

# Delårsrapport januari – september 2012

- Hyresintäkterna uppgick till 1 402 mkr (1 234). Motsvarande en ökning med 14 %. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter.
- Driftnettot uppgick till 1 027 mkr (890), en ökning med 15 %, främst till följd av ökade fastighetsintäkter.
- Värdeförändringar uppgick till -4 mkr (474), varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 90 mkr (637), och på finansiella instrument till -94 mkr (-163).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 270 mkr (589).
- 14 februari 2012 förvärvade Hemsö 6 fastigheter från Akelius. Det sammantagna fastighetsvärdet uppgick till 396 mkr. Fastigheterna består av ett äldreboende och tre skolor i Umeå, en skola i Eskilstuna och ett polishus i Eksjö.
- Ett icke säkerställt treårigt obligationslån om 750 mkr emitterades i maj 2012, med räntevillkor Stibor +2,25%.
- Hemsö förvärvade per den 15 augusti 39 samhällsfastigheter av Kungsleden för en total köpeskilling om 912 mkr exklusive transaktionskostnader. Hemsö har sedan 2009 förvaltat beståndet som har ägts av Kungsleden. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om 143 000 kvm. Överlåtelsen var avtalad i den ursprungliga uppgörelsen mellan Hemsös ägare Kungsleden och Tredje AP-fonden. Fastigheterna ligger i Härnösand och rymmer bland annat verksamhet för vård, skola och äldreomsorg.

## Hemsö i sammandrag

| Belopp i Mkr  | Jan-sep 2012 | Jan-sep 2011 | Jul-sep 2012 | Jul-sep 2011 | Okt 2011-<br>sep 2012 | Jan-dec 2011 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Hyresintäkter   | 1 402        | 1 234        | 483          | 425          | 1 839                 | 1 671        |
| Driftnetto  | 1 027        | 890          | 371          | 326          | 1 339                 | 1 202        |
| Resultat före värdeförändring,<br>skatt och räntor på ägarlån | 529          | 493          | 204          | 177          | 678                   | 643          |
| Periodens resultat  | 270          | 589          | -26          | 140          | 506                   | 826          |
| Belåningsgrad, %  | 66,8         | 66,2         | 66,8         | 66,2         | 66,8                  | 64,5         |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                       | 2,38         | 2,70         | 2,51         | 2,56         | 2,35                  | 2,57         |
| Marknadsvärde fastigheter                                     | 22 484       | 20 120       | 22 484       | 20 120       | 22 484                | 20 858       |
| Överskottsgrad, %   | 73,3         | 72,1         | 76,8         | 76,7         | 72,8                  | 71,9         |
| Uthyrningsgrad, %   | 96,4         | 97,2         | 96,4         | 96,8         | 96,4                  | 97,0         |
| Fastighetsvärde, kr/kvm                                       | 13 312       | 13 422       | 13 312       | 13 422       | 13 312                | 13 731       |
| Antal fastigheter, st   | 355          | 307          | 355          | 307          | 355                   | 314          |
| Uthyrningsbar yta, tkvm                                       | 1 689        | 1 499        | 1 689        | 1 499        | 1 689                 | 1 519        |

### Hemsö i korthet

Hemsö är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lokaler för samhällsservice. Hemsös fastigheter i Sverige indelas i fem fastighetskategorier utifrån de verksamheter som våra hyresgäster bedriver i lokalerna; Äldreboende, Skola, Vård, Rättsväsende och Övrigt. Hemsö äger även ett bestånd i Tyskland om 17 fastigheter. Dessa utgörs endast av äldreboenden. Vi finns representerade på 21 orter runt om i landet för att säkerställa en nära kontakt med både lokala hyresgäster och rikstäckande kunder. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

# Kommentar från vd Per Berggren



Jag kan med glädje konstatera att Hemsö numera är etablerat på kapitalmarknaden. I mitten av maj emitterade vi obligationer om 750 mkr som avses att noteras på NasdaqOMX. Vår avsikt är att successivt utöka närvaron på kapitalmarknaden för att fortsatt bredda vår finansieringsstruktur. Marknadens prissättning och efterfrågan på vår första emission ser vi som ett kvitto på att vår strategi är framgångsrik - att äga samhällsfastigheter med långsiktigt stabila kassaflöden.

