

Halvårsrapport januari – juni 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 958 mkr (919), en ökning med 4,2 %.
- Driftnettot ökade med 0,8 % och uppgick till 660 mkr (655).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 318 mkr (324), en minskning med 1,9 %.
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till –6 mkr (150).
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 276 mkr (44).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 350 mkr (290).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 21 518 mkr (22 951). Förändringen förklaras främst av genomförda försäljningar.
- Den 17 juni förvärvade AB Sagax 15 % av Hemsö Fastighets AB från Tredje AP-fonden. Hemsö Fastighets AB ägs därefter till 85 % av Tredje AP-fonden och till 15 % av AB Sagax.
- Den 9 april såldes 15 LSS-fastigheter för 132 mkr till Sveafastigheter Fund III AB. Den 26 juni förstärkte Hemsö sin närvaro i Tyskland genom förvärv av ett nybyggt äldreboende. Köpeskillingen uppgick till motsvarande 127 mkr. Tillträde kommer att ske i januari 2014.

Hemsö i sammandrag

	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jul 2012-jun 2013	Jan-dec 2012
Hyresintäkter, mkr	958	919	471	468	1 938	1 899
Driftnetto, mkr	660	655	337	343	1 369	1 364
Förvaltningsresultat, mkr	318	324	173	175	670	674
Periodens resultat, mkr	350	296	197	120	635	581
Belåningsgrad, %	63,6	66,5	63,6	66,5	63,6	65,7
Soliditet, %	27,0	24,1	27,0	24,1	27,0	24,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,5	2,4	2,3	2,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	21 518	21 594	21 518	21 594	21 518	22 951
Överskottsgrad, %	68,9	71,5	71,5	73,3	70,6	71,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,8	96,4	96,8	96,4	96,8	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 802	13 968	13 802	13 968	13 802	13 445
Antal fastigheter, st	329	318	329	318	329	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 559	1 546	1 559	1 546	1 559	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 fastighets-kategorier 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



Resultatet för första halvåret är enligt förväntan och vi rapporterar ett driftnetto om 660 mkr. Arbetet fortsätter med att renodla portföljen och vi sålde 15 mindre fastigheter med främst LSS-boenden under andra kvartalet. Under juni förvärvades ännu ett äldreboende i Tyskland, denna gång i Offenbach am Main nära Frankfurt. Förvärvet stärker ytterligare vår position i Tyskland.

I mitten av juni träffade Tredje AP-fonden och AB Sagax en överenskommelse som innebär att Tredje AP-fonden numera äger 85 % av Hemsö och AB Sagax 15 %.

Av Hemsös 329 fastigheter är 105 skolfastigheter. Verksamheten i dessa spänner över allt från förskolor till högskolor som bedrivs i offentlig regi eller av privata operatörer med offentlig finansiering. Friskoleoperatören JB Education, som var hyresgäst hos Hemsö på sju orter i Sverige, försattes i konkurs i juni. Hyresvärdet för dessa avtal var mindre än 1 % av vårt totala hyresvärde. Vi kommer att kunna överlåta hyresavtalen till andra skoloperatörer som i stor utsträckning övertar verksamheterna. Det innebär att det fortsättningsvis kommer att bedrivas skolverksamhet i lokalerna och att merparten av eleverna kan gå kvar i samma skola, vilket vi är mycket glada för. Endast i några fall kommer lokalerna att hyras ut för andra ändamål än skolverksamhet. Sammantaget kommer effekten av JB Educations konkurs därför inte påverka Hemsös resultat i någon större utsträckning.

Under Almedalsveckan på Gotland i början av juli kunde jag informera om Hemsös kommande förvärv av totalt 14 samhällsfastigheter från Region Gotland och GotlandsHem. Fastigheterna kommer komplettera Hemsös tidigare bestånd på Gotland väl och vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete med våra hyresgäster på Gotland.

I juni blev Hemsö nominerad av Universum Communication till årets nykomling 2013 för vårt HR arbete. Motiveringen var bland annat att vi på ett engagerat sätt uppmärksammat frågorna kring employer branding och medarbetarnas utvecklingsmöjligheter samt att dessa frågor är väl förankrade i företagets ledning. Det är naturligtvis roligt att vårt metodiska arbete inom detta strategiska område uppmärksammas på detta sätt.



