

Delårsrapport januari – mars 2013

- Fastighetsintäkterna uppgick till 486 mkr (452), en ökning med 7,5 % främst hänförlig till förvärv av fastigheter.
- Driftnettot uppgick till 322 mkr (314), en ökning med 2,5 %. Ökningen är en följd av genomförda förvärv.
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 13 mkr (2), och på finansiella instrument till 110 mkr (132).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 152 mkr (169).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 21 389 mkr, vilket är 1 562 mkr lägre jämfört med årsskiftet 2012/2013. Förändringen förklaras främst av genomförda försäljningar.
- Per 15 februari förvärvade Tredje AP-fonden resterande 50 % av aktierna i Hemsö från Kungsleden. Hemsö ägs därmed till 100 % av Tredje AP-fonden. I samband med ägarbytet avyttrade Hemsö fastighetskategorin Övrigt för 1 548 mkr.
- Hemsö har upprättat program för emission av företagscertifikat uppgående till 2 000 mkr. Hemsö har också tecknat en ny lånefacilitet om 2 600 mkr. En del av faciliteten struktureras som en revolverande kredit där outnyttjat belopp kan användas som refinansieringsreserv avseende emitterade företagscertifikat. Lånet löper till 2016.

Hemsö i sammandrag

	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Apr 2012- mar 2013	Jan-dec 2012
Fastighetsintäkter, mkr	486	452	1 934	1 899
Driftnetto, mkr	322	314	1 372	1 364
Förvaltningsresultat, mkr	146	149	670	674
Periodens resultat, mkr	152	169	562	581
Belåningsgrad, %	65,1	67,3	65,1	65,7
Soliditet, %	26,5	24,3	26,5	24,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,3	2,3
Marknadsvärde fastigheter, mkr	21 389	21 306	21 389	22 951
Överskottsgrad, %	66,3	69,5	70,9	71,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,4	96,7	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 658	13 445	13 658	13 445
Antal fastigheter, st	346	357	346	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 566	1 707	1 566	1 707

Hemsö i korthet

Hemsö är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lokaler för samhällsservice. Hemsös fastigheter i Sverige delas in i fyra fastighetskategorier utifrån de verksamheter som våra hyresgäster bedriver i lokalerna; Äldreboende, Skola, Vård och Rättsväsende. Hemsö äger även fastigheter för äldreboende i Tyskland. Hemsö finns representerade på 20 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



Den tidigare kommunicerade ägarförändringen genomfördes i februari och Tredje AP-fonden är numera ensam ägare av Hemsö. I samband med detta fullföljdes även försäljningen till Kungsleden av 11 fastigheter inom kategorin Övrigt vilket är i linje med Hemsös plan att renodla fastighetsbeståndet.

Resultatet för första kvartalet är enligt förväntan och vi rapporterar ett driftnetto om 322 mkr vilket är 2,5 % bättre än föregående år och till stor del ett resultat av genomförda förvärv men effekterna av den kalla vintern har påverkat driftkostnaderna. Uthyrningsarbetet har inletts positivt i alla våra regioner. Transaktionsvolymen på marknaden har varit relativt låg och vi bedömer att avkastningskraven är oförändrade sedan årsskiftet.

Under första kvartalet har Hemsö etablerat sig på företagscertifikatmarknaden med ett nyupprättat program om 2 000 mkr. Certifikat om 900 mkr emitterades under mars vilket tyder på ett stort investerarintresse. Efter kvartalets utgång har ytterligare 500 mkr emitterats. Programmet är ett bra komplement till Hemsös finansieringsstruktur och förväntas över tid minska koncernens räntekostnader.

Hemsös verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. Vi genomför löpande åtgärder för ökad kvalitet och effektivitet i vårt erbjudande, något som vi internt benämner som Hemsöeffekten. En del i detta är ökat fokus på hållbarhet. I mars samlade vi hela Hemsö för att under en dag tydliggöra hur vi alla ska förhålla oss, och kan bidra, till ett mer hållbart företagande.

