

Delårsrapport januari–mars 2015

Sammanfattning januari–mars 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 502 mkr (487).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 218 mkr (168).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 11 mkr (–35) och värdeförändringar på derivat uppgick till –125 mkr (–167).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 122 mkr (–127).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24 108 mkr (23 568).
- Hemsö erhöll kreditbetyget A- med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's.
- Hemsö beslutade att återbetala befintliga aktieägarlån om nominellt 3 000 mkr. Återbetalningen finansieras genom en företrädesemission till bolagets aktieägare och påverkar inte ägandet i bolaget.

Förvaltningsresultatet
ökade med

30 %

Hemsö i sammandrag

	Jan–mar 2015	Jan–mar 2014	Apr 2014–mar 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter, mkr	502	487	2 069	2 054
Driftnetto, mkr	363	330	1 519	1 486
Förvaltningsresultat, mkr	218	168	883	833
Resultat efter skatt, mkr	122	–127	–111	–360
Belåningsgrad, %	65,6	65,3	65,6	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,4	2,9	2,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	24 108	23 568	24 108	24 668
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,0	6,0
Överskottsgrad, %	72,0	67,6	73,3	72,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,5	96,4	96,5
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 524	14 206	16 524	16 186
Antal fastigheter, st	301	361	301	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 459	1 659	1 459	1 524

Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö finns i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 24 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



Vår affärsidé

Med god affärs-mässighet äger, förvaltar och utvecklar vi bra lokaler för samhällsservice.



VD-ord: Stark affärsmodell

Hemsö har ett stabilt kassaflöde och en stark balansräkning, vilket bidrog till att vi i mars erhöll det långsiktiga kreditbetyget A- med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Betyget motsvarar K-1 på den nordiska skalan vilket är högsta möjliga betyg. Hemsös affärsmodell är kraftfull även vid en internationell jämförelse vilket är gynnsamt för Hemsös utveckling och möjliggör ytterligare breddning av investerarbasen på kapitalmarknaden.

Med start den första januari har Hemsö en ny förvaltningsorganisation på plats. Syftet med omorganisationen är att öka fokus och effektivitet inom förvaltning, projektutveckling, hållbarhet samt teknik och service. Förändringen ska bidra till att Hemsö även långsiktigt förblir framgångsrik och konkurrenskraftig med nöjda hyresgäster.

En del i Hemsös strategiska inriktning är att investera ytterligare i projektutveckling, något som vi än mer befäst under perioden. Bland annat kommunicerade Hemsö och Tyresö kommun att vi tillsammans ska upprätta en multifunktionell gymnasiebyggnad liknande den Hemsö äger i Upplands Väsby. Vidare togs första spadtaget för byggnation av en skola i Hjärup kommun i Skåne. Tidigare initierade projekt är i full gång eller på väg att färdigställas och Hemsös projektportfölj utvecklas enligt plan.



Hemsös förvaltningsresultat uppgår för kvartalet till 218 mkr (168). Förbättringen har genererats av en utökad fastighetsportfölj kombinerat med lägre räntekostnader. Resultat efter skatt summerar till 122 mkr (-127).

Per Berggren, vd

Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Av Hemsös 301 fastigheter är 136 äldreboenden, 81 skolor, 75 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende.

Uthyrningsarbete

Hemsö lägger stor vikt vid en effektiv uthyrningsprocess för att i möjligaste mån reducera vakanser. Den 31 mars 2015 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,2 procent (96,5). Vid periodens utgång hade Hemsö knappt 1 700 hyresavtal (2 100) med en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,6 år (7,5). Av Hemsös totala hyresintäkter kom 62,4 procent (65,3) från hyresgäster inom stat, kommun och landsting.

Hyresavtalen i Hemsös portfölj är till stor del KPI-indexerade och därmed inflationsskyddade. De långa hyresavtalen i kombination med betalningssäkra hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter och minimala kundförluster.

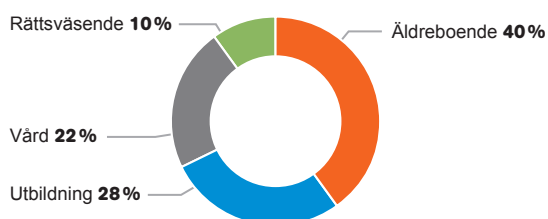
Utveckling av lokaler och fastigheter

Hyresgästernas behov förändras över tid. Hemsö bedriver därför kontinuerligt ny-, till- och ombyggnationer för att tillgodose hyresgästernas behov samt säkra fortsatt efterfrågan och fastigheternas värde. Hemsö avser att vara en strategisk samarbetspartner till dem som verkar i fastigheterna.

