

## Bokslutskommuniké 2014

### Sammanfattning januari–december 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 2 054 mkr (1 875).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 833 mkr (674).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -261 mkr (-125) och värdeförändringar på derivat uppgick till -760 mkr (297).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -360 mkr (528).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24 668 mkr (22 637).
- Under perioden har 33 fastigheter (23) förvärvats för en total köpeskilling om 4 606 mkr (1 104) och 68 fastigheter (31) har avyttrats för 3 352 mkr (1 797).

Förvaltningsresultatet  
ökade med

**24%**

### Hemsö i sammandrag

	Jan–dec 2014	Jan–dec 2013	Okt–dec 2014	Okt–dec 2013
Hyresintäkter, mkr	2 054	1 875	552	470
Driftnetto, mkr	1 486	1 340	378	334
Förvaltningsresultat, mkr	833	674	208	165
Resultat efter skatt, mkr	-360	528	-151	61
Belåningsgrad, %	66,5	64,9	66,5	64,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,7	2,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	24 668	22 637	24 668	22 637
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,0	6,1
Överskottsgrad, %	72,3	71,5	68,5	71,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,4	96,3	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 186	13 956	16 186	13 956
Antal fastigheter, st	313	348	313	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 524	1 622	1 524	1 622

### Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av fastigheter för samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Hemsö finns i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att vi ska skapa mervärde för våra kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 25 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent.

#### Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



#### Vår affärsidé

Med god affärsmässighet äger, förvaltar och utvecklar vi bra lokaler för samhällsservice.



## VD-ord: Strategiska förvärv och avyttringar

Hemsö har under 2014 ytterligare stärkt fastighetsbeståndet genom strategiska förvärv och avyttringar. Under året genomfördes en betydande bytesaffär där Hemsö avyttrade ett sextiotal fastigheter och samtidigt förvärvade Life Science fastigheten Novum i Huddinge. Novum är ett bra komplement till det under året påbörjade Life Science projektet i samma område där Hemsö uppför 35 000 kvadratmeter lokaler för forskning, vård och utbildning. Även rättsväsendeportföljen utökades med två större fastigheter och i Finland och Tyskland förvärvades över 20 fastigheter. Förändringarna i fastighetsbeståndet resulterar bland annat i effektivare förvaltningsenheter och stärker Hemsö ytterligare i egenskap av att vara en stor aktör inom området samhällsfastigheter.

Till följd av genomförda förvärv och lägre räntekostnader ökade Hemsös förvaltningsresultat med 24 procent jämfört med föregående år och uppgick vid årets slut till 833 mkr. Årets resultat påverkades av en värdeförändring av finansiella derivat med -760 mkr och uppgick till -360 mkr.

Under året har Hemsö framgångsrikt fortsatt att emittera certifikat och obligationer på den svenska kapitalmarknaden och hade vid årets slut utestående obligationer om 5 449 mkr och certifikat om 3 860 mkr.



Vidare har hållbarhetsarbetet stärkts under 2014. Hemsös resultat i GRESB, en internationell studie för jämförelser av hållbarhetsprestanda hos fastighetsbolag, visar att Hemsö ligger bra till men att det fortfarande finns utmaningar att lösa.

Det gångna årets arbete har lagt grunden för ytterligare tillväxt och jag ser fram mot 2015.

**Per Berggren, vd**

## Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Av Hemsös 313 fastigheter är 140 äldreboenden, 81 skolor, 83 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende.

Att äga och förvalta fastigheter långsiktigt kräver en hög standard på den löpande förvaltningen samtidigt som förvaltningen ska vara ansvarsfull och så effektiv som möjligt. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas och utvecklas hos oss under hela avtalsperioden. Därför krävs en förståelse för hyresgästernas vardag och vad som påverkar deras behov.

### Förvaltningsorganisation

Det är viktigt för Hemsö att ha en nära kontakt med hyresgästerna och förstå samhällsförhållandena på de orter där vi verkar. Hemsös förvaltningsorganisation har stor kunskap om och erfarenhet av samhällsfastigheter och de verksam-

heter som bedrivs i dem. Förvaltningen är decentraliserad och geografiskt indelad utifrån de platser där vi finns i Sverige och utomlands. I Sverige är organisationen indelad i fyra regioner: öst, väst, nord och syd.