Årets resultatmässiga inledning tillsammans med ny ägarbild, renodlad fastighetsportfölj, breddad finansiering och intressanta utvecklingsprojekt gör att jag ser ljusst på fortsättningen av 2013.



Vittra Brotorp, Sundbyberg

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Apr 2012- mar 2013	Jan-dec 2012
Fastighetsintäkter	486	452	1 934	1 899
Driftkostnader	-139	-115	-415	-390
Underhållskostnader	-17	-15	-112	-110
Övriga fastighetskostnader	-8	-8	-35	-35
Driftnetto	322	314	1 372	1 364
Administrationskostnader	-42	-42	-169	-169
Finansiella poster	-187	-176	-743	-731
Resultat före värdeförändringar	93	96	460	464
Värdeförändring fastigheter	13	2	94	84
Värdeförändring finansiella instrument	110	132	-150	-128
Resultat före skatt	216	230	404	420
Skatt	-64	-61	158	161
Periodens resultat	152	169	562	581
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-13	-4	-21	-13
Periodens totalresultat	139	165	541	568
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	152	169	562	581
Andel av periodens resultat från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Jämförbart bestånd

	31 mar 2013	31 mar 2012	Förändring, %
Antal fastigheter, st	290	290	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 176	18 807	2,0
Direktavkastning, %	6,1	6,2	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,9	-
Belopp i mkr	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Förändring, %
Fastighetsintäkter	414	403	2,7
Fastighetskostnader	-134	-126	6,3
Driftnetto	280	277	1,0

Avser fastigheter som ägts under hela perioderna 2012 och 2013.

Kommentarer till rapport över totalresultat i sammandrag

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

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna, till största del bestående av hyresintäkter, ökade under perioden till 486 mkr (452) vilket främst är en följd av förvärv av fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 11 mkr motsvarande 2,7 % där indexökning utgör cirka 2 mkr och resterande del utgörs av ökad nettouthyrning. Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 1 859 mkr (1 806) och den genomsnittligt återstående löptiden i portföljen ökade till 7,5 år (7,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 26 mkr under perioden och uppgick till –164 mkr (–138). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 8 mkr motsvarande 6,3 % varav driftkostnaderna har ökat med 14 mkr, underhållskostnaderna minskat med 4 mkr och övriga kostnader minskat med 2 mkr. Ökningen av driftkostnaderna är ett resultat av den kalla vintern medan minskningen av övriga kostnader beror på lägre kostnader för fastighetsskatt.

Driftnetto

Driftnettot ökade till 322 mkr (314) motsvarande en förbättring om 2,5 %. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 mkr. Överskottsgraden sjönk från 69,5 % till 66,3 %.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till –42 mkr (–42), vilket är i nivå med föregående år.

Finansiella poster

Finansnettot för perioden uppgick till –187 mkr (–176), varav externa räntor uppgick till –128 mkr (–124). De externa räntekostnaderna ökade som ett resultat av större genomsnittlig lånevolym under perioden till följd av bolagets förvärv och investeringar. Hemsös genomsnittsränta (per balansdagen) för de externa skulderna och de finansiella derivaten uppgick till 3,4 % (3,4). I finansnettot ingick även räntor till ägaren om –53 mkr (–53).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13 mkr (2). Värdeförändringarna utgjordes till 9 mkr (–) av realiserade värderingar och till 4 mkr (2) av orealiserade värdeförändringar. Tillsammans med nettoinvesteringar om –1 532 mkr (2 057) och beaktande av resultat-effekt av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland om –43 mkr (–48), resulterade dessa förändringar i att marknadsvärdet på Hemsös fastigheter sjönk med 1 562 mkr.

Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till försäljningen av 11 fastigheter från fastighetskategorin "Övrigt" som såldes till Kungsholmen i februari.

