

## Bokslutskommuniké 2016

### Sammanfattning januari-december 2016

- » Hyresintäkterna uppgick till 2 189 mkr (1 988).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 111 mkr (959).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 072 mkr (581) och värdeförändringar på derivat uppgick till -208 mkr (140).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 343 mkr (1 350).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 33 629 mkr (26 502).
- » Under perioden har 49 fastigheter (20) förvärvats för en total köpeskilling om 3 362 mkr (1 154) och 11 fastigheter (16) har avyttrats för 61 mkr (853).

### Viktiga händelser under fjärde kvartalet

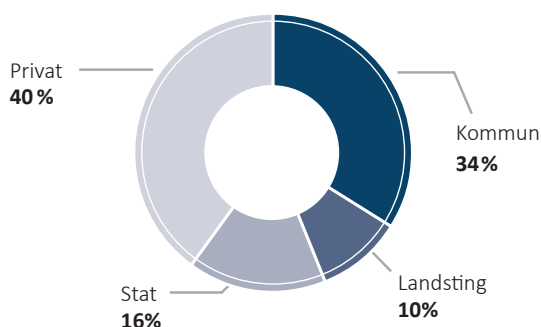
- » Hyresavtalen gällande sju skolor om totalt 27 000 kvm förnyades med hyresgästen AcadeMedia. Avtalslängderna uppgår till 10-15 år.
- » I Finland förvärvades fyra fastigheter, bland annat universitetsfastigheten Academill i Vasa, för cirka 550 miljoner kronor.
- » En fastighetsportfölj omfattande 35 fastigheter på olika orter i Sverige avyttrades för cirka 1,5 miljarder kronor. Fastigheterna frånträds under april 2017.
- » I Tyskland förvärvades fyra äldreboenden belägna i tillväxtstäder för cirka 385 miljoner kronor. Fastigheterna tillträds under första kvartalet 2017.
- » Förvaltningen effektiviserades genom upphandlingar av den tekniska driften för hela det svenska fastighetsbeståndet på regional basis.

### Hemsö i sammandrag\*

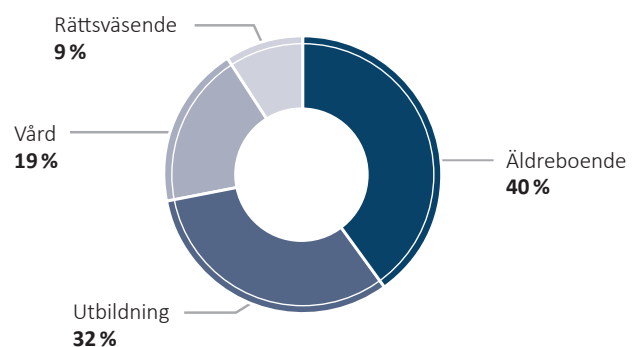
	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hyresintäkter, mkr	2 189	1 988	565	505
Förvaltningsresultat, mkr	1 111	959	284	225
Resultat efter skatt, mkr	2 343	1 350	1 747	555
Belåningsgrad, %	64,0	65,2	64,0	65,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,6	4,2	3,3
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	33 629	26 502	33 629	26 502
Överskottsgrad, %	75,0	73,8	73,6	71,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,2	96,9	96,6
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 638	1 499	1 638	1 499

\*Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på [hemsö.se/finansiell-information/definitioner](http://hemsö.se/finansiell-information/definitioner)

### Kontrakterad årshyra per kundkategori, %



### Kontrakterad årshyra per fastighetskategori, %



## VD-ord

När fjärde kvartalet 2016 var till ända, hade jag tillbringat två månader på Hemsö. De två månaderna har varit både roliga och händelserika! Vi levererar vårt starkaste resultat någonsin och har fortsatt att renodla och förbättra kvaliteten på vår fastighetsportfölj. Vi har bland annat köpt vår första fastighet inom rättsväsende i Finland och en portfölj av skolfastigheter från Nacka kommun. Vi har också ingått avtal om försäljning av 35 mindre fastigheter som vi inte anser passar in i vår långsiktiga strategi. Dessa fastigheter har större inslag av kontor, består av mindre omsorgs- och utbildningsfastigheter eller ligger på orter där vi bedömer att vi inte har en tillräckligt stark lokal närvaro för att förvalta dem på ett effektivt sätt.

