

# Bokslutskommuniké 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 1 899 mkr (1 671), en ökning med 14 %. Ökningen är främst hänförlig till förvärv av fastigheter.
- Driftnettot uppgick till 1 364 mkr (1 202), en ökning med 13 %, främst till följd av genomförda förvärv.
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 84 mkr (897), och på finansiella instrument till -128 mkr (-235). Sänkt bolagsskatt har medfört en engångsintäkt om 263 mkr utöver sedvanlig skattekostnad.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 581 mkr (826).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 22 951 mkr, en ökning med 2 093 mkr, vilket främst förklaras av nettoinvesteringar om 2 057 mkr.
- Hemsö har under fjärde kvartalet 2012 förvärvat tre fastigheter om ett sammanlagt fastighetsvärde om 332,5 mkr. Fastigheterna utgörs av en närpolisstation i Malmö, en vårdfastighet i Danderyd samt ett äldreboende i Berlin.
- 14 december 2012 tecknade Tredje AP-fonden avtal med Kungsliden om förvärv av resterande 50 % av aktierna i Hemsö. Därmed blir Hemsö till 100 % ägt av Tredje AP-fonden. I samband med affären renodlar Hemsö sitt fastighetsbestånd genom att Kungsliden förvärvar Hemsös fastighetskategori "Övrigt" för cirka 1 600 mkr, motsvarande bokfört värde.

## Hemsö i sammandrag

	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Hyresintäkter, mkr	1 899	1 671	498	437
Driftnetto, mkr	1 364	1 202	337	312
Förvaltningsresultat <sup>1)</sup> , mkr	674	643	147	151
Periodens resultat, mkr	581	826	310	236
Belåningsgrad, %	65,7	64,5	65,7	64,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,6	2,0	2,3
Marknadsvärde fastigheter, mkr	22 951	20 858	22 951	20 858
Överskottsgrad, %	71,8	71,9	67,7	71,4
Uthyrningsgrad, %	96,4	97,0	96,4	97,0
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 445	13 731	13 445	13 731
Antal fastigheter, st	357	312	357	312
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 707	1 519	1 707	1 519

1) Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

## Hemsö i korthet

Hemsö är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lokaler för samhällsservice. Hemsös fastigheter i Sverige delas in i fem fastighetskategorier utifrån de verksamheter som våra hyresgäster bedriver i lokalerna; Äldreboende, Skola, Vård, Rättsväsende och Övrigt. Hemsö äger även fastigheter för äldreboende i Tyskland. Hemsö finns representerade på 21 orter runt om i Sverige för att säkerställa en nära kontakt med våra hyresgäster. Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

# Kommentar från vd Per Berggren



Hemsös verksamhet fortsatte att utvecklas positivt under fjärde kvartalet och det känns bra att konstatera att vi därmed uppnådde våra mål för 2012. Hyresintäkterna för helåret uppgick till 1 899 mkr, vilket är en ökning med 14 %. Driftnettot ökade med 13 % till 1 364 mkr jämfört med 1 202 mkr för föregående år och är främst hänförligt till förvärv. Sammanfattningsvis kan sägas att 2012 är ännu ett framgångsrikt år för Hemsö.

Under fjärde kvartalet har vi ytterligare stärkt vår ställning som Sveriges största privata fastighetsägare av samhällsfastigheter genom ett antal strategiska förvärv och projekt. Det gäller inte minst inom fastighetskategorin Rättsväsende där vi har förvärvat det nybyggda polishuset i Rosengård, Malmö och påbörjat en större tillbyggnad av polishuset i Umeå. Polishuset i Rosengård har fått epitetet Sveriges grönaste och har fått utmärkelsen LEED Gold. Hemsö har även utökat sitt bestånd av vårdfastigheter genom förvärvet av patienthotellet i anslutning till Danderyds sjukhus. Vi har också förvärvat ytterligare ett äldreboende i Tyskland. Förvärvet är i linje med vår långsiktiga satsning på den tyska marknaden. Som ett led i strategin har Hemsö etablerat ett kontor och tillsatt en fastighetschef med placering i Berlin.

I oktober tilldelades Hemsö det stora samhällsbyggarpriset för vår fastighet Messingen i Upplands Väsby med motiveringen "för ett effektivt användande av samhällets resurser som resulterat i ett stort bidrag till en levande, lärande och hållbar stadsmiljö". Projektet var redan innan vi fick priset en inspirationskälla i våra kontakter med andra kommuner när vi hjälper dem att utveckla befintliga fastigheter. Utmärkelsen är ett bevis på att vi ligger i framkant vad det gäller att bygga moderna samhällsfastigheter.

