senaste året präglats av volatilitet kopplat till pandemin. Den initiala turbulensen med högre kreditmarginaler och en generell brist på kapital följdes av centralbankstimulanser som har resulterat i låga kreditmarginaler och räntor. Hemsö har dock under hela året haft tillgång till kapital och inte behövt utnyttja några kreditfaciliteter.

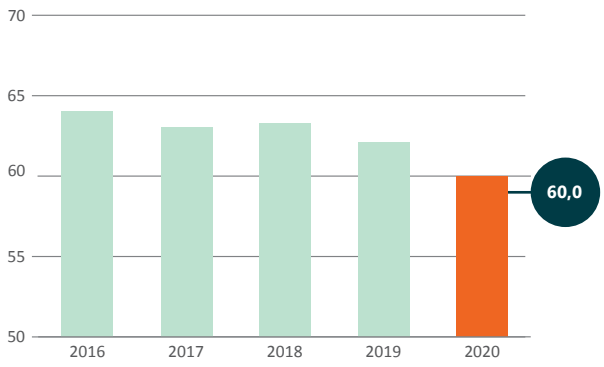
Ökad andel hållbar upplåning

Hållbar finansiering blir en allt viktigare del av Hemsös upplåning. Under 2020 lånade Hemsö motsvarande 2 800 mkr inom ramen för hållbara obligationer. Därutöver utnyttjade Hemsö 1 050 mkr från en tidigare avtalad låneram med Europeiska investeringsbanken (EIB). Totalt uppgår den hållbara upplåningen till 7 450 mkr, vilket innebär en ökning med 3 850 mkr under 2020. Totalt stod den hållbara upplåningen för 51 procent av nyupplåningen under året.

Hemsö adderar ytterligare rating från Fitch

Sedan tidigare har Hemsö en långsiktig A- rating med stabila utsikter från Standard and Poor´s. Under året erhöll Hemsö en långsiktig A rating från Fitch Ratings. För att öka transparensen och tillgodose en del investerares önskemål valde Hemsö att addera ett ratinginstitut för att bidra till ökad förståelse för bolagets affärsmodell och finansiella riskprofil.

Belåningsgrad, %



Kapitalstruktur

Mkr	2020	2019
Räntebärande skulder	38 652	35 542
Likvida medel	891	988
Nettoskuld	**37 761**	**34 554**
Marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Intresseföretag	698	635
Fastighetstillgångar	**62 938**	**55 662**
Belåningsgrad, %	60,0	62,1
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0

Kapitalstruktur

Räntebärande skuld
38,7 mdkr

Skuldtäckningskvot
141 %

Disponibel likviditet
13,4 mdkr

Finansieringskällor

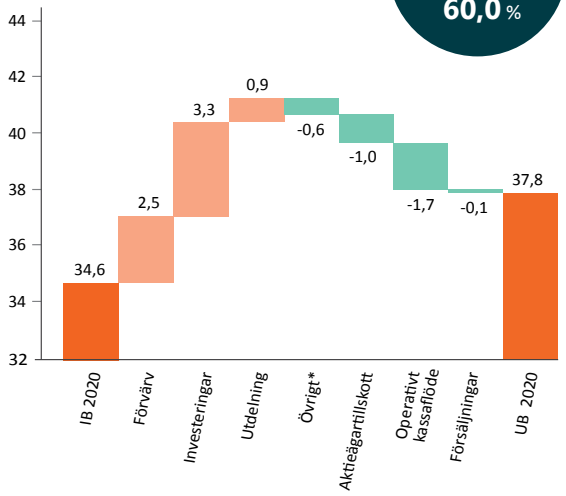
Mkr	2020	2019
Obligationer, SEK	14 052	12 989
Obligationer, EUR	13 707	14 053
Obligationer, NOK	1 155	–
Obligationer, AUD	313	–
Summa obligationer	**29 227**	**27 042**
Varav hållbara obligationer	*3 802*	*1 000*
Företagscertifikat	5 023	5 074
Europeiska investeringsbanken	2 848	1 843
Nordiska Investeringsbanken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

Kreditlöften och teckningsåtaganden

Mkr	2020	2019
Banker	7 500	6 500
Tredje AP-fonden	5 000	5 000
Europeiska Investeringsbanken	0	1 161
Summa	**12 500**	**12 661**
Likvida medel	891	988
Disponibel likviditet	**13 391**	**13 649**
Kortfristig upplåning	9 524	7 898
Skuldtäckningskvot, %	141	173

Förändring nettoskuld, mdkr

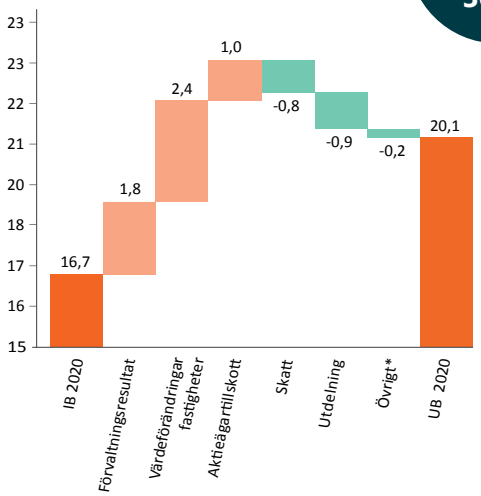
Nettoskuld **37,8** mdkr
Belåningsgrad **60,0** %



* Kursdifferenser, derivat, reavinst och förändring i rörelsekapital.

Förändring eget kapital, mdkr

Eget kapital **20,1** mdkr
Soliditet **30,8** %



*Omräkningsreserv, minoritetsandel, justering intresseföretag och derivat.

Rating
A/A-

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-. Fitch har åsatt Hemsö kreditbetyget A. 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 65 193 mkr (57 945). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 20 082 mkr (16 714), räntebärande skulder om 38 652 mkr (35 542), uppskjuten skatteskuld om 4 270 mkr (3 600) och övriga skulder om 1 353 mkr (1 296). De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 29 227 mkr (27 042), Schuldschein om 753 mkr (783), företagscertifikat om 5 023 mkr (5 074), samt icke säkerställda lån från EIB och NIB om 3 648 mkr (2 643). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 60,0 procent (62,1).

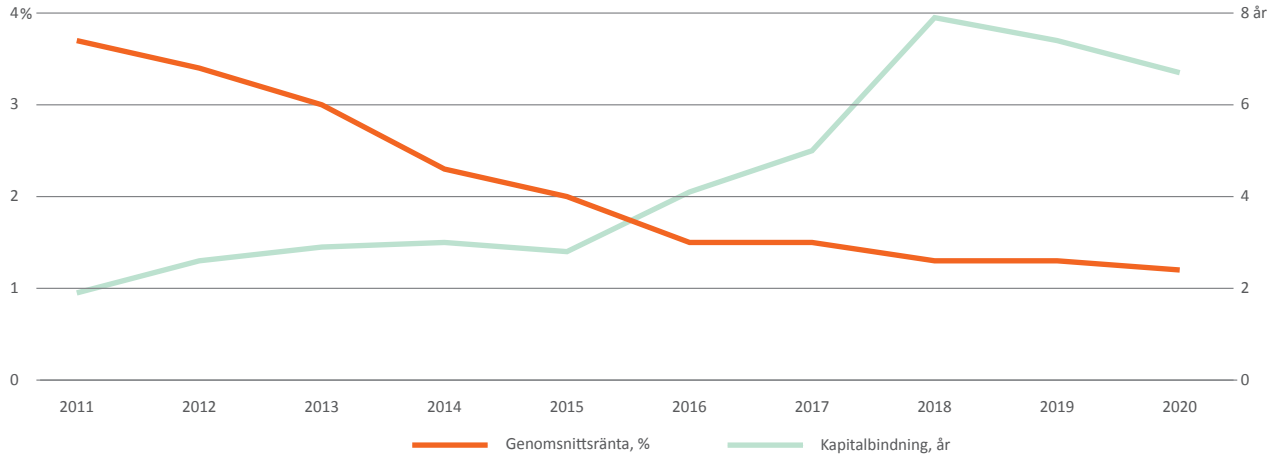
Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 14 052 mkr (12 989) 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 13 707 mkr (14 053) 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 Schuldschein marknaden. Vidare har Hemsö under 2020 emitterat obligationer i såväl norska kronor som australiensiska dollar och hade per årsskiftet motsvarande 1 155 mkr (-) obligationer i NOK och 313 mkr (-) i obligationer i AUD.

Fokus på stabila kassaflöden

Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget en lång räntebindning som per årsskiftet uppgick till 6,2 år (6,4). Kapitalbindningen är fortsatt lång och uppgick till 6,7 år (7,4). Trots

Genomsnittsränta och kapitalbindning



en fortsatt lång räntebindning sjönk Hemsös genomsnittsränta till 1,2 procent (1,3).

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 skulder om 38 652 mkr (35 542), vilket motsvarade en belåningsgrad om 60,0 procent (62,1). Av Hemsös räntebärande skulder löper 28 595 mkr (25 914) med fast ränta och 10 057 mkr (9 628) med rörlig ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Av Hemsös skuld var 71 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 2020 obligationer om totalt 6 524 mkr. Per 31 december 2020 uppgick volymen obligationer till 29 227 mkr (27 042), varav 3 802 mkr (1 000) utgörs av sju 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 2020 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 5 023 mkr (5 074).

Kreditlöften och likviditet

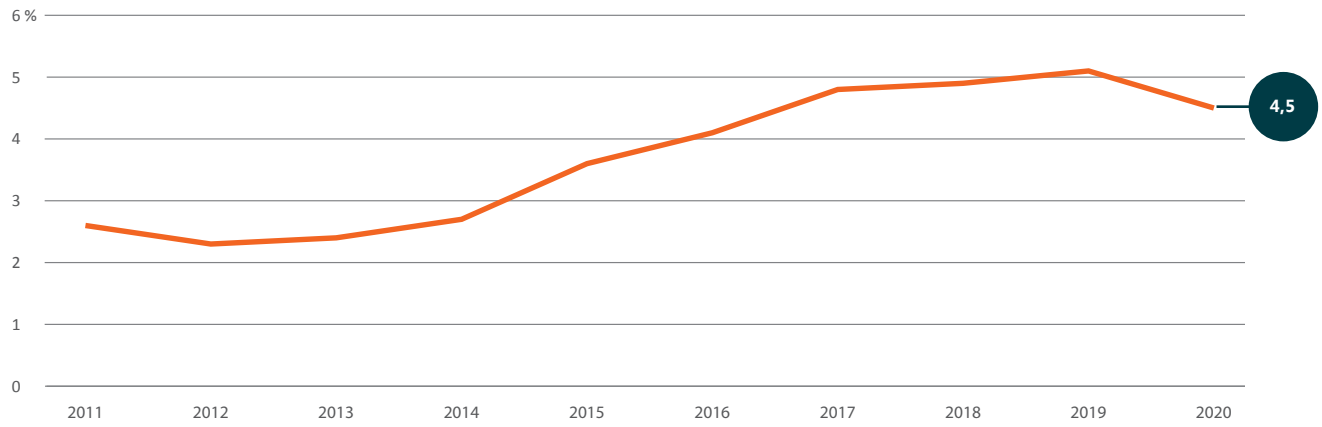
För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. Den 31 december 2020 hade Hemsö totalt 12 500 mkr (12 661) i outnyttjade kreditlöften varav 5 000 mkr (5 000) via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden, 7 500 mkr (6 500) i kreditlöften från banker. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 891 mkr (988) varför den disponibla likviditeten uppgick till 13 391 mkr (13 649).

Genomsnittsränta
1,2 %

Andel säkerställd skuld
0 %

Kreditlöften
12,5 mdr

Räntetäckningsgrad, ggr



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 undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 231 mkr (211). Vidare uppgick räntederivaten nominellt till 6 300 mkr (6 300), valutaräntederivaten uppgick till motsvarande 1 396 mkr (–), samt valutaderivaten uppgick till ett nominellt belopp av 764 mkr (–).

Värdeförändringar

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

Valutaexponering

Exponeringen i valuta definieras som skillnaden mellan värdet på bolagets tillgångar i euro (fastighetsvärde och kassa) och bolagets skulder i samma valuta. För att hantera valutaexponeringen kan Hemsö också använda sig av valuta- och valutaräntederivat. Valutaexponeringen uppgick per 31 december 2020 till 206 meur, motsvarande 2 067 mkr. Beloppet motsvarar 10,3 procent av koncernens egna kapital.

Räntederivat 2020-12-31

Förlängande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3 %	Stibor	-27
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3 %	Stibor	-27
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6 %	Stibor	-36
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5 %	Stibor	-40
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4 %	Stibor	-23
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4 %	Stibor	-15
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2 %	Stibor	-39
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7 %	Stibor	-17
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	-16
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7 %	Stibor	-17
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7 %	Stibor	-15
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3 %	Stibor	5
Summa		**5 500**			**-266**

Förkortande Start	Förfall	Volym Mkr	Betalar	Erhåller	Värde
2018-02-08	2023-02-08	500	Stibor + 0,60 %	1,3 %	7
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor + 0,56 %	1,1 %	3
Summa		**800**			**10**
Total		**6 300**			**-256**

Aktiva
Framtida start

Valutaexponering

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Fastigheter, EUR	20 215	17 559
Intresseföretag, EUR	563	514
Kassa, EUR	-43	291
Tillgångar, EUR	**20 735**	**18 364**
Skuld, EUR	16 508	15 879
Valutaswap, EUR	1 396	–
Exponering, EUR	**2 831**	**2 485**
Skuld, NOK och AUD	1 468	–
Valutaswap, NOK och AUD	-1 468	–
Exponering NOK och AUD	**0**	**0**
Valutasäkring	-764	–
Valutaexponering	**2 067**	**2 485**
Eget kapital	20 082	16 714
Valutaexponering, %	**10,3**	**14,9**

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.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	60,0 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,7 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	141 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr	4,5 ggr
Räntebindning	3–8 år	6,2 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % < 1år	29 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 %	10,3 %

Kapitalbindning
6,7 år

Räntebindning
6,2 år

Räntetäckningsgrad
4,5 ggr

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
2021	7 497	4 497	11,6	11 093	28,7
2022	6 746	3 246	8,4	1 050	2,7
2023	5 455	3 455	8,9	2 850	7,4
2024	5 000	1 000	2,6	2 000	5,2
2025	2 350	2 350	6,1	1 150	3,0
2026	5 802	5 802	15,0	5 002	12,9
2027	100	100	0,3	0	0,0
2028	100	100	0,3	500	1,3
2029	3 471	3 471	9,0	3 471	9,0
2030	2 185	2 185	5,7	4 117	10,6
2031	–	–	0,0	–	0,0
2032	842	838	2,2	842	2,2
2033	1 357	1 356	3,5	1 357	3,5
2034	1 004	1 004	2,6	1 004	2,6
2035–	4 221	4 226	10,9	4 216	10,9
Summa	**46 129**	**33 629**	**87,0**	**38 652**	**100,0**
Företagscertifikat		5 023	13,0		
Summa		**38 652**	**100,0**		

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.

Covid-19

Hemsö har analyserat bolagets alla väsentliga risker med anledning av den pågående pandemin. Vi bevakar utvecklingen löpande för att bedöma om ytterligare åtgärder behövs.

Hemsö har långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster eller privata operatörer som är skattefinansierade. Hemsö har under 2020 lämnat hyresrabatter till ett mindre antal hyresgäster med anledning av pandemin. Dessa rabatter har inte uppgått till några väsentliga belopp. Bolagets hyresgäster verkar inom centrala funktioner i samhället och i fastigheterna bedrivs vård, skola, äldreomsorg och verksamhet kopplat till polis och åklagare. Hemsös fastighets- och administrationskostnader bedöms inte påverkas av pandemin.