Försäljningen ger oss ytterligare kapacitet för nya förvärv och investeringar i ny- och ombyggnationer. Hemsö har med åren skapat specialistkompetens och bred erfarenhet inom projektutveckling av framförallt äldreboenden och skolor. För närvarande har vi pågående nyproduktion av fyra skolor och åtta äldreboenden. Alla var fullt uthyrda innan byggnationsstart.

Vi eftersträvar alltid en kundnära och effektiv förvaltning för att kunna ta hand om våra hyresgäster på bästa sätt. Av det skälet har vi också gjort en del organisationsförändringar. Vi har slagit ihop de två enheterna Teknik & Service och Förvaltning samt gjort en gemensam upphandling av den tekniska driften för alla fastigheter inom respektive region. Vi har också tecknat ett ramavtal med skolkoncernen AcadeMedia. Ramavtalet omfattar nya 10-15 åriga hyresavtal för sju befintliga skolor om totalt 27 000 kvadratmeter och innebär också att framtida hyresförhandlingar kommer att gå snabbare och smidigare.



Trots ökande politiska risker globalt, är fastighetsmarknaden fortfarande het med höga prisnivåer som följd. Vår försiktiga riskprofil och goda tillgång till kapital genom en solid kreditrating ger låga finansieringskostnader. Vi går in i 2017 med en stark kapitalstruktur, vilket kombinerat med specialistkompetens inom förvaltning och projektutveckling ger Hemsö en stabil grund att bygga vidare på.

Jag ser med stor tillförsikt och glädje fram emot ett spännande 2017 tillsammans med hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare på Hemsö.

Nils Styf, vd

### Vår vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

### Vår affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

### Finansiellt mål

Avkastning på eget kapital om 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

## Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö finns i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för

sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 33,6 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 2016 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser oktober till december.

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 2 189 mkr (1 988). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och investeringar i befintlig portfölj. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent (96,2).

I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8 mkr, motsvarande 0,4 procent. Ökningen hänförs till Sverige och är främst ett resultat av hyrestilllägg samt minskade vakanser.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 326 mkr (2 039) och den ekonomiska vakansen uppgick till 60 mkr (59 mkr). Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 8,1 år (7,6).

## Fastighetskostnader

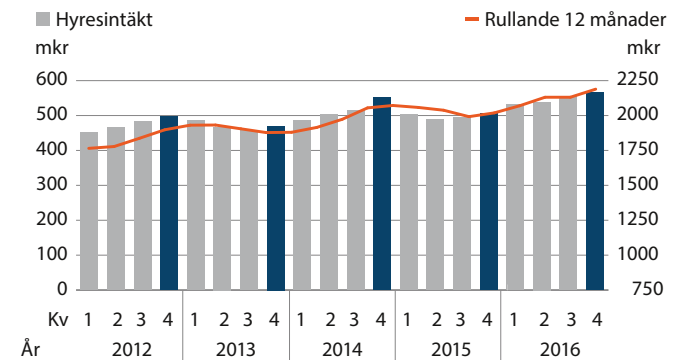
Fastighetskostnaderna uppgick till 552 mkr (524), en ökning med 28 mkr. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 8 mkr motsvarande 1,8 procent vilket består av ökade kostnader för planerat underhåll. Ökningen i underhållskostnader förklaras främst av att en del av underhållet som var planerat till 2015 senarelades till 2016.

# 1 111 mkr

## Förvaltningsresultat

## Hysesintäkter



## Vakansförändringar

Mkr	Jan - dec 2016
Ingående vakans	59
Avflyttningar	23
Inflyttningar	-24
Förvärvat	2
Avyttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>60</b>

## Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2017	828	111	163	7,0
2018	314	189	267	11,5
2019	200	170	230	9,9
2020	178	156	230	9,9
2021	65	106	156	6,7
>2021	308	802	1 280	55,0
<b>Summa</b>	<b>1 893</b>	<b>1 534</b>	<b>2 326</b>	<b>100,0</b>