Hemsös verksamhet fortsätter att utvecklas positivt. Tre fjärdedelar av 2012 har gått och vi levererar ett driftnetto om 1 027 mkr vilket jag är mycket nöjd med. Jämfört med föregående år är det en ökning med 15 procent. Uthyrningen går enligt plan och vi har hittills i år hyrt ut 32 tkvm motsvarande en årshyra om 45 mkr.

Bolaget har under året förvärvat fastigheter för närmare 1,3 miljarder vilket inkluderar en portfölj om 39 fastigheter i Härnösand som vi tidigare förvaltat åt Kungsleden. Vi har också avyttrat 3 mindre fastigheter under året för att renodla portföljen. Syftet med våra transaktioner är att utveckla beståndet och stärka vårt erbjudande. Genomförda förvärv de senaste 24 månaderna har fallit väl ut enligt lagd affärsplan och förbättrar samtliga nyckeltal i vår portfölj.



Härnösand, Folkskolan – förvärvat under kvartal 3, 2012

# Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

| Belopp i Mkr   | Jan-sep 2012 | Jan-sep 2011 | Jul-sep 2012 | Jul-sep 2011 | Okt 2011-<br>sep 2012 | Jan- dec 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|
| <b>Hyresintäkter</b>   | <b>1 402</b> | <b>1 234</b> | <b>483</b>   | <b>425</b>   | <b>1 839</b>          | <b>1 671</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |              |              |              |              |                       |               |
| Driftkostnader   | -281         | -269         | -79          | -67          | -373                  | -361          |
| Underhållskostnader  | -68          | -59          | -27          | -24          | -101                  | -92           |
| Övriga fastighetskostnader   | -26          | -16          | -6           | -8           | -26                   | -16           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                     | <b>-375</b>  | <b>-344</b>  | <b>-112</b>  | <b>-99</b>   | <b>-500</b>           | <b>-469</b>   |
| <b>Driftnetto</b>  | <b>1 027</b> | <b>890</b>   | <b>371</b>   | <b>326</b>   | <b>1 339</b>          | <b>1 202</b>  |
| Administrationskostnader   | -116         | -108         | -33          | -37          | -159                  | -150          |
| Finansiella poster   | -540         | -447         | -187         | -165         | -712                  | -619          |
| <b>Resultat före värdeförändringar</b>                               | <b>371</b>   | <b>335</b>   | <b>151</b>   | <b>124</b>   | <b>468</b>            | <b>433</b>    |
| <b>Värdeförändringar</b>   |              |              |              |              |                       |               |
| Värdeförändring fastigheter  | 90           | 637          | -60          | 189          | 350                   | 897           |
| Värdeförändring finansiella instrument                               | -94          | -163         | -138         | -147         | -166                  | -235          |
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>367</b>   | <b>809</b>   | <b>-47</b>   | <b>166</b>   | <b>652</b>            | <b>1 095</b>  |
| Skatt  | -97          | -220         | 21           | -26          | -146                  | -269          |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>  | <b>270</b>   | <b>589</b>   | <b>-26</b>   | <b>140</b>   | <b>506</b>            | <b>826</b>    |
| <b>Övrigt totalresultat</b>  |              |              |              |              |                       |               |
| Omräkningsdifferens  | -20          | 9            | -13          | 4            | -32                   | -3            |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                                       | <b>250</b>   | <b>598</b>   | <b>-39</b>   | <b>144</b>   | <b>474</b>            | <b>823</b>    |
| Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat                | 270          | 589          | -26          | 140          | 506                   | 826           |
| Andel av periodens resultat från innehav utan bestämmande inflytande | -            | -            | -            | -            | -                     | -             |

## Jämförbart bestånd

|                             | 30 sep 2012         | 30 sep 2011         | Förändring %        |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Antal fastigheter, st       | 243                 | 243                 | -                   |
| Verkligt värde, Mkr         | 17 936              | 17 395              | 3,1                 |
| Direktavkastning, %         | 6,1                 | 6,1                 | -                   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96                  | 97                  | -1,0                |
| <b>Belopp i Mkr</b>         | <b>Jan-sep 2012</b> | <b>Jan-sep 2011</b> | <b>Förändring %</b> |
| Fastighetsintäkter          | 1 160               | 1 126               | 3,0                 |
| Fastighetskostnader         | -329                | -326                | 0,9                 |
| <b>Driftnetto</b>           | <b>831</b>          | <b>800</b>          | <b>3,9</b>          |

