

Delårsrapport januari–mars 2014

Sammanfattning januari–mars 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 487 mkr (484).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 168 mkr (146).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -35 mkr (13) och värdeförändringar på derivat uppgick till -167 mkr (110).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -127 mkr (152).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 23 568 mkr (22 637).
- I januari beslutades att Hemsö i samverkan med SveaNor ska uppföra ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge.
- I februari förvärvades 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter i Finland för 864 mkr vilka tillträdde i mars 2014.

Förvaltningsresultatet
ökade till

168 mkr

Hemsö i sammandrag

	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Apr 2013- mar 2014	Jan-dec 2013
Hyresintäkter, mkr	487	484	1 878	1 875
Driftnetto, mkr	330	322	1 348	1 340
Förvaltningsresultat, mkr	168	146	696	674
Resultat efter skatt, mkr	-127	152	249	528
Belåningsgrad, %	65,3	65,1	65,3	64,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,5	2,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	23 568	21 389	23 568	22 637
Direktavkastning, %	6,1	6,2	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	67,6	66,3	72,2	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,7	96,6	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 206	13 658	14 206	13 956
Antal fastigheter, st	361	346	361	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 659	1 566	1 659	1 622

Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Hemsö finns i närmare 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i 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 drygt 23 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 affärs-mässighet äger, förvaltar och utvecklar vi bra lokaler för samhällsservice.



VD-ord: Stabil expansion enligt plan

Första kvartalet har varit händelserikt och vi kan tydligt se att Hemsös strategi förverkligas steg för steg.

Ambitionerna att expandera i Finland går enligt plan och under perioden förvärvade Hemsö 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter i Finland. Vidare togs under kvartalet beslut att Hemsö tillsammans med SveaNor ska uppföra ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska i Huddinge, en byggnation som är en del av Stockholmsregionens pågående satsning inom Life Science. Den totala investeringen uppgår till över en miljard kronor. Under perioden träffade Hemsö också ett samarbetsavtal med Turako Fastighetsutveckling i syfte att utveckla förskolor i Stockholm med kranskommuner. Glädjande är också att vi under perioden tog första spadtaget för skolbyggnaden Ullstämman i Linköping.

Resultatet under första kvartalet uppgick till -127 mkr (152). Resultatutvecklingen är främst en effekt av negativ värdeförändring av finansiella derivat med -167 mkr (110). Förvaltningsresultatet blev 168 mkr (146), en ökning med 15 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre finansieringskostnader.



Under kvartalet har Hemsö gjort ytterligare emissioner om totalt 2 050 mkr inom befintligt obligationsprogram (MTN).

Per Berggren, vd

Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Av Hemsös 361 fastigheter är 152 äldreboenden, 109 skolor, 92 vårdfastigheter och 8 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 förvaltarorganisation har stor erfarenhet av samhällsfastigheter och de verksamheter 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.

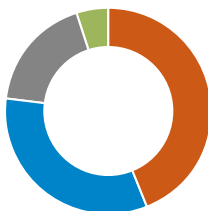
Kunder

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 första kvartalet 2014 hade Hemsö drygt 2 100 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,5 år. Av Hemsös hyresvärde kommer 65,3 procent från kommun, stat eller landsting. De långa hyresavtalen i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter.

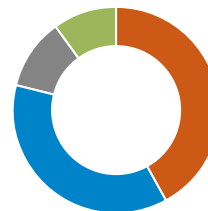
Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori

■ Äldreboende	44 %
■ Skola	33 %
■ Vård	18 %
■ Rättsväsende	5 %



Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori

■ Kommun	44 %
■ Privat	35 %
■ Landsting	11 %
■ Stat	10 %



Fastighetsbestånd

Per 31 mars ägde Hemsö 361 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 659 tkvm. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 39 procent, utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 12 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Investeringar, förvärv och avyttringar

Marknadsvärdet på Hemsös fastigheter ökade med 931 mkr vilket är ett resultat av nettoinvesteringar om 955 mkr (-1 532), värdeförändringar om -34 mkr (13) och resultat-effekt av valutakursförändringar hänförligt till utlandsbeståndet om 10 mkr (-43). Nettoinvesteringarna utgjordes av avyttringar om -18 mkr (-1 612) samt investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 80 mkr (80) och förvärv om 893 mkr (-). Ökningen av fastighetsportföljens värde är främst ett resultat av genomförda förvärv.