## Jämförbart bestånd

	31 dec 2016	31 dec 2015	Förändring %
Antal fastigheter, st	269	269	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 058	22 456	7,1
Direktavkastning, %	5,6	6,1	-6,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,1	0,4

Belopp i mkr	31 dec 2016	31 dec 2015	Förändring %
Hysesintäkter	1 816	1 808	0,4
Övriga intäkter	12	12	0,0
Driftkostnader	-319	-320	-0,4
Underhållskostnader	-122	-103	18,4
Övriga fastighetskostnader	-28	-38	-24,5
<b>Driftnetto</b>	<b>1 359</b>	<b>1 359</b>	<b>-0,0</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2015 till 31 december 2016.

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 652 mkr (1 476). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda och inflyttade projekt.

I jämförbart bestånd är driftnettet oförändrat.

Överskottsgraden uppgår till 75,0 procent (73,8). Ökningen beror delvis på förvärvade fastigheter i Tyskland och Finland, där hyresgästen enligt hyresavtalet står för en större del av drift och underhåll. Ökningen beror även på färdigställda projektfastigheter i Sverige eftersom de har låga underhållskostnader.

### Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 182 mkr (154). Ökningen om totalt 28 mkr avser främst högre kostnader för personal och konsulter.

### Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -359 mkr (-416), varav externa räntekostnader uppgick till -342 mkr (-323). De externa räntekostnaderna för perioden var högre jämfört med föregående år vilket beror på en högre genomsnittlig skuld detta år. Sjunkande marknadsräntor bidrog till lägre genomsnittlig ränta. Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -39 mkr (-43), ränteintäkter uppgående till 2 mkr (3), övriga finansiella intäkter om 26 mkr (0) och valutadifferens om -6 mkr (0). Under jämförelseperioden ingick även räntor på ägarlån med -53 mkr.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 111 mkr (959). Ökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj och lägre finansiella kostnader.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 2 072 mkr (581), varav realiserad värdeförändring uppgick till -1 mkr (-45) och orealiserad värdeförändring till 2 073 mkr (626). Ökningen beror främst på sjunkande avkastningskrav.

Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet minskade till 5,7 procent (6,0).

### Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan-dec 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	584
Avflyttningar/Omförhandlingar	-98
Allmän marknadsvärdering	1 262
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>1 748</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	4
Avflyttningar/Omförhandlingar	-58
Allmän marknadsvärdering	380
Övrigt	-
<b>Delsumma Utland</b>	<b>325</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>2 073</b>

### Värdeförändring derivat

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med -208 (140) mkr varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -44 mkr (147) och den realiserade värdeförändringen till -164 mkr (-7). Den orealiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Den negativa värdeförändringen beror på att marknadsräntorna sjunkit under året.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -632 mkr (-277) varav aktuell skatt utgör -49 mkr (-46) och uppskjuten skatt utgör -583 mkr (-231).

Uppskjuten skattekostnad utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på finansiella derivat.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 174 mkr (159) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 159 mkr (149) och underskottsavdrag om 15 mkr (10).

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 277 mkr (1 677) och hänförs till största delen till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld är ett resultat av förändringar i marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

### Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 343 mkr (1 350) motsvarande en ökning om 74 procent jämfört med föregående år. Det starka resultatet är främst hänförligt till ett ökat förvaltningsresultat samt en positiv värdeförändring av fastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 12,8 procent (8,1) och avkastningen på eget kapital uppgick till 30,4 procent (22,4).

### Segmentinformation

Identifiering av 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 på sex segment: Sverige öst, Sverige väst, Sverige nord, Sverige syd, Tyskland och Finland.

### Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 820 mkr (870). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 418 mkr (-76). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 878 mkr (-1 544) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 4 435 mkr (794). Sammantaget har likvida medel förändrats med 795 mkr (44) under perioden.

### Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
Sverige öst	613	545	470	417	11 390	8 305
Sverige väst	335	335	214	214	3 875	3 569
Sverige nord	567	543	424	409	8 116	7 252
Sverige syd	320	293	221	191	4 626	3 863
Tyskland	214	161	207	154	3 274	2 223
Finland	140	111	116	92	2 348	1 290
<b>Totalt</b>	<b>2 189</b>	<b>1 988</b>	<b>1 652</b>	<b>1 477</b>	<b>33 629</b>	<b>26 502</b>

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 95 mkr (71) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -182 mkr (-198). I finansiella poster ingår utdelning från dotterbolag på 1 255 Mkr, nedskrivning av andelar i dotterbolag med -570 mkr samt ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå. Periodens totalresultat ökade till 682 mkr (-7).

## Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 80 kommuner i Sverige, i 27 städer i Tyskland samt i 19 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 48,9 procent (47,7), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den tyska portföljen uppgår till 9,7 procent (8,4) av det totala värdet och fastigheterna är främst belägna i större tyska städer. Den finska portföljen uppgår till 7,0 procent (4,9) av det totala värdet och fastigheterna är främst koncentrerade till Helsingfors, Åbo och Tammerfors.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Fastigheterna i Tyskland är uteslutande äldreboenden.

Hemsös fastighetsbestånd per 31 december 2016 omfattade 356 fastigheter (317) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 326 mkr (2 039) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 638 tkvm (1 499).

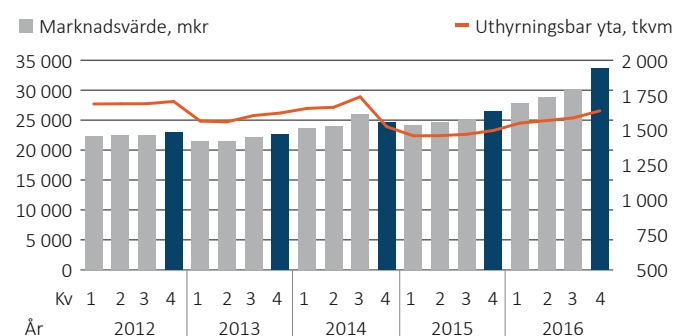
### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	26 502	317
Förvärv	3 362	49
Tillkommande fastighet genom fastighetsreglering	–	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 551	
Avyttringar	-61	-11
Utrangeringar	-1	
Valutakursförändringar	203	
Orealiserade värdeförändringar	2 073	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>33 629</b>	<b>356</b>

# 33 629 mkr

## Fastigheternas marknadsvärde

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Fastighetstransaktioner

Under perioden har 49 fastigheter (20) förvärvats för en total köpeskilling om 3 362 mkr (1 154). Under perioden har 11 fastigheter (16) avyttrats för 61 mkr (853).

### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Kv 1	10	1 088	53 961
Kv 2	5	336	5 192
Kv 3	10	766	9 931
Kv 4	24	1 172	51 450
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>3 362</b>	<b>120 534</b>
<b>Avyttringar</b>			
Kv 1	–	–	–
Kv 2	3	27	2 611
Kv 3	7	32	2 719
Kv 4	1	1	1 672
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>61</b>	<b>7 002</b>

### Förvärvade och avyttrade fastigheter kvartal 4

Fastighetsbeteckning	Kommun/Land	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Älta 14:97	Nacka, Sverige	Utbildning	6 630
Mensätra 1:157 <sup>1</sup>	Nacka, Sverige	Utbildning	0
Mensätra 1:19 <sup>1</sup>	Nacka, Sverige	Utbildning	4 036
Mensätra 1:168	Nacka, Sverige	Utbildning	135
Älta 14:101	Nacka, Sverige	Utbildning	3 395
Sicklaön 351:1	Nacka, Sverige	Utbildning	3 509
Erstavik 27:1	Nacka, Sverige	Utbildning	775
Älta 35:149	Nacka, Sverige	Utbildning	736
Erstavik 26:607	Nacka, Sverige	Utbildning	764
Sicklaön 207:7	Nacka, Sverige	Utbildning	919
Mensätra 1:84	Nacka, Sverige	Utbildning	613
Mensätra 2:92	Nacka, Sverige	Utbildning	775
Lännersta 1:1231	Nacka, Sverige	Utbildning	563
Älta 75:16	Nacka, Sverige	Utbildning	418
Tattby 2:6	Nacka, Sverige	Utbildning	758
Mensätra 2:91	Nacka, Sverige	Utbildning	771
Erstavik 26:31	Nacka, Sverige	Vård	262
Sicklaön 162:5	Nacka, Sverige	Vård	324
Gävle Norrtull 31:2	Gävle, Sverige	Vård	2 295
Strandgatan 2	Vasa, Finland	Utbildning	16 487
Meesakatu 4 <sup>2</sup>	Tammerfors, Finland	Äldreboende	0
Suotie 4 <sup>2</sup>	Esbo, Finland	Utbildning	0
Arvi Kariston katu 5	Tavastehus, Finland	Rättsväsende	4 715
Kopparormen 4	Eslöv, Sverige	Vård	2 570
		<b>24</b>	<b>51 450</b>
<b>Avyttringar</b>			
Sivik 1:15	Lysekil, Sverige	Vård	1 672
		<b>1</b>	<b>1 672</b>