Hemsö har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att höjda kreditmarginaler eller höjda räntor inte påverkar bolagets finansnetto på kort sikt. Således gör bolaget bedömningen att Hemsös operativa kassaflöde inte i något väsentligt avseende kommer att påverkas.

Till följd av att Hemsös hyresgäster i hög grad varit drabbade av Covid-19 har vi ändrat vårt arbetssätt för att förhindra smittspridning. Vid äldreboendena har vi anpassat oss till verksamhetens önskemål och bland annat gjort så få fysiska besök som möjligt. Då vi måste komma in i fastigheterna för att hantera vissa tekniska ärenden har vi och våra driftentreprenörer sedan tidig vår använt full skyddsutrustning. Vi har även anpassat nyproduktions- och ombyggnadsprojekt för att förhindra smittspridning. Det som är applicerbart på Hemsös övriga fastighetstyper implementeras på samma sätt i kommande projekt.

Covid-19 har inneburit förhöjd risk för medarbetarnas hälsa och välmående. Olika åtgärder har införts för att minska denna risk, bland annat en satsning på digitala möten istället för fysiska, 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 samt finansiella ställning och 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 översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av samtliga svenska fastigheter görs internt fyra gånger per år. Den interna värderingen kvalitetssäkras varje år av olika externa oberoende värderare. Under 2020 externvärderades 95 procent av Hemsös fastighetsportfölj i Sverige. I Tyskland och Finland fastställs fastigheternas värden primärt genom externa värderingar. Dessa genomförs minst en gång per år, men vid större förändringar på marknaden kan ytterligare externa värderingar göras under året.

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 2020 var uthyrningsgraden över 98 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2020 var den 9,8 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.

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 kundernas 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, om dessa 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 kring 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 kring bland annat anställningsvillkor, miljö och arbetsmiljö.

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 (eg. 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. Hemsö är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.

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.

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 verksamheten. Hemsös verksamhet påverkar miljön då fastigheterna byggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning och ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringar riskerar att påverka Hemsös verksamhet genom ökade kostnader för att hantera extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar.

Hantering
Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering och förnybar energi, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. 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. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad lägsta nivå Silver alternativt annat certifieringssystem till likvärdig nivå, exempelvis BREEAM eller Svanen. Hemsö använder SundaHus miljödata vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material.

Hemsö bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Arbetet följs upp och kommuniceras till intressenter i den årliga hållbarhetsredovisningen. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet. Under 2020 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.

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 2020 ökade från 43 till 58, vilket är över benchmark (53). 2020 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. Frisknärvaron 2020 var 99,2 procent. Två arbetsplatsolyckor noterades för anställda i Hemsö.

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.

Forts. Förändrade regelverk och regelefterlevnad

Regel-efterlevnad

Risk
Brister gällande regelefterlevnad samt 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 6,7 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 2020 uppgick dessa till 12 500 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker och Hemsös ägare Tredje AP-fonden.

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 2020 uppgick Hemsös räntebindning till 6,2 år och 29 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 2020 uppgick Hemsös valutaexponering i euro till ett motvärde om 2 067 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 141 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/– 1 procent	+/– 33
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	+/– 34
Fastighetskostnader	+/– 1 procent	–/+ 9
Räntenivå, marknadsränta	+/– 1 procentenhet	–114/+70
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/– 0,1 procentenhet	–1 563 / +1 646
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/– 10 procent	+/– 66

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.

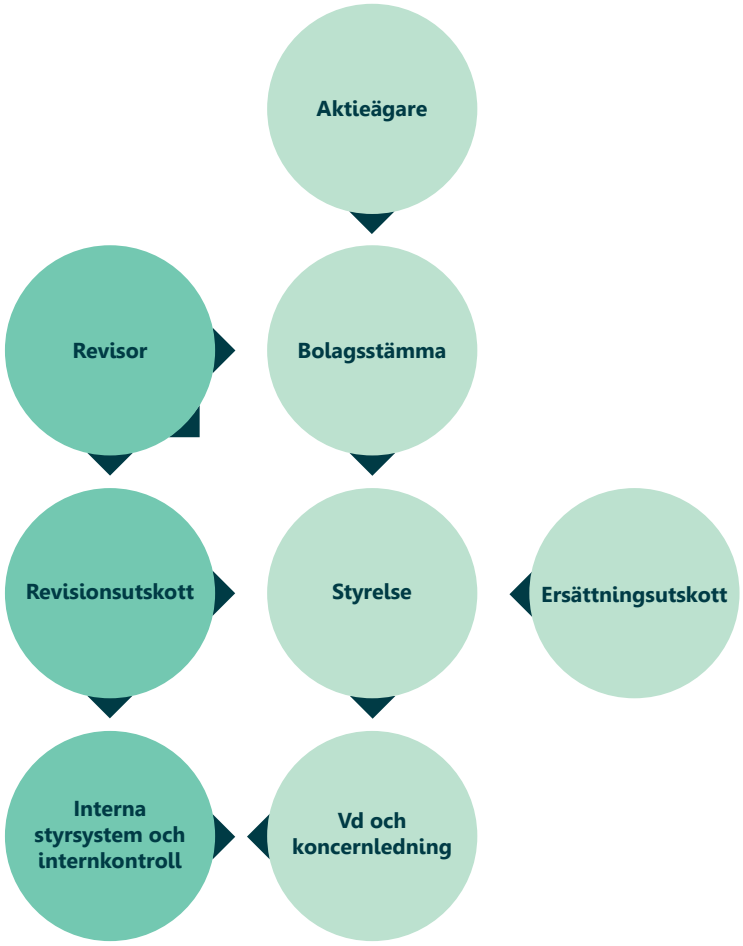
Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

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 2020

Årsstämman 2020 hölls den 17 juni 2020 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2020 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 2020.

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 2020 har sju ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och fyra extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

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

Styrelsens utvärdering

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

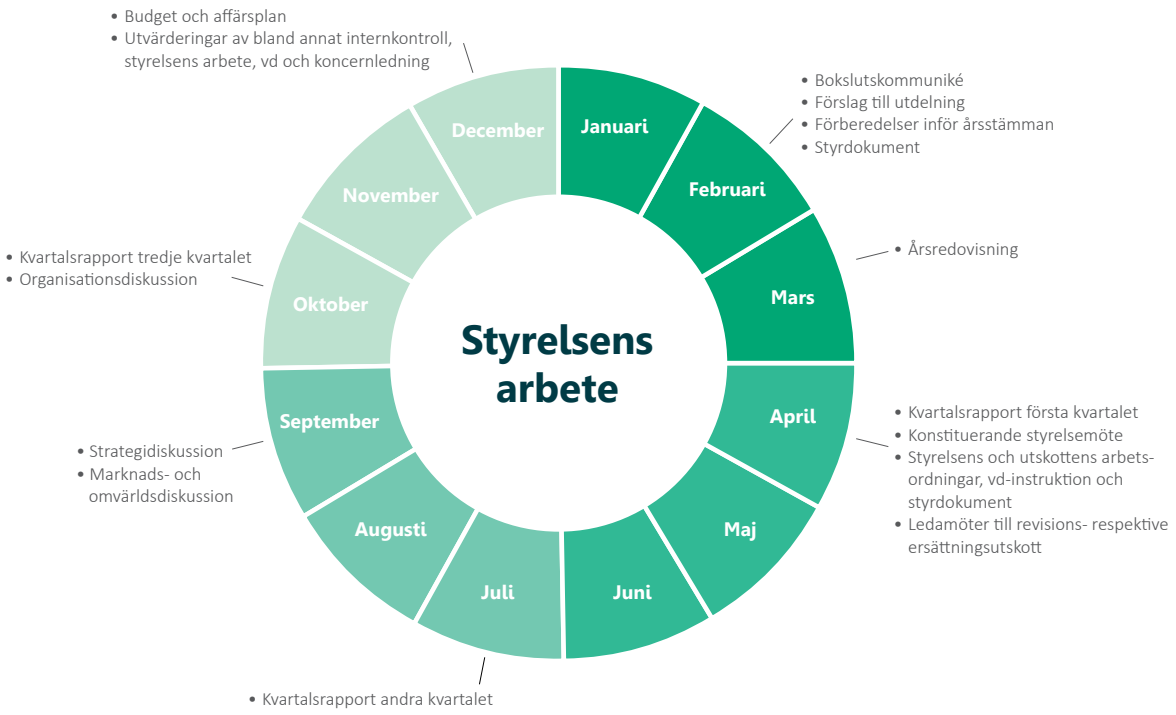
Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat 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), Bengt Hellström och Åsa Bergström.



Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2020		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Ja	11/11	–	2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	11/11	3/3	–
David Mindus	2009	Ja	Nej	11/11	–	2/2
Bengt Hellström	2009	Ja	Nej	11/11	3/3	–
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	11/11	–	2/2
Åsa Bergström	2017	Ja	Ja	11/11	2/3	–

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 2020 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 Bengt Hellström är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2020 beslutade att arvode ska utgå med 450 000 (oförändrat) till styrelsens ordförande samt 200 000 (oförändrat) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 40 000 (oförändrat) till ordföranden för ersättningsutskottet och 30 000 (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 100 000 (oförändrat) till ordföranden för revisionsutskottet och 50 000 (oförändrat) 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 två styrelsemöten och tre 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 138 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 22 personer i Hemsö Development AB, 7 anställda i Tyskland samt 8 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.

Äldreboende, Hantverkaren 2, Södertälje

Åsa Bergström, Bengt Hellström, 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.

Bengt Hellström f 1959

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:
Civilekonom. Chef för alternativa investeringar Tredje AP-fonden, Partner (Investment Manager) EQT Partners AB och Vice President Corporate Finance Investor AB.

Andra pågående uppdrag:
Senior Advisor alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseordförande Trophi Fastighets AB och Fastighets AB Regio. Styrelseledamot Hemsö Intressenter AB, Trenum AB, PC Rettig & Co AB, Gysinge skog AB och Fastighets AB Virtuosen.

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 AB Sagax, Tagehus Holding AB, Delarka Holding AB, Nicoccino Holding AB och Storskogen Group AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.

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 Öbergs färghus. Styrelseledamot TPPG The Perimeter Production AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Ledande befattningshavare

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.

Kristina Rosqvist

Regionchef Öst sedan 2016.
Född 1960.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och Vatten, KTH.

Senaste position: Fastighetschef, Aberdeen, Asset Management.

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.
Född 1970.

Utbildning: Examen inom HR, Uppsala universitet.

Senaste position: HR-chef, Anticimex Sverige.

Staffan Arwidi

Transaktionschef sedan 2020.
Född 1967.

Utbildning: Civilingenjör, KTH i Stockholm.

Senaste position: Senior Investment Manager, Vasakronan.

Åsa Thoft

Kommunikationschef sedan 2020.
Född 1977.

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

Senaste position: Kommunikationschef, If Försäkring.

Rutger Källén

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

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef, Kungsleden.

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Anna Marand

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

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Fastighetsekonom, Kungsleden.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014.
Född 1969.

Utbildning: Jur. kand Stockholms universitet.

Senaste position: Bolagsjurist Vasakronan.

Utbildning – Uppåkra förskola i Hjärup, Staffanstorp.

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkning										
Fastighetsintäkter	3 293	3 046	2 618	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899	1 671
Fastighetskostnader	-867	-770	-668	-587	-552	-524	-577	-547	-535	-469
Driftnetto	**2 425**	**2 276**	**1 950**	**1 788**	**1 652**	**1 476**	**1 486**	**1 340**	**1 364**	**1 202**
Central administration	-158	-135	-146	-130	-182	-154	-173	-173	-169	-150
Resultat i intresseföretag	1	-2	11	1	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	**2 268**	**2 139**	**1 815**	**1 659**	**1 470**	**1 322**	**1 313**	**1 167**	**1 195**	**1 052**
Finansiella poster	-500	-419	-372	-345	-359	-363	-480	-493	-521	-409
Räntor ägarlån	–	–	–	–	–	-53	-210	-210	-210	-210
Resultat efter finansiella poster	**1 768**	**1 720**	**1 443**	**1 314**	**1 111**	**906**	**623**	**464**	**464**	**433**
- varav Förvaltningsresultat *	***1 810***	***1 760***	***1 439***	***1 314***	***1 111***	***959***	***833***	***674***	***674***	***643***
Värdeförändring fastigheter	2 441	2 037	2 060	1 682	2 072	581	-261	-125	84	897
Värdeförändring derivat	-72	-25	91	135	-208	140	-760	297	-128	-235
Aktuell skatt	-115	-78	-36	-63	-49	-46	-89	-9	-17	-19
Uppskjuten skatt	-688	-543	-466	-477	-583	-231	127	-99	178	-250
Årets resultat	**3 333**	**3 111**	**3 092**	**2 591**	**2 343**	**1 350**	**-360**	**528**	**581**	**826**
Övrigt totalresultat	-88	-87	22	31	81	-50	42	16	-13	-3
Årets totalresultat	**3 245**	**3 198**	**3 114**	**2 622**	**2 424**	**1 300**	**-318**	**544**	**568**	**823**
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858
Nyttjanderätter	605	582	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 456	1 348	720	660	392	443	209	156	201	443
Kassa och bank	891	988	450	1 134	932	157	107	13	70	265
Summa tillgångar	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**	**21 566**
Eget kapital	20 082	16 714	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633	2 169
Uppskjuten skatteskuld	4 270	3 600	3 067	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325	1 502
Derivat	231	211	281	544	723	671	826	66	363	235
Ägarlån	–	–	–	–	–	–	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	38 652	35 542	29 728	25 575	22 483	17 433	16 507	14 699	15 085	13 445
Leasingskulder	605	582	–	–	–	–	–	–	–	–
Ej räntebärande skulder	1 353	1 296	1 131	1 172	972	716	680	564	816	1 215
Summa eget kapital och skulder	**65 193**	**57 945**	**47 406**	**40 677**	**34 953**	**27 102**	**24 984**	**22 806**	**23 222**	**21 566**

Nyckeltal**	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Finansiella nyckeltal										
Belåningsgrad, %***	60,0	62,1	63,1	62,6	64,0	65,2	66,5	64,9	65,4	63,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	5,1	4,9	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3	2,6
Andel säkerställd skuld, %	0,0	0,0	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5	64,5
Soliditet, %	30,8	28,8	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6	24,3	24,0
Genomsnittsränta, %	1,2	1,3	1,3	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4	3,7
Avkastning förvaltningsresultat, %*	8,9	10,6	10,8	12,1	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2	11,9
Totalavkastning, %	8,5	8,7	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6	10,9
Substansvärde, mkr	24 583	20 525	16 457	13 930	11 498	8 691	7 797	7 543	7 321	6 906
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Marknadsvärde fastigheter, mkr	62 240	55 027	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858
Direktavkastning, %	4,5	4,7	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2	6,2
Överskottsgrad, %	73,7	74,8	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0	71,8	71,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,1	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9	96,4	97,0
Fastighetsvärde, kr/kvm	31 042	29 208	26 695	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445	13 731
Antal fastigheter, st	392	370	365	346	356	317	313	348	357	312
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 005	1 884	1 732	1 636	1 638	1 499	1 524	1 622	1 707	1 519

* Hemsö har uppdaterat 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.