I januari beslutades att Hemsö i samverkan med Svea-Nor ska uppföra ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska i Huddinge.

Under det första kvartalet förvärvades 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter i Finland. De förvärvade fastigheterna ligger till hälften i Helsingforsregionen och till hälften i andra större finska städer. Återstående genomsnittlig löptid på hyreskontrakten är 7 år och uthyrningsbar yta är totalt närmare 40 000 kvm.

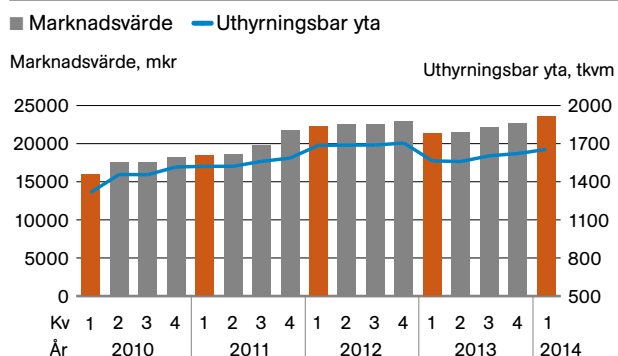
I februari träffade Hemsö ett samarbetsavtal med Turako Fastighetsutveckling i syfte att utveckla förskolor i Stock-

holm med kranskommuner. Den första förskolan är färdigställd och tillträdde i februari. Avtal är tecknat för ytterligare tre förskolor som kommer att byggas under 2014/2015.

Fastighetsbeståndets utveckling

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 637	348
Förvärv	893	16
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	80	
Avyttringar	-18	-3
Valutakursförändringar	10	
Orealiserade värdeförändringar	-34	
Redovisat värde vid periodens slut	23 568	361

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Förvärv och avyttringar, kvartal 1 2014

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv	16	893	39 854
Avyttringar	-3	-18	2 790

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kattilantanhua 6	Espoo	Äldreboende	2 061
Kiltakallionrinne 1	Espoo	Äldreboende	1 729
Haahkapolku 3	Helsinki	Äldreboende	3 982
Kuparitie 2	Helsinki	Äldreboende	3 081
Haavantie 4	Hyvinkää	Äldreboende	1 013
Hotellitie 1	Jämsä	Äldreboende	1 432
Arppentie 6 B	Kitee	Äldreboende	1 541
Koiravedenkatu 10	Kuopio	Äldreboende	2 099

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	152	109	92	8	361
Uthyrningsbar yta, tkvm	675	588	329	67	1 659
Hyresavtalens snittlängd, år	8,4	7,8	5,2	5,5	7,5
Fastighetsvärde, mkr	11 019	7 452	3 579	1 518	23 568
Hyresintäkter, mkr	222	162	76	27	487
Driftnetto, mkr	161	108	42	19	330
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	94,1	94,7	99,2	96,5
Direktavkastning, %	6,0	6,3	6,4	6,0	6,1

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv forts.			
Pitkäniementie	Nokia	Äldreboende	3 249
Asentajankatu 2	Turku	Äldreboende	2 543
Huvilatie 2	Vaasa	Äldreboende	2 800
Träkvista Ekerö 3:282	Ekerö	Skola	938
Kornetintie 8	Helsinki	Vård	2 626
Kajaanintie 48	Oulu	Vård	4 384
Haapavedentie 20	Savonlinna	Vård	1 437
Louhelantie 10	Vantaa	Vård	4 939
			39 854
Avyttringar			
Rud 52:6	Göteborg	Skola	1 860
Varpen 1	Mark	Vård	494
Passagården 1:32	Lilla Edet	Vård	436
			2 790

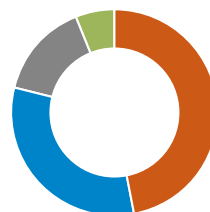
Fastighetsvärde

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.

Utifrån den interna värderingen fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 23 568 mkr (22 637).