<sup>1</sup> Arean för fastigheten Mensättra 1:157 ingår i total area för fastigheten Mensättra 1:19.

<sup>2</sup> Avser markförvärv, byggnader under uppförande därav ingen area än.

## Hemsös fem största pågående projekt

Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 <sup>1</sup>	Vård	21 000	1 627	1 255	82	74	2019
Stockholm	Princeton 1 <sup>1,2</sup>	Vård	20 000	1 393	1 047	77	0	2020
Huddinge	Medicinaren 25 <sup>1</sup>	Utbildning	19 000	829	396	61	81	2018
Solna	Solna Älgörten 1	Utbildning	5 282	200	102	12	100	2017
Landskrona	Borstahusen 1:9	Utbildning	5 700	180	100	14	100	2017
<b>Summa</b>			<b>70 982</b>	<b>4 229</b>	<b>2 900</b>	<b>246</b>		

<sup>1</sup> Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

<sup>2</sup> Beslut om uppförande av byggnad ej taget.

## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal fastigheter, st	158	109	79	10	356
Uthyrningsbar yta, tkvm	662	527	339	110	1 638
Hyesavtalens snittlängd, år	8,9	9,4	4,4	7,8	8,1
Fastighetsvärde, mkr	13 524	10 947	6 244	2 914	33 629
Hyesintäkter, mkr	909	656	431	194	2 189
Driftnetto, mkr	700	503	288	160	1 652
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	96,2	95,0	95,3	97,0
Direktavkastning, %	5,4	5,7	6,3	5,8	5,7

## Investeringar

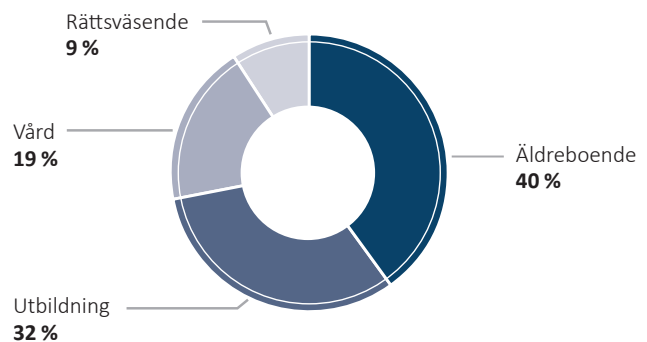
Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 1 551 mkr (1 048) investerats. Av detta investerades 1 148 mkr (590) i nyproduktion och 403 mkr (458) avsåg hyresgäst Anpassningar och underhåll. Sammanlagt pågår 252 projekt (202) med återstående investering om 4 142 mkr (1 906).

## Fastighetsvärdering

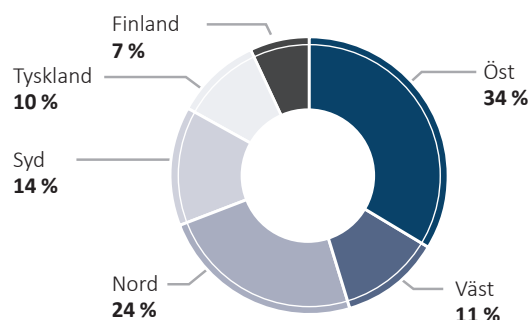
Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2016 värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 33 629 mkr (26 502).

## Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori, %



## Fastigheternas marknadsvärde per segment, %



## Finansiering

Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som på lång sikt ej överstiger 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 64,0 procent (65,2) vilket är lägre än föregående år främst beroende på stigande fastighetsvärden. Räntetäckningsgraden har förbättrats och uppgick till 4,1 ggr (3,6), främst beroende på lägre marknadsräntor och gynnsamma finansieringsmöjligheter i övrigt.

De totala tillgångarna uppgick per 31 december 2016 till 34 953 mkr (27 102) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 33 629 mkr (26 502), likvida medel uppgick till 932 mkr (157) och övriga tillgångar uppgick till 392 mkr (443). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 8 673 mkr (6 764), uppskjuten skatteskuld om 2 103 mkr (1 518), räntebärande skulder om 22 483 mkr (17 454) samt övriga skulder om 1 692 mkr (1 366). Hemsös kassa plus tillgängliga kreditlöften uppgår till 156 procent av bolagets korta upplåning.

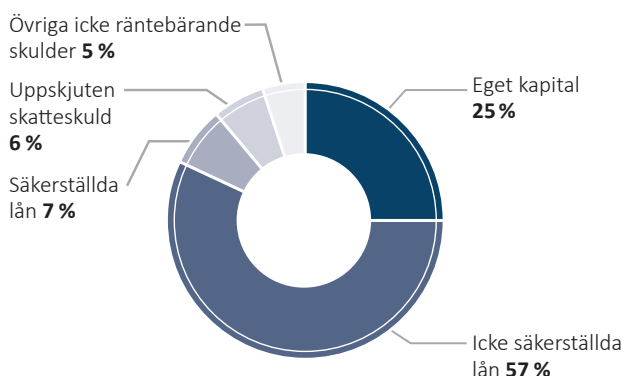
### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 22 483 mkr (17 454) inklusive lån från minoritetsägare i samägda dotterbolag om 41 mkr (21). Skuldportföljen om 22 442 mkr bestod av säkerställda lån uppgående till 2 602 mkr (4 103), utestående företagscertifikat om 5 038 mkr (5 000) och icke säkerställda obligationslån om 14 802 mkr (8 330). Disponibel likviditet uppgick till 12 774 mkr (10 715), varav bankinlåning 932 mkr (157) och 11 842 mkr (10 558) i outnyttjade krediter (varav 1 342 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv).

Skulden i utländsk valuta uppgick vid periodens utgång till 633 meur motsvarande 6 056 mkr och finansierar bolagets fastigheter i Finland och Tyskland.

Skuldportföljen har ökat med 4 988 mkr beroende på nya investeringar och förvärv, samt nyupplåning för kommande affärer. Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,5 procent (1,9). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,1 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,6 år (3,6).

### Kapitalstruktur per 31 december 2016



### Finansiella nyckeltal per 31 december 2016

Belåningsgrad, %	64,0
Säkerställda lån, % av fastigheternas marknadsvärde	7,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1
Räntebindning, år	4,6
Kapitalbindning, år	4,1

### Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2017	2 500	2 278	13,1	7 461	33,2
2018	15 868	4 248	24,4	200	0,9
2019	2 169	2 169	12,5	940	4,2
2020	1 897	1 897	10,9	1 347	6,0
2021	1 300	1 300	7,5	2 100	9,4
2022	200	200	1,1	1 778	7,9
2023		0	0,0	1 500	6,7
2024		0	0,0	1 500	6,7
2025		0	0,0	861	3,8
>2025	5 312	5 312	30,5	4 755	21,2
<b>Summa</b>	<b>29 246</b>	<b>17 404</b>	<b>100,0</b>	<b>22 442</b>	<b>100,0</b>
Utestående certifikat		5 038			
<b>Summa</b>		<b>22 442</b>			

# 4,1 ggr

Räntetäckningsgrad



### Räntederivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Dessa finansiella instrument redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna ej räntebärande skulder och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivatet värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata, i enlighet med IFRS 13 nivå 2. Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 039 mkr (11 499) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 723 mkr (679). Genomsnittlig duration på de finansiella derivaten uppgår till 5,8 år.