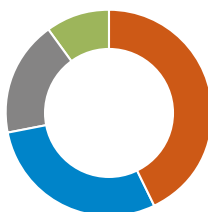
### Kunder

Uthyrningen av lokaler för samhällsservice skiljer sig från annan lokaluthyrning genom att antalet hyresgäster per fastighet oftast är färre. I många av våra fastigheter finns bara en hyresgäst.

Vid utgången av 2014 hade Hemsö knappt 1 900 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,5 år (7,7). Av Hemsös hyresvärde kommer 62,8 procent från kommun, landsting eller stat. De långa hyresavtalen i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter.

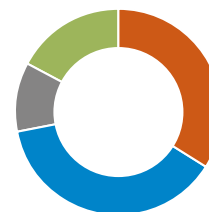
#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori

Äldreboende	41 %
Skola	27 %
Vård	22 %
Rättsväsende	10 %



#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori

Kommun	34 %
Privat	37 %
Landsting	13 %
Stat	16 %



## Fastighetsbestånd

Per 31 december ägde Hemsö 313 (348) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 524 tkvm (1 622). Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 46,8 procent (40,0), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 13,4 procent (8,2) av fastigheternas marknadsvärde.

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 637	348
Förvärv	4 606	33
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	697	
Avyttringar*	-3 352	-68
Valutakursförändringar	199	
Orealiserade värdeförändringar	-119	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>24 668</b>	<b>313</b>

\*varav realiserade värdeförändringar utgör -142 mkr

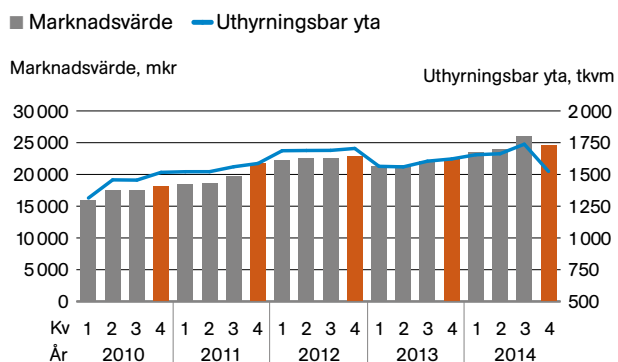
### Förvärv och avyttringar

Under 2014 har 33 fastigheter (23) förvärvats för en total köpeskilling om 4 606 mkr (1 104). Förvärven utgörs bland annat av etableringen i Finland i början av året genom förvärvet av 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter för 893 mkr. Vidare har Hemsö expanderat i Tyskland genom förvärv av fyra fastigheter för äldreomsorg. Fastighetskategorin Rättsväsende ökade genom förvärvet av en portfölj om fyra fastigheter i Stockholm, Solna, Lund och Malmö för totalt 2 mdr kr. Två av dessa fastigheter ingick sedan i den bytesaffär som genomfördes i slutet av 2014 med Hemfosa Fastigheter AB. Affären innebar att Hemsö förvärvade Life Science fastigheten Novum i Huddinge för drygt 1,1 mdr kr och samtidigt avyttrade fastigheter till ett sammanlagt värde om närmare 3,3 mdr kr. De avyttrade fastigheterna låg framförallt i Härnösand, Sundsvall, Umeå, Karlskrona, Finspång, Eksjö samt Stockholmsregionen. Under Hemsös ägoperiod har över 100 mkr investerats i fastigheterna för att möta hyresgästers behov av verksamhetsanpassade och moderna lokaler. Hemsö har under 2014 avyttrat totalt 68 fastigheter (31) till ett värde om 3 352 mkr (1 797).

### Investeringar

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 697 mkr (391) investerats. Av detta avsåg 31 mkr hyresgästpassningar, 269 mkr investerades i nyproduktion och 397 mkr avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 128 projekt (132) med återstående investering om 918 mkr (520).