Den orealiserade värdeförändringen är relaterad till ett antal fastigheter med driftnettoförändringar beroende på ändrade bedömningar kring hyresintäkter, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Hemsö bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrade sedan årsskiftet 2012.

Totala värdeförändringen motsvarar 0,1 % av det totala fastighetsbeståndet och 0,1 % av jämförbart bestånd.

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet positivt med 110 mkr (132). Den positiva värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna har stigit sedan årsskiftet.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till –64 mkr (–61) varav aktuell skatt utgjorde –3 mkr (–2) och uppskjuten skatt –61 mkr (–59). Uppskjuten skattkostnad bestod främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på finansiella derivat. Effektiv skattesats uppgick till 42 % (27).

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 389	21 306	22 951
Materiella anläggningstillgångar	6	6	6
Uppskjuten skattefordran	82	28	111
Finansiella anläggningstillgångar	1	1	21
Summa anläggningstillgångar	21 478	21 341	23 089
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	227	358	174
Likvida medel	113	227	70
Summa omsättningstillgångar	340	585	244
SUMMA TILLGÅNGAR	21 818	21 926	23 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	1 394	1 589	1 436
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder, externa	9 750	10 602	10 848
Ej räntebärande skulder	246	102	355
Summa långfristiga skulder	14 390	15 293	15 639
Kortfristiga skulder			
Certifikat	900	–	–
Räntebärande skulder, externa	3 269	3 743	4 237
Ej räntebärande skulder	487	557	824
Summa kortfristiga skulder	4 656	4 300	5 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 818	21 926	23 333

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 2012-01-01	–	3 835	–3	–1 664	1	2 169
Fondemission	1	–	–	–1	–	–
Utdelning	–	–	–	–104	–	–104
Totalresultat	–	–	–13	581	–	568
Utgående eget kapital 2012-12-31	1	3 835	–16	–1 188	1	2 633
Ingående eget kapital 2013-01-01	1	3 835	–16	–1 188	1	2 633
Totalresultat	–	–	–13	152	–	139
Utgeående eget kapital 2013-03-31	1	3 835	–29	–1 036	1	2 772

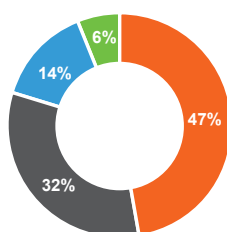
Kommentarer till rapport över finansiell ställning i sammandrag

Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars ägde Hemsö 346 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om 1 566 tkvm. 41 % av fastighetsvärdet utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Tysklandsportföljen uppgår till 6 % av fastighetsvärdet.

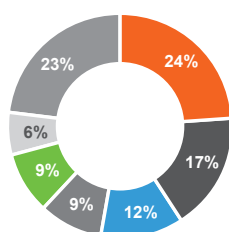
Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 13 mkr (2). Tillsammans med nettoinvesteringar om -1 532 mkr (2 057) och beaktande av resultateffekt av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland om -43 mkr (-48), resulterade dessa förändringar i att det redovisade värdet på Hemsös fastigheter sjönk med 1 562 mkr. Nettoinvesteringarna utgjordes främst av försäljningar om -1 612 mkr samt i ny-, till- och ombyggnationer om 80 mkr.

Fastighetsvärde per fastighetskategori



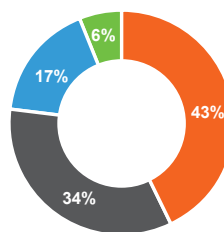
■ Äldreboende
■ Skola
■ Vård
■ Rättsväsende

Fastighetsvärde, geografisk fördelning



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

Kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori



■ Äldreboende
■ Skola
■ Vård
■ Rättsväsende

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 951	357
Investeringar	80	
Avyttringar	-1 612	-11
Valutakursförändringar	-43	
Värdeförändringar	13	
Redovisat värde vid periodens slut	21 389	346