### Finanspolicy i sammandrag per 31 december 2016

		Utfall per 31 december 2016
<b>Finansieringsrisk</b>		
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	64,0 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	4,1 år
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	7,7 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,1
Räntebindning	Minst 60 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	67 %
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens riskbärande kapital utan valutasäkring.	Uppfyllt

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Hysesintäkter	2 189	1 988	565	505
Övriga intäkter	15	12	6	2
Driftkostnader	-378	-364	-94	-85
Underhållskostnader	-141	-121	-46	-47
Övriga fastighetskostnader	-33	-39	-11	-11
<b>Driftnetto</b>	<b>1 652</b>	<b>1 476</b>	<b>420</b>	<b>364</b>
Central administration	-182	-154	-46	-43
Finansiella poster	-359	-416	-90	-96
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>1 111</b>	<b>906</b>	<b>284</b>	<b>225</b>
varav Förvaltningsresultat	1 111	959	284	225
<b>Värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	2 072	581	1 735	377
Derivat	-208	140	207	107
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 975</b>	<b>1 627</b>	<b>2 226</b>	<b>709</b>
Aktuell skatt	-49	-46	2	–
Uppskjuten skatt	-583	-231	-482	-154
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 343</b>	<b>1 350</b>	<b>1 746</b>	<b>555</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	2 295	1 344	1 720	555
Innehav utan bestämmande inflytande	48	6	26	–
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	2 343	1 350	1 746	555
Omräkningsdifferens	81	-50	15	-56
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 424</b>	<b>1 300</b>	<b>1 761</b>	<b>499</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	2 376	1 294	1 735	499
Innehav utan bestämmande inflytande	48	6	26	–

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	33 629	26 502
Övriga anläggningstillgångar	69	49
Övriga kortfristiga fordringar	323	394
Likvida medel	932	157
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>34 953</b>	<b>27 102</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	8 672	6 764
Uppskjuten skatteskuld	2 103	1 518
Räntebärande skulder	15 167	10 082
Ej räntebärande skulder	723	671
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 993</b>	<b>12 271</b>
Räntebärande skulder	7 316	7 372
Ej räntebärande skulder	972	695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 288</b>	<b>8 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>34 953</b>	<b>27 102</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Omföring av kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande 2014	-	-	-	-29	29	-
Nyemission	-	3 000	-	-	-	3 000
Aktieägartillskott	-	-	-	21	-	21
Utdelning	-	-	-	-264	-	-264
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	25	25
Totalresultat	-	-	-50	1 344	6	1 300
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>-8</b>	<b>-164</b>	<b>100</b>	<b>6 764</b>
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	-	21	-	-21	-	-
Utdelning	-	-	-	-585	-	-585
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-5	-5
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	74	74
Totalresultat	-	-	81	2 295	48	2 424
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>73</b>	<b>1 525</b>	<b>217</b>	<b>8 672</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	2 975	1 627	2 227	709
Orealiserade värdeförändringar	-2 028	-773	-2 066	-490
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-63	30	-37	66
Betald skatt	-64	-14	-14	2
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>820</b>	<b>870</b>	<b>110</b>	<b>287</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	418	-76	92	-270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 238</b>	<b>794</b>	<b>202</b>	<b>17</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-3 362	-1 223	-1 172	-641
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 551	-1 059	-573	-313
Försäljning av fastigheter	60	778	2	-9
Övriga anläggningstillgångar	-25	-40	-19	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 878</b>	<b>-1 544</b>	<b>-1 762</b>	<b>-965</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållna aktiägartillskott	74	21	74	-
Upptagna räntebärande skulder	11 468	7 204	196	2 788
Amorteringar räntebärande skulder	-6 522	-6 192	-750	-2 136
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	25	-	-
Utbetald utdelning	-585	-264	-	-52
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 435</b>	<b>794</b>	<b>-480</b>	<b>600</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>795</b>	<b>44</b>	<b>-2 040</b>	<b>-348</b>
Likvida medel vid periodens början	157	107	2 957	506
Kursdifferens i likvida medel	-20	6	15	-1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>932</b>	<b>157</b>	<b>932</b>	<b>157</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015
Rörelsens intäkter	95	71	22	23
Administrationskostnader	-182	-198	-44	-51
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-87</b>	<b>-127</b>	<b>-22</b>	<b>-28</b>
Finansiella poster	375	-200	-200	-49
Bokslutsdispositioner	400	321	400	321
<b>Resultat före skatt</b>	<b>688</b>	<b>-6</b>	<b>178</b>	<b>244</b>
Redovisad skatt	-6	-1	-2	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>682</b>	<b>-7</b>	<b>176</b>	<b>243</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>682</b>	<b>-7</b>	<b>176</b>	<b>243</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	4	5
Aktier och andelar i koncernföretag	6 206	6 174
Långfristiga fordringar	4 332	3 997
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 542</b>	<b>10 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	12 553	7 379
Likvida medel	643	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 196</b>	<b>7 380</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 738</b>	<b>17 556</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 693	3 596
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	13	33
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skattskuld	29	27
Räntebärande skulder	19 840	13 760
Ej räntebärande skulder	163	140
<b>Summa skulder</b>	<b>20 032</b>	<b>13 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 738</b>	<b>17 556</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