Avser fastigheter som innehavts under hela perioden 2011 och 2012

# Kommentarer till rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposter avser perioden januari - september och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli - september och året januari - december. Härnösandportföljens resultat är inkluderat från och med tillträdesdagen 15 augusti 2012.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 402 mkr (1 234) vilket till största delen är en följd av förvärvade fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetsintäkterna med 3% motsvarande 34 mkr där indexökning utgör cirka 20 mkr och där resterande del huvudsakligen utgörs av nytecknade eller omförhandlade avtal. Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 1 961 mkr (1 651) med en genomsnittlig återstående löptid på 7,5 år (7,1).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 31 mkr under perioden och uppgick till 375 mkr (344). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 3 mkr. Underhållskostnaderna har ökat med 6 mkr i jämförbart bestånd medan driftkostnaderna minskat med 3 mkr, främst på grund av minskade kostnader för mediaförbrukning.

## Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 027 mkr (890), motsvarande 15 %. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 31 mkr främst till följd av högre hyresintäkter. Överskottsgraden förbättrades till 73% (72).

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgår till -116 mkr (-108), en ökning med 7 %. Förändringen hänförs främst till ökade personalkostnader på grund av fler antal anställda. Under 2012 har också ett flertal aktiviteter genomförts, bland annat olika projekt som på sikt kommer leda till effektiviseringar och förbättringar.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -540 mkr (-447) under perioden, varav externa bankräntor uppgick till -398 mkr (-306). De ökade räntekostnaderna beror på en större lånevolym till följd av bolagets förvärv och

investeringar. Därutöver har de externa räntekostnaderna påverkats negativt av höjda kreditmarginaler samt att bolaget valt att förlänga sin ränte- och kapitalbindning. Den 30 september 2012 uppgick Hemsös genomsnittsränta för de externa skulderna till 3,5 % (3,6). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -158 mkr (-158).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 90 mkr (637). Tillsammans med nettoinvesteringar samt nettoförvärv om 1 609 mkr (927) resulterade dessa förändringar i att marknadsvärdet på Hemsös fastigheter ökade i motsvarande omfattning. Hemsö bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrade sedan andra kvartalet 2012 då en justering gjordes av direktavkastningen för äldreboenden i storstäder med långa kommunala avtal, vilket då resulterade i en värdeökning om 56 mkr. Totala värdeförändringen motsvarar 0,4 % av det totala fastighetsbeståndet och 0,5 % av jämförbart bestånd. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 90 mkr (637) efter beaktande av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland med -73 mkr (38).

## Värdeförändring finansiella instrument

Realiserad värdeförändring på derivat påverkade resultatet med -94 mkr (-163) under perioden. Den negativa värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

## Skatt

I koncernen redovisas en total skattekostnad om -97 mkr (-220), motsvarande en skattesats på 26,4 %. Av skattekostnaden utgörs -88 mkr (-192) av uppskjuten skatt främst på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde hänförligt till förvaltningsfastigheter samt värdeförändring av finansiella derivat. Aktuell skatt uppgår till -9 mkr (-28).

## Kapital- och räntebindning

| Förfalloår   | Kapitalbindning |              | Räntebindning |              |
|--------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|
|              | Mkr             | Andel, %     | Mkr           | Andel, %     |
| 2012         | 36              | 0,2          | 6 322         | 42,1         |
| 2013         | 4 145           | 27,6         | 1 000         | 6,7          |
| 2014         | 4 382           | 29,2         | 1 200         | 8,0          |
| 2015         | 3 013           | 20,1         | 1 000         | 6,7          |
| 2016         | 1 683           | 11,2         | 900           | 6,0          |
| >2017        | 1 763           | 11,7         | 4 600         | 30,5         |
| <b>Summa</b> | <b>15 022</b>   | <b>100,0</b> | <b>15 022</b> | <b>100,0</b> |

# Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Belopp i Mkr                          | 30 sep 2012   | 30 sep 2011   | 31 dec 2011   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 22 484        | 20 120        | 20 858        |
| Materiella anläggningstillgångar      | 6             | 6             | 6             |
| Uppskjuten skattefordran              | 87            | 43            | 62            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 1             | –             | 2             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>22 578</b> | <b>20 169</b> | <b>20 928</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Övriga kortfristiga fordringar        | 259           | 377           | 435           |
| Likvida medel                         | 76            | 238           | 265           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>335</b>    | <b>615</b>    | <b>700</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>22 913</b> | <b>20 784</b> | <b>21 628</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                   |               |               |               |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |               |               |               |
| Uppskjuten skatt                      | 1 676         | 1 520         | 1 564         |
| Ägarlån                               | 3 000         | 3 000         | 3 000         |
| Räntebärande skulder, externa         | 11 134        | 11 564        | 10 350        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>     | <b>15 810</b> | <b>16 084</b> | <b>14 914</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |               |               |               |
| Räntebärande skulder                  | 3 888         | 1 754         | 3 095         |
| Ej räntebärande skulder               | 900           | 1 003         | 1 450         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>4 788</b>  | <b>2 757</b>  | <b>4 545</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>22 913</b> | <b>20 784</b> | <b>21 628</b> |

# Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

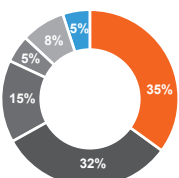
| Belopp i Mkr                             | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräkningsreserv | Balanserade vinstmedel | Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|------------------|------------------------|--|---------------------|
| 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                            | –            | –                          | –20              | 270                    | –  | 250                 |
| <b>Utgeående eget kapital 2012-09-30</b> | <b>1</b>     | <b>3 835</b>               | <b>–23</b>       | <b>–1 499</b>          | <b>1</b>   | <b>2 315</b>        |

# Kommentarer till rapport över finansiell ställning i sammandrag

## Förvaltningsfastigheter

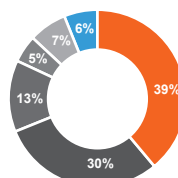
Den 30 september ägde Hemsö 355 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om 1 689 tkvm och ett fastighetsvärde om 22 484 mkr. Fastigheterna är belägna i 89 svenska kommuner samt i 13 tyska städer. 37 % av fastigheterna är belägna i de tre svenska storstadsregionerna Storstockholm, Göteborgsregionen och Malmöregionen. Tysklandsportföljen uppgår till 5,4 % av fastighetsvärdet.

Hyresvärde per fastighetskategori



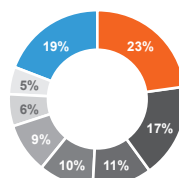
- Äldreboende Sverige
- Skola
- Vård
- Rättsväsende
- Övriga fastigheter
- Äldreboende Tyskland

Fastighetsvärde, fördelning per fastighetskategori



- Äldreboende Sverige
- Skola
- Vård
- Rättsväsende
- Övriga fastigheter
- Äldreboende Tyskland

Fastighetsvärde, geografisk fördelning



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

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 26,3 % på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran uppgick per 30 september 2012 till 87 mkr (43) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 676 mkr (1 520) per 30 september 2012 och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror på höjda marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässigt giltiga avskrivningar på desamma, överstigande bokföringsmässiga.

Regeringen har föreslagit en sänkt bolagsskatt till 22 % med verkan från och med 1 januari 2013. Om förslaget antas medför det för Hemsö en engångsintäkt om cirka 260 mkr till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

## Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick per 30 september 2012 till 15 022 mkr (13 445). Utöver detta finns det outnyttjade krediter om 449 mkr (200). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (1,9) och andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 26 % (23). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,1) och belåningsgraden till 66,8% (64,5).

Den externa skuldportföljen består av säkerställda banklån uppgående till 14 272 mkr (13 318) och ett icke säkerställt obligationslån om 750 mkr (-) som emitterades i maj 2012. Utöver de externa skulderna fanns lån från ägare om 3 000 mkr.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 700 mkr (7 300). Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 329 mkr (235) och redovisas som ej räntebärande skulder.

## Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 250 mkr (598) till 2 315 mkr. Soliditeten uppgick till 23,2 % (23,9).