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Förvärv och avyttringar

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Kv 1	18	893	39 854
Kv 2	2	112	3 767
Kv 3	5	1 951	76 692
Kv 4	8	1 650	65 786
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>4 606</b>	<b>186 099</b>
<b>Avyttringar</b>			
Kv 1	3	18	2 790
Kv 2	1	2	495
Kv 3	1	3	836
Kv 4	63	3 329	285 190
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>3 352</b>	<b>289 311</b>

### Hemsös fem största pågående investeringar

Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 5	Skola	17 100	17 100	594	493	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Skola	54 443	12 297	301	117	26	26	2015
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	21 203	6 645	200	4	22	44	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Skola	5 700	5 700	166	166	12	12	2016
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	35 335	15 580	126	65	1	72	2015
<b>Summa</b>			<b>133 781</b>	<b>57 322</b>	<b>1 387</b>	<b>845</b>	<b>106</b>	<b>199</b>	

## Förvärvade och avyttrade fastigheter, kvartal 4 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>				<b>Avyttringar, forts.</b>			
Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Mariendorf	Berlin, Tyskland	Äldreboende	8 655	Eleven 1	Härnösand	Skola	3 671
Grundbuch des Amtsgerichts Köln-Nippes	Köln, Tyskland	Äldreboende	7 681	Fastlandet 2:84	Härnösand	Skola	12 367
Grundbuch Von Aachen Laurensberg	Laurensberg, Tyskland	Äldreboende	4 950	Fastlandet 2:90	Härnösand	Skola	1 575
Medicinaren 19	Huddinge	Skola	38 720	Folkskolan 3	Härnösand	Skola	5 971
Del av Stora Uppåkra 12:2	Staffanstorps	Skola (mark)	0	Geresta 1	Härnösand	Skola	10 392
Umeå Nävern 1	Umeå	Skola (mark)	0	Hopparen 1	Härnösand	Skola	884
Lindholmen 36:1	Göteborg	Vård (mark)	0	Hörnän 2	Härnösand	Skola	753
Hälsan 3	Jönköping	Vård	5 780	Inspektorn 11	Härnösand	Skola	24 087
			<b>65 786</b>	Läraren 1	Härnösand	Skola	3 953
				Orren 12	Härnösand	Skola	238
<b>Avyttringar</b>				Oxen 1	Härnösand	Skola	805
Betaren 4	Finspång	Äldreboende	1 991	Prylen 1	Härnösand	Skola	829
Hårstrop 3:366	Finspång	Äldreboende	2 880	Skolan 1	Härnösand	Skola	7 291
Tegelbruket 3	Finspång	Äldreboende	3 275	Solen 15	Härnösand	Skola	10 869
Östermalm 1:12	Finspång	Äldreboende	8 510	Stenhammar 1:223	Härnösand	Skola	1 139
Lyrestads Klockarbol 5:39	Göteborg	Äldreboende	4 284	Stenhammar 1:224	Härnösand	Skola	242
Brunne 12:21	Härnösand	Äldreboende	2 923	Vangsta 1:102	Härnösand	Skola	830
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Äldreboende	3 510	Västansjö 1:41	Härnösand	Skola	327
Sländan 12	Härnösand	Äldreboende	5 634	Västansjö 1:86	Härnösand	Skola	3 742
Åland 1:91	Härnösand	Äldreboende	2 765	Åland 22:1	Härnösand	Skola	3 463
Ön 2:58	Härnösand	Äldreboende	5 727	Ön 2:63	Härnösand	Skola	5 141
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Äldreboende	2 125	Karlskrona 3:3	Karlskrona	Skola	30 876
Bjursnäs 2:35	Laxå	Äldreboende	2 500	Roten 6	Sundsvall	Skola	3 000
Ullervad 14:19	Mariestad	Äldreboende	7 315	Teatern 5	Umeå	Skola	3 455
Marschen 1	Sollentuna	Äldreboende	4 308	Teatern 6	Umeå	Skola	4 958
Roten 9	Sundsvall	Äldreboende	4 369	Teatern 8	Umeå	Skola	1 765
Sköle 1:17	Sundsvall	Äldreboende	6 006	Umeå Nävern 1	Umeå	Skola (mark)	0
Teatern 7	Umeå	Äldreboende	5 765	Skintebo 1:96	Göteborg	Vård	240
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala	Äldreboende	5 677	Häcken 13	Härnösand	Vård	787
Löten 6:6	Uppsala	Äldreboende	1 568	Kattastrand 3:2	Härnösand	Vård	565
Akvilejan 4	Härnösand	Skola	1 339	Rådhuset 6	Härnösand	Vård	2 821
Bondsjö 2:312	Härnösand	Skola	2 807	Sågen 10	Härnösand	Vård	755
Bondsjö 2:338	Härnösand	Skola	653	Torget 1	Härnösand	Vård	798
Brunne 12:18	Härnösand	Skola	2 906	Tunnbindaren 4	Härnösand	Vård	4 075
				Venus 7	Härnösand	Vård	2 055
				Vinstocken 2	Härnösand	Vård	2 904
				Tordyveln 1	Mariestad	Vård	810
				Nannylund 1	Eksjö	Rättsväsende	6 222
				Von Conow 57	Malmö	Rättsväsende	6 910
				Bremen 3	Stockholm	Rättsväsende	24 788
							<b>285 190</b>

## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	140	81	83	9	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	624	436	358	106	1 524
Hyresavtalens snittlängd, år	9,0	7,1	4,9	8,6	7,5
Fastighetsvärde, mkr	10 496	6 965	4 679	2 528	24 668
Hyresintäkter, mkr	883	657	351	163	2 054
Driftnetto, mkr	660	463	232	131	1 486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	94,2	94,3	98,3	96,5
Direktavkastning, %	5,8	5,8	6,7	6,1	6,0

## Fastighetsvärde

För Hemsös svenska fastighetsbestånd fastställs fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs rullande kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Varje fastighet värderas utifrån en kassaflödesanalys av fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den affärsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Hänsyn tas till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, avkastningskrav och vakansförväntan. Vidare har varje fastighet bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar.

Direktavkastningskravet bedöms individuellt för varje fastighet. Tillämpade avkastningskrav har bestämts med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt kontraktslängd och typ av hyresgäst.

För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland samt Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar.

Per 31 december 2014 uppgår genomsnittlig direktavkastning till 6,0 procent (6,1). Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen.

För att kvalitetssäkra Hemsös interna värderingar görs vid varje årsskifte en extern värdering. Per årsskiftet 2014/2015 har totalt 294 fastigheter (316) motsvarande 89,8 procent (93,5) av det sammanlagda marknadsvärdet värderats externt. Den externa värderingen konfirmerar det av Hemsö bedömda marknadsvärdet. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 24 668 mkr (22 637).

## Finansiering

Hemsö finansierar sig idag med kapital från ägarna i form av eget kapital och ägarlån, samt externa lån. Den externa låneportföljen består av säkerställda lån från de nordiska bankerna och icke säkerställda lån i form av företagscertifikat och obligationer.

### Räntebärande skulder

Hemsö har under 2014 fortsatt att diversifiera kapitalförsköringen genom att emittera certifikat och obligationer på den svenska kapitalmarknaden. Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 16 507 mkr (14 699). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 7 198 mkr (9 200), utestående företagscertifikat om 3 860 mkr (3 300) och icke säkerställda obligationslån om 5 449 mkr (2 199). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 5 409 mkr (3 660). Utöver

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori

■ Äldreboende	41 %
■ Skola	28 %
■ Vård	21 %
■ Rättsväsende	10 %



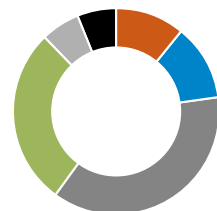
### Fastigheternas marknadsvärde per segment

■ Sverige öst	40 %
■ Sverige väst	15 %
■ Sverige nord	19 %
■ Sverige syd	13 %
■ Utland	13 %



### Kapitalstruktur per 31 december 2014

■ Eget kapital	11 %
■ Ägarlån	12 %
■ Icke säkerställda lån	37 %
■ Säkerställda lån	29 %
■ Uppskjuten skatteskuld	5 %
■ Övriga icke räntebärande skulder	6 %



de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000). Den externa skuldportföljen ökade under perioden, beroende på genomförda förvärv. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,0 år (2,9) och andelen kort upplåning uppgick till 8 procent (18). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,3) och belåningsgraden uppgick till 66,5 procent (64,9).

