

## Delårsrapport januari–september 2014

### Sammanfattning januari–september 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 1 502 mkr (1 407).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 626 mkr (509).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -63 mkr (-10) och värdeförändringar på derivat uppgick till -517 mkr (303).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -209 mkr (467).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 26 035 mkr (22 144).
- Under perioden har 24 fastigheter (19) förvärvats för en total köpeskilling om 2 956 mkr (685) och 5 fastigheter (30) har avyttrats för ett värde om 23 mkr (1 769).

Förvaltningsresultatet  
ökade med

**23%**

### Hemsö i sammandrag

	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	Jul – sep 2014	Jul – sep 2013	Okt 2013 – sep 2014	Jan – dec 2013
Hyresintäkter, mkr	1 502	1 407	516	455	1 970	1 875
Driftnetto, mkr	1 108	1 006	408	346	1 442	1 340
Förvaltningsresultat, mkr	626	509	256	191	791	674
Resultat efter skatt, mkr	-209	467	-15	116	-148	528
Belåningsgrad, %	67,9	61,1	67,9	61,1	67,9	64,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4	3,2	2,6	2,7	2,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	26 035	22 144	26 035	22 144	26 035	22 637
Direktavkastning, %	6,2	6,1	6,2	6,1	6,2	6,1
Överskottsgrad, %	73,7	71,5	79,1	76,0	73,2	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,5	96,6	96,5	96,5	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 981	13 805	14 981	13 805	14 981	13 956
Antal fastigheter, st	367	345	367	345	367	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 738	1 604	1 738	1 604	1 738	1 622

### Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av fastigheter för samhällsservice. 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 26 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: Förvaltningsresultatet ökar

Hemsös förvaltningsresultat fortsätter att öka och uppgår för perioden till 626 mkr (509). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Vid utgången av tredje kvartalet uppgick resultatet efter skatt till -209 mkr (467). Resultatutvecklingen är främst en effekt av negativ värdeförändring av finansiella räntederivat med -517 mkr (303), vilket beror på sjunkande marknadsräntor.

Under tredje kvartalet tillträdde förvärvet av en rättsväsendeportfölj om fyra fastigheter med strategiskt läge i Stockholm, Solna, Lund och Malmö för 2 mdr kr. Vidare har avtal tecknats om förvärv av ett äldreboende i Växjö samt en mindre skolfastighet i Jönköping. I Tyskland har förvärvsavtal avseende två tyska äldreboenden i Berlin och Köln tecknats.

Hemsö erhöll under kvartalet sin första hållbarhetsvärdering enligt GRESB som ger Hemsö en mittenplacering jämfört med liknande bolag i Europa. Resultatet är enligt förväntan för ett bolag som arbetat systematiskt med hållbarhetsfrågor i ett par år och ger en bra vägledning för det fortsatta hållbarhetsarbetet.

Vidare har Hemsös och SveaNors gemensamma byggnation Technology for Health nu påbörjats. Byggnaden kommer att skapa synergier mellan vård, forskning och



utbildning med KTH och Röda korsets Högskola som stora hyresgäster. Technology for Health utgör en del av Stockholmsregionens pågående Life Science satsning.

Per Berggren, vd

## Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Av Hemsös 367 fastigheter är 155 äldreboenden, 110 skolor, 90 vårdfastigheter och 12 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.

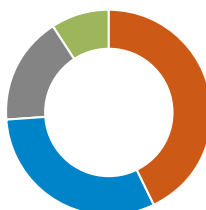
### Kunder

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 tredje kvartalet 2014 hade Hemsö drygt 2 100 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,7 år (7,7). Av Hemsös hyresvärde kommer 65,6 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	43 %
Skola	31 %
Vård	17 %
Rättsväsende	9 %



#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori

Kommun	42 %
Privat	35 %
Landsting	10 %
Stat	13 %



## Fastighetsbestånd

Per 30 september ägde Hemsö 367 fastigheter (345) med en uthyrningsbar yta om 1 738 tkvm (1 604). Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 44 procent (40), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 11 procent (7) av fastigheternas marknadsvärde.