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori

■ Äldreboende	47 %
■ Skola	32 %
■ Vård	15 %
■ Rättsväsande	6 %



Fastigheternas marknadsvärde per segment

■ Sverige öst	33 %
■ Sverige väst	16 %
■ Sverige nord	25 %
■ Sverige syd	14 %
■ Utland	12 %



Finansiering

Under första kvartalet 2014 gjorde Hemsö ytterligare emissioner under sitt MTN program. Utestående volym uppgår nu till 3 550 mkr. Hemsö har även under första kvartalet tagit ett nytt banklån i Finland i samband med det större förvärv som genomfördes under första kvartalet.

Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 15 396 mkr (13 919). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 7 512 mkr (12 269), utestående företagscertifikat om 3 635 mkr (900) och icke säkerställda obligationslån om 4 249 mkr (750). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 4 718 mkr (1 518) varav 3 635 (900) mkr avser så kallade back-up faciliteter för företagscertifikat. 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 3,1 år (2,8) och andelen kort upplåning uppgick till 9,7 procent (21,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år (2,9) och belåningsgraden uppgick till 65,3 procent (65,1).

Kapitalstruktur per 31 mars 2014

■ Eget kapital	12 %
■ Ägarlån	13 %
■ Icke säkerställda lån	33 %
■ Säkerställda lån	32 %
■ Uppskjuten skatteskuld	6 %
■ Övriga icke räntebärande skulder	4 %



Finansiella nyckeltal per 31 mars 2014

Belåningsgrad, %	65,3
Utestående säkerställda banklån, % av marknadsvärde	31,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4
Räntebindning, år	3,2
Kapitalbindning, år	3,1

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel %
2014	2 076	1 576	5 308	34,5
2015	3 356	3 356	2 688	17,5
2016	3 862	1 644	900	5,8
2017	3 390	2 390	1 000	6,5
>2017	3 795	2 795	5 500	35,7
Summa	16 479	11 761	15 396	100,0
Utestående certifikat		3 635		
Summa		15 396		

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 observer-

bara 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 nettning av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 000 mkr (8 500) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 234 mkr (253).

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 mars 2014
Soliditet	Minst 20 procent	25,2
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,1
Kort upplåning	Max 30 %	9,7
Kreditlöften	Motsvarande 100 % av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden	Uppfyllt
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,5 ggr (rullande 12 månader)	2,5
Räntebindning	40 till 60 procent av låneportföljen skall räntebindas 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 om 500 mkr utan valutasäkring.	Uppfyllt

Intäkter, kostnader och resultat

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

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 168 mkr (146) motsvarande en ökning om 15 procent jämfört med föregående år. Ökningen är en effekt av genomförda förvärv vilket resulterat i ett högre driftnetto om 8 mkr. Vidare har finansnettot förbättras med 17 mkr som följd av lägre finansieringskostnader. Fastigheterna värdejusterades med -35 mkr (13) mkr. Värdejustering av finansiella instrument i Hemsö påverkade resultatet med -167 mkr (110). Årets resultat efter skatt uppgick till -127 mkr (152).

Hysesintäkter

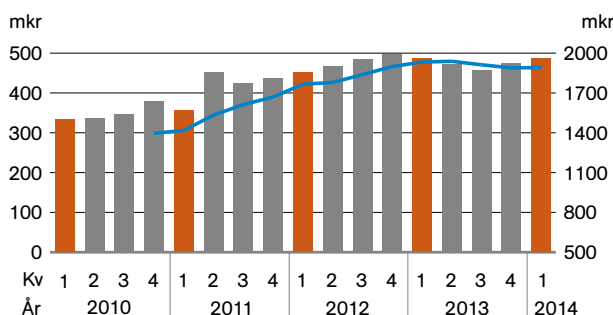
Hysesintäkterna under perioden uppgick till 487 mkr (484). Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd vilket är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 mkr motsvarande 0,2 procent.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 64 mkr vid periodens utgång, en ökning om 2 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en effekt främst av avflyttningar om 8 mkr. Därutöver har vakanshyran påverkats av inflyttningar men också av vakanser i sålda fastigheter.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 983 mkr (1 859) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,9 procent (96,7). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen är oförändrad och uppgår till 7,5 år (7,5).