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

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Fastighetsintäkter			
Hyresintäkter		3 270	3 027
Övriga intäkter		23	19
Summa fastighetsintäkter	3–4	**3 293**	**3 046**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-488	-472
Underhållskostnader		-287	-221
Övriga fastighetskostnader		-92	-77
Summa fastighetskostnader		**-867**	**-770**
Driftnetto	3	**2 425**	**2 276**
Central administration	6–8	-158	-135
Resultat från andelar i intresseföretag		1	-2
Rörelseresultat		**2 268**	**2 139**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	68	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-569	-481
Summa finansiella poster		**-500**	**-419**
Resultat efter finansiella poster		**1 768**	**1 720**
- varav Förvaltningsresultat		**1 810**	**1 760**
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade	14	33	54
Fastigheter, orealiserade	14	2 408	1 983
Finansiella instrument, realiserade	10	21	-95
Finansiella instrument, orealiserade	10	-93	70
Summa värdeförändringar	11	**2 369**	**2 012**
Resultat före skatt		**4 136**	**3 732**
Aktuell skatt	12	-115	-78
Uppskjuten skatt	12	-688	-543
ÅRETS RESULTAT		**3 333**	**3 111**
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens, inklusive skatteeffekt		-88	87
ÅRETS TOTALRESULTAT		**3 245**	**3 198**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 255	2 948
Innehav utan bestämmande inflytande		78	163
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 169	3 035
Innehav utan bestämmande inflytande		76	163
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		33,3	31,1

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

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	62 240	55 027
Nyttjanderätter	4	605	582
Maskiner och inventarier	15	4	4
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 849**	**55 613**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	698	635
Övriga långfristiga tillgångar		27	90
Summa finansiella anläggningstillgångar		**725**	**725**
Summa anläggningstillgångar		**63 574**	**56 338**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	18	20	23
Skattefordringar		3	7
Övriga kortfristiga fordringar		588	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116	291
Summa kortfristiga fordringar	19, 23	**727**	**619**
Likvida medel	26	891	988
Summa omsättningstillgångar		**1619**	**1 607**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 193**	**57 945**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		7 535	6 835
Reserver		148	235
Balanserat resultat inklusive årets resultat		11 790	9 095
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**19 474**	**16 166**
Innehav utan bestämmande inflytande		608	548
Summa eget kapital		**20 082**	**16 714**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	4 270	3 600
Derivat	29	231	211
Räntebärande skulder	22, 23	29 128	27 644
Leasingskulder		605	582
Summa långfristiga skulder		**34 233**	**32 037**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	9 524	7 898
Leverantörsskulder		386	243
Aktuella skatteskulder		94	25
Övriga kortfristiga skulder		246	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	628	971
Summa kortfristiga skulder		**10 877**	**9 194**
Summa skulder	23	**45 111**	**41 231**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 193**	**57 945**

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 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	–	-21	–	21	–	–
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	38	38
Justering av omräkningsreserv	–	–	22	-22	–	–
Totalresultat	–	–	87	2 948	163	3 198
Utgående eget kapital 2019-12-31	**1**	**6 835**	**235**	**9 095**	**548**	**16 714**
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
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**

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

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 810	1 760
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	26	-31	-26
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	-53	-14
Betald skatt		-83	-106
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		**1 643**	**1 614**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–) /minskning (+) av rörelsefordringar		-119	-131
Ökning (+) /minskning (–) av rörelseskulder		1	260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 525**	**1 743**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	26	-2 483	-5 242
Investering i ny-, till- och ombyggnation		-3 255	-2 724
Försäljning av fastigheter	14	148	1 288
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-86	-461
Övriga anläggningstillgångar		61	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 614**	**-7 139**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna räntebärande skulder		8 783	9 892
Amorteringar räntebärande skulder		-4 955	-4 174
Realiserade finansiella instrument		21	-95
Erhållna aktieägartillskott		1 000	1 000
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		–	38
Utbetald utdelning		-860	-721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 989**	**5 940**
Årets kassaflöde		-100	544
Likvida medel vid årets början		988	450
Kursdifferens i likvida medel		4	-6
Likvida medel vid årets slut		**891**	**988**

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning		83	78
Central administration	7–8	-176	-164
Övriga rörelseintäkter		0	253
Rörelseresultat		**-93**	**167**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	716	-52
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	617	619
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-361	-467
Resultat efter finansiella poster		**879**	**267**
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, orealiserade	10	-67	70
Finansiella instrument, realiserade	10	21	-95
Resultat efter värdeförändringar		**833**	**242**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-9	-1
Erhållna koncernbidrag		281	102
Avsättning till periodiseringsfond		15	-24
Resultat före skatt		**1 119**	**319**
Aktuell skatt	12	-92	-3
Uppskjuten skatt	12	12	-15
ÅRETS RESULTAT		**1 040**	**301**

Moderbolaget Totalresultat

Belopp i mkr	2020	2019
Årets resultat	1 040	301
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	**1 040**	**301**

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3	3
Summa materiella anläggningstillgångar		**3**	**3**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	7 718	7 697
Uppskjuten skattefordran	12	57	43
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	31 226	26 674
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 002**	**34 414**
Summa anläggningstillgångar		**39 005**	**34 417**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 003	5 122
Skattefordringar		–	30
Övriga fordringar	18	140	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76	81
Summa kortfristiga fordringar	23	**5 220**	**5 250**
Likvida medel		0	0
Summa omsättningstillgångar		**5 220**	**5 250**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 225**	**39 667**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		1 700	2 000
Balanserat resultat		2 092	1 351
Årets resultat		1 040	301
Summa eget kapital		**4 833**	**3 653**
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		43	58
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	28	26
Summa avsättningar		**28**	**26**
Långfristiga skulder			
Derivat		278	211
Räntebärande skulder	22	29 128	27 644
Summa långfristiga skulder	23	**29 406**	**27 855**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	9 524	7 898
Skulder till koncernföretag		–	6
Leverantörsskulder		9	6
Skatteskulder		58	–
Övriga kortfristiga skulder		153	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	171	159
Summa kortfristiga skulder	23	**9 915**	**8 075**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 225**	**39 667**

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 2019-01-01	1	2 500	572	3 073
Utdelning	–	-500	-221	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 000	1 000
Årets resultat	–	–	301	301
Utgående eget kapital 2019-12-31	**1**	**2 000**	**1 652**	**3 653**
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**

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	**Not**	**2020**	**2019**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		879	267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-511	-5
Betald skatt		-5	-51
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		**363**	**211**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar		-119	29
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder		-551	12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-307**	**252**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-15	-2 030
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		3	–
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		–	517
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-13**	**-1 515**
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna externa lån		8 783	9 892
Amortering av externa lån		-4 955	-4 174
Lösen av finansiella instrument		21	-95
Erhållna aktieägartillskott		1 000	1 000
Koncernintern utlåning		-3 669	-4 639
Utbetald utdelning		-860	-721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**320**	**1 263**
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 31 mars 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas framför antagande vid årsstämma den 29 april 2021.

Nya principer tillämpade 2020

IFRS 3 Rörelseförvärv

En ändring har gjorts av definitionen av en rörelse som har betydelse för distinktionen mellan rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv. Bland annat har ett test införts (”Koncentrationstest”) som innebär att om huvuddelen av det verkliga värdet för de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar så utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om så inte är fallet ska ytterligare bedömningar göras för att fastställa om förvärvet är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv.

Ändringen tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 eller senare. Hemsö tillämpar ändringen från och med 1 januari 2020, ändringen har ingen väsentlig inverkan på Hemsös finansiella rapportering.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Hemsös resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2021 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. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 2020 (2019) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2020 (2019) 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. Vidare äger Hemsö hälften av aktierna och rösterna i Scandinavian Life Science AB. Då avtal finns om framtida förvärv av tillkommande andelar intas bolaget också 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 årsresultat.

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 2020 och 2019 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 2020 eller 2019 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 2020 till 21,4 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

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 då leasingavtalet inte i allt överför väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna. 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. Under verksamhetsåret sker omvärdering som redovisas kvartalsvis utifrån interna värderingar. 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.

Instrument avseende eget kapital: 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 instrument.

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.

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 2020 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 tillgångs-

förvärv 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.

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, det vill säga 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 hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga temporära skillnader förutom goodwill. Den uppskjutna skatteskulden beräknas utifrån nominell skattesats. 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 i sex segment: Finland, Tyskland och fyra segment i Sverige – Öst, Väst, Mitt/Nord och Syd.

2020	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	831	299	686	343	470	640	–	3 270
Övriga intäkter	8	1	3	3	1	7	–	23
Fastighetsintäkter	839	301	688	347	471	647	–	3 293
Fastighetskostnader	-232	-101	-183	-135	-43	-173	–	-867
Driftnetto	**607**	**200**	**505**	**211**	**428**	**474**	–	**2 425**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-158	-158
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	1	1
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-500	-500
Resultat efter finansiella poster	**607**	**200**	**505**	**211**	**428**	**474**	**-657**	**1 768**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	0	–	32	1	–	–	–	33
Fastigheter, orealiserade	546	280	407	108	549	520	–	2 408
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	21	21
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-93	-93
Summa värdeförändringar	**546**	**280**	**439**	**109**	**549**	**520**	**-72**	**2 369**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-115	-115
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-688	-688
Årets resultat	**1 153**	**480**	**944**	**320**	**977**	**944**	**-1 533**	**3 333**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 232	199	907	388	285	244	–	3 255
Förvärv	254	–	59	302	1 521	348	–	2 483
Avyttringar	-82	–	-9	-32	–	–	–	-124
Summa	**1 404**	**199**	**957**	**657**	**1 806**	**592**	–	**5 615**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	18 892	4 377	12 649	6 107	10 171	10 044	–	62 240
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	2 953	2 953
Summa tillgångar	**18 892**	**4 377**	**12 649**	**6 107**	**10 171**	**10 044**	**2 953**	**65 193**

2019	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Hyresintäkter	781	303	618	323	434	568	–	3 027
Övriga intäkter	5	2	3	2	–	7	–	19
Fastighetsintäkter	786	305	621	325	434	575	–	3 046
Fastighetskostnader	-222	-99	-177	-111	-31	-130	–	-770
Driftnetto	**564**	**206**	**444**	**214**	**403**	**445**	–	**2 276**
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-135	-135
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	-2	-2
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-419	-419
Resultat före värdeförändringar	**564**	**206**	**444**	**214**	**403**	**445**	**-556**	**1 720**
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	33	15	23	-17	–	–	–	54
Fastigheter, orealiserade	832	126	510	191	241	83	–	1 983
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	70	70
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-95	-95
Summa värdeförändringar	**865**	**141**	**533**	**174**	**241**	**83**	**-25**	**2 012**
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-78	-78
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-543	-543
Årets resultat	**1 429**	**347**	**977**	**388**	**644**	**528**	**-1 202**	**3 111**
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 092	121	764	305	130	312	–	2 724
Förvärv	923	102	1	138	516	3 562	–	5 242
Avyttringar	-662	-288	-256	-76	–	–	–	- 1 282
Summa	**1 353**	**-65**	**509**	**367**	**646**	**3 874**	–	**6 684**
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	16 942	3 898	11 286	5 342	8 225	9 334	–	55 027
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	2 918	2 918
Summa tillgångar	**16 942**	**3 898**	**11 286**	**5 342**	**8 225**	**9 334**	**2 918**	**57 945**

Not 4 Leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2020	31 dec 2019
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 235	3 228
Avtalade hyresintäkter mellan ett till fem år	11 966	10 952
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	20 917	20 029
Summa	**36 118**	**34 209**

Hyresavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Hemsö är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella 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. Tjänstebilar och lokalerna grupperas ihop till kategorin övrigt. Det totala kassaflödet för leasing uppgick till 36 mkr (35).

Koncernen	Tomträtter	Övriga leasingavtal	Summa Nyttjande-rättstillgångar
Ingående balans 2020-01-01	547	35	582
Årets avskrivningar	–	-12	-12
Valutaeffekter	-16	0	-16
Tillkommande	35	15	50
Utgående balans 2020-12-31	**567**	**37**	**604**

Belopp redovisade i resultatet	2020	2019
Avskrivningar	-12	-9
Räntekostnader	-24	-19
Leasingavtal understigande 1 år	0	-7

Löptidanalys av leasingskulderna*

Koncernen	31 dec 2020	31 dec 2019*
Förfall inom ett år	12	10
Förfall mellan ett till fem år	24	23
Förfall senare än fem år	1	2
Summa	**37**	**35**

*) Exklusive tomträtter, vilka betraktas som eviga.

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2020	2019
Mediaförbrukning	240	227
Tillsyn	221	216
Övriga driftkostnader	27	29
Summa	**488**	**472**

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2020	2019
Personalkostnader	178	156
Lokal- och kontorskostnader	16	14
Köpta tjänster	70	59
Avskrivningar	1	2
Övriga rörelsekostnader	7	7
Omföring till andra poster	-114	-102
Summa	**158**	**135**

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	2020			2019		
Koncernen	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Medelantalet anställda	127	57	78	112	53	59
Antal i ledningsgruppen	10	4	6	10	3	7
Antal i styrelsen	6	2	4	6	2	4

Hemsö hade vid årets utgång 138 (122) anställda varav 101 (94) i moderbolaget, 22 (16) i Hemsö Development AB, 7 (6) i Tyskland och 8 (6) i Finland.

Koncernen	2020		2019	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	990	–	990	–
Vd	4 842	–	4 542	–
Vice vd	3 249	–	3 792	–
Övriga ledande befattningshavare	7 627	382	5 238	–
Övriga anställda	73 873	5 055	63 334	4 283
Summa Sverige	**90 581**	**5 437**	**77 896**	**4 283**
Övriga ledande befattningshavare	3 744	–	3 632	–
Övriga anställda	9 810	203	7 508	196
Summa Utland	**13 554**	**203**	**11 140**	**196**
Summa Koncernen	**104 135**	**5 640**	**89 036**	**4 479**

Koncernen	2020		2019	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	311		311	–
Vd	1 943	1 619	1 752	1 339
Vice vd	1 699	463	1 393	830
Övriga ledande befattningshavare	2 968	2 357	2 302	1 319
Övriga anställda	23 211	16 145	22 643	11 309
Summa Sverige	**30 132**	**20 583**	**28 401**	**14 797**
Övriga ledande befattningshavare	236	527	205	450
Övriga anställda	878	904	610	786
Summa Utland	**1 114**	**1 431**	**815**	**1 236**
Summa Koncernen	**31 246**	**22 014**	**29 216**	**16 033**

	2020			2019		
Moderbolaget	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**	**Totalt**	**Kvinnor**	**Män**
Medelantalet anställda	100	44	56	87	44	43
Antal i ledningsgruppen 31/12	7	3	4	7	2	5
Styrelsen 31/12	6	2	4	6	2	4

Moderbolaget	2020		2019	
Löner och ersättningar, tkr	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**	**Löner och arvoden**	**Rörliga ersättningar**
Styrelse	990	–	990	–
Vd	4 842	–	4 542	–
Vice vd	3 249	–	3 792	–
Övriga ledande befattningshavare	6 088	382	4 863	–
Övriga anställda	58 464	3 851	50 464	3 555
Summa Sverige	**73 633**	**4 233**	**64 651**	**3 555**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**73 633**	**4 233**	**64 651**	**3 555**

Moderbolaget	2020		2019	
Sociala kostnader, tkr	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**	**Sociala kostnader inkl särskild löneskatt**	**Pensions-kostnader**
Styrelse	311	–	311	–
Vd	1 943	1 619	1 752	1 339
Vice vd	1 699	463	1 393	830
Övriga ledande befattningshavare	2 485	2 357	1 952	931
Övriga anställda	20 496	8 764	17 839	8 175
Summa Sverige	**26 934**	**13 202**	**23 247**	**11 275**
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	**26 934**	**13 202**	**24 475**	**11 275**

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 450 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 200 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 50 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 2020 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Redovisad rörlig ersättning för ledande befattningshavare avser en person och tiden innan personen ingick i gruppen 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. 69 anställda (60) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 8 448 tkr (7 381). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2020 till 148 procent (december 2019: 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.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	3	3	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	0	–	0	–
Skatterådgivning	0	0	–	–
Övriga uppdrag	1	1	1	–
Summa	**4**	**4**	**3**	**2**

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	2020	2019
Utdelning	707	250
Resultat från handels- och kommanditbolag	29	29
Nedskrivning	-20	-331
Summa	**716**	**-52**

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av förbrukning av 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	2020	2019	2020	2019
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	340	251	340	251
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-400	-326	-400	-326
Summa	**-60**	**-75**	**-60**	**-75**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:				
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	0	–	–
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	11	5	617	559
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**11**	**5**	**617**	**559**
Räntekostnader lån	-436	-345	-436	-344
Räntekostnader övriga finansiella skulder	0	–	–	–
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-436**	**-345**	**-436**	**-344**
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	0	183	55
Ersättning för garantiåtaganden	57	57	–	–
Övriga intäkter	–	–	–	–
Löftesprovisioner	-24	-22	-24	-22
Övriga finansiella kostnader	-49	-39	-25	-21
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	–	–	–	–
Summa	**-16**	**-4**	**134**	**12**
Summa redovisat i finansnetto	**-500**	**-419**	**256**	**152**
Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:				
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	33	70	21	70
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-105	-95	-67	-95
Summa	**-72**	**-25**	**-47**	**-25**
Summa redovisat i resultatet	**-573**	**-444**	**209**	**127**

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 2 441 mkr (2 037). Värdeförändringarna utgjordes till 33 mkr (54) av realiserade värdeförändringar och till 2 408 mkr (1 983) av orealiserade värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar genomförda under 2020.

Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i samtliga länder och fastighetskategorier. Störst sänkning av avkastningskrav återfinns i storstadsregionerna och inom kategorierna Äldreboende och Utbildning. De orealiserade värdeförändringarna är även ett resultat av projektverksamheten i framförallt Sverige samt ändrade bedömningar av driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter uppgick till 4,5 procent (4,7).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2020	2019
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	688	890
Allmän marknadsförändring	653	769
Delsumma Sverige	**1 340**	**1 659**
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	221	32
Allmän marknadsförändring	847	292
Delsumma Utland	**1 068**	**324**
Summa orealiserade värdeförändringar	**2 408**	**1 983**

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken 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 6 300 mkr (6 300) vid periodens utgång. Derivat hänförliga till valutariskhantering består av två instrument, dels valutaräntederivat som uppgick till motsvarande 1 396 mkr (0), dels valutaderivat som uppgick till ett nominellt belopp av 764 mkr (0). Undervärdet på räntederivaten uppgick till 256 mkr (211), övervärdet på valutaderivaten uppgick till 12 mkr (0) och övervärdet på valutaräntederivaten uppgick till 13 mkr (0).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -72 mkr (-25). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -45 mkr (66), varav orealiserade värdeförändringen uppgick till -45 mkr (70). Föregående år realiserades en sedan tidigare redovisad förlust -4 mkr i samband med att Hemsö förtidslöst räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror främst på att marknadsräntorna under året har sjunkit. Genomsnittlig duration på de räntederivaten var vid periodens slut 5,0 år (5,9). Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 0,4 procent (0,7).

Derivat hänförliga till valutariskhantering som har tagits upp under året påverkade resultatet med -27 mkr (-91).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	**4 136**	**3 732**	**1 119**	**319**
Aktuell skatt	-111	-73	-89	-3
Uppskjuten skatt	-688	-543	12	-15
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	-5	-3	–
Summa skatt i resultaträkning	**-803**	**-621**	**-80**	**-18**

	Koncernen		Moderbolaget	
Analys skattekostnad	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	4 136	3 732	1 119	319
Återläggning av resultat från intresseföretag	-1	2	–	–
Resultat före skatt exklusive resultat från intresseföretag	4 135	3 734	1 119	319
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-885	-799	-239	-68
Skillnad i utländska skattesatser	77	50	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	-5	-3	–
Effekt ändrad skattesats*	16	20	-1	-2
Skatteeffekt av				
Nedskrivning av aktiverat underskott	-10	18	–	–
Nyttjande av ej aktiverat underskott	–	7	–	–
Ej skattepliktig försäljning	13	91	–	54
Nedskrivning av andelar	–	–	-4	-71
Ej avdragsgilla kostnader	-14	-3	-1	–
Övriga skattemässiga justeringar	4	–	17	13
Utdelning	–	–	151	54
Resultat från HB/KB	–	–	–	2
Redovisad skattekostnad	**-803**	**-621**	**-80**	**-18**
Effektiv skatt	*-19 %*	*-17 %*	*-7 %*	*-6 %*

* 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 (17) procent av koncernens resultat före skatt. Aktuell skatt är beräknad enligt gällande skattesats, i Sverige 21,4 procent, Finland 20 procent samt Tyskland 16 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2020	2019	2020	2019
Derivat	19	-15	14	-14
Förvaltningsfastigheter	-704	-531	-2	-4
Obeskattade reserver	6	-15	–	–
Skattemässiga underskott	-9	18	–	–
Effekt ändrad skattesats*	–	–	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**-688**	**-543**	**12**	**-18**

	Koncernen		Moderbolaget	
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	2020	2019	2020	2019
Derivat	-47	-43	-57	-44
Förvaltningsfastigheter	4 308	3 638	28	26
Obeskattade reserver	33	38	–	–
Skattemässiga underskott	-24	-33	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**4 270**	**3 600**	**-29**	**-18**

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

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott i koncernen som bedöms kunna utnyttjas efter 12 månader eller mer uppgår till 24 mkr (20). I moderbolaget uppgår dessa till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som bedöms realiseras efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 4 341 mkr (3 677) samt i moderbolaget till 28 mkr (26). Ej redovisad fordran på underskott samt ej avdragsgillt räntenetto uppgår till 15 mkr (10), av dessa har underskott och ej avdragsgillt räntenetto motsvarande en skattefordran om 8 (10) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisad skattefordran har 70 mkr (74) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	5	5	5
Årets anskaffningar	–	–	–	–
Omklassificering	–	–	–	–
Summa	**5**	**5**	**5**	**5**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-5	-4	-5	-4
Årets avskrivningar	-	-1	–	-1
Summa	**-5**	**-5**	**-5**	**-5**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2020	31 dec 2019
Redovisat värde vid årets början	55 027	46 236
Förvärv	2 483	5 242
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	3 255	2 724
Avyttringar	-124	-1 239
Utrangeringar	–	-43
Valutakursförändringar	-810	124
Orealiserade värdeförändringar	2 408	1 983
Redovisat värde vid årets slut	**62 240**	**55 027**
varav redovisat över årets resultat	2 441	2 037

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 62 240 mkr (55 027) per 31 december 2020. Av årets investeringar avser 56 mkr (57) aktiverade ränteutgifter med en genomsnittlig räntesats på 1,3 procent. Total värdeförändring uppgår till 7 213 mkr (8 791), motsvarande 13,1 procent (19,0). 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 12 fastigheter i Tyskland för 972 mkr som tillträds under 2021. I Sverige har Hemsö förvärvat 5 fastigheter för 300 mkr som tillträds under 2021. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 4 853 mkr (4 945).

Värderingsmetod

Hemsö fastställer fastighetsvärdet kvartalsvis dels genom en internt uppbyggd värderingsmodell och dels genom externa värderingar. Värderingsmetoden är en integrerad del i Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys 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 högsta och bästa nytta av fastigheternas användning.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Värderingen sker således 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 verkligt värde enligt IAS 40 och har per 31 december 2020 värderat samtliga fastigheter.

Det redovisade värdet i Sverige bestäms utifrån den interna värderingsmodellen och de externa värderingarna. I Tyskland och Finland är det främst de externa värderingarna som ligger till grund för det redovisade värdet. 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.

Fastighetsvärde per fastighetskategori och segment 31 december 2020, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastings-krav, %	Långsiktigt direktav-kastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	3 244	18	178	97,1	100	3,9- 5,5	4,4
Utbildning	5 559	40	266	99,4	134	3,9- 6,4	4,4
Vård	8 148	18	296	95,0	137	3,5- 7,3	4,3
Rättsväsende	1 941	2	99	96,0	43	4,6- 4,9	4,8
Sverige, region öst	**18 892**	**78**	**839**	**97,1**	**414**	**3,5 - 7,3**	**4,4**
Äldreboende	847	8	52	96,9	38	4,1- 7,2	4,5
Utbildning	1 762	12	111	97,2	86	4,1- 7,5	5,3
Vård	1 500	27	118	95,2	88	4,5- 8,3	5,8
Rättsväsende	269	3	22	100,0	15	5,4- 5,8	5,4
Sverige, region väst	**4 377**	**50**	**302**	**96,9**	**227**	**4,1 - 8,3**	**5,3**
Äldreboende	6 681	52	337	99,0	260	3,9- 5,8	4,5
Utbildning	4 069	25	221	97,2	130	4,6- 9,0	5,0
Vård	227	4	18	98,9	12	5,4- 6,2	5,7
Rättsväsende	1 672	4	112	100,0	56	4,3- 5,8	4,9
Sverige, region mitt/nord	**12 649**	**85**	**688**	**99,0**	**457**	**3,9 - 9,0**	**4,7**
Äldreboende	2 353	25	142	96,2	97	4,2- 5,9	4,5
Utbildning	3 386	26	178	96,4	125	4,5- 8,5	4,6
Vård	98	3	6	94,4	7	5,2- 6,3	4,6
Rättsväsende	271	3	20	100,0	9	5,0- 6,0	5,3
Sverige, region syd	**6 107**	**57**	**347**	**96,2**	**239**	**4,2 - 8,5**	**4,6**
Äldreboende	7 630	57	371	100,0	283	3,7- 5,4	4,3
Utbildning	1 597	4	65	100,0	22	4,3- 5,1	4,4
Rättsväsende	945	5	35	100,0	31	2,9- 5,6	3,5
Tyskland	**10 171**	**66**	**471**	**100,0**	**336**	**2,9 - 5,6**	**4,3**
Äldreboende	3 365	34	214	97,4	114	4,3- 9,0	5,1
Utbildning	2 960	11	174	99,1	97	4,3- 6,5	5,1
Vård	1 294	6	125	100,0	64	5,8- 6,5	5,9
Rättsväsende	2 426	5	134	91,1	57	4,8- 6,8	4,7
Finland	**10 044**	**56**	**647**	**97,4**	**332**	**4,3 - 9,0**	**5,1**
Äldreboende	24 119	194	1 294	97,9	891	3,7- 9,0	4,5
Utbildning	19 332	118	1 016	98,1	594	3,9- 6,5	4,7
Vård	11 267	58	563	96,0	308	3,5- 6,5	4,7
Rättsväsende	7 522	22	421	96,3	212	2,9- 6,8	4,7
Totalt	**62 240**	**392**	**3 294**	**97,9**	**2 005**	**2,9 - 9,0**	**4,6**

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 samt information från de externa värderarna. Avkastningskravet används för att diskontera det bedömda 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 2020, år 1	
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 652
Fastighetskostnader, kr/kvm	-447
Vakans, %	1,9

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid värderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 59 128 och 65 353 mkr (52 276 – 57 779). 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	+/- 3 112
Avkastningskrav	+/- 0,1 procentenhet	-1 563 / +1 646

Extern värdering

Under 2020 har Hemsö värderat 368 fastigheter, varav 65 fastigheter i Tyskland och 54 fastigheter i Finland, motsvarande 95 procent av beståndets värde, genom externa oberoende värderare. För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet JLL. Av de 368 fastigheterna har 28 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 15 fastigheter förvärvats i Sverige, 10 stycken i Tyskland och 7 stycken i Finland. Årets förvärv samt projekt i tidiga skeden har generellt ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2020.

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	12	10	9	7
Förvärv	1	2	1	2
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	**13**	**12**	**10**	**9**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-8	-6	-6
Årets avskrivningar	-1	0	-1	0
Summa	**-9**	**-8**	**-7**	**-6**
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**4**	**3**	**3**

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 2020
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
Ärlingheden Fastighets AB	556761-3756	Stockholm	Sverige	100,0		–
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 AB	556709-9205	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556709-9206	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	25
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	26
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	53
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	59
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	27
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	40
Bjölahemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	20
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		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		7
Hemsö LSS fastigheter Holding	556923-9527	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		100,0	–
Hemsö Äldreboende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Norrbottenfastigheter KB	969780-9839	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 Nackavillan AB	559079-7600	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		288
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	–
Haninge Skola Fastighets 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		314
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Vittran AB	559214-5675	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0	11,0	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	 Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2020
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
Scandinavian Life Science AB	556761-5082	Stockholm	Sverige		50,0	–
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		100,0	–
Oslo Naeringseiendom AS	889976152	Hamar	Norge		100,0	–
Hemsö Författaren AB	559014-3664	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		19
Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Fastighetsutveckling Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		71
KV 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		1 660
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	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Suomi 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	–
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 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	–

Moderbolaget Dotterbolag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2020
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		94,5	–
Hemsö Germany Invest 14 GmbH	HRB 248303	München	Tyskland		94,5	–
Hemsö Germany Invest 22 GmbH	HRB 259952	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 23 GmbH	HRB 259953	München	Tyskland		100,0	–
Summa						**7 718**

Moderbolaget	31 dec 2020	31 dec 2019
Ackumulerat anskaffningsvärde vid årets början	9 357	7 562
Förvärv	1	–
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	29	30
Aktieägartillskott	15	2 029
Avyttringar	-4	-264
Summa	**9 398**	**9 357**
Ackumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 660	-1 329
Årets nedskrivningar	-20	-331
Summa	**-1 680**	**-1 660**
Summa totalt	**7 718**	**7 697**

Hemsös innehav i dotterbolaget Scandinavian Life Science AB, org nr 556761-5082 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent ägs av SveaNor JV Holding AB, org nr 559017-8397. Bolaget bedriver utvecklingsprojekt för uppförande av fastigheter för Life Sience med Hemsö som långsiktig fastighetsägare. Det tidigare hälftenägda bolaget Scandinavien Life Science Två AB, org nr 559015-3531, är efter ett förvärv av ytterligare 50% av aktierna i oktober 2020 ett helägt dotterbolag i Hemsö-koncernen.

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 berättigat att vidta åtgärder i förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

Not 17 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Koncernen 31 dec 2020	Koncernen 31 dec 2019	Moderbolaget 31 dec 2020	Moderbolaget 31 dec 2019
Ingående balans	635	112	–	–
Reglering av resultatandelar	1	-2	–	–
Valutaomräkning	-24		–	–
Kapitaltillskott	86	525	–	–
Utgående balans	**698**	**635**	**–**	**–**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag.