#### Finansiella nyckeltal per 31 december 2014

Belåningsgrad, %	66,5
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	29,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7
Räntebindning, år	3,5
Kapitalbindning, år	3,0

#### Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2015	2 549	2 049	16,2	7 607	46,1
2016	4 541	2 232	17,7	400	2,4
2017	6 167	5 567	44,0	1 000	6,1
2018	3 000	1 000	7,9	600	3,6
2019	367	367	2,9	1 200	7,3
2020	0	0	0,0	800	4,8
2021	0	0	0,0	800	4,8
2022	878	878	6,9	1 100	6,7
2023	0	0	0,0	1 500	9,1
>2023	554	554	4,4	1 500	9,1
<b>Summa</b>	<b>18 056</b>	<b>12 647</b>	<b>100,0</b>	<b>16 507</b>	<b>100,0</b>
Utestående certifikat		3 860			
<b>Summa</b>		<b>16 507</b>			

#### 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.

Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 10 000 mkr (9 200) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 826 mkr (66).

#### Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2014
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	66,5 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,0 år
Kort upplåning	Max 20 %	7,7 %
Kreditlöften	Motsvarande 100 % av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden	Uppfyllt
Säkerställda lån	Minst 15 % och max 30 % av fastighetsvärdet på lång sikt	29,2 %
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,75 ggr	2,7 ggr
Räntebindning	30 till 70 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 2 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	Uppfyllt
<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

## Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 2014 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.

### Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 833 mkr (674) motsvarande en ökning om 24 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till -360 mkr (528). Resultatutvecklingen är en effekt av ökat förvaltningsresultat, värdejustering av fastigheterna med -261 mkr (-125) och värdejustering av finansiella instrument med -760 mkr (297).

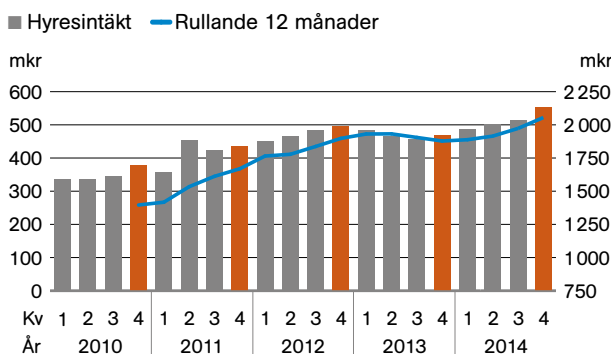
### Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 2 054 mkr (1 875). Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd vilket är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 mkr motsvarande 0,4 procent.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 60 mkr (62) vid periodens utgång, en minskning med 2 mkr sedan föregående årsskifte. Minskningen är en effekt av in- och avflyttningar om totalt 2 mkr. Därutöver har vakanshyran påverkats av avyttringar med -10 mkr. Förvärvade vakanser har påverkat med 7 mkr.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 959 mkr (1 917) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,5 procent (96,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,5 år (7,5).

### Hyresintäkter



### Vakansförändringar

mkr	Jan - dec 2014
Ingående vakans	62
Avflyttningar	19
Inflyttningar	-17
Förvärvat	7
Avyttrat	-10
<b>Utgående vakans</b>	<b>60</b>

### Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2015	784	134	154	7,9
2016	436	180	212	10,9
2017	186	113	169	8,6
2018	152	158	228	11,6
2019	48	111	179	9,1
>2019	272	664	1 017	51,9
<b>Summa</b>	<b>1 878</b>	<b>1 360</b>	<b>1 959</b>	<b>100,0</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 30 mkr under perioden och uppgick till 577 mkr (547). Den milda vintern har resulterat i lägre driftkostnader vilka har minskat med 6 mkr jämfört med föregående år. Kostnaderna för underhåll har ökat med 29 mkr och övriga fastighetskostnader har ökat med 7 mkr främst relaterat till ökade försäkringskostnader. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 9 mkr motsvarande 2,2 procent varav underhållskostnaderna och övriga fastighetskostnader ökat med 17 mkr respektive 11 mkr medan driftkostnaderna sjunkit med 15 mkr.