Hysesintäkter

■ Hysesintäkt — Rullande 12 månader



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 5 mkr under perioden och uppgick till 159 mkr (164). 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 2 mkr varav driftkostnaderna har minskat med 8 mkr medan underhållskostnaderna och övriga fastighetskostnader ökat med 3 mkr

Vakansförändringar

mkr	Jan-mar 2014
Ingående vakans	62
Avflyttningar	8
Inflyttningar	-4
Förvärvat	-
Avyttrat	-2
Utgående vakans	64

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2014	666	66 980	75	3,8
2015	415	219 064	240	12,1
2016	407	193 676	224	11,3
2017	196	121 322	149	7,5
>2017	442	928 507	1 295	65,3
Summa	2 126	1 529 549	1 983	100,0

Jämförbart bestånd

	31 mar 2014	31 mar 2013	Förändring %
Antal fastigheter, st	318	318	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 329	20 200	0,6
Direktavkastning, %	6,1	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,9	-

Jämförbart bestånd forts.

mkr	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Förändring %
Hysesintäkter	436	435	0,2
Övriga intäkter	2	2	-
Driftkostnader	-116	-124	-6,5
Underhållskostnader	-19	-16	18,8
Övriga fastighetskostnader	-8	-5	60,0
Driftnetto	295	292	1,0

Avser fastigheter som ägts under hela perioden 1 januari 2013 tom 31 mar 2014 exklusive utvecklingsfastigheter.

respektive 3 mkr. Ökningen av övriga fastighetskostnader förklaras främst av ökade kostnader för försäkringsskador.

Driftnetto

Driftnettot ökade till 330 mkr (322). Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av lägre driftkostnader under det första kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 mkr motsvarande 1,0 procent.

Överskottsgraden har stigit från 66,3 procent till 67,6 procent.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 45 mkr (42). 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 -170 mkr (-187), varav externa räntekostnader uppgick till -104 (-128). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre korränta och marginaler under perioden jämfört med 2013. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,8 procent (3,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (2,1). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -53 mkr (-53). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -14 mkr (-8) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (2).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till -35 mkr (13). Värdeförändringarna utgörs till -1 mkr (9) av realiserade värdeförändringar och till -34 mkr (4) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är ett resultat av genomförda försäljningar under perioden.

Den orealiserade värdeförändringen är främst relaterad till ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Utöver dessa förändringar härrör värdeförändringarna i beståndet även till vissa förändringar i investeringsbehov samt till specifika marknadsvärdeförändringar för Stockholmsfastigheter med långa kommunala avtal. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 6,1 procent (6,2).

Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-mar 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	48
Avflyttningar/Omförhandlingar	-97
Allmän marknadsvärdering	15
Delsumma Sverige	-34
Delsumma Utland	-
Summa orealiserade värdeförändringar	-34

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet negativt med -167 mkr (110). Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och

direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag avviker den aktuella skatten i Hemsö den nominella.

Redovisad skatt för perioden uppgår till -40 mkr (-64) varav aktuell skatt utgör -3 mkr (-3) och uppskjuten skatt utgör -37 mkr (-61). Aktuell skatt uppkommer i bolagen i Tyskland samt då ett fåtal svenska dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

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 72 mkr (82) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 51 mkr (56) och underskottsavdrag om 21 mkr (26). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 524 mkr (1 394) 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.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 107 mkr (69). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 170 mkr (-206). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -944 mkr (1 315) samtidigt som ökad upplåning hänförlig till genomförda förvärv påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 717 mkr (-1 135). Sammantaget har likvida medel förändrats med 50 mkr (43) 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. Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget.