Offenbach huvudentré, Tyskland

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jul 2012- jun 2013	Jan-dec 2012
Hysesintäkter	958	919	471	468	1 938	1 899
Driftkostnader	-242	-203	-102	-88	-429	-390
Underhållskostnader	-38	-41	-22	-26	-107	-110
Övriga fastighetskostnader	-18	-20	-10	-11	-33	-35
Driftnetto	660	655	337	343	1 369	1 364
Administrationskostnader	-89	-84	-47	-43	-174	-169
Finansiella poster	-358	-352	-170	-178	-735	-731
Resultat före värdeförändringar	213	219	120	122	460	464
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-6	150	-20	148	-72	84
Derivat	276	44	166	-87	104	-128
Resultat före skatt	483	413	266	183	492	420
Aktuell skatt	-6	-11	-3	-8	-12	-17
Uppskjuten skatt	-127	-106	-66	-55	155	178
Periodens resultat	350	296	197	120	635	581
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	7	-14	7	-7	8	-13
Periodens totalresultat	357	282	204	113	643	568
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	350	296	197	120	643	581

Jämförbart bestånd

	30 jun 2013	30 jun 2012	Förändring, %
Antal fastigheter, st	273	273	-
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	19 195	18 874	1,7
Direktavkastning, %	6,1	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,8	-
Belopp i mkr	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Förändring, %
Hysesintäkter	824	803	2,6
Fastighetskostnader	-247	-232	6,5
Driftnetto	577	571	1,1

Avser fastigheter som ägts under hela perioden 1 januari 2012 till och med 30 juni 2013.

Kommentarer till rapport över totalresultat i sammandrag

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 958 mkr (919) vilket främst är en följd av förvärv av fastigheter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 21 mkr motsvarande 2,6 % där indexökning utgör knappt 4 mkr och resterande del är en konsekvens av ökad nettouthyrning. Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 854 mkr (1 833) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,8 % (96,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,5 år (7,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 34 mkr under perioden och uppgick till 298 mkr (264). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 15 mkr motsvarande 6,5 % varav driftkostnaderna har ökat med 20 mkr, underhållskostnaderna minskat med 2 mkr och övriga fastighetskostnader minskat med 3 mkr. Ökningen av driftkostnaderna är ett resultat av den kalla vintern medan minskningen av övriga fastighetskostnader beror på lägre kostnader för fastighetsskatt.

Driftnetto

Driftnettot ökade till 660 mkr (655) trots en mindre portfölj, motsvarande en förbättring om 0,8 %. Ökningen är främst relaterad till ökad nettouthyrning. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 mkr motsvarande 1,1 %. Överskottsgraden har sjunkit från 71,5 % till 68,9 %.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 89 mkr (84). Ökningen beror främst på ökade kostnader för personal då antalet medarbetare ökat mellan perioderna.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till –358 mkr (–352), varav externa räntekostnader uppgick till –245 mkr (–260). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre basräntor under perioden jämfört med samma period 2012 samt en lägre genomsnittsskuld. Hemsös genomsnittsränta för de externa skulderna och derivaten uppgick till 3,4 % (3,4).

I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om –105 mkr (–105).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till –6 mkr (150). Värdeförändringarna utgörs till 6 mkr (–) av realiserade värdeförändringar och till –12 mkr (150) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till försäljningen av 11 fastigheter från fastighetskategorin "Övrigt" som såldes till Kungsleden i februari samt försäljningen av 15 LSS-fastigheter i maj.

Den orealiserade värdeförändringen är relaterad till ett antal fastigheter med driftnettoförändringar beroende på ändrade bedömningar kring hyresintäkter, vakanser samt drift- och underhållskostnader. Marknadsvärdet på de fastigheter som tidigare hyrdes av JB Education har justerats. Justeringen uppgick till –36 mkr. I övrigt bedömer Hemsö att direktavkastningskraven på bolagets fastighetsbestånd är oförändrade sedan årsskiftet.

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet positivt med 276 mkr (44). Den positiva värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna stigit sedan årsskiftet.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till –133 mkr (–117) varav aktuell skatt utgör –6 mkr (–11) och uppskjuten skatt utgör –127 mkr (–106). Uppskjuten skattekostnad utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på derivat. Effektiv skattesats uppgick till 28 % (27).

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	21 518	21 594	22 951
Uppskjuten skattefordran	41	30	111
Övriga anläggningstillgångar	7	6	27
Övriga kortfristiga fordringar	147	355	174
Likvida medel	30	201	70
SUMMA TILLGÅNGAR	21 743	22 186	23 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 874	2 347	2 633
Uppskjuten skatt	1 415	1 645	1 436
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Derivat	87	191	363
Räntebärande skulder, externa	13 686	14 355	15 085
Ej räntebärande skulder	681	648	816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 743	22 186	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	–	–	7	350	–	357
Utgående eget kapital 2013-06-30	1	3 835	–9	–954	1	2 874

Kommentarer till rapport över finansiell ställning i sammandrag

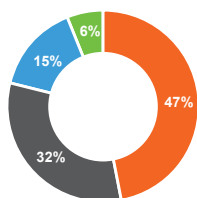
Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni ägde Hemsö 329 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 559 tkvm. 41 % 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 –1 452 mkr (2 057) och resultateffekt av valutakursförändringar hänförligt till beståndet i Tyskland om 25 mkr (–48) resulterade i att marknadsvärdet på Hemsös fastigheter sjönk med 1 433 mkr.