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 486 mkr (1 340). Det förbättrade driftnettet är främst ett resultat av en större fastighetsportfölj under 2014 jämfört med 2013 vilket är ett resultat av genomförda förvärv.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 6 mkr motsvarande 0,6 procent.

Överskottsgraden har stigit från 71,5 procent till 72,3 procent.

### Jämförbart bestånd

	31 dec 2014	31 dec 2013	Förändring %
Antal fastigheter, st	256	256	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 957	17 998	-0,2
Direktavkastning, %	6,0	6,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,8	-

Jämförbart bestånd forts, mkr	Jan - dec 2014	Jan - dec 2013	Förändring %
Hyresintäkter	1 501	1 495	0,4
Övriga intäkter	4	7	-42,9
Driftkostnader	-301	-316	-4,7
Underhållskostnader	-90	-77	16,9
Övriga fastighetskostnader	-32	-21	52,4
<b>Driftnetto</b>	<b>1 082</b>	<b>1 088</b>	<b>-0,6</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2013 tom 31 december 2014, exklusive två projektfastigheter.

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 173 mkr (173). Utfallet har påverkats av ökade kostnader för personal samtidigt som övriga kostnader för central administration har minskat som ett resultat av olika initiativ som genomförs i enlighet med Hemsös strategi och utvecklingsarbete.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -690 mkr (-703), varav externa räntekostnader uppgick till -428 mkr (-474). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2013. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,3 procent (3,0) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 (2,4). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -210 mkr (-210). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -54 mkr (-27) respektive ränteintäkter uppgående till 2 mkr (8).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till -261 mkr (-125). Värdeförändringarna utgörs till -142 mkr (-57) av realiserade värdeförändringar och till -119 mkr (-68) av orealiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar är främst ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Periodens negativa värdeförändring är främst relaterad till avflyttningar. Utöver avflyttningar härrörs värdeförändringarna i beståndet till nyuthyrningar, förändringar i investeringsbehov samt till specifika marknadsvärdeförändringar genom lägre avkastningskrav. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,0 procent (6,1).

### Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan – dec 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	249
Avflyttningar/Omförhandlingar	-487
Allmän värdeförändring	133
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>-105</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	9
Allmän värdeförändring	-23
<b>Delsumma Utland</b>	<b>-14</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-119</b>

## Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet negativt med -760 mkr (297). Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till 38 mkr (-108) varav aktuell skatt utgör -89 mkr (-9) och uppskjuten skatt utgör 127 mkr (-99).

Hemsö har under december erhållit domslut från Kammarrätten i Stockholm avseende den skatteprocess som drivits av Skatteverket mot Hemsö. Processen avsåg två olika frågor för taxeringsår 2005. Domslutet var till Hemsös nackdel innebärande att Hemsö ålagts att återbetala 79 mkr exklusive ränta. Hemsö har sedan tidigare inbetalat knappt 12 mkr exklusive ränta samt även reserverat resterande belopp om 64 mkr exklusive ränta i föregående kvartal 2014. Reserverat belopp redovisas som aktuell skatt. Vid utgången av december har dessutom ränta hänförlig till dessa tvister reserverats.

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 201 mkr (35) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 181 mkr (14) och underskottsavdrag om 20 mkr (21). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 490 mkr (1 451) 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.

## 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 på fem segment: Sverige öst, Sverige väst, Sverige nord, Sverige syd och Utland.