## Fastighetsbeståndets värdeförändring

|   | Mkr           | Antal      |
|---|---------------|------------|
| Redovisat värde vid årets början          | 20 858        | 312        |
| Förvärv                                   | 1 315         | 45         |
| Investeringar                             | 301           | -          |
| Avyttringar                               | -7            | -2         |
| Valutakursförändringar                    | -73           | -          |
| Värdeförändringar                         | 90            | -          |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b> | <b>22 484</b> | <b>355</b> |

## Hyresavtalens förfallostruktur

| Förfalloår   | Antal avtal  | Yta, kvm         | Årshyra, Mkr | Andel av årshyra, % |
|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|
| 2012         | 112          | 40 943           | 38           | 2,1                 |
| 2013         | 777          | 156 471          | 157          | 8,6                 |
| 2014         | 290          | 155 173          | 163          | 9,0                 |
| 2015         | 219          | 201 478          | 239          | 13,1                |
| 2016         | 314          | 135 428          | 166          | 9,1                 |
| >2017        | 357          | 794 223          | 1 057        | 58,1                |
| <b>Summa</b> | <b>2 069</b> | <b>1 483 716</b> | <b>1 820</b> | <b>100,0</b>        |

## Hemsös fastighetskategorier

|                             | Äldreboende | Skola | Vård  | Rättsväsende | Äldreboende Tyskland | Övrigt | Total  |
|-----------------------------|-------------|-------|-------|--------------|----------------------|--------|--------|
| Antal, st                   | 115         | 103   | 98    | 7            | 17                   | 15     | 355    |
| Uthyrningsbar yta, kvm      | 539         | 563   | 301   | 63           | 76                   | 147    | 1 689  |
| Fastighetsvärde, Mkr        | 8 775       | 6 781 | 2 941 | 1 154        | 1 217                | 1 616  | 22 484 |
| Hyresintäkter, Mkr          | 514         | 413   | 221   | 68           | 72                   | 114    | 1 402  |
| Driftnetto, Mkr             | 373         | 312   | 136   | 54           | 68                   | 84     | 1 027  |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 98,0        | 96,3  | 93,8  | 98,5         | 100                  | 91,5   | 96,4   |
| Direktavkastning, %         | 5,7         | 6,5   | 6,3   | 6,3          | 7,4                  | 6,9    | 6,2    |

Angivna värden avser utfall 30 september 2012 med undantag för direktavkastning som baseras på justerat driftnetto.

# Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

| Belopp i Mkr   | Jan-sep 2012  | Jan-sep 2011  | Jul-sep 2012 | Jul-sep 2011 | Okt 2011-<br>sep 2012 | Jan-dec 2011  |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|-----------------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |               |               |              |              |                       |               |
| Resultat före skatt                                      | 366           | 809           | -47          | 166          | 652                   | 1 095         |
| Orealiserade värdeförändringar                           | 3             | -474          | 197          | -42          | -185                  | -663          |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 2             | -5            | -1           | -2           | 9                     | 3             |
| Betald skatt   | -41           | -100          | -5           | -1           | -41                   | -100          |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>       | <b>330</b>    | <b>230</b>    | <b>144</b>   | <b>121</b>   | <b>435</b>            | <b>335</b>    |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsekapital               | -214          | -30           | -143         | -89          | -85                   | 99            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>116</b>    | <b>200</b>    | <b>1</b>     | <b>32</b>    | <b>350</b>            | <b>434</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |               |               |              |              |                       |               |
| Förvärv av fastigheter                                   | -1 601        | -2 115        | -759         | -470         | -1 844                | -2 358        |
| Investering i befintliga fastigheter                     | -301          | -173          | -79          | -44          | -412                  | -284          |
| Försäljning av fastigheter                               | 72            | -             | 9            | 2            | 72                    | -             |
| Övriga materiella anläggningstillgångar, netto           | -1            | -6            | -            | -1           | -2                    | -7            |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar, netto          | -             | -1            | -            | -1           | 2                     | 1             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-1 831</b> | <b>-2 295</b> | <b>-829</b>  | <b>-514</b>  | <b>-2 184</b>         | <b>-2 648</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                         |               |               |              |              |                       |               |
| Upptagna räntebärande skulder                            | 4 069         | 2 678         | 843          | 340          | 4 229                 | 2 838         |
| Amorteringar räntebärande skulder                        | -2 439        | -474          | -142         | -43          | -2 453                | -488          |
| Erhållna aktieägartillskott                              | -             | 36            | -            | -            | -                     | 36            |
| Utbetald utdelning                                       | -104          | -261          | -            | -            | -104                  | -261          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>1 526</b>  | <b>1 979</b>  | <b>701</b>   | <b>297</b>   | <b>1 672</b>          | <b>2 125</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                              | <b>-189</b>   | <b>-116</b>   | <b>-127</b>  | <b>-185</b>  | <b>-162</b>           | <b>-89</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                       | 264           | 353           | 201          | 425          | 238                   | 353           |
| Kursdifferens i likvida medel                            | 1             | 1             | 2            | -2           | -                     | -             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                  | <b>76</b>     | <b>238</b>    | <b>76</b>    | <b>238</b>   | <b>76</b>             | <b>264</b>    |