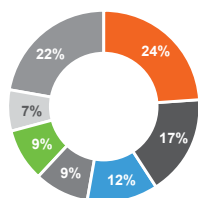
Nettoinvesteringarna utgjordes av avyttringar om 1 761 mkr samt investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 185 mkr och förvärv om 124 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde per kategori



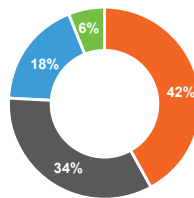
■ Äldreboende
■ Skola
■ Vård
■ Rättsväsande

Fastigheternas marknadsvärde per region



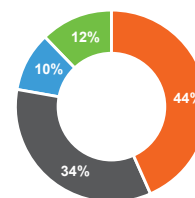
■ Stockholms län
■ Västra Götalands län
■ Skåne län
■ Västmanlands län
■ Östergötlands län
■ Tyskland
■ Övriga Sverige

Fördelning hyresvärde per kategori



■ Äldreboende
■ Skola
■ Vård
■ Rättsväsande

Fördelning hyresvärde per kundkategori



■ Kommun
■ Privat
■ Stat
■ Landsting

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 951	357
Regleringar	–	–1
Förvärv	124	2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	185	
Avyttringar	–1 761	–29
Valutakursförändringar	25	
Värdeförändringar	–6	
Redovisat värde vid periodens slut	21 518	329

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2013	507	49 923	51	2,8
2014	339	131 185	136	7,3
2015	240	184 145	221	11,9
2016	192	191 079	223	12,0
2017	90	95 324	120	6,5
>2017	358	810 644	1 103	59,5
Summa	1 726	1 462 300	1 854	100,0

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsande	Total
Antal, st	127	105	89	8	329
Uthyrningsbar yta, tkvm	612 306	566 617	313 930	66 594	1 559 447
Hyresavtalens genomsnittliga löptid, år	8,5	7,9	5,0	5,4	7,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 040	6 859	3 258	1 361	21 518
Hyresintäkter, mkr	391	328	166	53	958*
Driftnetto, mkr	283	229	97	41	660*
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	95,4	94,3	99,1	96,8
Direktavkastning, %	5,8	6,6	6,1	6,1	6,1

* Uppgifterna inkluderar hyresintäkter respektive driftnetto om 20 respektive 10 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 41 mkr (111) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 19 mkr (80) och underskottsavdrag om 22 mkr (31). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 415 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 30 juni 2013 till 13 672 mkr (15 085). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 10 922 mkr (14 335), ett icke säkerställt obligationslån om 750 mkr (750) och utestående företagscertifikat om 2 000 mkr (0).

Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 2 362 mkr (385) varav 2 000 mkr avser företagscertifikat.

Utöver de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000). Ägarlånet är efterställt övriga skulder och löper till 2024.

Den externa skuldportföljen minskade under perioden, främst beroende på försäljningen av ett antal fastigheter till Kungsleden. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,0 år (2,6) och andelen kort upplåning uppgick till 12 % (28). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (2,8) och belåningsgraden uppgick till 63,6 % (65,7).

Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 100 mkr (8 700). Undervärdet på derivaten uppgick till 87 mkr (363).

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 350 mkr (296) till 2 874 mkr. Under perioden har utdelning till ägarna gjorts uppgående till 116 mkr (104). Soliditeten uppgick till 27,0 % (24,1).

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel, %
2013	300	32	4 972	36,4
2014	3 618	3 618	1 200	8,8
2015	3 441	3 212	1 000	7,3
2016	4 890	3 025	900	6,6
2017	0	0	800	5,8
>2017	1 785	1 785	4 800	35,1
Summa	14 034	11 672	13 672	100,0
Utestående certifikat	2 000	2 000		
Summa	16 034	13 672		