**Resultatposter och tillgångsposter per segment**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – dec 2014	Jan – dec 2013	Jan – dec 2014	Jan – dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Sverige öst	652	605	495	450	9 850	7 717
Sverige väst	374	378	241	238	3 737	3 867
Sverige nord	511	475	362	340	4 533	5 960
Sverige syd	303	311	198	208	3 244	3 238
Utland	214	106	190	104	3 304	1 855
<b>Totalt</b>	<b>2 054</b>	<b>1 875</b>	<b>1 486</b>	<b>1 340</b>	<b>24 668</b>	<b>22 637</b>

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 471 mkr (440). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -40 mkr (-38). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 957 mkr (75) hänförligt till genomförda förvärv samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 620 mkr (-538). Sammantaget har likvida medel förändrats med 94 mkr (-61) under perioden.

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2014	Jan – dec 2013	Okt – dec 2014	Okt – dec 2013
Hysesintäkter	2 054	1 875	552	470
Övriga intäkter	9	12	2	2
Driftkostnader	-410	-416	-106	-100
Underhållskostnader	-130	-101	-54	-38
Övriga fastighetskostnader	-37	-30	-16	-
<b>Driftnetto</b>	<b>1 486</b>	<b>1 340</b>	<b>378</b>	<b>334</b>
Administrationskostnader	-173	-173	-48	-49
Finansiella poster	-690	-703	-175	-172
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>623</b>	<b>464</b>	<b>155</b>	<b>113</b>
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>833</i>	<i>674</i>	<i>208</i>	<i>165</i>
<b>Värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	-261	-125	-198	-115
Derivat	-760	297	-243	-6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-398</b>	<b>636</b>	<b>-286</b>	<b>-8</b>
Aktuell skatt	-89	-9	-7	-2
Uppskjuten skatt	127	-99	142	71
<b>Periodens resultat</b>	<b>-360</b>	<b>528</b>	<b>-151</b>	<b>61</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-365	528	-153	61
Innehav utan bestämmande inflytande	5	-	2	-
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	-360	528	-151	61
Omräkningsdifferens	42	16	24	14
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-318</b>	<b>544</b>	<b>-127</b>	<b>75</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	-318	544	-127	75
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	24 668	22 637
Övriga anläggningstillgångar	3	5
Övriga kortfristiga fordringar	206	151
Likvida medel	107	13
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 984</b>	<b>22 806</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 682	3 061
Ägarlån	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 289	1 416
Övriga avsättningar	-	1
Räntebärande skulder	10 578	8 704
Ej räntebärande skulder	815	56
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 682</b>	<b>13 177</b>
Räntebärande skulder	5 929	5 995
Ej räntebärande skulder	691	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 620</b>	<b>6 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 984</b>	<b>22 806</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 2013-01-01	1	3 835	-16	-1 188	1	2 633
Utdelning	-	-	-	-116	-	-116
Totalresultat	-	-	16	528	-	544
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>-</b>	<b>-776</b>	<b>1</b>	<b>3 061</b>
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	34	63
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124
Totalresultat	-	-	42	-365	5	-318
<b>Utgående eget kapital 2014-09-30</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>42</b>	<b>-1 236</b>	<b>40</b>	<b>2 682</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2014	Jan – dec 2013	Okt – dec 2014	Okt – dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-373	636	-261	-8
Orealiserade värdeförändringar	879	-229	299	55
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	40	56	53	67
Betald skatt	-75	-23	-61	2
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>471</b>	<b>440</b>	<b>30</b>	<b>116</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-40	-38	-117	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>431</b>	<b>402</b>	<b>-87</b>	<b>42</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-4 606	-1 203	-1 650	-1 061
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-697	-391	-251	-106
Försäljning av fastigheter	3 352	1 667	3 329	9
Övriga anläggningstillgångar	-6	2	-3	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 957</b>	<b>75</b>	<b>1 425</b>	<b>-1 157</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	9 395	8 132	878	2 515
Amorteringar räntebärande skulder	-7 714	-8 554	-2 393	-1 467
Tillskott från minoritet	63	-	5	-
Utbetald utdelning	-124	-116	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 620</b>	<b>-538</b>	<b>-1 510</b>	<b>1 048</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>94</b>	<b>-61</b>	<b>-172</b>	<b>-67</b>
Likvida medel vid periodens början	13	70	280	77
Kursdifferens i likvida medel	-	4	-1	3
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>107</b>	<b>13</b>	<b>107</b>	<b>13</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – dec 2014	Jan – dec 2013	Okt – dec 2014	Okt – dec 2013
Rörelsens intäkter	355	307	251	31
Administrationskostnader	-177	-174	-54	-53
<b>Rörelseresultat</b>	<b>178</b>	<b>133</b>	<b>197</b>	<b>-22</b>
Finansiella poster	98	-231	-71	-234
Bokslutsdispositioner	236	221	236	221
<b>Resultat före skatt</b>	<b>512</b>	<b>123</b>	<b>362</b>	<b>-35</b>
Redovisad skatt	-4	-24	-4	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>508</b>	<b>99</b>	<b>358</b>	<b>-36</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2014	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	7	5
Aktier och andelar i koncernföretag	5 740	5 541
Långfristiga fordringar	4 016	3 968
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 763</b>	<b>9 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	5 324	2 361
Likvida medel	48	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 372</b>	<b>2 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 135</b>	<b>11 880</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	867	484
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	43
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	26	25
Övriga avsättningar	-	1
Räntebärande skulder	9 393	7 928
Ej räntebärande skulder	4 806	3 399
<b>Summa skulder</b>	<b>14 225</b>	<b>11 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 135</b>	<b>11 880</b>

