

Delårsrapport januari – september 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 1 415 mkr (1 402), en ökning med 0,9 %.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 509 mkr (529), en minskning med 3,8 %.
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till –10 mkr (90).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 303 mkr (–94).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 467 mkr (270).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 22 144 mkr (22 951).
- 1 juli förvärvades totalt 14 samhällsfastigheter på Gotland för en köpeskilling om 456 mkr.
23 september förvärvades en grundskola, en förskola samt ett äldreboende i Upplands Väsby för en köpeskilling om 103 mkr.

Hemsö i sammandrag

	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Okt 2012- sep 2013	Jan-dec 2012
Hyresintäkter, mkr	1 415	1 402	458	483	1 912	1 899
Driftnetto, mkr	1 006	1 027	346	371	1 343	1 364
Förvaltningsresultat, mkr	509	529	191	204	655	674
Periodens resultat, mkr	467	270	116	–26	779	581
Belåningsgrad, %	61,5	66,8	61,5	66,8	61,5	65,7
Soliditet, %	26,7	23,2	26,7	23,2	26,7	24,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,6	2,5	2,3	2,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	22 144	22 484	22 144	22 484	22 144	22 951
Direktavkastning, %	6,1	6,2	6,1	6,2	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	71,1	73,3	75,5	76,8	70,2	71,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,4	96,5	96,4	96,5	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 805	13 312	13 805	13 312	13 805	13 445
Antal fastigheter, st	345	355	345	355	345	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 604	1 689	1 604	1 689	1 604	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



Hemsö verkar i en marknad med stabila tillgångsslag där vikten av långsiktighet är en betydande framgångsfaktor. Bolaget fortsätter att utvecklas enligt plan som en av de största aktörerna inom samhällsfastigheter. Periodens resultat uppgick till 467 mkr. Driftnettot minskade med 21 mkr och uppgick till 1 006 mkr. Minskningen av driftnettot förklaras främst av genomförda försäljningar. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 mkr.

Hemsös målsättning att öka andelen ny- till- och ombyggnationsprojekt ger resultat. I september vann Hemsö en upphandling gällande nybyggnation av en skolfastighet i Linköping med en beräknad totalinvestering om 87 mkr efter färdigställande i juni 2015. I september erhöll vi också besked från regeringen att Ekobrottsmyndigheten godkänner placering av sin verksamhet på Hemsös fastighet i Umeå, ett besked som innebär att en omfattande tillbyggnation kommer ske på fastigheten samt att ett nytt 15 årigt hyresavtal tecknas med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr.

Generellt har aktiviteten på fastighetsmarknaden i Sverige varit stigande under de tre första kvartalen 2013 och omsättningen för helåret väntas bli i linje med förra året om cirka 100 mdr kr. Hemsö är i högsta grad aktiva och vi analyserar kontinuerligt potentiella affärer, något som under kvartalet resulterade i två större förvärv. Dels, som tidigare kommunicerats, förvärvades 14 samhällsfastigheter från Region Gotland och GotlandsHem till ett värde av 456 mkr, dels förvärvade vi tre samhällsfastigheter i Upplands Väsby till ett värde av 103 mkr.

Vidare har marknaden reagerat positivt på Hemsös certifikatsprogram och under kvartalet har därför Hemsö höjt rambeloppet på gällande program till 3 000 mkr.

Jag ser med tillförsikt på Hemsös utveckling.

Stockholm 24 oktober 2013

Per Berggren
Verkställande direktör



Äldreboendet Klinte Ävälle 2:27 som Hemsö förvärvat under perioden.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Okt 2012 - sep 2013	Jan-dec 2012
Hysesintäkter	1 415	1 402	458	483	1 912	1 899
Driftkostnader	-315	-281	-74	-79	-424	-390
Underhållskostnader	-64	-68	-26	-27	-106	-110
Övriga fastighetskostnader	-30	-26	-12	-6	-39	-35
Driftnetto	1 006	1 027	346	371	1 343	1 364
Administrationskostnader	-124	-116	-35	-33	-176	-169
Finansiella poster	-531	-540	-173	-187	-722	-731
Resultat före värdeförändringar	351	371	138	151	445	464
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-10	90	-5	-60	-16	84
Derivat	303	-94	27	-138	269	-128
Resultat före skatt	644	367	160	-47	698	420
Aktuell skatt	-7	-9	-1	2	-15	-17
Uppskjuten skatt	-170	-88	-43	19	96	178
Periodens resultat	467	270	116	-26	779	581
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	2	-20	-5	-13	9	-13
Periodens totalresultat	469	250	111	-39	788	568
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	467	270	116	-26	779	581

Jämförbart bestånd

	30 sep 2013	30 sep 2012	Förändring %
Antal fastigheter, st	272	272	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 253	18 850	2,1
Direktavkastning, %	6,1	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,8	-
Belopp i mkr	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Förändring %
Hysesintäkter	1 228	1 204	2,0
Driftkostnader	-271	-246	10,2
Underhållskostnader	-68	-70	-2,9
Övriga fastighetskostnader	-6	-11	-45,5
Driftnetto	883	877	0,7

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2012 tom 30 september 2013.