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2013	618	58 570	55	2,9
2014	392	169 039	178	9,6
2015	214	180 993	216	11,6
2016	403	202 951	238	12,8
2017	55	73 707	98	5,3
>2018	357	793 218	1 074	57,8
Summa	2 039	1 478 478	1 859	100,0

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Övrigt*	Total
Antal, st	134	104	100	8	-	346
Uthyrningsbar yta, tkvm	628	564	307	67	-	1 566
Fastighetsvärde, mkr	10 125	6 841	3 097	1 326	-	21 389
Hyresintäkter, mkr	199	162	79	27	19	486
Driftnetto, mkr	139	108	45	21	9	322
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	95,8	93,7	99,1	-	96,7
Direktavkastning, %	5,9	6,6	6,1	6,3	-	6,2

Angivna värden avser utfall 31 mars 2013.

* Avser fastigheter avyttrade till Kungsleden i februari 2013, vilka därmed påverkat resultatet fram till frånträdet

Uppskjuten skatt

Sedan 1 januari 2013 är bolagsskatten i Sverige nominellt 22,0 %. Uppskjuten skatt per 31 december 2012 beräknades och redovisades därmed också till 22,0 %. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 82 mkr (111) och avser dels temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 56 mkr (80) och dels underskottsavdrag om 26 mkr (31). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 394 mkr (1 436) och är till största delen hänförlig till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld är ett resultat av förändringar i marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar.

Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick per 31 mars 2013 till 13 919 mkr (15 085). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 12 269 mkr (14 335), ett icke säkerställt obligationslån om 750 mkr (750) och utestående företagscertifikat om 900 mkr.

Till företagscertifikaten finns kreditlöften till motsvarande belopp.

Ej utnyttjade krediter uppgick till 1 518 mkr (385). Med beaktande av certifikat var återstående kreditlöften 618 mkr.

Utöver de externa skulderna fanns lån från ägare om 3 000 mkr (3 000).

Den externa skuldportföljen minskade under perioden, främst beroende på försäljningen av ett antal fastigheter till Kungsleden.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (2,6) och andelen låneförfall för de kommande tolv månader uppgick till 25 % (28).

Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 2,9 år (2,8) och belåningsgraden uppgick till 65,1 % (65,7).

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 500 mkr (8 700). Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 253 mkr (363) och redovisas som ej räntebärande skulder.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet om 139 mkr (165) till 2 772 mkr. Soliditeten uppgick till 26,5 % (24,1).

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel, %
2013	2 132	1 832	6 819	49,0
2014	3 332	3 332	1 200	8,6
2015	3 002	3 002	1 000	7,2
2016	4 318	3 100	700	5,0
≥2017	1 753	1 753	4 200	30,2
Summa	14 537	13 019	13 919	100,0
Utestående certifikat	900	900		
Summa	15 437	13 919		

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Apr 2012- mar 2013	Jan-dec 2012
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	216	230	404	420
Orealiserade värdeförändringar	4	2	86	44
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-137	-137	-40	-
Betald skatt	-14	-35	-35	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	69	60	415	408
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsekapital	-206	-26	-207	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-137	34	208	379
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-115	-959	-1 089	-1 933
Investering i befintliga fastigheter	-80	-72	-410	-401
Försäljning av fastigheter	1 510	50	1 652	191
Övriga materiella anläggningstillgångar, netto	-	-1	-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 315	-982	152	-2 145
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	2 364	1 955	5 050	4 640
Amorteringar räntebärande skulder	-3 499	-1 044	-5 421	-2 966
Utbetalad utdelning	-	-	-104	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 135	911	-475	1 570
Periodens kassaflöde	43	-37	-115	-196
Likvida medel vid periodens början	70	264	227	265
Kursdifferens i likvida medel	-	-	1	1
Likvida medel vid periodens slut	113	227	113	70