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jul 2012- jun 2013	Jan-dec 2012
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	483	413	266	183	492	420
Orealiserade värdeförändringar	-264	-194	-151	-61	-27	44
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-7	2	1	3	-9	-
Betald skatt	-21	-36	-7	-1	-41	-56
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	191	185	109	124	415	408
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-57	-71	160	-45	-18	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134	114	269	79	397	379
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-117	-841	-2	-20	-1 207	-1 933
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-185	-222	-104	-150	-363	-401
Försäljning av fastigheter	1 656	63	145	14	1 783	191
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-1	-	-	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 354	-1 001	39	-156	213	-2 145
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	4 949	3 376	1 627	2 151	6 213	4 640
Amorteringar räntebärande skulder	-6 363	-2 447	-1 906	-1 995	-6 883	-2 966
Utbetalad utdelning	-116	-104	-116	-104	-116	-104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 530	825	-395	52	-786	1 570
Periodens kassaflöde	-42	-62	-87	-25	-176	-196
Likvida medel vid periodens början	70	265	113	227	201	265
Kursdifferens i likvida medel	2	-2	4	-1	5	1
Likvida medel vid periodens slut	30	201	30	201	30	70

Kommentarer till rapport över kassaflöden i sammandrag

Löpande verksamheten

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital ökade till 191 mkr (185). Ökningen förklaras av ett högre driftnetto som delvis motverkas av högre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 134 mkr (114).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 354 mkr (-1 001). Nettot från fastighetstransaktioner under perioden uppgick till 1 538 mkr (-778). Förvärv under perioden uppgick till -117 mkr (-841) där allt utgörs av fastigheter vilka förvärvats tidigare år, men tillträtts under 2013. Försäljningar under perioden uppgick till 1 656 mkr (63). Investeringar i befintliga fastigheter blev -185 mkr (-222).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 530 mkr (825). Förändringen mellan perioderna förklaras främst av att försäljningslikvid använts till att amortera externa skulder.

Periodens kassaflöde

Kassaflödet uppgick till -42 mkr (-62) och likvida medel uppgick till 30 mkr (201) vid utgången av perioden.

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012
Rörelsens intäkter	77	72	40	36
Rörelsens kostnader	-86	-79	-41	-42
Rörelseresultat	-9	-7	-1	-6
Finansiella poster	532	-65	346	-143
Resultat före skatt	523	-72	345	-149
Redovisad skatt	-65	-12	-36	23
Periodens resultat	458	-84	309	-126
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	458	-84	309	-126

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2013	30 jun 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	6	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 681	5 212
Uppskjuten skattefordran	41	21
Långfristiga fordringar	3 433	1 455
Summa anläggningstillgångar	9 161	6 694
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	96	30
Likvida medel	-	124
Summa omsättningstillgångar	96	154
SUMMA TILLGÅNGAR	9 257	6 848
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	558	219
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	26	-
Räntebärande skulder	8 068	6 303
Ej räntebärande skulder	562	283
Summa skulder	8 656	6 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 257	6 848

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 458 mkr (-84). Rörelsens intäkter uppgick till 77 mkr (72), och resultat före skatt uppgick till 523 mkr (-72). Moderbolaget erhåller intäkter från fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Finansiella poster utgörs främst av realiserad värdeförändring på derivat om 276 mkr (44), räntenetto uppgående till -168 mkr (-105), resultat från andelar i koncernföretag om 434 mkr (-2).

Tillgångarna vid periodens utgång bestod i huvudsak av aktier i dotterbolag om 5 681 mkr (5 212) och långfristiga fordringar på dotterbolagen om 3 433 mkr (1 455). Finansieringen bestod av ägarlån uppgående till 3 000 mkr (3 000), extern finansiering 5 068 mkr (3 303) samt eget kapital som vid periodens utgång uppgick till 558 mkr (219).

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-jun 2013	Jan-jun 2012	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	30 jun 2013	30 jun 2012
Sverige öst	253	246	187	185	6 641	6 459
Sverige väst	193	197	117	120	3 850	4 026
Sverige nord	300	284	200	211	6 320	6 797
Sverige syd	162	144	107	94	3 210	3 048
Utland	50	48	49	45	1 497	1 264
Totalt	958	919	660	655	21 518	21 594

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 148 mkr (195). Andra finansiella skulder utgörs av ägarlån, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 17 367 mkr (18 901).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 87 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 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.

Personal

Hemsö hade vid periodens utgång 96 anställda varav 41 kvinnor. Av de anställda arbetar 60 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

1 juli 2013 förvärvade Hemsö totalt 14 samhällsfastigheter av Region Gotland och GotlandsHem för en köpeskilling om 456 mkr. Fastigheterna utgörs till 90 % av äldrebroenden. Affären kompletterar Hemsös tidigare bestånd på Gotland.

Den 4 juli 2013 höjde Hemsö rambeloppet på sitt certifikatprogram från 2 000 mkr till 3 000 mkr.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 30 augusti 2013

Kerstin Hessius
Styrelseordförande

Bengt Hellström
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Claes de Neergaard
Styrelseledamot

Per Berggren
Verkställande direktör

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

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

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.