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 637	348
Förvärv	2 956	24
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	446	
Avyttringar	-23	-5
Valutakursförändringar	82	
Orealiserade värdeförändringar	-63	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>26 035</b>	<b>367</b>

### Förvärv och avyttringar

Under perioden har 24 fastigheter (19) förvärvats för en total köpeskilling om 2 956 mkr (685). Hemsö har avyttrat 5 fastigheter (30) under perioden för ett värde om 23 mkr (1 769).

Under det tredje kvartalet tecknades förvärvsavtal av fyra fastigheter där en fastighet har tillträtts under kvartalet och övriga tre fastigheter har tillträde i kommande kvartal.

I juli tecknades avtal om förvärv av ett äldreboende på Uhlsteinstrasse i Berlin samt ett äldreboende på Neusser Strasse i Köln till ett sammanlagt värde av 225 mkr. Hyresgäst i Berlin är operatören Alloheim som driver runt 50 äldreboenden i Tyskland. Hyresgäst i Köln är operatören Phönix som ingår i en av Europas största vårdkoncerner, franska Korian S.A. Båda operatörerna har långsiktiga hyresavtal.

Vidare tecknade Hemsö avtal om förvärv av ett nybyggt äldreboende i Växjö's nya hållbarhetsområde Vikaholm. Fastighetsvärdet uppgår till 116 mkr. Äldreboendet uppförs med ambitionen att nå miljöcertifieringen LEED, Leadership in Energy and Environmental Design, och kommer till följd av certifieringsmålen att byggas enligt modern, energi-effektiv standard.

I september förvärvades en skola i Jönköping för 46 mkr. Skolan som har idrottsprofil, bedriver verksamhet från förskoleklass till årskurs 6. Hyreskontraktet sträcker sig till juli 2019.

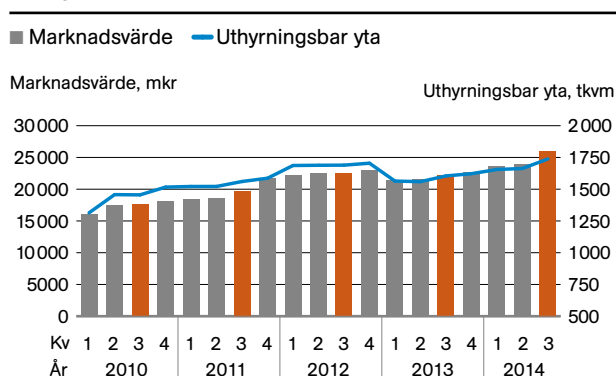
### Hemsös fem största pågående projekt

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrnings-bar yta fastighet, kvm	Projekt-yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvar-varande investering, mkr	Ökning i hyres-värde efter projekt, mkr	Hyres-värde efter projekt, mkr	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 5	Skola	17 100	17 100	594	488	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Skola	54 443	12 297	301	153	26	26	2015
Umeå	Stigbygeln 5	Rätts-väsande	21 203	6 645	200	10	22	44	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Skola	5 700	5 700	166	166	12	12	2016
Solna	Tegen 6	Rätts-väsande	35 335	15 580	126	126	1	72	2015
<b>Summa</b>				<b>57 322</b>	<b>1 387</b>	<b>943</b>	<b>106</b>	<b>199</b>	

## 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 446 mkr (285) investerats. Sammanlagt pågår 252 projekt (245) med en återstående investering om 1 203 mkr (642).