Jämförelseperioderna i resultat- och balansräkning har omräknats med anledning av byte av redovisningsprincip. Se mer sid 14 Redovisningsprinciper.

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

I januari förvärvades en vårdfastighet i Eskilstuna bestående av tre befintliga vårdbyggnader. I förvärvet ingår även överenskommelse om uppförande av ett nytt äldreboende. Underliggande fastighetsvärde efter färdigställandet av äldreboendet uppskattas till 130 mkr.

I början av januari såldes också en utvecklingsportfölj bestående av tre vård- och omsorgsfastigheter i Stockholm till ett pris om 461 mkr.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 93 (100) anställda varav 42 (45) kvinnor. Av de anställda arbetar 53 (62) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för två personer som är anställda i Tyskland respektive Finland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 30–32 i årsredovisningen för 2013.

### Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar räntor på lån samt teckningsåtagande från Tredje AP-fonden.

### Redovisningsprinciper

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 2013 på sidorna 54 – 58 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014.

Vidare har ändring skett avseende redovisning av köp och försäljningar. Tidigare har köp och försäljningar redovisats på avtalsdagen. Per 1 januari 2014 redovisas köp och försäljningar i samband med tillträde respektive frånträde.

Beslut om byte av redovisningsprincip i moderbolaget fattades under tredje kvartalet 2014. Moderbolaget har tidigare tillämpat samma redovisningsprincip som i koncernen innebärande att räntederivat redovisas till verkligt värde via resultatet. Förändring av redovisningsprincip innebär att derivaten istället redovisas till anskaffningsvärde. Redovisningseffekter av förändringen redogjordes för i delårsrapport januari – september 2014.

## Definitioner

### Finansiella 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 och avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas redovisade värde.

**Genomsnittlig kapitalbindning**

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

**Genomsnittsränta**

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

**Kort upplåning**

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

**MTN-program**

Medium Term Note-program, Obligationsprogram

**Riskbärande kapital**

Eget kapital samt ägarlån.

**Räntetäckningsgrad**

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto, exklusive räntor på ägarlån.

### Fastighetsrelaterade definitioner

**Direktavkastning**

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

**Driftnetto**

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

**Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

**Hyresintäkt**

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

**Jämförbart bestånd**

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

**Nettoinvesteringar**

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

**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.

## Frågor och mer information

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

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

## Kalendarium

Årsredovisning 2014	april 2015
Årsstämma 2015	23 april 2015
Delårsrapport januari – mars 2015	24 april 2015
Delårsrapport april – juni 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport juli – september 2015	21 oktober 2015

## Offentliggörande

Informationen är sådan som Hemsö Fastighets AB skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 februari, 2015 kl 15.00.

# HEMSÖ

Fastighetsvärden för samhällsservice

**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)