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 motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser juli – september och året januari – december.

Förvaltningsresultatet uppgick till 509 mkr (529), en minskning med 3,8 %.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 415 mkr (1 402), trots en mindre fastighetsportfölj. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 24 mkr motsvarande 2,0 % där indexökning utgör knappt 6 mkr och resterande del är en ett resultat av ökad nettouthyrning. Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 895 mkr (1 961) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,5 % (96,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,7 år (7,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 34 mkr under perioden och uppgick till 409 mkr (375). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 18 mkr motsvarande 5,5 % varav driftkostnaderna har ökat med 19 mkr, underhållskostnaderna minskat med 2 mkr och övriga fastighetskostnader minskat med 5 mkr. Ökningen av driftkostnaderna är en konsekvens av den kalla vintern medan minskningen av övriga fastighetskostnader beror på lägre kostnader för fastighetsskatt.

Driftnetto

Driftnettot minskade till 1 006 mkr (1 027). Det lägre driftnettot är främst ett resultat av genomförda försäljningar och att fastighetsportföljen därmed minskat mellan perioderna. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 mkr motsvarande 0,7 %. Överskottsgraden har sjunkit från 73,3 % till 71,1 %.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 124 mkr (116). Ökningen beror främst på ökade kostnader för personal då antalet medarbetare ökat mellan perioderna.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till –531 mkr (–540). De externa räntekostnaderna uppgick till –360 mkr (–398). Lägre basräntor under perioden jämfört med samma period 2012 samt en lägre genomsnittsskuld har resulterat i att de externa räntekostnaderna minskat. Den genomsnittliga räntan för Hemsös räntebärande skulder uppgick till 3,3 % (3,5) inklusive effekter av derivatinstrument vid periodens utgång. Finansnettot har belastats med räntekostnader om –158 mkr (–158) avseende ägarlån.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till –10 mkr (90). Värdeförändringarna utgörs till 9 mkr (–) av realiserade värdeförändringar och till –19 mkr (90) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till försäljningen av 11 fastigheter från fastighetskategorin "Övrigt" som såldes till Kungleden i februari samt försäljningen av 15 LSS-fastigheter i maj.

De orealiserade värdeförändringarna är relaterade till ett antal fastigheter med varaktiga driftnettoförändringar. Hemsö bedömer att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrade sedan årsskiftet.

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet positivt med 303 mkr (–94). Den positiva värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna stigit sedan årsskiftet.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till –177 mkr (–97) varav aktuell skatt utgör –7 mkr (–9) och uppskjuten skatt utgör –170 mkr (–88). Uppskjuten skattekostnad utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på finansiella derivat. Effektiv skattesats uppgår till 26,4 % (26,4). Skillnaden mellan nominell och effektiv skattesats beror främst på återläggning av ej avdragsgilla räntor på ägarlån.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	22 144	22 484	22 951
Uppskjuten skattefordran	22	87	111
Övriga anläggningstillgångar	5	7	27
Övriga kortfristiga fordringar	165	259	174
Likvida medel	77	76	70
SUMMA TILLGÅNGAR	22 413	22 913	23 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 986	2 315	2 633
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 438	1 676	1 436
Derivat	60	329	363
Räntebärande skulder	13 609	15 022	15 085
Ej räntebärande skulder	1 320	571	816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 413	22 913	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
Utdelning	–	–	–	–116	–	–116
Totalresultat	–	–	2	467	–	469
Utgående eget kapital 2013-09-30	1	3 835	–14	–837	1	2 986

Kommentarer till rapport över finansiell ställning i sammandrag

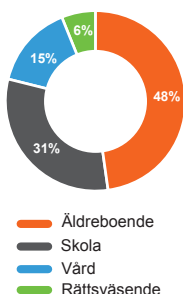
Förvaltningsfastigheter

Per 30 september ägde Hemsö 345 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 604 tkvm. 40 % av fastigheternas marknadsvärde utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Tysklandsportföljen uppgår till 7 % av fastigheternas marknadsvärde.

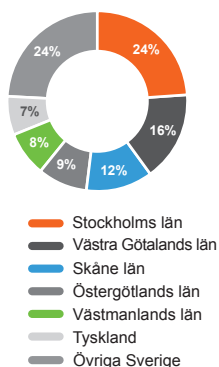
Hemsös nettoinvesteringar om –799 mkr (1 609) och resultateffekt av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland om 11 mkr (–73) resulterade i att marknadsvärdet på Hemsös fastigheter sjönk med 807 mkr.