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Förvärvade och avyttrade fastigheter, kvartal 3 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrnings-bar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Stockholm Bremen 3	Stockholm	Rättsväsende	24 788
Lund Häradshövdingen 2	Lund	Rättsväsende	3 475
Malmö Von Conow 57	Malmö	Rättsväsende	6 910
Solna Tegen 6	Solna	Rättsväsende	35 335
Vingen 10	Jönköping	Skola	2 484
Preller Strasse 16	Dresden, Tyskland	Äldreboende	3 700
			<b>76 692</b>
<b>Avyttringar</b>			
Dunshult 7:1	Skövde	Vård	836
			<b>836</b>

**Hemsös fastighetskategorier**

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	155	110	90	12	367
Uthyrningsbar yta, kvm	677	589	328	144	1 738
Hysesavtalens snittlängd, år	9,0	7,8	5,0	5,8	7,7
Fastighetsvärde, mkr	11 195	7 831	3 528	3 481	26 035
Hysesintäkter, mkr	655	491	259	97	1 502
Driftnetto, mkr	500	357	173	78	1 108
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	94,2	94,1	98,6	96,6
Direktavkastning, %	6,1	6,1	6,6	6,2	6,2

**Fastighetsvärde**

Hemsö fastställer 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. Hemsös interna värdering ger en genomsnittlig direktavkastning på 6,2 procent (6,1). Direktavkastningen har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 80 procent av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån den interna värderingen fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 26 035 mkr (22 144).

**Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori**

Äldreboende	43 %
Skola	30 %
Vård	14 %
Rättsväsende	13 %

**Fastigheternas marknadsvärde per segment**

Sverige öst	37 %
Sverige väst	14 %
Sverige nord	24 %
Sverige syd	14 %
Utland	11 %

**Finansiering**

Under tredje kvartalet gjorde Hemsö ytterligare emissioner under sitt MTN-program. Utestående volym uppgår till 4 750 mkr. Under oktober har Hemsö höjt ramarna i MTN- och Företagscertifikatsprogrammen till 12 000 mkr respektive 8 000 mkr.

Hemsö har reviderat sin finanspolicy. Belåningsgrad speglar ett fastighetsbolags kapitalstruktur på ett bättre sätt än soliditet. Hemsös belåningsgrad ska långsiktigt understiga 70 procent. Belåningsgraden mäts som externa

**Kapitalstruktur per 30 september 2014**

Eget kapital	11 %
Ägarlån	11 %
Ikke säkerställda lån	36 %
Säkerställda lån	31 %
Uppskjutet skatteskuld	6 %
Övriga icke räntebärande skulder	5 %



skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde. Råntepolicy har även justerats med ett vidare mandat och maximal valutaexponering ställs i relation till det riskbärande kapitalet.

### Råntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 17 957 mkr (13 609). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 8 298 mkr (10 159), icke säkerställda obligationslån om 5 449 mkr (750) och utestående företagscertifikat om 4 210 mkr (2 700). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 5 023 mkr (3 196). Utöver de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000). Den externa skuldportföljen ökade

under perioden, främst beroende på genomförda förvärv. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (2,8) och andelen kort upplåning uppgick till 11,6 procent (25,7). Den genomsnittliga råntebindningstiden uppgick till 3,4 år (3,3) och belåningsgraden uppgick till 67,9 procent (61,1).

#### Finansiella nyckeltal per 30 september 2014

Belåningsgrad, %	67,9
Säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	31,9
Råntetäckningsgrad, ggr	2,8
Råntebindning, år	3,4
Kapitalbindning, år	2,8

### Kapital- och råntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Råntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2014	500	0	0,0	4 819	26,8
2015	2 942	2 942	21,4	3 738	20,8
2016	5 520	2 997	21,8	900	5,0
2017	6 041	5 041	36,6	1 000	5,6
2018	2 000	1 000	7,3	600	3,3
2019	354	354	2,6	1 200	6,7
2020	0	0	0,0	800	4,5
2021	0	0	0,0	800	4,5
2022	878	878	6,4	1 100	6,1
>2022	535	535	3,9	3 000	16,7
<b>Summa</b>	<b>18 770</b>	<b>13 747</b>	<b>100,0</b>	<b>17 957</b>	<b>100,0</b>
Utestående certifikat		4 210			
<b>Summa</b>		<b>17 957</b>			

### Råntederivat

Hemsö använder sig av råntederivat för att minska rånterisken i bolaget. Dessa finansiella instrument redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna ej råntebärande 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 nettnet av förpliktelse mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 10 200 mkr (8 900) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 584 mkr (60).

### Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 30 september 2014
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	67,9 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,8 år
Kort upplåning	Max 30 %	11,6 %
Kreditlöften	Motsvarande 100 % av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden	Uppfyllt
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Rånterisk		
Råntetäckningsgrad	Minst 1,5 ggr	2,8 ggr
Råntebindning	30 till 70 procent av låneportföljen skall råntebindas mellan 2 till 10 år med god spridning avseende förfallen	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 procent av koncernens Riskbärande kapital utan valutasäkring	Uppfyllt



## Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2014 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser juli till september.

### Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 626 mkr (509) motsvarande en ökning om 23 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till -209 mkr (467). Resultatutvecklingen är en effekt av värdejustering av fastigheterna med -63 mkr (-10) och värdejustering av finansiella instrument med -517 mkr (303).

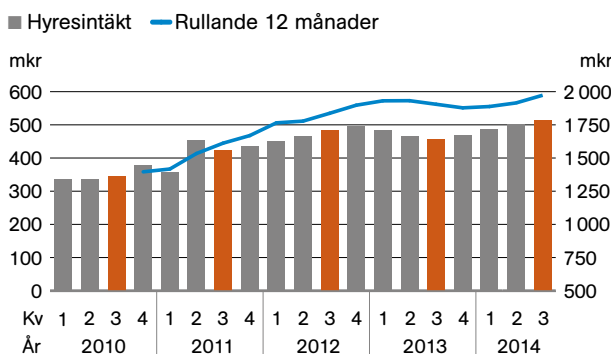
### Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 1 502 mkr (1 407). Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd vilket är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd sjönk hyresintäkterna med 1 mkr motsvarande 0,1 procent.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 74 mkr vid periodens utgång, en ökning med 12 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en effekt av in- och avflyttningar om totalt 3 mkr. Därutöver har vakanshyran främst påverkats av förvärvade vakanser.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 101 mkr (1 895) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,6 procent (96,5). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 7,7 år (7,7).

### Hyresintäkter



### Vakansförändringar

mkr	Jan – sep 2014
Ingående vakans	62
Avflyttningar	13
Inflyttningar	-10
Förvärvat	11
Avyttrat	-2
<b>Utgående vakans</b>	<b>74</b>

### Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2014	136	32	32	1,5
2015	808	166	175	8,3
2016	470	213	242	11,5
2017	202	136	180	8,6
2018	136	156	224	10,7
>2018	380	875	1 248	59,4
<b>Summa</b>	<b>2 132</b>	<b>1 578</b>	<b>2 101</b>	<b>100,0</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 8 mkr under perioden och uppgick till 401 mkr (409). Den milda vintern har resulterat i lägre driftkostnader vilka har minskat med 11 mkr jämfört med föregående år. Även övriga fastighetskostnader har minskat vilket är ett resultat av lägre kostnader för fastighetsskatt medan kostnaderna för underhåll har ökat. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna sjunkit med 19 mkr motsvarande 5,1 procent varav driftkostnaderna och underhållskostnaderna har minskat med 17 mkr respektive 2 mkr.

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 108 mkr (1 006). Det förbättrade driftnettet är ett resultat av en större portfölj hänförlig till genomförda förvärv.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 19 mkr motsvarande 2,0 procent. Ökningen är en effekt av lägre driftkostnader.

Överskottsgraden har stigit från 71,5 procent till 73,7 procent.