Koncernen Intresseföretag	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i % Direkt	Andel i % Indirekt	Redovisat värde 31 dec 2020
Lanthem Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige		50,0	136
Turun Teknologiakiinteistöt Oy	2349955-3	Åbo	Finland		40,1	563
Summa						**698**

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Hyresfordringar	14	15	–	–
Kundfordringar	8	9	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-2	-1	–	–
Summa	**20**	**23**	**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 2 mkr (1) motsvarande 9 procent (4) 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 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Koncern												
Hyresfordringar	0	13	11	1	0	–	0	–	3	1	14	15
Kundfordringar	3	2	5	4	0	–	0	1	0	2	8	9
Summa	**3**	**15**	**16**	**5**	**0**	–	**0**	**1**	**3**	**3**	**22**	**24**
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 2020	31 dec 2019
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	727	619
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	3	65
Summa	**730**	**684**

Not 20 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2020
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	60,0 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	6,7 år
Skuldtäckningskvot	Minst 125 %	141 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,5 ggr (rullande 12 månader)	4,5 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3–8 år	6,2 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader.	29 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	10,3 %

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 2020 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 2020	31 dec 2019
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2021	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2020	9	24
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2019	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	34	34
Summa	**43**	**58**

Not 22 Räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2020	Redovisat värde 31 dec 2019
Rapport över finansiell ställning		
Obligationslån	29 227	27 042
Schuldschein (NSV)	753	783
Företagscertifikat	5 023	5 074
Banklån	3 648	2 643
Summa	**38 652**	**35 542**
Belopp vid årets ingång	35 542	29 728
Upptagna lån	7 676	9 121
Amortering	-3 795	-4 023
Företagscertifikat	-51	626
Valutakursdifferens	-720	90
Skulder vid årets slut	**38 652**	**35 542**

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 38 652 mkr (35 542). Skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationer om 29 227 mkr (27 042), företagscertifikat om 5 023 mkr (5 074), icke säkerställda banklån om 3 648 mkr (2 643) och icke säkerställda lån i Schuldscheinformat (NSV) om 753 mkr (783). Disponibel likviditet uppgick till 13 391 mkr (13 649), varav bankinlåning 891 mkr (988), 12 500 mkr (12 661) i outnyttjade krediter. Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 0 mkr (0). Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,2 procent (1,3).

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	9 520	7 899	9 520	7 899
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	–
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	10 050	10 719	10 050	10 719
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	19 082	16 924	19 082	16 924
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	**38 652**	**35 542**	**38 652**	**35 542**

Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning			Räntebindning	
Förfalloår	**Kreditavtal, mkr**	**Utnyttjat, mkr**	**Andel %**	**Mkr**	**Andel %**
2021	7 497	4 497	11,6	11 093	28,7
2022	6 746	3 246	8,4	1 050	2,7
2023	5 455	3 455	8,9	2 850	7,4
2024	5 000	1 000	2,6	2 000	5,2
2025	2 350	2 350	6,1	1 150	3,0
2026	5 802	5 802	15,0	5 002	12,9
2027	100	100	0,3	0	0,0
2028	100	100	0,3	500	1,3
2029	3 471	3 471	9,0	3 471	9,0
2030	2 185	2 185	5,7	4 117	10,6
2031	0	0	0,0	0	0,0
2032	842	842	2,2	842	2,2
2033	1 357	1 357	3,5	1 357	3,5
2034	1 004	1 004	2,6	1 004	2,6
2035	1 358	1 358	3,6	1 354	3,5
2036-	2 862	2 862	7,4	2 862	7,4
Summa	**46 129**	**33 629**	**87,0**	**38 652**	**100,0**
Företagscertifikat		5 023	13		
Summa		**38 652**	**100**		

Räntederivat 2020-12-31

Förlängande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3%	Stibor	-27
2014-04-07	2023-04-05	500	2,3%	Stibor	-27
2013-11-19	2023-10-05	500	2,6%	Stibor	-36
2015-04-07	2024-04-05	500	2,5%	Stibor	-40
2015-04-07	2024-04-05	300	2,4%	Stibor	-23
2015-04-07	2024-04-05	200	2,4%	Stibor	-15
2015-07-06	2024-07-05	500	2,2%	Stibor	-39
2020-06-18	2030-06-18	500	0,7%	Stibor	-17
2020-07-13	2030-07-15	500	0,7%	Stibor	-16
2020-07-15	2030-07-15	500	0,7%	Stibor	-17
2021-07-12	2028-07-12	500	0,7%	Stibor	-15
2022-08-16	2030-08-16	500	0,3%	Stibor	5
Summa		**5 500**			**-266**

Förkortande Start	**Förfall**	**Volym**	**Betalar**	**Erhåller**	**Värde**
2018-02-08	2023-02-08	500	Stibor + 0,60 %	1,3%	7
2018-03-28	2023-02-08	300	Stibor + 0,56 %	1,1%	3
Summa		**800**			**10**
Total		**6 300**			**-256**

Känslighetsanalys ränteförändringar	**Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr**
Låneportföljens genomsnittsränta, +/−1 procentenhet	−/+ 378
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), +1 procentenhet	-114
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), −1 procentenhet	70

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 för 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 56 (49) fastigheter i Finland och 66 (56) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2020 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 17 904 mkr (15 878). Marknadsvärdet på fastighetstillgångar i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till ett motvärde av 20 778 mkr (18 073[1]). Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av -43 mkr (291). Per balansdagen uppgick valutasäkrat belopp i euro till motsvarande -764 mkr (0). Nettoexponeringen den 31 december 2020, fastighetstillgångar, kassa och valutasäkring minus räntebärande skulder i euro uppgick till motsvarande 2 067 mkr (2 485[1]). Hemsö har även obligationer i norska kronor och australiensiska dollar där valutarisken helt eliminerats via valutaräntederivat.

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på motsvarande 13 707 msek under EMTN-programmet, lån från EIB på 2 048 msek, Schuldschein på 753 msek samt valutaräntederivat på 1 396 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.

[1] Definition av valutaexponerigen ändrades under 2020 och innefattar nu även intresseföretag i euro.

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens skuld i utländsk valuta fördelar sig per 31 december 2020 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2020.

Koncernen	Förfall 1–5 år	5–10 år	10– år	Totalt nominellt belopp
Skuld i utländsk valuta – valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet				
EUR skuld, nominellt belopp*	1 471	10 080	5 980	**17 531**

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Avstämning av omräkningsreserv	Omräkningsreserv 2020	2019
Ingående bokfört värde	**235**	**126**
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	-698	155
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	777	-58
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	**79**	**97**
Skatteeffekt redovisad i övrigt totalresultat	-166	-10
Justering av omräkningsreserv**	–	22
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	**148**	**235**

**Skatteeffekten på omräkningsdifferensen har inte redovisats i totaltresultatet under tidigare år och har därför inkluderats i posten för 2019. Justering av tidigare år uppgår till 22.

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.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2019			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*	15 119	15 051	Räntebärande skulder	-58	58

*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 och AUD. Lånen i NOK och AUD har swappats till EUR-lån. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IAS 39 avseende skulder 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.

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 751 mkr (702). Andra finansiella skulder utgörs av obligationer, Schuldschein, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 39 912 mkr (36 813). Det verkliga värdet på Hemsös obligationer uppgår till 30 804 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde uppgående till 29 227 mkr.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 231 mkr (211).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 36 445 mkr (31 894). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 38 814 mkr (35 924).

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastighetsinteckningar	6 866	4 261	–	–
Andelar i koncernföretag	–	–	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	6 866	4 261
Summa	**6 866**	**4 261**	**6 866**	**4 261**

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

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2020	31 dec 2019
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	8	8
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	–	–
Summa	–	–	**8**	**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. Framtida belopp avseende dessa tvister är inte materiella..

Not 26 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2020	2019
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	15	5
Erlagda räntor	488	394
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	583	4 182
Finansiella fordringar	0	1
Rörelsefordringar	0	6
Summa tillgångar	**583**	**4 189**
Uppskjutna skatteskulder	–	–
Rörelseskulder	1	4
Summa skulder	**1**	**4**
Erlagd likvid aktier	-439	-2 167
Erlagd likvid återbetalning lån	-162	-2 028
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	1	10
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	**-600**	**-4 185**
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-1 883	-1 057
Förvärv av fastigheter	**-2 483**	**-5 242**
Avyttring av dotterbolag		
Avyttrade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	101	1 239
Finansiella fordringar		–
Rörelsefordringar	0	4
Summa tillgångar	**101**	**1 243**
Uppskjutna skatteskulder		16
Rörelseskulder	8	36
Summa skulder	**8**	**52**
Erhållen köpeskilling aktier	79	839
Erhållen likvid amortering av lån	44	449
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	0	0
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	**123**	**1 288**
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	25	0
Försäljning av fastigheter	**148**	**1 288**

Koncernen	2020	2019
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	12	12
Orealiserade kursdifferenser	-21	40
Resultatandel intresseföretag, förvaltningsresultat	-43	-38
Rearesultat försäljning och utrangering fastigheter	-33	-54
Summa	**-84**	**-40**

Koncernen

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2019-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Leasing	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	27 644	2 587	-387	-716	–	29 128
Kortfristiga räntebärande skulder	7 898	6 196	-4 568	-2	–	9 524
Leasingskulder	582	–	–	-15	38	605
Summa räntebärande skulder	**36 124**	**8 783**	**-4 955**	**-718**	**38**	**39 257**

Moderbolaget	2020	2019
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	617	559
Erlagda räntor	-488	337

Moderbolaget	2020	2019
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	20	333
Resultat avyttring andelar	–	-253
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-29	-30
Valutakursdifferenser	-182	-55
Anteciperad utdelning	-320	–
Summa	**-511**	**-5**

Moderbolaget

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2019-12-31	Kassaflödes-påverkande poster: Nyupptagna lån	Kassaflödes-påverkande poster: Amorteringar	Ej kassaflödes-påverkande poster: Valutakurs-förändringar	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	27 644	2 587	-387	-716	29 128
Kortfristiga räntebärande skulder	7 898	6 196	-4 568	-2	9 524
Summa räntebärande skulder	**35 542**	**8 783**	**-4 955**	**-718**	**38 652**

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolag
Utdelning till moderbolaget har lämnats med 707 mkr under året (föregående år 250 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare
Utdelning har gjorts under 2020 om 860 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. 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 1 mkr (-2).

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 31 dec 2020	Koncernen 31 dec 2019	Moderbolaget 31 dec 2020	Moderbolaget 31 dec 2019
Förutbetalda hyresintäkter	322	472	–	–
Upplupna ränte-kostnader	155	146	155	146
Upplupna personal-kostnader	17	14	14	12
Övriga poster	134	339	2	1
Summa	**628**	**971**	**171**	**159**

Not 29 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2020	2019
Räntederivat	15	32
Valutaräntederivat	20	–
Valutaderivat	12	0
Summa	**47**	**32**

Redovisade som finansiella skulder	2020	2019
Räntederivat	271	243
Valutaräntederivat	7	–
Valutaderivat	0	0
Summa	**278**	**243**
Netto (skuld) derivatinstrument	**231**	**211**

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera valuta-exponering på lån i utländsk valuta. Värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart och 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 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**

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 2019-12-31

	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					
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga tillgångar	–	–	90	90	90
Hyres- och kundfordringar	–	–	23	23	23
Derivatinstrument	32	–	–	32	32
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	298	298	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	291	291	291
Likvida medel	–	–	988	988	988
Summa	**32**	–	**1 690**	**1 722**	**1 722**
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	27 042	27 042	27 288
Schuldschein (NSV)	–	–	783	783	783
Banklån	–	–	2 643	2 643	2 643
Företagscertifikat	–	–	5 074	5 074	5 074
Derivatinstrument	243	–	–	243	243
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	243	243	243
Övriga skulder	–	–	57	57	57
Upplupna kostnader	–	–	971	971	971
Summa	**243**	–	**36 813**	**37 056**	**37 302**

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

Moderbolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderbolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderbolaget bedömer att dotterbolagen 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. Moderbolaget tillämpar den generella metoden på de koncernintern fordringarna. Moderbolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterbolagens förväntade marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderbolagets 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 emitterade i januari en sjuårig obligation om 500 meur på den europeiska kapitalmarknaden. Räntekupongen sattes till noll procent med en effektiv årsränta om 0,12 procent.

I februari förvärvade Hemsö samtliga fastigheter samt pågående projekt inom campusområdet Paavola i centrala Lahtis. Byggnaderna kommer att genomgå en omfattande ombyggnation och dessutom sker nybyggnationer på campusområdet. Den totala investeringen uppgår till cirka 85 miljoner euro. Lahtis stad har tecknat 20-åriga hyresavtal för samtliga ytor. I mars genomfördes ytterligare ett förvärv i Finland. Den förvärvade fastigheten kommer att genomgå en omfattande renovering och ombildas till ett kommunalt familjecenter i Esbo utanför Helsingfors. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med Esbo stad. Den totala investeringen uppgår till cirka 22 miljoner euro.

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 9,05 kr per aktie grundar sig på 2020 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 29 april 2021 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	1 700 000 000
Balanserade vinstmedel	2 092 137 117
Årets resultat	1 039 656 061
Summa	**4 831 793 178**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:	
Till aktieägare utdelas	905 000 000
Till ny räkning överföres	3 926 793 178
Summa	**4 831 793 178**

Romberga 23, Villa Idun – äldreboende i Enköping.

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. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidan 130 och hållbarhetsredovisningen enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 128-129.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 77–80 samt annan information på sidorna 1–58 och sidorna 118–136. 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 2020 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 2020 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 totalresultatet 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 moderbolag 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 2020 till 62 240 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 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 denna 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 fastighetsvärdring. 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, 77–80 och 118–136. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att 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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 jämför 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 17 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan 17 juni 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Sverige

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Boden 56:51	Idrottsgatan 6	Boden	10 700	0	0	0	0	10 700
Romberga 23:54	Frejas allé 2	Enköping	4 100	0	0	0	0	4 100
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 222	0	0	0	0	3 222
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16-18	Gotland	2 490	0	0	0	0	2 490
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 404	0	322	0	0	11 726
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 7-9	Gotland	2 719	0	0	0	1 099	3 818
Othem Kilåkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 378	0	0	0	0	5 378
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 565	0	0	0	0	3 565
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21-43	Gotland	1 094	0	0	0	308	1 402
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	0	0	0	6	6 606
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	0	0	0	0	6 490
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20a-b	Gävle	11 707	0	2 540	0	0	14 247
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	0	0	0	0	6 451
Södertull 13:14	Flemminggatan 11-17	Gävle	14 767	0	0	0	0	14 767
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	0	0	0	0	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12-14	Gävle	5 563	0	0	0	0	5 563
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	0	0	0	619	5 060
Fiskebäck 8:7	Hälleflundregatan 20	Göteborg	6 444	0	0	0	1 341	7 785
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	0	0	0	150	3 238
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	0	0	0	0	3 701
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	0	0	0	0	6 027
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	0	0	0	0	3 815
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	0	0	0	0	3 312
Nåden 1	Fyllinge	Halmstad	3 804	0	0	0	0	3 804
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97-99	Järfälla	4 341	0	0	0	0	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	0	0	0	0	7 055
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
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	1 266	0	0	0	0	1 266
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	0	0	0	168	1 678
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	0	0	0	0	1 254
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	0	0	0	0	1 605
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	0	0	0	0	1 045
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
Alvik 2:54	Danelvägen 11	Luleå	1 578	0	0	0	0	1 578
Anoraken 1	Krondalsvägen 47	Luleå	11 000	0	0	0	0	11 000
Bergnäset 2:665	Stengatan 123	Luleå	2 129	0	0	0	0	2 129
Kallkällan 13	Lingonstigen 253	Luleå	3 906	0	0	0	0	3 906
Stadsön 1:1040	Älvsborgsvägen 20	Luleå	4 572	0	0	0	0	4 572
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	8 991	1 431	0	0	3 744	14 166
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	0	0	0	0	3 040
Byrådirektören 4	von Troils väg 2-8	Malmö	5 770	2 666	1 450	0	6 033	15 919
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	0	0	0	0	2 980
Nattskärran 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	0	0	0	0	1 918
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	0	0	0	0	2 250
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	0	0	0	0	6 825
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	0	0	0	0	1 850
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	0	0	0	0	1 900
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	0	0	0	0	2 313
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	442	0	0	0	0	442
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 256	0	0	0	133	1 388
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	2 140	0	0	0	0	2 140
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	0	0	0	0	2 400
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	0	0	0	2 098	4 553
Höbalen 1	Vetekornsgatan 22	Mölndal	2 682	0	0	0	0	2 682
Mensättra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	0	0	0	0	2 047
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
Diademet 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	4 025	0	0	0	0	4 025
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	0	0	0	0	5 386
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	433	0	0	772	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	0	0	0	0	3 183
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	14 322	13 079	4 999	0	1 441	33 841
Hallen 4	Lövgatan 39-43	Solna	4 244	355	1 095	0	144	5 838
Stanstorp 5:368	Vikhems bygata	Staffanstorp	4 126	0	0	0	0	4 126
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	0	0	0	0	2 880
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
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 734	0	2 240	0	204	7 178
Hantverkaren 2	Hantverksvägen 1	Södertälje	3 400	0	0	0	0	3 400
Herkules 29	Corfitz-beck-friisgatan 2	Trelleborg	0	0	0	0	0	0