Nettoinvesteringarna utgjordes av avyttringar om –1 769 mkr samt investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 285 mkr och förvärv om 685 mkr.

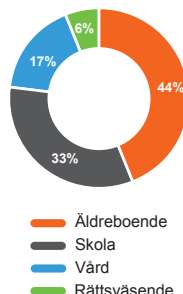
Fastigheternas marknadsvärde per kategori



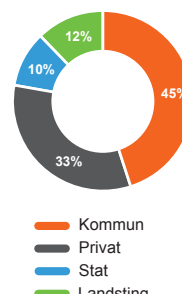
Fastigheternas marknadsvärde per region



Fördelning kontrakterat hyresvärde per kategori



Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori



Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 951	357
Regleringar	–	–1
Förvärv	685	19
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	285	
Avyttringar	–1 769	–30
Valutakursförändringar	11	
Orealiserade värdeförändringar	–19	
Redovisat värde vid periodens slut	22 144	345

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2013	117	21 889	24	1,3
2014	754	137 931	146	7,7
2015	271	191 170	217	11,4
2016	195	194 104	221	11,7
2017	103	87 832	113	5,9
>2017	386	867 576	1 174	62,0
Summa	1 826	1 500 502	1 895	100,0

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	142	106	89	8	345
Uthyrningsbar yta, kvm	650 678	572 717	314 453	66 594	1 604 442
Hyresavtalens snittlängd, år	9,1	7,7	4,7	5,8	7,7
Fastighetsvärde, mkr	10 529	6 942	3 274	1 399	22 144
Hyresintäkter, mkr	582	486	247	80	1 415*
Driftnetto, mkr	437	342	153	62	1 006*
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	94,6	94,3	99,1	96,5
Direktavkastning, %	5,8	6,5	6,0	5,9	6,1

*Uppgifterna inkluderar hyresintäkter respektive driftnetto om 20 respektive 12 mkr hänförliga till fastigheter som avyttrats.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22,0 % på temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 22 mkr (87) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 13 mkr (87) och underskottsavdrag om 9 mkr (-). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 438 mkr (1 676) 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 vid periodens utgång till 13 609 mkr (15 022). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 10 159 mkr (14 272), ett icke säkerställt obligationslån om 750 mkr (750) och företagscertifikat om 2 700 mkr (0).

Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 3 196 mkr (449) varav 2 700 mkr avser back-up för företagscertifikaten.

Utöver de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000).

Den externa skuldportföljen minskade under perioden, främst beroende på genomförda försäljningar. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (2,8) och andelen kort upplåning uppgick till 26 % (26). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (3,0) och belåningsgraden uppgick till 61,5 % (66,8). Belåningsgraden påverkas av köpta men ej tillträdna fastigheter. Justeras belåningsgraden för dessa affärer så uppgick den till 63,4 %. Utestående säkerställda banklån uppgick till 45,9 % av marknadsvärdet, och 47,3 % efter justering för köpta ej tillträdna fastigheter.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 900 mkr (8 700). Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 60 mkr (329).

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 469 mkr (250) till 2 986 mkr. Under perioden har aktieutdelning lämnats om -116 mkr (-104). Soliditeten uppgick till 26,7 % (23,2).

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel, %
2013	500	0	4 809	35,3
2014	3 498	3 498	1 300	9,6
2015	3 137	2 658	1 000	7,3
2016	5 203	2 985	900	6,6
2017	0	0	800	5,9
>2017	1 767	1 768	4 800	35,3
Summa	14 105	10 909	13 609	100,0
Utestående certifikat		2 700		
Summa	14 105	13 609		

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Okt 2012- sep 2013	Jan-dec 2012
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	644	367	160	-47	698	420
Orealiserade värdeförändringar	-284	3	-20	197	-244	43
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-11	2	-2	-1	-12	1
Betald skatt	-25	-41	-4	-5	-40	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	324	331	134	144	402	408
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	36	-114	93	-42	120	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	360	217	227	102	522	379
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-142	-1 702	-24	-860	-373	-1 933
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-285	-301	-101	-79	-385	-401
Försäljning av fastigheter	1 658	72	1	9	1 778	191
Övriga anläggningstillgångar	1	-1	1	-	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 232	-1 932	-123	-930	1 020	-2 145
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	5 617	4 069	668	843	6 188	4 640
Amorteringar räntebärande skulder	-7 087	-2 439	-724	-142	-7 613	-2 966
Utbetald utdelning	-116	-104	-	-	-117	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 586	1 526	-56	701	-1 542	1 570
Periodens kassaflöde	6	-189	48	-127	0	-196
Likvida medel vid periodens början	70	264	30	201	76	265
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-1	2	1	1
Likvida medel vid periodens slut	77	76	77	76	77	70