### Jämförbart bestånd

	30 sep 2014	30 sep 2013	Förändring %
Antal fastigheter, st	316	316	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 305	20 351	-0,2
Direktavkastning, %	6,2	6,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,7	-

Jämförbart bestånd forts, mkr	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	Förändring %
Hyresintäkter	1 303	1 304	-0,1
Övriga intäkter	4	3	33,3
Driftkostnader	-274	-291	5,8
Underhållskostnader	-58	-60	3,3
Övriga fastighetskostnader	-24	-24	0,0
<b>Driftnetto</b>	<b>951</b>	<b>932</b>	<b>2,0</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2013 t o m 30 sep 2014.

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 125 mkr (124). Ökningen beror dels på ökade kostnader för personal då antalet medarbetare ökat mellan perioderna, och dels på kostnader hänförliga till initiativ som genomförs i enlighet med Hemsös strategi- och utvecklingsarbete.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -515 mkr (-531), varav externa räntekostnader uppgick till -321 mkr (-360). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2013. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,4 procent (3,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 (2,4). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -158 mkr (-158). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -37 mkr (-19) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (6).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till -63 mkr (-10). Värdeförändringarna utgjordes uteslutande av orealiserade värdeförändringar -63 mkr (-19), innebärande att inga realiserade värdeförändringar redovisas för perioden (9).

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 6,2 procent (6,1).

### Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan – sep 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	221
Avflyttningar/Omförhandlingar	-378
Allmän värdeförändring	85
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>-72</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	9
<b>Delsumma Utland</b>	<b>9</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-63</b>

## Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet negativt med -517 mkr (303). Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

## Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. Möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag gör att den aktuella skatten i Hemsö understiger den nominella.

Redovisad skatt för perioden uppgår till -97 mkr (-177) varav aktuell skatt utgör -82 mkr (-7) och uppskjuten skatt utgör -15 mkr (-170).

Aktuell skatt uppkommer i bolagen i Tyskland och Finland samt i ett fåtal svenska dotterbolag som inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Hemsö är involverad i en process som avser två olika frågor för taxeringsår 2005. Dom har avkunnats i båda frågorna. Dessa har överklagats till Kammarrätten i Stockholm. Hemsö har inbetalat knappt 12 mkr exklusive räntekostnad hänförligt till processen i väntan på slutligt avgörande.

Under hösten 2013 och våren 2014 har ett stort antal mål liknande Hemsös avgjorts i Kammarrätten. I princip samtliga fall avgjordes till den skattskyldiges nackdel och prövningstillstånd till Högsta förvaltningsdomstolen har nekats. Hemsö har reserverat 64 mkr för dessa tvister under tredje kvartalet, motsvarande resterande del av det tvistiga beloppet exklusive ränta, vilket redovisas som aktuell skatt under perioden.

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 137 mkr (22) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 128 mkr (13) och underskottsavdrag om 9 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 568 mkr (1 438) 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.

## Resultatposter och tillgångsposter per segment

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	30 sep 2014	30 sep 2013
Sverige öst	469	459	360	336	9 722	7 602
Sverige väst	278	285	182	180	3 743	3 875
Sverige nord	382	353	279	254	6 143	5 944
Sverige syd	223	234	153	162	3 552	3 239
Utland	150	76	134	74	2 875	1 484
<b>Totalt</b>	<b>1 502</b>	<b>1 407</b>	<b>1 108</b>	<b>1 006</b>	<b>26 035</b>	<b>22 144</b>