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Herkules 33	Hamngatan 16	Trelleborg	800	0	0	0	0	800
Herkules 34	Corfitz-beck-friisgatan 4A	Trelleborg	0	0	300	0	5 454	5 754
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
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
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	0	0	0	0	2 740
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	0	0	0	0	3 200
Valsätra 3:10	Bernadottevägen 1P	Uppsala	6 065	0	0	0	0	6 065
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	0	0	0	0	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1-3	Vallentuna	2 948	0	0	0	0	2 948
Sörbyn 17:1	Törnrosgatan 8-22	Vänersborg	3 363	0	1 009	0	155	4 527
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
Klockarkärleken 3	Rönnbergastigen 7	Västerås	3 937	0	0	0	0	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	1 052	0	0	0	0	1 052
Kornknarren 2	Västeråsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Kornknarren 3	Västeråsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	0	0	0	0	4 589
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	0	0	0	0	5 914
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	1 107	0	0	0	0	1 107
Södra Källtorp 1	Vallbyleden 13	Västerås	0	1 477	0	0	0	1 477
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	0	0	0	11 479
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
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			**422 609**	**23 441**	**22 425**	**0**	**26 060**	**494 535**

			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
Komarken 1:1 del av	Skurhagagatan	Kungälv	0	0	0	0	0	0
Ärlan 1	Vikingagatan 6	Kungälv	0	3 107	0	0	0	3 107
Borstahusen 1:8	Havsgatan 5	Landskrona	0	2 245	0	0	0	2 245
Borstahusen 1:9	Havsgatan 1	Landskrona	0	5 700	0	0	0	5 700
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
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	0	661	0	0	0	661
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73- 75	Linköping	0	2 735	0	0	0	2 735
Laddstaken 2	Knektgatan 1A-B	Linköping	0	750	0	0	0	750
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	0	970	0	0	0	970
Nässelodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	0	4 252	0	0	0	4 252
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14-16	Linköping	0	1 492	0	0	0	1 492
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2-4	Linköping	0	661	0	0	0	661
Benzelius 1	Dag Hammarskjölds Väg 2	Lund	0	5 159	0	0	1 281	6 440
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1-38, 70-90	Lund	4 509	28 264	6 911	0	6 285	45 969

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Utbildning	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
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
Gullriset 4	Monicavägen 18-22	Malmö	0	648	0	0	0	648
Spillepengsmarken 7	Strömgatan 13	Malmö	0	4 670	0	0	0	4 670
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	0	764	0	0	0	764
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	0	775	0	0	0	775
Lännersta 1:1231	Sunnebovägen 2	Nacka	0	563	0	0	0	563
Mensättra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	0	0	0	0	135	135
Mensättra 1:19	Boo Kyrkväg 3	Nacka	0	4 036	0	0	0	4 036
Mensättra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	0	613	0	0	0	613
Mensättra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	0	771	0	0	0	771
Mensättra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	0	775	0	0	0	775
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	0	919	0	0	0	919
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	0	3 509	0	0	0	3 509
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	0	2 575	0	0	0	2 575
Tattby 2:24	Samskolevägen 2-6	Nacka	0	758	0	0	0	758
Älta 14:101	Almvägen 4	Nacka	0	3 345	0	0	50	3 395
Älta 14:97	Almvägen 2	Nacka	0	6 630	0	0	0	6 630
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	0	736	0	0	0	736
Älta 75:16	Ulvsjövägen 17	Nacka	0	418	0	0	0	418
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	0	9 878	0	0	0	9 878
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	0	3 011	0	0	1 500	4 511
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	0	10 917	0	0	1 512	12 429
Mode 4	Stationsgatan 3	Skövde	0	0	0	0	8 147	8 147
Sollentuna Sjöberg 7:4	Lomvägen 100-102	Sollentuna	0	600	0	0	0	600
Sollentuna Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	0	2 590	0	0	0	2 590
Bagartorp 17 del av	Bagartorpsringen 20	Solna	0	0	0	0	0	0
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3- 5	Solna	0	3 388	0	0	0	3 388
Solna Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	0	8 659	0	0	0	8 659
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorp	0	652	0	0	0	652
Stora Uppåkra 12:302	Parkallén 10	Staffanstorp	0	1 195	0	0	0	1 195
Stora Uppåkra 12:303	Parkallén 4	Staffanstorp	0	7 694	0	0	0	7 694
Kadetten 29	Karlbergsvägen 77	Stockholm	0	4 372	0	0	5 520	9 892
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
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	0	3 471	0	0	0	3 471
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	0	8 000	0	0	16	8 016
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	Klövervallsgatan 54	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
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	0	18 351	945	0	16 802	36 098
Umeå Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	0	7 730	0	0	0	7 730
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	0	5 915	0	0	0	5 915
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	0	14 904	0	0	0	14 904
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3-5	Upplands Väsby	0	3 000	0	0	0	3 000
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	0	3 000	0	0	0	3 000
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	0	1 570	0	0	0	1 570
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	0	18 062	0	0	0	18 062
Kristiansborgsskolan 2	Vasagatan 56	Västerås	0	5 334	0	0	0	5 334
Rapphönan 2	Västeråsgatan	Västerås	0	0	0	0	0	0
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	0	22 362	0	0	0	22 362
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	0	6 758	0	0	340	7 098
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1 A-C	Västerås	0	3 412	0	0	0	3 412
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	0	7 015	0	0	6 661	13 676
Vittran 1	Telestadshöjden	Växjö	0	0	0	0	0	0
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A-C	Ystad	0	4 084	0	0	2 602	6 686
Liv 4	Nils Ahlins gata 2	Ystad	0	430	0	0	1 036	1 466
Malmö 3	Nils Ahlins gata 19	Ystad	0	0	0	0	1 430	1 430
Vallgraven 20	Industrigatan 12	Ystad	0	3 368	0	0	66	3 434
Vemmenhög 1	Björnstjernegatan 10	Ystad	0	4 140	0	0	0	4 140
Verkmästaren 24	Industrigatan 15A	Ystad	0	0	0	0	0	0
Verkmästaren 25	Industrigatan 15B	Ystad	0	0	0	0	0	0
Ystad Malmö 5	Nils Åhlins väg 17	Ystad	0	904	0	0	16	920
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			**8 409**	**395 651**	**9 121**	**0**	**61 976**	**475 157**

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
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	0	1 778	0	1 382	4 294
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	0	0	2 306	0	225	2 531
Rydboholm 1:477	Hagkällevägen 2	Borås	0	260	1 865	0	0	2 125
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	0	0	1 623	0	0	1 623
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	0	319	2 275	0	20	2 614
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
Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	2 295	0	0	0	0	2 295
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	0	0	3 355	0	0	3 355
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	803	0	2 445	0	1 052	4 300
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	0	0	1 501	0	0	1 501
Illern 9	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	Huddinge	0	0	2 985	0	281	3 266
Medicinaren 19	Hälsovägen 7-9	Huddinge	0	2 653	24 353	0	11 986	38 992
Medicinaren 25	Hälsovägen 11	Huddinge	0	3 258	15 233	0	554	19 045
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	0	0	5 802	0	168	5 970
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	0	664	1 171	0	307	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
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	0	0	2 042	0	0	2 042
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	0	0	3 928	0	40	3 968
Mjölkudden 3:11	Mjölkuddsvägen 79C	Luleå	0	0	1 401	0	2 026	3 427
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	102	8 777	0	1 596	15 799
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
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	0	0	0	0	1 200	1 200
Patienten 1	Anna Stecksens gata 19A	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
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
Princeton 1	Testvägen 1	Stockholm	0	0	0	0	0	0
Träbron 1	Bergtallsvägen 10-12	Stockholm	3 093	2 249	11 882	0	81	17 305
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	0	0	1 881	0	0	1 881
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	0	0	1 402	0	0	1 402
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	0	0	808	0	0	808
Källstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	0	0	1 536	0	0	1 536
Faunan 1	Bollmoravägen 14-20	Tyresö	0	595	5 034	0	834	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
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	0	265	2 227	0	267	2 759
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	0	956	1 198	0	1 029	3 183
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	0	1 076	706	0	1 157	2 939
Månen 110	Restadvägen 24-28	Vänersborg	387	2 780	0	0	862	4 029
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	0	0	1 677	0	0	1 677
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	0	60	1 761	0	3 072	4 893
Torna 1	Sixten Sparres gata 1-3	Ystad	0	0	0	0	2 635	2 635
Summa Sverige Vård			**13 264**	**18 253**	**176 622**	**0**	**35 761**	**243 899**

Stanstorp 5:368, Staffanstorp.

Verkmästaren 7, Eskilstuna.

Patienten 1, Solna.

Kvarnberget 9, Stockholm.

Fastighetsförteckning

			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	395	2 157	0	3 501
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	0	0	0	2 650	0	2 650
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	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	5	18 336
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	0	0	0	11 476	900	12 376
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 6	Trelleborg	0	0	0	3 372	0	3 372
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	0	0	0	21 893	855	22 748
Summa Sverige Rättsväsende			**949**	**528**	**395**	**113 828**	**7 872**	**123 572**
Summa Sverige			**445 231**	**437 873**	**208 562**	**113 828**	**131 669**	**1 337 163**

Tyskland

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Aachen, A.d. Schurzel. Brücke	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 950	0	0	0	0	4 950
Piding, Lindenstrasse	Lindenstrasse	Berchtesgadener Land	3 699	0	0	0	0	3 699
Bensheim, Eifelstraße	Eifelstrasse 21 bis 25	Bergstraße	7 036	0	0	0	0	7 036
Berlin, Klingsorstraße	Hindenburgerdamm 36	Berlin-Stadt	6 820	0	0	0	0	6 820
Berlin, Ullsteinstraße	Ullsteinstrasse 159	Berlin-Stadt	8 656	0	0	0	0	8 656
Gärtnereiring	Gärtnereiring	Berlin-Stadt	2 679	0	0	0	0	2 679
Bocholt, Böwings Stegge 1	Böwings Stegge 8	Borken	4 966	0	0	0	0	4 966
Bocholt, Böwings Stegge 2	Böwings Stegge 6	Borken	2 499	0	0	0	0	2 499
Bremen, Gnesener Straße	Gnesener Strasse 6- Gröelingen	Bremen	2 621	0	0	0	0	2 621
Bremen, Hemmstraße	Hemmstrasse 345- Findorff	Bremen	1 809	0	762	0	0	2 571
Bremen, Ricarda-Huch-Straße	Ricarda-Huch Strasse 1	Bremen	8 915	0	0	0	0	8 915
Barssel, Mühlenweg	Mühlenweg 11	Cloppenburg	4 550	0	0	0	0	4 550
Zeuthen, Fontaneallee	Fontaneallee 29	Dahme-Spreewald	8 868	0	0	0	0	8 868
Darmstadt, Kasinostraße	Kassinostrasse 37	Darmstadt-Dieburg	6 074	0	0	0	0	6 074
Wetter, Friedrichstraße	Steinstrasse 3	Ennepe-Rhur-Kreis	4 004	0	0	0	0	4 004
Gotha, Pestalozzistraße	Pestalozzistraße	Gotha	12 777	0	0	0	50	12 827
Büttelborn, Am Heißgraben	Am Heißgraben	Groß-Gerau	0	0	0	0	0	0
Ahrensburg, Reeshoop	Reeshoop 38	Kreis Stormarn	5 810	0	0	0	0	5 810
Reinfeld, Kaliskaweg	Kaliskaweg	Kreis Stormarn	5 362	0	0	0	0	5 362
Bochum, Vincenzstraße	Vincenzstrasse 1	Bochum	4 719	0	0	0	87	4 806
Bonn, Rheinallee	Rheinalle 78	Bonn	4 363	0	0	0	0	4 363
Darmstadt, Im Fiedlersee	Im Fiedlersee 43	Darmstadt	7 516	0	0	0	0	7 516
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, Fuchstrasse	Fuchstrasse 31	Duisburg	4 099	0	0	0	0	4 099
Duisburg, Hufstrasse	Hufstrasse 2	Duisburg	3 846	0	0	0	0	3 846
Duisburg, Karl-Lehr-Straße	Karl-Lehr-Strasse 159	Duisburg	4 148	0	0	0	0	4 148
Emden, Am Wykhoffweg	Rotdornring 1	Emden	3 351	0	0	0	0	3 351
Kiel, Pickerstrasse	Pickerstrasse 36	Kiel	3 261	0	0	0	0	3 261
Kiel, Vaasastrasse 2a	Vaasastrasse 2A	Kiel	5 746	0	0	0	0	5 746
Köln, Neusser Str.	Neusser Strasse 402-406	Köln	7 681	0	0	0	0	7 681
Leipzig, Saxoniastrasse	Saxoniastrasse 32	Leipzig	4 558	0	0	0	0	4 558
Mülheim a.d. Ruhr, Am Halbach	Saarnerstrasse 415	Mühlheim an der Ruhr	5 098	0	0	0	0	5 098
Offenbach, Spessartring	Spessartring 22	Offenbach am Main	9 569	0	0	0	0	9 569
Wiesbaden, Parkstraße	Parkstrasse 21	Wiesbaden	5 371	1 190	0	0	0	6 561
Hadamar, Hammelburg	Hammelburg 18	Limburg-Weilburg	6 432	0	0	0	0	6 432
Bruchköbel, Hauptstrasse	Hauptstrasse	Main-Kinzig-Kreis	5 301	0	0	0	0	5 301
Wächtersbach, Chatilloner Str	Chattiloner Strasse 81	Main-Kinzig-Kreis	2 196	0	0	0	0	2 196
Liederbach, Am Wehr	Im Grossen Garten	Main-Taunus-Kreis	4 800	0	0	0	0	4 800
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
Burgstädter Straße	Burgstädter Straße	Mittelsachsen	4 836	0	0	0	0	4 836
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
Kleinmachnow, Fahrenheitstr.	Fahrenheitstrasse	Potsdam-Mittelmark	0	0	0	0	0	0

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Äldreboende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
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	8 513	0	0	0	0	8 513
Rehren, Auestraße	Auestrasse 4	Schaumburg	5 197	0	0	0	0	5 197
Kiefernstraße	Kiefernstraße	Schwandorf	2 589	0	0	0	0	2 589
Nittenau, Brucker Strasse	Brucker Strasse 7	Schwandorf	4 131	0	0	0	0	4 131
Zossen, An der Brotfabrik	An der Brotfabrik 1	Teltow-Fläming	3 554	0	0	0	0	3 554
Langenaltheim, Turnerweg 1	Turnerweg 1	Weißenburg	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
Hüxne, 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
Lauterbach, Bilsteinweg	Bilsteinweg 1	Vogelsbergkreis	5 684	0	0	0	0	5 684
Lichtenstein, Martin-Götze-St	Martin-Götze-Strasse 14	Zwickau	5 993	0	0	0	0	5 993
Summa Tyskland Äldreboende			**280 711**	**1 190**	**762**	**0**	**137**	**282 800**

			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	16 563	0	0	0	16 563
Duisburg, Wuhanstraße 9	Wuhanstraße 9	Duisburg	0	0	0	0	0	0
Zossen, Jägerstrasse	Jägerstrasse	Teltow-Fläming	0	0	0	0	0	0
Summa Tyskland Utbildning			**0**	**22 063**	**0**	**0**	**0**	**22 063**

Kassinostrasse 37, Darmstadt.