Under fjärde kvartalet har vi initierat en fördjupad satsning på hållbarhet genom att rekrytera en ansvarig för hållbarhetsfrågor inom Hemsö.

Som ett led i att Tredje AP-fonden, under första kvartalet 2013, förvärvat resterande 50 procent av aktierna i Hemsö kommer vi att avyttra vår fastighetskategori "Övrigt" till den tidigare delägaren och därmed renodla fastighetsportföljen i linje med vår strategi.



Polishuset, Eksjö, Nannylund

# Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Hysesintäkter	1 899	1 671	498	437
Driftkostnader	-390	-361	-109	-92
Underhållskostnader	-110	-92	-43	-33
Övriga fastighetskostnader	-35	-16	-9	-
<b>Driftnetto</b>	<b>1 364</b>	<b>1 202</b>	<b>337</b>	<b>312</b>
Administrationskostnader	-169	-150	-51	-42
Finansiella poster	-731	-619	-192	-172
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>464</b>	<b>433</b>	<b>94</b>	<b>98</b>
Värdeförändring fastigheter	84	897	-8	261
Värdeförändring finansiella instrument	-128	-235	-34	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>420</b>	<b>1 095</b>	<b>52</b>	<b>286</b>
Skatt	161	-269	258	-50
<b>Periodens resultat</b>	<b>581</b>	<b>826</b>	<b>310</b>	<b>236</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	-13	-3	-6	-7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>568</b>	<b>823</b>	<b>304</b>	<b>229</b>
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	581	826	310	236
Andel av periodens resultat från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

## Jämförbart bestånd

	31 dec 2012	31 dec 2011	Förändring, %
Antal fastigheter, st	241	241	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 015	17 614	2,3
Direktavkastning, %	6,1	6,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97	-1,0
Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Förändring %
Fastighetsintäkter	1 552	1 508	2,9%
Fastighetskostnader	-457	-445	2,7%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 095</b>	<b>1 063</b>	<b>3,0%</b>

Avser fastigheter som ägts under hela perioderna 2011 och 2012.

# Kommentarer till rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna avser perioden januari – december och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser oktober – december och året januari – december.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade under perioden till 1 899 mkr (1 671) vilket till största delen är en följd av förvärv av fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 44 mkr motsvarande knappt 3 % där indexökning utgör cirka 25 mkr och resterande del utgörs av ökad nettouthyrning. Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 2 007 mkr (1 725) och den genomsnittligt återstående löptiden i portföljen ökade till 7,7 år (7,2).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 66 mkr under perioden och uppgick till 535 mkr (–469). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 12 mkr motsvarande 2,7 % varav underhållskostnaderna har ökat med 7 mkr och driftkostnaderna har ökat med 5 mkr.

## Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 364 mkr (1 202) motsvarande en förbättring om 13 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 32 mkr motsvarande 3 %. Överskottsgraden har förändrats marginellt från 71,9 % till 71,8 %.

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgår till –169 mkr (–150), en ökning med 13 %. Förändringen hänförs främst till ökade personalkostnader till följd av större antal anställda samt vissa engångskostnader vilka förväntas leda till resultatförbättringar under nästkommande år.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till –731 mkr (–619) under helåret 2012, varav räntor på ägarlån uppgick till –210 (–210). De externa räntekostnaderna ökade som resultat av större lånevolym till följd av bolagets förvärv och investeringar. Hemsös genomsnittsränta (per balansdagen) för de externa skulderna och de finansiella derivaten sjönk till 3,4 % (3,7) till följd av sjunkande korräntor. Hemsö har under året ingått nya ränteswappavtal vilket har förlängt bolagets räntebindning och därmed minskat den framtida volatiliteten i finansnettot.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 84 mkr (897). Värdeförändringarna utgörs i sin helhet av orealiserade värdeförändringar. Se vidare avsnittet Förvaltningsfastigheter för ytterligare information.

## Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med –128 mkr (–235). Den negativa värdeförändringen beror på att marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet. Exempelvis har svenska tioåriga swapräntan sjunkit under året med 0,32 procentenheter och den femåriga med 0,49 procentenheter.