### 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.

### Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 441 mkr (324). För-

ändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 77 mkr (36). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 382 mkr (1 232) hänförligt till genomförda förvärv samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 3 130 mkr (-1 586). Sammantaget har likvida medel förändrats med 266 mkr (6) 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 – sep 2014	Jan – sep 2013	Jul – sep 2014	Jul – sep 2013	Okt 2013 – sep 2014	Jan – dec 2013
Hysesintäkter	1 502	1 407	516	455	1 970	1 875
Övriga intäkter	7	8	2	3	11	12
Driftkostnader	-304	-315	-76	-74	-405	-416
Underhållskostnader	-76	-64	-27	-26	-113	-101
Övriga fastighetskostnader	-21	-30	-7	-12	-21	-30
<b>Driftnetto</b>	<b>1 108</b>	<b>1 006</b>	<b>408</b>	<b>346</b>	<b>1 442</b>	<b>1 340</b>
Administrationskostnader	-125	-124	-34	-35	-174	-173
Finansiella poster	-515	-531	-171	-173	-687	-703
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>468</b>	<b>351</b>	<b>203</b>	<b>138</b>	<b>581</b>	<b>464</b>
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>626</i>	<i>509</i>	<i>256</i>	<i>191</i>	<i>791</i>	<i>674</i>
<b>Värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	-63	-10	23	-5	-178	-125
Derivat	-517	303	-165	27	-523	297
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-112</b>	<b>644</b>	<b>61</b>	<b>160</b>	<b>-120</b>	<b>636</b>
Aktuell skatt	-82	-7	-78	-1	-84	-9
Uppskjuten skatt	-15	-170	2	-43	56	-99
<b>Periodens resultat</b>	<b>-209</b>	<b>467</b>	<b>-15</b>	<b>116</b>	<b>-148</b>	<b>528</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-212	467	-16	116	-151	528
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-	1	-	3	-
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	-209	467	-15	116	-148	528
Omräkningsdifferens	18	2	-	-5	32	16
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-191</b>	<b>469</b>	<b>-15</b>	<b>111</b>	<b>-116</b>	<b>544</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-191	469	-15	111	-116	544
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	26 035	22 144	22 637
Övriga anläggningstillgångar	12	5	5
Övriga kortfristiga fordringar	170	165	151
Likvida medel	280	77	13
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 497</b>	<b>22 391</b>	<b>22 806</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 804	2 986	3 061
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 431	1 416	1 416
Övriga avsättningar	-	-	1
Räntebärande skulder	11 655	7 411	8 704
Ej räntebärande skulder	573	50	56
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 659</b>	<b>11 877</b>	<b>13 177</b>
Räntebärande skulder	6 302	6 198	5 995
Ej räntebärande skulder	732	1 330	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 034</b>	<b>7 528</b>	<b>6 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 497</b>	<b>22 391</b>	<b>22 806</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr						Andel av eget kapital från innehav utan	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	bestämmande inflytande		
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	29	58	
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124	
Totalresultat	-	-	18	-212	3	-191	
<b>Utgående eget kapital 2014-09-30</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>18</b>	<b>-1 083</b>	<b>33</b>	<b>2 804</b>	