Spessartring 22, Offenbach am Main.

Hemmstrasse 345 A, Bremen.

Jägerstrasse, Teltow-Fläming.

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbildning**	**Vård**	**Rättsväsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Hofgeismar, Manteuffel Anlage	Manteuffel Anlage 2-5	Kassel	0	0	0	4 286	0	4 286
Kassel, Knorrstraße	Knorrstraße 32	Kassel	0	0	0	3 550	0	3 550
Wiesbaden, Lorenz-Schott Str.	Lorenz-Schott Strasse	Wiesbaden	0	8 527	0	0	0	8 527
Wetzlar, Schanzenfeldstraße	Schanzenfeldstraße 8	Lahn-Dill-Kreis	0	0	0	10 886	0	10 886
Homberg, August-Vilmar-Straße	August-Vilmar-Straße 20	Schwalm-Eder-Kreis	0	0	0	3 920	0	3 920
Summa Tyskland Rättsväsende			**0**	**8 527**	**0**	**22 642**	**0**	**31 169**
Summa Tyskland			**280 711**	**31 780**	**762**	**22 642**	**137**	**336 032**

Fastighetsförteckning

Finland

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm Äldreboende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Övrigt	Totalt
Kappalaisenkuja 3	Kappalaisenkuja 3	Espoo	1 487	0	0	0	2	1 489
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
Kivennavantie 15	Kivennavantie 15	Espoo	2 270	0	0	0	0	2 270
Puistokatu A	Puistokatu A	Espoo	4 601	0	0	0	2 892	7 493
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsinki	2 891	1 106	0	0	52	4 049
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsinki	0	0	1 675	0	0	1 675
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsinki	1 882	0	1 247	0	0	3 129
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 6 B	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
Pitkäniementie	Pitkäniementie	Nokia	3 249	0	0	0	0	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3 och 5	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	Haapavendentie 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
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Turku	2 543	0	0	0	0	2 543
Hovioikeudenkatu 3	Hovioikeudenkatu 3	Turku	7 332	0	0	0	0	7 332
Liinahaankatu 17	Liinahaankatu 17	Turku	5 531	0	0	0	0	5 531
Pirttivuorenkuja 7	Pirttivuorenkuja 7	Turku	2 450	0	0	0	0	2 450
Puutarhakatu 39	Puutarhakatu 39	Turku	5 989	0	0	0	0	5 989
Viilarinkatu 9	Viilarinkatu 9	Turku	3 050	0	0	0	0	3 050
Virvoituksentie 5	Virvoituksentie 5	Turku	6 043	0	0	0	0	6 043
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			**105 085**	**1 624**	**3 884**	**0**	**3 342**	**113 935**

Metsolantie 1, Kervo.

Haapaniemenkatu 6, Helsingfors.

Kornetintie 8, Helsingfors.

Arvi Kariston katu 5. Hämeenlinna.

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
Arkadiankatu 24	Arkadiankatu 24	Helsinki	0	6 197	0	0	41	6 238
Arkadiankatu 28	Arkadiankatu 28	Helsinki	0	1 919	0	0	550	2 469
Haapaniemenkatu 6	Haapaniemenkatu 6	Helsinki	0	15 432	0	0	0	15 432
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
Yliopistokatu 4	Yliopistokatu 4	Joensuu	0	0	0	0	0	0
Wilhelm Schildtin katu 2	Wilhelm Schildtin katu 2	Jyväskylä	0	4 300	0	0	0	4 300
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 2 905-2-3-30, 31	Vaasa	0	15 347	0	0	3 117	18 464
Summa Finland Utbildning			**0**	**88 505**	**0**	**0**	**8 311**	**96 816**

Äldreboende – Meesakatu 4, Tammerfors, Finland.

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm					
Vård	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
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	Kunnalissairaalantie 20	Turku	0	0	47 967	0	445	48 412
Kunnallissairaalantie 36	Kunnalissairaalantie 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			**0**	**0**	**63 706**	**0**	**445**	**64 151**

			Yta, kvm					
Rättsväsende	**Adress**	**Kommun**	**Äldreboende**	**Utbild-ning**	**Vård**	**Rätts-väsende**	**Övrigt**	**Totalt**
Salmisaarenranta 7	Salmisaarenranta 7	Helsinki	0	0	0	31 999	17 228	49 226
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Hämeenlinna	0	0	0	4 715	0	4 715
Köysikuja 3	Köysikuja 3	Lieto	0	0	0	2 352	0	2 352
Elektroniikkatie 1, Oulu	Elektroniikkatie 1, Oulu	Oulu	0	0	0	0	0	0
Hiitintie 2	Hiitintie 2	Ylöjärvi	0	0	0	998	0	998
Summa Finland Rättsväsende			**0**	**0**	**0**	**40 063**	**17 228**	**57 290**
Summa Finland			**332 192**	**31 780**	**762**	**22 642**	**137**	**336 032**
Summa Hemsö			**831 027**	**559 782**	**276 914**	**176 533**	**161 131**	**2 005 386**

Hemsös hållbarhetsredovisning

Hemsös hållbarhetsarbete riktas och prioriteras med utgångspunkt i vår verksamhet, våra intressenters behov och där våra insatser ger störst effekt. Översyn och prioritering görs årligen som en del av vårt strategi- och affärsplanearbete. Mål sätts för prioriterade områden. Ansvar för olika hållbarhetsrelaterade frågor följer organisationsstrukturen och arbetet är integrerat i verksamheten. Hållbarhetschefen ansvarar för hållbarhetsavdelningens arbete och rapporterar till kommunikationschefen i koncernledningen. Respektive landschef ansvarar för fastighetsrelaterade hållbarhetsfrågor i Finland och Tyskland. Styrning sker genom hållbarhetspolicy, riktlinje för hållbarhet och mer detaljerade riktlinjer inom områden som till exempel energi, arbetsmiljö, inköp, materialval, affärsetik och byggprojekt. Även externa lagar, riktlinjer och regelverk, däribland FN:s globala hållbarhetsmål, samt åtaganden genom frivilliga initiativ inom hållbarhet utgör ramverk för hållbarhetsstyrningen.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hållbarhetsarbetets inriktning granskas årligen som en del av Hemsös omvärldsanalys och strategiarbete samt att intressentdialog genomförs regelbundet. Hemsös viktigaste intressenter är grupper som påverkas mest av företagets verksamhet och/eller vars handlingar har betydande påverkan på Hemsö. Nedan listas Hemsös viktigaste intressenter:

- Hyresgäster (avtalsparter och användare)
- Medarbetare (anställda)
- Ägare
- Investerare
- Miljö och samhälle (lokalsamhälle, intresseorganisationer)
- Leverantörer/entreprenörer
- Beslutsfattare inom kommuner och regioner

De hållbarhetsaspekter som har värderats högt, både internt och av de externa intressenterna, utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa sammanfattas enligt nedan:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare
- Effektiv resursanvändning
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt i enlighet med lönsamhetsmål
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang

GRESB Green Star

Sedan 2014 rapporterar Hemsö sitt hållbarhetsarbete till GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), som är en global årlig utvärdering av hållbarhetsarbetet på företags- och portföljnivå. Sedan 2016 har Hemsö uppnått den högsta ratingen, Green Star. 2020 fick Hemsö 75 poäng (72 år 2019). Hemsös målsättning är kontinuerlig utveckling av hållbarhetsarbetetvilket ska avspeglas i GRESB:s utvärdering.

Hemsö-6, Färdigställd platskapacitet

År	Antal projekt	Platskapacitet skola	Platskapacitet högskola	Platskapacitet äldreboende
2018	7	750	0	171
2019	12	1 472	5 100	312
2020	7	490	0	258
Sedan start	**53**	**8 000**	**7 000**	**1 250**

Denna indikator redovisar platskapaciteten av de färdigställda projekten inom skola, högskola och äldreboenden under året. Indikatorn är kopplad till området lokala samhällen där platskapaciteten visar hur Hemsö möter det växande behovet av den sociala infrastrukturen i samhället.

Medlemskap och samarbeten 2020

Almega	Hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
Kungliga tekniska högskolans fastighetsakademi	Finansiering av forskning kopplat till fastighetsförvaltning.
SGBC –Sweden Green Building Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Green Building Council Finland	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
LFM30	Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö. Hemsö har undertecknat åtagande.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Vinnova	Sveriges innovationsmyndighet med uppgift att främja hållbar tillväxt. Hemsö är part i forskningsprojekt om restorativa arbetsplatser/utemiljö.
Bris	En av Sveriges ledande barnrättsorganisationer som stöttar barn, varje dag.
Mentor	Ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar.
Berliner Stadtmission	Hemsö är sponsor till verksamhet som stöttar hemlösa, ”kältebus”.
Forum Bygga Skola	Nationell nätverksarena för alla aktörer som är delaktiga i processen att planera, bygga och renovera skolor.
Queen Silvias Nursing Award	Stipendium för sjuksköterskestudenter som vill vara med och bidra till framtidens utveckling av vård och omsorg av äldre.
CSR Skåne	Nätverk för miljöintresserade och samhällsengagerade organisationer för kunskapsutbyte och affärsnytta.
Ifous	Fristående forskningsinstitut som samordnar praktiknära forskning och konkret utvecklingsarbete kring skola och förskola.
ZIA	Verkar för att fastighetsföretag i Tyskland ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Schwedische Handelskammer	Nätverk för att stärka och vidareutveckla de tysk-svenska näringslivsrelationerna.

Från och med verksamhetsåret 2016 redovisar Hemsö sitt hållbarhetsarbete som en del av årsredovisningen. Redovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) standards, nivå Core. Redovisningen beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för 2020. Avgränsningar samt förändringar jämfört med föregående års redovisning beskrivs i anslutning till tabeller och resultatindikatorer. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetschef Emma Weman (emma.weman@hemso.se).

I årets GRI-redovisning har området ”Lokala samhällen” lagts till. Enligt Hemsös väsentlighetsanalys är samhällspåverkan ett viktigt område där Hemsös påverkan är stor. Via Hemsös affärsmodell att äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter möts samhällets växande behov av social infrastruktur.

Området ”Hälsa och säkerhet” har tagits bort från årets GRI-redovisning då den inte längre anses vara väsentlig. Detta baseras på GRIs uppdatering av krav och information inom området. Hemsö kommer fortsättningsvis att redovisa frisknärvaro utanför GRI-redovisningen.

På följande sidor finns en sammanställning av de GRI-områden och indikatorer som redovisas samt var information om dessa återfinns.

GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

102-41 Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal inom Hemsö Fastighets AB och Hemsö Development AB. Kollektivavtal är ej möjligt för Vitartes samt Hemsö i Finland och Tyskland med hänsyn till bolagens storlek men liknande villkor tillämpas. 89 procent av medarbetarna har kollektivavtal.

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Mkr	2018	2019	2020	Andel, %
Direkt tillskapat värde				
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	2 617	3 047	3 293	
Fördelat ekonomiskt värde				
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-140	-147	-172	5
Räntor till långivare	-372	-419	-500	15
Utdelning till ägarna	-657	-722	-860	26
Betalningar till leverantörer	-612	-697	-777	24
Betald skatt	-71	-141	-171	5
Behållet ekonomiskt värde	**765**	**922**	**813**	**25**

401-1 Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2020	2019*	2018
Total	10,1	10,7	17,1
Män	5,6	3,4	16,8
Kvinnor	13,9	18,7	13,5

*Siffror för total personalomsättning samt personalomsättning kvinnor för 2019 har ändrats jämfört med årsredovisningen 2019. I årsredovisningen 2019 hade dessa två siffror bytt plats med varandra och därmed blivit fel.

Antal nyanställda under 2020 uppgick till 29 (30 2019 och 22 2018). Hemsö redovisar ej åldersgrupp och region på grund av få anställda. Beräkning enligt formeln lägsta av antalet anställda som börjat respektive slutat/genomsnittligt antal anställda. Omfattar Sverige, Finland och Tyskland.

302-1: Energianvändning inom organisationen**

Rapporteringsperioden är 1 januari 2020 – 31 december 2020 Total mängd energianvändning för 2020 var 243 235 MWh.

MWh	2020	2019	2018
El förnybar	94 537	86 980	93 754
Fjärrvärme förnybar	108 128	115 779	115 555
Fjärrkyla förnybar	4 521	4 272	3 467
Total förnybar energi	**207 186**	**209 050**	**214 794**
El icke förnybar	-	-	-
Fjärrvärme icke förnybar	34 273	25 559	21 410
Fjärrkyla icke förnybar	289	273	221
Olja	6	1	1
Naturgas	1 310	1 558	2 969
Diesel	61	68	102
Bensin	110	118	17
Total icke förnybar energi	**36 048**	**27 576**	**24 720**
SUMMA	**243 235**	**236 626**	**239 514**

** Energianvändning inkluderar data för Sverige och Finland. I Tyskland ligger ansvaret för energianvändning enligt hyresavtal på hyresgästen.

Utsläpp av växthusgaser 305-1, 305-2 och 305-3***

Direkta och indirekta utsläpp, scope 1-3	2020	2019	2018
305-1 : Direkta utsläpp av koldioxid tCO_2e Scope 1	**541**	**683**	**884**
Icke förnybar energi	541	683	884
305-2: Indirekta utsläpp av koldioxid tCO2e Scope 2	**9 682**	**12 126**	**10 405**
El- icke förnybar	-	-	-
Fjärrvärme icke förnybar	9 660	12 106	10 389
Fjärrkyla	21	20	16
305 -3: Andra direkta utsläpp av koldioxid tCO2e Scope 3	**2 979**	**2 687**	**2 134**
Flyg	21	101	107
Tåg	0	0	0
Förmånsbilar och egen bil i tjänst	11	9	6
Hotell	1	1	1
Produktion av energibärare	2 945	2 576	2 020
Summa	**13 202**	**15 496**	**13 423**

Beräkningarna innehåller direkta utsläpp från köldmedia, mobila och stationära bränslen (Scope 1), indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (Scope 2) och övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3).

Beräkningar och rapportering baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), Corporate Standard revised edition. Vid beräkningen användes Operational control approachen och utsläppsberäkningen baserades på market-based metoden.

Förbrukningsdata från stationär och mobil förbränning, påfyllning av köldmedier samt inköpt el, värme och kyla. I år har vi rapporterat konsumtion av fjärrvärme i Sverige per leverantör. Beräkningarna av utsläppen från resor med taxi har baserats på tidigare års information om dessa. Konservativa antaganden och emissionsfaktorer användes vid beräkningen. Huvudsakliga källor för emissionsfaktorer har varit Swedish Environmental Protection Agency (Naturvårdsverket) 2017, UK Department for Business, Energy and Industry Strategy (DBEIS) 2019, Swedish Energy Agency (Energimyndigheten) 2017, Swedenergy (Energiföretagen Sverige) 2019, Finnish Energy (Finsk Energiindustri) 2018 samt Vattenfall 2015.