## Kommentarer till rapport över kassaflöden i sammandrag

### Löpande verksamheten

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 330 mkr (230). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto som delvis motverkas av högre räntekostnader. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 116 mkr (200).

### Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 831 mkr (-2 295) och påverkades med -755 mkr av förvärvet av Härnösandsbeståndet.

### Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 526 mkr (1 979). Förändringen mellan perioderna relateras främst till förändringar i de räntebärande skulderna, främst avseende ökade amorteringar.

# Hemsö Fastighets AB – moderbolaget i sammandrag

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr                   | Jan-sep 2012 | Jan-sep 2011 | Jul-sep 2012 | Jul-sep 2011 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                | 105          | 82           | 33           | 24           |
| Rörelsens kostnader            | -118         | -102         | -36          | -27          |
| <b>Rörelseresultat</b>         | <b>-13</b>   | <b>-20</b>   | <b>-3</b>    | <b>-3</b>    |
| Finansiella poster             | -115         | -327         | -51          | -201         |
| <b>Resultat före skatt</b>     | <b>-128</b>  | <b>-347</b>  | <b>-54</b>   | <b>-204</b>  |
| Redovisad skatt                | 25           | 50           | 36           | 38           |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>      | <b>-103</b>  | <b>-297</b>  | <b>-18</b>   | <b>-166</b>  |
| <b>Övrigt totalresultat</b>    |              |              |              |              |
| Övrigt totalresultat           | -            | -            | -            | -            |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b> | <b>-103</b>  | <b>-297</b>  | <b>-18</b>   | <b>-166</b>  |

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr                          | 30 sep 2012  | 30 sep 2011  |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |              |              |
| Inventarier                           | 6            | 6            |
| Aktier och andelar i koncernföretag   | 5 574        | 4 930        |
| Uppskjuten skattefordran              | 58           | 18           |
| Långfristiga fordringar               | -            | 124          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>5 638</b> | <b>5 078</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |              |              |
| Kortfristiga fordringar               | 1 356        | 1 311        |
| Likvida medel                         | -            | 200          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>1 356</b> | <b>1 511</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>               | <b>6 994</b> | <b>6 589</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                   |              |              |
| Eget kapital                          | 46           | 101          |
| <b>Obeskattade reserver</b>           |              |              |
| Periodiseringsfond                    | 43           | 31           |
| <b>Skulder</b>                        |              |              |
| Räntebärande skulder                  | 5 418        | 4 819        |
| Ej räntebärande skulder               | 1 487        | 1 638        |
| <b>Summa skulder</b>                  | <b>6 905</b> | <b>6 457</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>6 994</b> | <b>6 589</b> |

## Kommentar Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till -103 mkr (-297). Omsättningen uppgick till 105 mkr (82), och resultat före skatt uppgick till -128 mkr (-347). Moderbolaget erhåller intäkter från fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Finansiella poster utgörs av realiserad värdeförändring på derivat om -94 mkr (-163), räntenetto uppgående till -173 mkr (-163), samt resultat från andelar i koncernföretag om 153 mkr (-2).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 5 574 mkr (4 930). Finansieringen bestod i huvudsak av ägarlån uppgående till 3 000 mkr (3 000), banklån 2 418 mkr (1 819) samt eget kapital som vid periodens utgång uppgick till 46 mkr (101).