Kommentarer till rapport över kassaflöden i sammandrag

Löpande verksamheten

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital ökade till 69 mkr (60). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto som delvis motverkas av högre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -137 mkr (34) där den negativa förändringen är en effekt av ökad betalning av rörelseskulder från årsskiftet.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 315 mkr (-982). Nettot från fastighetstransaktioner under perioden uppgick till 1 395 mkr (-909). Förvärv under perioden uppgick till -115 mkr (-959) där allt utgörs av fastigheter vilka förvärvats tidigare år, men tillträtts

under 2013. Försäljningar under perioden uppgick till 1 510 mkr (50) före amortering av externa lån. Investeringar i befintliga fastigheter ökade till -80 mkr (-72).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 135 mkr (911). Förändringen mellan perioderna förklaras av förändringar i de räntebärande skulderna.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet uppgick till 43 mkr (-37) och likvida medel uppgick till 113 mkr (70) vid utgången av perioden.

Moderbolaget - resultaträkning i sammandrag

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012
Rörelsens intäkter	37	36
Rörelsens kostnader	-45	-37
Rörelseresultat	-8	-1
Finansiella poster	186	78
Resultat före skatt	178	77
Redovisad skatt	-29	-35
Periodens resultat	149	42
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	149	42

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2013	31 mar 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 681	5 209
Uppskjuten skattefordran	27	-
Långfristiga fordringar	2 649	1 455
Summa anläggningstillgångar	8 363	6 670
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	73	335
Likvida medel	92	157
Summa omsättningstillgångar	165	492
SUMMA TILLGÅNGAR	8 528	7 162
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	342	294
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	-	2
Räntebärande skulder	6 511	5 165
Ej räntebärande skulder	1 632	1 658
Summa skulder	8 143	6 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 528	7 162

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. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 149 mkr (42). Rörelsens intäkter uppgick till 37 mkr (36), och resultat före skatt uppgick till 178 mkr (77). Moderbolaget erhåller intäkter från fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Finansiella poster utgörs av orealiserad värdeförändring på derivat om 110 mkr (132), räntenetto uppgående till -90 mkr (-53), resultat från andelar i koncernföretag om 166 mkr (-1).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 5 681 mkr (5 209). Finansieringen bestod av ägarlån uppgående till 3 000 mkr (3 000), extern finansiering 3 511 mkr (2 165) samt eget kapital som vid periodens utgång uppgick till 342 mkr (294).

Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och –kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fem segment:

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	Jan-mar 2013	Jan-mar 2012	31 mar 2013	31 mar 2012
Sverige öst	126	120	91	89	6 625	6 382
Sverige väst	99	98	57	58	3 859	3 977
Sverige nord	158	139	100	100	6 391	6 704
Sverige syd	79	71	50	45	3 208	2 968
Utland	24	24	24	22	1 306	1 275
Totalt	486	452	322	314	21 389	21 306

Finansiella tillgångar och skulder

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde. 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, IFRS 7 punkt 27 A. Övriga finansiella tillgångar och skulder värderas enligt nivå 3, IFRS 7 punkt 27 A.

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 228 mkr (195). Andra finansiella skulder utgörs av ägarlån, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 17 389 mkr (18 901).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till –253 mkr (–363).

Hemsö tillämpar nettningsavtal avseende räntederivat.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 10 – 11 i årsredovisningen för 2012.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar räntor på lån från ägarna. Fram till 15 februari 2013 omfattade också transaktioner med närstående köp och försäljning av tjänster med Kungsleden.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2012 på sidorna 43 – 46.

Personal

Hemsö hade vid periodens utgång 95 anställda varav 41 kvinnor. Av de anställda arbetar 61 personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, personal, juridik, ledning och administration. All personal är anställd i moderbolaget.

Händelser efter periodens utgång

Den 9 april sålde Hemsö 15 stycken LSS-fastigheter för 132 mkr till Sveafastigheter Fund III AB.

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats hemso.se.

Stockholm 3 maj 2013

Per Berggren
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkt 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.

Hysesintäkt

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

De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna och 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 av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad yta

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

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, ny-, till- eller ombyggnad.

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.