*** Beräkningar inkluderar fastigheter i Sverige och Finland.

103-1–103-3 Hållbarhetsstyrning – efterlevnad av lagar och regler

Lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framför allt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning, miljö och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder sig Hemsö av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner. Hemsös uppförandekod och visselblåsarfunktion utgör också stöd i arbetet. Det görs löpande bevakning på respektive område kring ändring i lagar och regler för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. För skyldigheter som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget och löpande utbildning av berörd personal. Principen för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina specialområden. Uppföljning av de fall där ändrade lagar och regelverk medför att åtgärder blir nödvändiga görs minst årligen. Behov av åtgärder konkretiseras genom olika aktiviteter och förs in i den årliga koncernövergripande verksamhetsplaneringen. Uppföljning görs på ledningsnivå.

307-1, 419-1 Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser

Under året har Hemsö inte varit föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar eller regler.

405-1 Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse

	Andel kvinnor/ män, %	< 29 år	30–49 år	> 50 år
2020				
Styrelse	33/67	0	17	83
Ledning	40/60	0	50	50
Samtliga anställda	43/57	13	62	25
2019				
Styrelse	33/67	0	33	67
Ledning	30/70	0	90	10
Samtliga anställda	47/53	12	68	20

GRI-index

Allmänna standardindikatorer		Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn		Hemsö Fastighets AB
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	Första uppslaget, 7, 29	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor		Stockholm
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i	29,7	
102-5	Ägarstruktur och företagsform	77, 59	
102-6	Marknader där organisationen är verksam	7	
102-7	Organisationens storlek	59, 61, 62	
102-8	Medarbetardata, värdeskapandemodellen	61	
102-9	Organisationens leverantörskedja	42	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga större förändringar under 2020
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Hemsö tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hantering av styrning och drift i fastigheterna, vilket förebygger problematik kopplat till inomhusmiljö. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid användning av nya material och produkter.
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	126	
102-13	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	126	
102-14	Uttalande av vd/ordförande	4-5	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys	19,2	
102-18	Organisationens bolagsstyrning	126, 77–80	
102-40	Organisationens intressenter	126	
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	126	
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	126	
102-43	Former för intressentengagemang	9, 18,19, 41, 43, 52, 71, 73, 81	
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	126	
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		Redovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Personalrelaterad information omfattar Sverige, Tyskland och Finland. GRI-redovisningen utgår till största del från Hemsös svenska verksamhet som omfattar merparten av Hemsös fastigheter. Målsättningen är att successivt inkludera mer data för Tyskland och Finland.
102-46	Process för definition av innehållet i redovisningen	126	
102-47	Väsentliga områden	126	
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info	126	Ingen omräkning/ändring av data/info har gjorts
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar	126	
102-50	Redovisningsperiod		2020-01-01–2020-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		2020-03-31
102-52	Redovisningscykel		Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen	127	
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/ Comprehensive	127	
102-55	GRI-innehållsindex	128–129	
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	130	

Väsentliga aspekter, hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer

Ekonomiskt resultat			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	7, 12, 29-31	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	127	

Efterlevnad av lagar och bestämmelser			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	127, 75	
307-1, 419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	127	

Antikorruption			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	20, 68, 75	
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korruption	20	
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	20	

Material och kemikalier			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58	
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	58	Andel produkter i projekt som uppfyller nivå A och B i materialvalssystemet SundaHus Miljödata.

Energi			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	13, 15, 41- 42, 44, 58	
302-1	Energianvändning inom organisationen	13, 126	
302-3	Energiintensitet	41, 42	
302-4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	41	
Klimatpåverkan			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	41, 42	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	127	
305-2	Inköpt energi- indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	127	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	127	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	42	Hemsö redovisar klimatpåverkan per uthyrbar area (kvadratmeter).
Anställningsförhållanden			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	12–14	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	126	
Kompetensutveckling			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	18–20	
Hemsö-2	Andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling	18	
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	19	Idag går det inte att följa upp andelen medarbetare som haft medarbetarsamtal. Hemsö arbetar med att få fram ett system där uppföljning är möjligt till 2021 års redovisning.
Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	18, 20	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare.	126	
405-2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	20	
Ansvar i leverantörsled			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	43–44	
308-1 414-1	Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier och miljökriterier	44	Hemsös definition av leverantörer är de som ingår i centrala upphandlingar. 100 procent av dessa har utvärderats. I utvärderingen av de centrala upphandlingarna ingår bland annat huruvida leverantörer har ett kvalitets- och miljöledningssystem eller motsvarande, om kollektivavtal eller motsvarande villkor tillämpas. Under året har 9 centrala upphandlingar omfattade 12 leverantörer skett.
Hyresgästers hälsa och säkerhet			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40, 41, 58	
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	40	
Hemsö-3	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	40	Omfattar olyckor och tillbud med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar under året.
Märkning av produkter och tjänster			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	53, 44, 58	
CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	53	
Kundnöjdhet			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	41, 58	
Hemsö-4	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	41	Hemsös årliga NKI-undersökning i Sverige.
Lokala samhällen			
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	7, 51-52	
Hemsö-5	Färdigställd platskapacitet	126	

Sammanställning över Hemsös uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidhänvisning
Övergripande	Affärsmodell	7, 126
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	20, 40-44, 58, 73, 127
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	74, 18-20, 127
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	20, 43-44, 71
Motverkande av korruption	Policy och arbete inom anti-korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	43-44, 20, 75, 71

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Hemsö Fastighets ABs hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Hemsö Fastighets AB (Hemsö Fastighets) att översiktligt granska Hemsö Fastighets hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 126-130 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 130.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 126 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört min vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Hemsö Fastighets enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

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 2020**	**Jan–dec 2019**
Periodens resultat	3 333	3 111
Genomsnittligt eget kapital	18 398	14 957
Avkastning på eget kapital, %	**18,1**	**20,8**

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

Totalavkastning	**Jan–dec 2020**	**Jan–dec 2019**
Driftnetto	2 425	2 276
Värdeförändring fastigheter	2 441	2 037
Summa	**4 866**	**4 313**
Ingående fastighetsvärde	55 027	46 236
Utgående fastighetsvärde	62 240	55 027
Justering årets värdeförändring	-2 441	-2 037
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	**57 413**	**49 613**
Totalavkastning, %	**8,5**	**8,7**

Förvaltningsresultat	**Jan–dec 2020**	**Jan–dec 2019**
Resultat efter finansiella poster	1 768	1 720
Återläggning		
Värdeförändringar fastigheter	38	39
Värdeförändringar derivat	5	1
Förvaltningsresultat	**1 810**	**1 760**

Avkastning förvaltningsresultat	**Jan–dec 2020**	**Jan–dec 2019**
Förvaltningsresultat x 90%	1 629	1 584
Genomsnittligt eget kapital	18 398	14 957
Avkastning förvaltningsresultat, %	**8,9**	**10,6**

Räntetäckningsgrad	**Jan–dec 2020**	**Jan–dec 2019**
Rörelseresultat	2 268	2 139
Finansnetto	-500	-419
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,5**	**5,1**

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

Belåningsgrad	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skuld	38 652	35 542
Avgår likvida medel	-891	-988
Nettoskuld	37 761	34 554
Marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Investeringar i intesseföretag	698	635
Belåningsgrad, %	**60,0**	**62,1**

Skuldtäckningskvot	31 dec 2020	31 dec 2019
Likvida medel	891	988
Outnyttjade kreditlöften	12 500	12 661
Disponibel likviditet	13 391	13 649
Kort upplåning	9 524	7 994
Skuldtäckningskvot, %	**141**	**171**

Andel säkerställd skuld	31 dec 2020	31 dec 2019
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	62 240	55 027
Andel säkerställd skuld, %	**0,0**	**0,0**

Rörelsemarginal	Jan–Dec 2020	Jan–Dec 2019
Rörelseresultat	2 268	2 139
Fastighetsintäkter	3 293	3 046
Rörelsemarginal, %	**68,9**	**70,2**

Soliditet	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget Kapital	20 082	16 714
Tillgångar	65 193	57 945
Soliditet, %	**30,8**	**28,8**

Substansvärde	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget Kapital	20 082	16 714
Derivat	231	211
Uppskjuten skatt	4 270	3 600
Substansvärde	**24 583**	**20 525**

Justerad soliditet	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget Kapital	20 082	16 714
Derivat	231	211
Uppskjuten skatt	4 270	3 600
Substansvärde	**24 583**	**20 525**
Tillgångar	65 193	57 945
Justerad soliditet, %	**37,7**	**35,4**

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld
Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

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 fastigheternas redovisade värde och investeringar i intresseföretag.

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

Disponibel likviditet
Likvida medel och 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 förvaltningresultat 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 derivat.

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

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

Fastighetsrelaterade definitioner

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 Villa Vikhem – Stanstorp 5:368, Staffanstorp.

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Totalt emitterat belopp är 3 800 mkr.

Först i Norden

Hemsö emitterade som första nordiska bolag en hållbar obligation 2016, vilket banade väg för fortsatta emissioner i hållbara obligationer. Under 2020 emitterade Hemsö ytterligare fem hållbara obligationer, vilket representerar cirka 40 procent av totalt emitterat värde i obligationer under året av Hemsö. 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 antingen på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List – ett marknadssegment för hållbara obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen, eller 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 fastigheter, 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

Allokeringen under 2020 skedde enbart mot befintliga fastigheter, som är nyproduktionsprojekt 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

Utbildning – Mälardalens Högskola, Eskilstuna.

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

Forskningscentrum Duisburg, Tyskland

Under 2019 färdigställdes ett nytt miljö- och forskningscentrum i Duisburg i Tyskland. Hyresgäst är delstaten Nordrhein-Westfalen och fastigheten används som laboratorium inom miljö- och konsumentskydd. Fastigheten är miljöcertifierad i enlighet med tyska DGNB samt enligt LEED Gold. Verksamhetens inriktning samt miljöcertifiering understryker Hemsös hållbarhetsfokus. En åtgärd för att förbättra byggnadens energiprestanda har varit att prioritera utökad värmeisolering.

DGNB står för Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, bildades 2007 och är en miljöcertifieringsstandard för fastigheter i Tyskland. Organisationen har idag 1 200 medlemmar som består av investerare, byggherrar, arkitekter, forskare och projektutvecklare.

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.

Ett urval av den forskning som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket (Klostergården 2:9, by 90)

Grahn, P. & Stigsdotter, U.K. (2010). ”The relation between perceived sensory dimensions of urban green space and stress restoration”. Landscape & Urban Planning 94: 264-275.

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Bärring, A-M (2005). ”A planning tool for designing sustainable and healthy cities. The importance of experienced characteristics in urban green open spaces for people’s health and well-being.” In Conference proceedings “Quality and Significance of Green Urban Areas”, (April 14-15, 2005), Van Hall Larenstein University of Professional Education, Velp, The Netherlands.

Hollingsworth R &E. J. Hollingsworth. (2003). ”Stora upptäckter och biomedicinska forskningsorganisationer”, Kim, Lillemor & Mårtens, Pehr (eds), ”Den vildväxande högskolan, Studier av reformer, miljöer och kunskapsvägar”, SISTER, Skrifter 8, Nora: Nya Doxa.

Kaplan, R. & Talbot, J.F. (1983). ”Psychological benefits of wilderness experience”. Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research 6, 163-203.

Kaplan, R., Kaplan, S. & Ryan, R.L. (1998). ”With People in mind”. Island Press.

För en fullständig lista över studierna se: http://restorativeworkplace.com/wp-content/uploads/2015/07/Publications-2015-GI-Starka-Miljöer.pdf

Utbildning – LANUV, Duisburg

Gröna och hållbara investeringar 2020-12-31

Kategori	Fastighet	Belopp, mkr	Certifiering och nivå	Fastighets-typ	MWh/år	kWh/m²	tCO_2/år	$kgCO_2$/m²	Tillskapade platser *
Hållbart	Medicinaren 25**	1 350	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	4 311	129,7	56,8	1,7	500
Hållbart	Medicinaren 23	675	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	1 695	81,4	25,7	1,2	1 850
Grönt	Lanuv, Wuhanstraße 6,11 ***	552	LEED Gold & DGNB Gold	Utbildning	3 905	235,8	1 828,4	110,4	n/a
Hållbart	Verkmästaren 6 & 7	470	Miljöbyggnad Silver	Skola/universitet	1 414	62,9	52,7	2,3	4 000
Hållbart	Klostergården 2:9 By 90 ****	300	Miljöbyggnad Silver	Skola	1 160	58,9	0,7	0,04	720
Hållbart	Krusmyntan 1	200	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	195	44,0	0	0	63
Hållbart	Nåden 1 *****	130	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	205	54,2	0	0	54
Hållbart	Romberga 23:54	100	Miljöbyggnad Silver	Äldreboende	364	83,5	1,6	0,4	54
Summa		**3 777**							

* Byggnadernas kapacitet att tillhandahålla service till allmänheten (elevplatser, platser på äldreboende etc)
** Utfallet är inklusive verksamhetskyla.
*** Utfallet är inklusive verksamhetsenergi och ej normalårskorrigerad data för värme. Abonnemang står på hyresgäst.
**** Utfallet är inklusive verksamhetsel. Minskning gentemot föregående år beror främst på genomfört energiprojekt.
***** Utfallet är baserat på projekterade värden frånsett utfall för två månader.

Sociala investeringar 2020-12-31

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/m²	Avstånd till kommunal-trafik, km
Socialt	Norr 5:10	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	21	0,6
Socialt	Kråkhult 1:61	3,2	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	30	0,2
Socialt	Fritsla 14:8	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	12	53	0,2
Socialt	Byrådirektören 4	1,4	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	35	46	0,1
Socialt	Grenverket	15,0	Utformning av utemiljö enligt miljöpsykologisk forskning	n/a	n/a	n/a
Summa		**25,4**				

Andel allokerat belopp per katergori

Kategori	Belopp, mkr	Andel, %
Grönt	552,0	14,5
Socialt	25,4	0,7
Hållbart	3 225,0	84,8
Summa	**3 802,4**	**100**

Produktion och grafisk form: Strateg Agency
Text: Hemsö och Media Kontext
Foto: Dan Coleman, Kristin Krause, Pixprovider, Kuvatoimisto Kuvio Oy Martin Sommerschield, Tengbom, Anna Hult AB, Jussi Ratilainen, Kuvatoimisto Kuvio Oy Anders Portman, Torbjörn Larsson, Vesa Ranta, Torbjörn Widell, Biman, what! Arkitektur, Liljewall arkitekter, Plafond GmbH, Sarah Hähnel, Arkkitehdit Kontukoski Oy, Sweco Arkitekter, Tengbom arkitekter, AIHIO Arkkitehdit Oy, Chris Webb, ZWG, Parviainen Arkkitehdit Oy, Vec360, Kuvatoimisto Kuvio Oy Anders Portman, Lars Clason, Serneke, Kuvatoimisto Kuvio Oy, Martin Sommerschield, Aurelis, RyanJLane, Marcus Trotzig, Pekic, Anchiy.
Tryck: Prinfo Welins

HEMSÖ
Fastighetsvärden för samhällsservice

Hemsö stärker ryggraden i samhället. Vi gör det genom att utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter på ett hållbart sätt. Vårt fokus är människorna som arbetar och vistas där så att de får rätt förutsättningar för arbete, undervisning, trygghet, utveckling och omsorg.

Hållbar och långsiktig samarbetspartner till stat, kommun och region