# Segmentinformation

| Belopp i Mkr  | Resultatposter per segment |              |              |              | Tillgångsposter per segment |               |
|---------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|---------------|
|               | Hyresintäkter              |              | Driftnetto   |              | Marknadsvärde fastigheter   |               |
|               | Jan-sep 2012               | Jan-sep 2011 | Jan-sep 2012 | Jan-sep 2011 | 30 sep 2012                 | 30 sep 2011   |
| Sverige nord  | 446                        | 381          | 335          | 288          | 7 710                       | 6 106         |
| Sverige öst   | 369                        | 324          | 284          | 247          | 6 474                       | 5 951         |
| Sverige väst  | 316                        | 290          | 203          | 184          | 4 295                       | 4 029         |
| Sverige syd   | 199                        | 191          | 137          | 125          | 2 789                       | 2 698         |
| Utland        | 72                         | 48           | 68           | 46           | 1 216                       | 1 336         |
| <b>Totalt</b> | <b>1 402</b>               | <b>1 234</b> | <b>1 027</b> | <b>890</b>   | <b>22 484</b>               | <b>20 120</b> |

## Övrig information

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidan 3 i årsredovisningen för 2011.

### Transaktioner med närstående

Hemsö har transaktioner med Kungsleden och Tredje AP-fonden. Transaktionerna omfattas av köp och försäljning av tjänster. Se not 24, sidan 26 i årsredovisningen för 2011 för vidare information.

Den 15 augusti förvärvade Hemsö 39 samhällsfastigheter av Kungsleden för en total köpeskilling om 912 mkr exklusive transaktionskostnader. Hemsö har sedan 2009 förvaltat beståndet som har ägts av Kungsleden. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 143 000 kvm. Överlåtelsen var avtalad i den ursprungliga uppgörelsen mellan Hemsös ägare Kungsleden och Tredje AP-fonden. Fastigheterna ligger i Härnösand och rymmer bland annat verksamhet för vård, skola och äldreomsorg.

### 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 2011 på sidorna 12-15.

### Personal

Hemsö hade vid periodens utgång 93 anställda varav 36 kvinnor. Av de anställda arbetar 66 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Stockholm 25 oktober 2012

Per Berggren  
Verkställande direktör

# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB (publ)  
Org nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2012 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning 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.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

## Övriga upplysningar

Hemsö Fastighets ABs finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 31 december 2011 granskades av en annan revisor, som i sin revisionsberättelse daterad 2012-04-24 uttalade sig enligt standardutformningen om dessa rapporter. Hemsö Fastighets AB avgav inte någon delårsrapport per 2011-09-30 och jämförelsetalen i delårsrapporten för 2012-09-30 är därmed inte översiktligt granskade eller reviderade.

Stockholm den 25 oktober 2012  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt riskbärande kapital. Med riskbärande kapital menas eget kapital samt ägarlån. Genomsnittligt kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

## **Belåningsgrad**

Skulder till externa långivare i procent av fastigheternas redovisade värde.

## **Direktavkastning**

Justerat driftnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värde vid periodens utgång.

## **Driftnetto**

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld per balansdagen.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresvärde med avdrag för hyresrabatter samt vakanser i förhållande till hyresvärde.

## **Genomsnittsränta**

Den vägda räntan på de externa skulderna och räntederivatet 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.

## **Justerat driftnetto**

Driftnetto för de fastigheter som ägts under hela året med tillägg för de fastigheter som köpts under året, vilka ingår som om de hade ägts i 12 månader. Driftnetto för de fastigheter som sålts under året har exkluderas.

## **Räntetäckningsgrad**

Finansnetto exklusive räntor på ägarlån i förhållande till driftnetto och administrativa kostnader.

## **Soliditet**

Riskbärande kapital i förhållande till totala tillgångar. Med riskbärande kapital menas eget kapital samt ägarlån.

## **Uthyrningsbar yta**

De ytor av fastigheten som hyresgästen debiteras hyra för.

## **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 vid periodens utgång.

## **Överskottsgrad**

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.