Kommentarer till rapport över kassaflöden i sammandrag

Löpande verksamheten

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital minskade till 324 mkr (331). Minskningen förklaras av ett lägre driftnetto som delvis motverkas av lägre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 360 mkr (217).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 232 mkr (-1 932). Nettot från fastighetstransaktioner under perioden uppgick till 1 516 mkr (-1 630). Förvärv under perioden uppgick till -142 mkr (-1 702) där -131 mkr utgörs av fastigheter vilka förvärvats tidigare år, men tillträtts under 2013. Försäljningar under perioden uppgick till

1 658 mkr (72). Investeringar i befintliga fastigheter blev -285 mkr (-301) och övriga anläggningstillgångar påverkade med 1 mkr (-1).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 586 mkr (1 526). Förändringen mellan perioderna förklaras främst av att försäljningslikvid använts till att amortera externa skulder.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet uppgick till 6 mkr (-189) och likvida medel uppgick till 77 mkr (76) vid utgången av perioden.

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012
Rörelsens intäkter	276	105	34	33
Administrationskostnader	-121	-118	-34	-36
Rörelseresultat	155	-13	-	-3
Finansiella poster	305	-115	-62	-51
Resultat före skatt	460	-128	-62	-54
Redovisad skatt	-87	25	-22	36
Periodens resultat	373	-103	-84	-18
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	373	-103	-84	-18

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2013	30 sep 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	5	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 682	5 574
Uppskjuten skattefordran	22	58
Långfristiga fordringar	3 128	1 331
Summa anläggningstillgångar	8 837	6 969
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	231	25
Likvida medel	70	-
Summa omsättningstillgångar	301	25
SUMMA TILLGÅNGAR	9 138	6 994
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	473	46
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	29	-
Räntebärande skulder	8 473	5 418
Ej räntebärande skulder	120	1 487
Summa skulder	8 622	6 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 138	6 994

Kommentar moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget. Periodens resultat för moderbolaget uppgick till 373 mkr (-103). Nettoomsättningen uppgick till 276 mkr (105), och resultat före skatt uppgick till 460 mkr (-128). Moderbolaget erhåller intäkter från fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Finansiella poster utgörs främst av realiserad värdeförändring på derivat om 303 mkr (-94), räntenetto uppgående till -266 mkr (-173) samt resultat från andelar i koncernföretag om 268 mkr (153). Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 5 682 mkr (5 574) och långfristiga fordringar på dotterbolagen om 3 128 mkr (1 331). Finansieringen bestod av ägarlån uppgående till 3 000 mkr (3 000), extern finansiering 5 473 mkr (2 418) samt eget kapital som vid periodens utgång uppgick till 473 mkr (46).

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 finansiella 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-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	30 sep 2013	30 sep 2012
Sverige öst	377	369	286	284	7 190	6 474
Sverige väst	286	300	181	192	3 875	4 041
Sverige nord	437	446	303	335	6 356	7 710
Sverige syd	239	215	162	148	3 239	3 043
Utland	76	72	74	68	1 484	1 216
Totalt	1 415	1 402	1 006	1 027	22 144	22 484

Finansiella tillgångar och skulder

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar förfaller inom ett år och inga obeskattade negativa värden finns.

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

Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2,

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 136 mkr (260). Andra finansiella skulder utgörs av ägarlån, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 17 899 mkr (18 593).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 60 mkr (329).

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 ägarerna.

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 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Informationen är sådan som Hemsö Fastighets AB skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.

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

Ytterligare information kan erhållas av Hemsös VD Per Berggren telefon 08-501 170 01 eller CFO Eva Bång telefon 08-501 170 55.

Personal

Hemsö hade vid periodens utgång 101 anställda varav 45 kvinnor. Av de anställda arbetar 64 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

Hemsö har etablerat ett MTN-program med en ram uppgående till 6 000 mkr för upplåning på den svenska kapitalmarknaden. MTN-programmet blir ett komplement till Hemsös nuvarande finansieringsstruktur. En första emission om 1 000 mkr genomfördes 17 oktober. Emittat belopp är fördelat på en 5-årig obligation om 800 mkr med en rörlig kupong om 3M Stibor + 1,25 % och en 5-årig obligation om 200 mkr till en fast ränta om 3,50 %.

Revisors 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 2013 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.

Stockholm den 24 oktober 2013

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

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.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Genomsnittsränta

Den vägd räntan på externa skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften 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.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

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.