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	Jul – sep 2014	Jul – sep 2013	Okt 2013 – sep 2014	Jan – dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	-112	644	61	160	-120	636
Orealiserade värdeförändringar	580	-284	142	-20	635	-229
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-11	-1	-2	54	56
Betald skatt	-14	-25	-4	-4	-12	-23
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>441</b>	<b>324</b>	<b>198</b>	<b>134</b>	<b>557</b>	<b>440</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	77	36	-44	93	3	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>518</b>	<b>360</b>	<b>154</b>	<b>227</b>	<b>560</b>	<b>402</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-2 956	-142	-1 951	-24	-4 017	-1 203
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-446	-285	-140	-101	-552	-391
Försäljning av fastigheter	23	1 658	3	1	32	1 667
Övriga anläggningstillgångar	-3	1	-	1	-2	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 382</b>	<b>1 232</b>	<b>-2 088</b>	<b>-123</b>	<b>-4 539</b>	<b>75</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	8 517	5 617	4 242	668	11 032	8 132
Amorteringar räntebärande skulder	-5 321	-7 087	-2 145	-724	-6 788	-8 554
Tillskott från minoritetsägare	58	-	-	-	58	-
Utbetald utdelning	-124	-116	-	-	-124	-116
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 130</b>	<b>-1 586</b>	<b>2 097</b>	<b>-56</b>	<b>4 178</b>	<b>-538</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>266</b>	<b>6</b>	<b>163</b>	<b>48</b>	<b>199</b>	<b>-61</b>
Likvida medel vid periodens början	13	70	122	30	77	70
Kursdifferens i likvida medel	1	1	-5	-1	4	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>280</b>	<b>77</b>	<b>280</b>	<b>77</b>	<b>280</b>	<b>13</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2014	Jan – sep 2013	Jul – sep 2014	Jul – sep 2013
Rörelsens intäkter	104	276	28	34
Administrationskostnader	-123	-121	-35	-34
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-19</b>	<b>155</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>
Finansiella poster	169	3	71	-89
<b>Resultat före skatt</b>	<b>150</b>	<b>158</b>	<b>64</b>	<b>-89</b>
Redovisad skatt	-	-20	-	-16
<b>Periodens resultat</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>64</b>	<b>-105</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	7	5	5
Aktier och andelar i koncernföretag	6 038	5 682	5 541
Uppskjuten skattefordran	27	31	27
Långfristiga fordringar	5 491	3 128	3 968
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 563</b>	<b>8 846</b>	<b>9 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	3 821	231	2 361
Likvida medel	214	70	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 035</b>	<b>301</b>	<b>2 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 598</b>	<b>9 147</b>	<b>11 907</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	327	335	300
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	43	43	43
<b>Skulder</b>			
Övriga avsättningar	-	-	1
Räntebärande skulder	14 931	8 473	7 928
Ej räntebärande skulder	298	295	3 635
<b>Summa skulder</b>	<b>15 229</b>	<b>8 768</b>	<b>11 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 598</b>	<b>9 147</b>	<b>11 907</b>

Jämförelseperioderna i resultat- och balansräkning har omräknats med anledning av byte av redovisningsprincip. Se mer sid 13 Redovisningsprinciper.

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

I oktober förvärvade Hemsö ett äldreboende i Aachen, Tyskland till ett värde av 100 mkr. Hyresgäst är den privata vårdkoncernen CMS Dienstleistungen GmbH. Tillträde är beräknat till januari 2015.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 102 anställda (101) varav 48 kvinnor (45). Av de anställda arbetar 62 personer (64) 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 från Tredje AP-fonden.

### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen.

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 avseende redovisning av finansiella instrument i moderbolaget har fattats under perioden. Moderbolaget har tidigare tillämpat samma redovisningsprincip som i koncernen innebärande att räntederivat värderats till verkligt värde via resultatet.

Förändring av redovisningsprincip innebär att derivaten istället redovisas till anskaffningsvärde. Syftet med förändringen är anpassning till gängse praxis och underlättar jämförelse mot andra fastighetsbolag. Förändringen innebär att finansiella poster, skatt, eget kapital, uppskjuten skattefordran/-skuld samt ej räntebärande skulder i moderbolagets räkningar har påverkats. Omräkning av tidigare perioder har skett i enlighet med den nya principen och effekterna i moderbolagets resultat- och balansräkning redogörs för nedan. Justeringsbelopp anges för respektive post för perioderna januari – september 2013 och juli – september 2013 för resultaträkningen och 30 september 2013 respektive 31 december 2013 för balansräkningen.

I resultaträkningen har finansiella poster justerats med -302 mkr respektive -27 mkr, redovisad skatt 67 mkr respektive 6 mkr och periodens resultat har justerats med -235 mkr respektive -21 mkr.

I balansräkningen har uppskjuten skattefordran ökat med 38 mkr respektive 36 mkr, eget kapital har minskat med 138 mkr respektive 131 mkr och ej räntebärande skulder har ökat med 175 mkr respektive 167 mkr.

# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB (publ.), org.nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB (publ.) per den 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 2014  
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



## 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 under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång.

**Driftnetto**

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

**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

---

Bokslutskommuniké 2014	11 februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 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 23 oktober 2014, kl 12.00.

# 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)