Resultatposter och tillgångsposter per segment

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	31 mar 2014	31 mar 2013
Sverige öst	154	159	111	106	7 804	7 531
Sverige väst	93	98	54	58	3 776	3 858
Sverige nord	125	124	82	83	6 008	5 486
Sverige syd	73	78	45	51	3 260	3 208
Utland	42	25	38	24	2 720	1 306
Totalt	487	484	330	322	23 568	21 389

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Apr 2013- mar 2014	Jan-dec 2013
Hysesintäkter	487	484	1 878	1 875
Övriga intäkter	2	2	12	12
Driftkostnader	-128	-139	-405	-416
Underhållskostnader	-25	-17	-109	-101
Övriga fastighetskostnader	-6	-8	-28	-30
Driftnetto	330	322	1 348	1 340
Administrationskostnader	-45	-42	-176	-173
Finansiella poster	-170	-187	-686	-703
Resultat före värdeförändringar	115	93	486	464
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	-35	13	-173	-125
Derivat	-167	110	20	297
Resultat före skatt	-87	216	333	636
Aktuell skatt	-3	-3	-9	-9
Uppskjuten skatt	-37	-61	-75	-99
Periodens resultat	-127	152	249	528
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-128	152	248	528
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-	1	-
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	-127	152	249	528
Omräkningsdifferens	1	-13	30	16
Periodens totalresultat	-126	139	279	544
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-126	139	279	544
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2014	31 mar 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	23 568	21 389	22 637
Övriga anläggningstillgångar	10	7	5
Övriga kortfristiga fordringar	137	227	151
Likvida medel	63	113	13
SUMMA TILLGÅNGAR	23 778	21 736	22 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 993	2 772	3 061
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 452	1 312	1 416
Övriga avsättningar	1	-	1
Räntebärande skulder	10 995	9 750	8 704
Ej räntebärande skulder	7	246	56
Summa långfristiga skulder	15 455	14 308	13 177
Räntebärande skulder	4 401	4 169	5 995
Ej räntebärande skulder	929	487	573
Summa kortfristiga skulder	5 330	4 656	6 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 778	21 736	22 806

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
Utgående eget kapital 2013-12-31	1	3 835	-	-776	1	3 061
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	29	58
Totalresultat	-	-	1	-128	1	-126
Utgående eget kapital 2014-03-31	1	3 835	1	-875	31	2 993

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013	Apr 2013- mar 2014	Jan-dec 2013
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-87	216	333	636
Orealiserade värdeförändringar	201	-114	86	-229
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-19	75	56
Betald skatt	-7	-14	-16	-23
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	107	69	478	440
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	170	-206	338	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277	-137	816	402
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-893	-115	-1 981	-1 203
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-80	-80	-391	-391
Försäljning av fastigheter	34	1 510	191	1 667
Övriga anläggningstillgångar	-5	-	-3	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-944	1 315	-2 184	75
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	1 960	2 364	7 728	8 132
Amorteringar räntebärande skulder	-1 301	-3 499	-6 356	-8 554
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	58	-	58	-
Utbetald utdelning	-	-	-116	-116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	717	-1 135	1 314	-538
Periodens kassaflöde	50	43	-54	-61
Likvida medel vid periodens början	13	70	113	70
Kursdifferens i likvida medel	-	-	4	4
Likvida medel vid periodens slut	63	113	63	13

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2014	Jan-mar 2013
Rörelsens intäkter	38	37
Administrationskostnader	-47	-45
Rörelseresultat	-9	-8
Finansiella poster	-261	186
Resultat före skatt	-270	178
Redovisad skatt	37	-29
Periodens resultat	-233	149
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-233	149

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2014	31 mar 2013
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	4	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 545	5 681
Uppskjuten skattefordran	28	27
Långfristiga fordringar	4 718	2 649
Summa anläggningstillgångar	10 295	8 363
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	3 134	73
Likvida medel	38	92
Summa omsättningstillgångar	3 172	165
SUMMA TILLGÅNGAR	13 467	8 528
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	198	342
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Övriga avsättningar	1	-
Räntebärande skulder	9 237	6 511
Ej räntebärande skulder	3 988	1 632
Summa skulder	13 226	8 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 467	8 528

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 103 (97) anställda varav 48 (41) kvinnor. Av de anställda arbetar 63 (61) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget.

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 upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 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.

Stockholm 30 april 2014

Per Berggren

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 Riskbärande kapital. Genomsnittligt Riskbärande kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

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.

Soliditet

Riskbärande kapital i förhållande till totala tillgångar.

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.

Kalendarium

Delårsrapport april – juni 2014	28 augusti 2014
Delårsrapport juli – september 2014	23 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	11 februari 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 30 april 2014, kl 08.00.

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
www.hemso.se