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till 161 mkr (–269) varav aktuell skatt utgör –17 mkr (–19) och uppskjuten skatt utgör –85 mkr (–250). Uppskjuten skatt utgörs främst av temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt till värdeförändring av finansiella derivat. Uppskjuten skatt har omvärderats till ny skattesats om 22,0 % vilket har resulterat i en engångsintäkt för perioden om 263 mkr. Justerat för denna engångsintäkt uppgår effektiv skattesats till 24,3 % (24,6).

# Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	22 951	20 858
Materiella anläggningstillgångar	6	6
Uppskjuten skattefordran	111	62
Finansiella anläggningstillgångar	21	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23 089</b>	<b>20 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	174	435
Likvida medel	70	265
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>244</b>	<b>700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 333</b>	<b>21 628</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	1 436	1 564
Ägarlån	3 000	3 000
Räntebärande skulder	10 848	10 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 284</b>	<b>14 914</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	4 237	3 095
Ej räntebärande skulder	1 179	1 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 416</b>	<b>4 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 333</b>	<b>21 628</b>

# Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	–	3 799	–	–2 229	–	1 570
Totalresultat	–	–	–3	826	1	824
Utdelning	–	–	–	–261	–	–261
Aktieägartillskott	–	36	–	–	–	36
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>	<b>–</b>	<b>3 835</b>	<b>–3</b>	<b>–1 664</b>	<b>1</b>	<b>2 169</b>
Ingående eget kapital 2012-01-01	–	3 835	–3	–1 664	1	2 169
Fondemission	1	–	–	–1	–	–
Utdelning	–	–	–	–104	–	–104
Totalresultat	–	–	–13	581	–	568
<b>Utgeående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>–16</b>	<b>–1 188</b>	<b>1</b>	<b>2 633</b>

# Kommentarer till rapport över finansiell ställning i sammandrag

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 december ägde Hemsö 357 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om 1 707 tkvm. Fastigheterna är belägna i 90 svenska kommuner samt i 14 tyska städer. 38 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Tysklandsportföljen uppgår till 5,9 % av totala fastighetsvärdet.

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs löpande och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess, där det för varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. För varje fastighet finns alltid en budget och en handlingsplan för de åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Fastigheternas bedömda värde påverkas av fastighets specifika värdepåverkande händelser som nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, avkastningskrav och vakansförväntan.

Utifrån de interna värderingarna fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 22 951 mkr (20 858).

För att säkerställa värderingen har 335 fastigheter motsvarande 94 % av det sammanlagda marknadsvärdet värderats externt. De externa värderingarna konfirmerar de av Hemsö bedömda marknadsvärdena.

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 84 mkr (897). Värdeförändringarna utgörs i sin helhet av realiserade värdeförändringar. Tillsammans med nettoinvesteringar om 2 057 mkr (1 451) och beaktande av resultateffekt av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland om -48 mkr (8), resulterade dessa förändringar i att marknadsvärdet på Hemsös fastigheter ökade med 2 093 mkr. Direktavkastningen beräknas på periodens driftnetto omräknat till 12 månader, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas bokförda värden vid periodens utgång. Detta innebär bland annat att projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftnetto i ett år. Hemsö bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd i stort är oförändrade sedan årsskiftet 2011. Undantag från denna bedömning har gjorts för äldreboenden i storstäder med långa avtal med myndigheter, där justering gjorts av direktavkastningen vilket resulterat i en värdeökning om 56 mkr. Resterande del av den realiserade värdeförändringen är relaterad till ett antal fastigheter med driftnettoförändringar beroende på ändrade bedömningar kring hyresintäkter, vakanser samt drift- och underhållskostnader, samt i vissa fall förändrade avkastningskrav. Totala värdeförändringen motsvarar 0,3 % av det totala fastighetsbeståndet och 0,4 % av jämförbart bestånd.