» Västerås Stad har givit Hemsö uppdraget att uppföra Widénska gymnasiet. Den planerade byggnaden kommer att ha en uthyrningsbar yta på cirka 5 800 kvadratmeter och den totala investeringen uppskattas till cirka 150 miljoner kronor. Hyresgäst blir Västerås Stad som tecknat ett hyresavtal på 15 år.

» Hemsö har förvärvat fem fastigheter samt erhållit en markanvisning i Luleå. Totalt investeringsbelopp uppgår till cirka 370 miljoner kronor. Luleå kommun är huvudsaklig hyresgäst i lokalerna och kommer att teckna 20-åriga hyresavtal både för de befintliga fastigheterna och nybyggnationen. Affären är villkorad av beslut i Luleå kommunfullmäktige.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 109 anställda varav 46 kvinnor. Av de anställda arbetar 48 personer inom förvaltarorganisationen samt nio personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 103 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 2 i Finland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 36 – 38 i årsredovisningen för 2015.

### Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 24 i Hemsös årsredovisning för 2015. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

### Samägda bolag

Utöver koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Hemsö aktier i ett antal bolag som innehas tillsammans med SveaNor och Tredje AP Fonden. Samtliga samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö innehar hälften av aktierna och rösterna i de samägda bolagen TKV 2 Fastighets AB och Vitartes AB och dess dotterbolag. Resterande aktier ägs av SveaNor Holding AB. Per den 1 juni 2016 tillträdde Hemsö resterande 50 procent av aktierna i bolaget TKV Fastighets AB. TKV-bolaget bedriver projekt avseende byggnation av ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Även Vitartes är ett projektutvecklingsbolag inriktat på Life Science-fastigheter.

Utöver detta innehar Hemsö ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP Fonden. Hemsö Norden KB äger idag 15 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Accounting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på bokslutskommunikén och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Hemsös Årsredovisning för 2015.

Stockholm den 7 februari 2017

Nils Styf  
Verkställande direktör

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

# Definitioner\*

## Finansiella definitioner

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt justerat för räntor på ägarlån för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

### Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Genomsnittlig kapitalbindning

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

### Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

### Kort upplåning

Lånefall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

### MTN-program

Medium Term Note-program, obligationsprogram.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

### Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande

## Fastighetsrelaterade definitioner

### Direktavkastning

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

### Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Hysesintäkt

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna och projektfastigheter är exkluderade.

### Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

### Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20% av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

### Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

### 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.

### 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 summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

## Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se).

## Kalendarium

Årsredovisning 2016	mars 2017
Årsstämma	26 april 2017
Delårsrapport jan-mar 2017	26 april 2017

## Offentliggörande

Denna information är sådan information som Hemsö Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 7 februari 2017 kl. 12:00 CET.

# HEMSÖ

Hemsö Fastighets AB (org.nr 556779-8169)  
Besöksadress: Linnégatan 2 Box 24 281, 104 51 Stockholm  
Telefon: +46 8 501 170 00 Fax: +46 8 501 172 98  
E-post: [kontaktaoss@hemso.se](mailto:kontaktaoss@hemso.se) [www.hemso.se](http://www.hemso.se)