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	20 858	312
Förvärv	1 665	49
Investeringar	401	
Avyttringar	-9	-4
Valutakursförändringar	-48	
Värdeförändringar	84	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>22 951</b>	<b>357</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2012	47	15 411	12	0,6
2013	734	99 950	94	4,7
2014	309	158 214	167	8,3
2015	217	185 588	226	11,2
2016	360	190 970	227	11,3
>2017	424	946 639	1 281	63,9
<b>Summa</b>	<b>2 091</b>	<b>1 596 772</b>	<b>2 007</b>	<b>100,0</b>

## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Övrigt	Total
Antal, st	133	104	97	8	15	357
Uthyrningsbar yta, kvm	624 321	564 338	304 152	66 594	147 483	1 706 888
Fastighetsvärde, mkr	10 161	6 804	3 063	1 304	1 619	22 951
Hyresintäkter, mkr	787	571	296	92	153	1 899
Driftnetto, mkr	584	418	178	71	113	1 364
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3%	96,0%	93,7%	98,6%	92,0%	96,4%
Direktavkastning, %	5,9%	6,6%	6,1%	6,4%	7,0%	6,2%

Angivna värden avser utfall 31 december 2012.

## Uppskjuten skatt

Bolagsskatten i Sverige 2012 är nominellt 26,3 %. Från 1 januari 2013 sänks denna till 22,0 %. Uppskjuten skatt har per 31 december 2012 beräknats med en nominell skatt på 22,0 % på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran uppgick per 31 december 2012 till 111 mkr (62) och avser dels temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 80 mkr (62) och dels underskottsavdrag om 31 mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 436 mkr (1 564) per 31 december 2012 och är till största delen hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skatteskuld ökar med höjda marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar.

## Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick per 31 december 2012 till 15 085 mkr (13 445). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,6 år (1,9).

Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 2,8 år (3,1) och belåningsgraden uppgick till 65,7% (64,5).

Den externa skuldportföljen består av säkerställda banklån uppgående till 14 335 mkr och ett icke säkerställt obligationslån om 750 mkr som emitterades i maj 2012. Utöver de externa skulderna finns lån från ägare om 3 000 mkr.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 700 mkr (7 300). Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 363 mkr (235) och redovisas som ej räntebärande skulder.

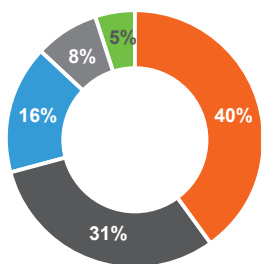
## Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2013	4 237	28,1	7 385	48,9
2014	4 374	29,0	1 200	8,0
2015	3 010	20,0	1 000	6,6
2016	1 682	11,1	900	6,0
≥2017	1 782	11,8	4 600	30,5
<b>Summa</b>	<b>15 085</b>	<b>100</b>	<b>15 085</b>	<b>100</b>

## Eget kapital

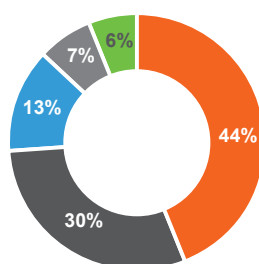
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 568 mkr (823) till 2 633 mkr. Soliditeten uppgick till 24,1 % (23,9).

### Kontraherat hyresvärde per fastighetstyp



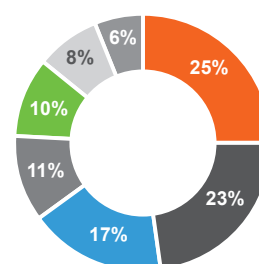
- Äldreboende
- Skola
- Vård
- Övrigt
- Rättsväsende

### Fastighetsvärde per kategori



- Äldreboende
- Skola
- Vård
- Övrigt
- Rättsväsende

### Fastighetsvärde, geografisk fördelning



- Övriga län
- Stockholms län
- Västra Götalands län
- Skåne län
- Östergötlands län
- Västmanlands län
- Tyskland

# Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	420	1 095	52	286
Orealiserade värdeförändringar	48	-663	40	-188
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	3	1	7
Betald skatt	-56	-100	-15	-
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>408</b>	<b>335</b>	<b>78</b>	<b>105</b>
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsekapital	-29	-2	84	28
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>379</b>	<b>333</b>	<b>162</b>	<b>133</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-1 933	-2 257	-232	-142
Investering i befintliga fastigheter	-401	-284	-98	-111
Försäljning av fastigheter	191	-	119	1
Övriga materiella anläggningstillgångar, netto	-2	-7	-1	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar, netto	-	1	-	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 145</b>	<b>-2 547</b>	<b>-212</b>	<b>-251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	4 640	2 838	571	160
Amorteringar räntebärande skulder	-2 966	-488	-527	-14
Erhållna aktieägartillskott	-	36	-	-
Utbetald utdelning	-104	-261	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 570</b>	<b>2 125</b>	<b>44</b>	<b>146</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-196</b>	<b>-89</b>	<b>-6</b>	<b>28</b>
Likvida medel vid periodens början	265	354	76	238
Kursdifferens i likvida medel	1	-	-	-1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>70</b>	<b>265</b>	<b>70</b>	<b>265</b>

## Kommentarer till rapport över kassaflöden i sammandrag

### Löpande verksamheten

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital ökade till 408 mkr (335). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto som delvis motverkas av högre räntekostnader.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 376 mkr (333).

### Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 145 mkr (-2 547). Nettot från fastighetstransaktioner under perioden uppgick till -1 742 mkr (-2 257). Förvärv under perioden uppgick till 1 933 mkr (2 257) varav 385 mkr utgörs av fastigheter vilka förvärvats tidigare år, men tillträtts under 2012. Under 2012 har förvärv genomförts om

117 mkr där tillträde sker i början av 2013. Försäljningar under perioden uppgick till 191 mkr (-), varav 167 mkr utgörs av försäljningar som genomförts tidigare år men där frånträde skett under 2012. Investeringar i befintliga fastigheter ökade till -401 mkr (-284).

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 570 mkr (2 125). Förändringen mellan perioderna förklaras av förändringar i de räntebärande skulderna.

### Periodens kassaflöde

Kassaflödet uppgick till -196 mkr (-89) och likvida medel uppgick till 70 (265) vid utgången av perioden.

# Hemsö Fastighets AB – moderbolaget i sammandrag

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011
Rörelsens intäkter	228	115	124	33
Rörelsens kostnader	-161	-138	-44	-46
<b>Rörelseresultat</b>	<b>67</b>	<b>-23</b>	<b>80</b>	<b>-13</b>
Finansiella poster	-196	-420	-317	-94
Bokslutsdispositioner	153	252	153	252
<b>Resultat före skatt</b>	<b>24</b>	<b>-191</b>	<b>-84</b>	<b>145</b>
Redovisad skatt	46	48	87	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>70</b>	<b>-143</b>	<b>3</b>	<b>150</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>70</b>	<b>-143</b>	<b>3</b>	<b>150</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 688	5 092
Uppskjuten skattefordran	80	33
Långfristiga fordringar	20	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 794</b>	<b>5 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	1 574	1 604
Likvida medel	56	213
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 630</b>	<b>1 817</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 424</b>	<b>6 948</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Eget kapital	218	252
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	43
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	5 516	4 719
Ej räntebärande skulder	1 647	1 934
<b>Summa skulder</b>	<b>7 163</b>	<b>6 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 424</b>	<b>6 948</b>

## Kommentar moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget. Årets resultat för moderbolaget uppgick till 70 mkr (-143). Rörelsens intäkter uppgick till 228 mkr (115), och resultat före skatt uppgick till 24 mkr (-191). Moderbolaget erhåller intäkter från fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Finansiella poster utgörs av realiserad värdeförändring på derivat om -128 mkr (-235), räntenetto uppgående till -258 mkr (-216), resultat från andelar i koncernföretag om 190 mkr (31) koncernbidrag 153 mkr (264).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 5 688 mkr (5 092). Finansieringen bestod i huvudsak av ägarlån uppgående till 3 000 mkr (3 000), banklån 2 516 mkr (1 719) samt eget kapital som vid periodens utgång uppgick till 218 mkr (252).



# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt justerat för räntor på ägarlån för perioden i förhållande till genomsnittligt riskbärande kapital. Genomsnittligt riskbärande kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

## **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

## **Direktavkastning**

Periodens driftnetto omräknat till 12 månader justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.

## **Driftnetto**

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

## **Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

## **Genomsnittsränta**

Den vägda räntan på externa skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.

## **Hyresintäkt**

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

## **Hyresvärde**

Debiterade hyror och ersättning för fastighetsskatt med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler och hyresrabatter.

## **Jämförbart bestånd**

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheter är exkluderade.

## **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.

## **Riskbärande kapital**

Eget kapital samt ägarlån.

## **Räntetäckningsgrad**

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto, exklusive räntor på ägarlån.

## **Soliditet**

Riskbärande kapital i förhållande till totala tillgångar.

## **Uthyrningsbar yta**

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

## **Uthyrningsgrad yta**

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

## **Vakanshyra**

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

## **Vakansgrad hyra**

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

## **Vakansgrad yta**

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

## **Överskottsgrad**

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.