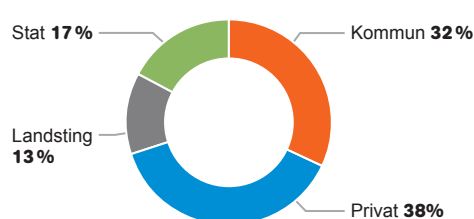
Teknik och Service

Fastighetsförvaltning inom Hemsö ska ha ett tydligt kundfokus och verka för att fastigheterna och deras prestanda ständigt utvecklas. Funktionen Teknik och Service, med ansvar för Teknisk förvaltning, Inköp och Hållbarhet, leds och samordnas nationellt i Sverige. Den tekniska förvaltningen sker på plats nära hyresgästerna och utförs med egen personal samt med samarbetspartners. Den lokala närvaron möjliggör kännedom om kundernas behov och önskemål samtidigt som en nationell samordning förbättrar produktiviteten och ger en mer effektiv förvaltning.

Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori



Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori



Fastighetsbestånd

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 76 kommuner i Sverige, i 19 städer i Tyskland samt i 12 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47 procent (39), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 14 procent (12) av fastigheternas marknadsvärde.

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

Hemsös fastighetsbestånd per 31 mars 2015 omfattade 301 fastigheter (361) med ett sammanlagt hyresvärde om 1 943 mkr (1 983) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 459 tkvm (1 659).

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	24 668	313
Förvärv	154	3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	197	
Avyttringar	-834	-15
Valutakursförändringar	-81	
Orealiserade värdeförändringar	4	
Redovisat värde vid periodens slut	24 108	301

Fastighetstransaktioner

Under perioden har 3 fastigheter (16) tillträtts för en total köpeskilling om 154 mkr (893). Hemsö har sålt 1 fastighet (3) under perioden för ett värde om 2 mkr (18) och frånträtt 14 fastigheter vilka avyttrats under 2014, för en köpeskilling om 832 mkr.

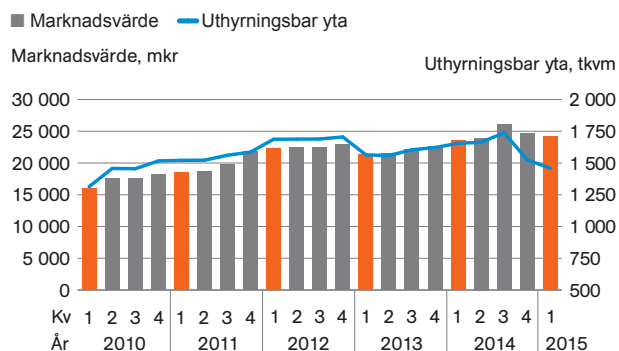
Investeringar

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 197 mkr (80) investerats. Av detta investerades 83 mkr (6) i nyproduktion, 4 mkr (2) avsåg hyresgästpassningar och 110 mkr (72) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 211 projekt (196) med en sammanlagd återstående investering om 1 122 mkr (482).

Hemsös fem största investeringar

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrnings-bar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	594	456	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 443	12 297	301	75	26	26	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Utbildning	5 700	5 700	166	142	12	12	2016
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	35 335	15 580	126	32	1	72	2015
Göteborg	Lindholmen 36:1	Vård	4 100	4 100	133	133	9	9	2016

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Förvärv och avyttringar, kvartal 1 2015

Kvartal	Antal	Fastighets-värde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv	3	154	8 263
Avyttringar	15	834	78 317

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Mülheim Speldorf	Mühlheim	Äldreboende	5 098
Eskulapen 1	Jönköping	Äldreboende	2 465
Darehallen 1	Hässleholm	Skola	700
			8 263

Avyttringar

Glaven 10	Stockholm	Äldreboende	3 583
Kulltorp 3	Stockholm	Äldreboende	5 790
Plommonträdet 5	Stockholm	Äldreboende	7 497
Nödinge 38:25	Ale	Vård	1 094
Hagtornen 10	Borås	Vård	11 370
Misteln 13	Essunga	Vård	1 778
Läkaren 5	Falköping	Vård	3 320
Njord 32	Falköping	Vård	613
Dyrtorp 1:129	Färgelanda	Vård	6 979
Flugsvampen 7	Herrljunga	Vård	2 866
Björnsäter 5:7	Mariestad	Vård	3 983
Foss 12:24	Munkedal	Vård	1 971
Moga 1:116	Svenljunga	Vård	6 867
Rosenhäll 1	Uddevalla	Vård	16 220
Fjällräven 15	Uddevalla	Vård	4 386
			78 317

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	136	81	75	9	301
Uthyrningsbar yta, tkvm	588	432	333	106	1 459
Hyresavtalens snittlängd, år	9,2	7,1	4,8	8,6	7,6
Fastighetsvärde, mkr	9 945	7 053	4 532	2 578	24 108
Hyresintäkter, mkr	199	138	116	49	502
Driftnetto, mkr	144	104	77	38	363
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	94,4	95,1	96,2	96,2
Direktavkastning, %	5,8	5,8	7,0	5,9	6,0

Fastighetsvärde

Hemsö fastställer fastighetsvärdet för beståndet i Sverige genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Hemsö tillämpar en värderingsmetod som grundar sig på en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den handlingsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Värdepåverkande faktorer som ingår i kassaflödesanalysen, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet har bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser så som nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna har högsta och bästa nytta av fastigheternas användning beaktats. Utvecklingsfastigheter värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering.

Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

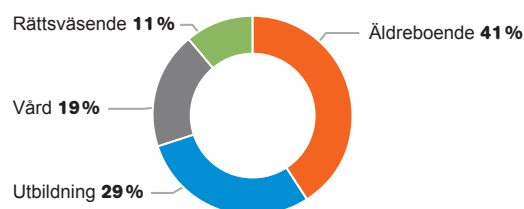
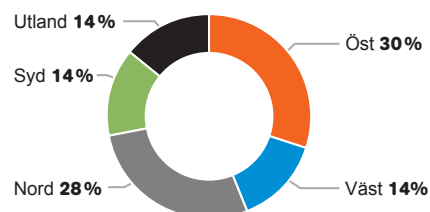
En gång per år, vid årsskiftet, värderas mer än 90 procent av det svenska beståndet av externa oberoende värderare i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.

Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs genom externa värderingar en gång per år vilket vanligen är vid årsskiftet.

Direktavkastningskravet bedöms individuellt för varje fastighet. Värderingen motsvarar en genomsnittlig direktavkastning på 6,0 procent (6,1). Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen.

Projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftnetto i ett år. Direktavkastningen är med andra ord inte ett normaliserat värde för Hemsös fastighetsportfölj.

Utifrån Hemsös interna värdering fastställdes värdet på fastigheterna till 24 108 mkr (23 568) vid periodens utgång.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori**Fastigheternas marknadsvärde per segment**

Finansiering

Hemsö prövar den finansiella risken kontinuerligt och jämför med rörelserisken, se vidare finanspolicy på sid 6.

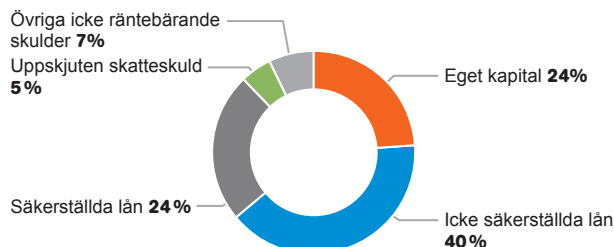
Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 31 mars 2015 till 24 108 mkr (23 568) och finansieras genom eget kapital om 5 798 mkr (2 993), uppskjuten skatteskuld om 1 210 mkr (1 452), ägarlån om - mkr (3 000) räntebärande skulder om 15 857 mkr (15 396) och övriga skulder om 1 662 mkr (936).

Under kvartalet gjordes en företrädesemission om 3 000 mkr samtidigt som ägarlån om motsvarande belopp amorterades.

Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 15 857 mkr (15 396). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 6 032 mkr (7 512), utestående företagscertifikat om 3 825 mkr (3 635) och icke säkerställda obligationslån om 6 000 mkr (4 249). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 9 166 mkr (4 718). Den externa skuldportföljen har minskat sedan årsskiftet, främst beroende på genomförda försäljningar. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,1 procent (2,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 (2,4). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (3,1) och andelen kort upplåning uppgick till 0,0 procent (9,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,7 år (3,2) och belåningsgraden uppgick till 65,6 procent (65,3).

Kapitalstruktur per 31 mars 2015



Finansiella nyckeltal per 31 mars 2015

Belåningsgrad, %	65,6
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	25,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1
Räntebindning, år	3,7
Kapitalbindning, år	2,8

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel %
2015	1 850	1 414	5 529	34,9
2016	8 780	3 050	900	5,6
2017	5 969	4 969	1 000	6,3
2018	3 000	1 000	1 064	6,7
2019	358	358	1 664	10,5
2020	-	-	800	5,0
2021	-	-	800	5,0
2022	700	700	1 100	7,0
2023	-	-	1 500	9,5
>2023	541	541	1 500	9,5
Summa	21 198	12 032	15 857	100,0

Utestående certifikat

3 825

Summa

15 857

Derivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget samt valutaterminer och -swapar för att minska valutarisken. 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. Derivat 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 nettning av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 11 679 mkr (9 000) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 951 mkr (234).

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 mars 2015
Belåningsgrad	Max 70 procent på lång sikt	65,6 procent
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,8 år
Säkerställda lån	Minst 15 procent och max 30 procent av fastighetsvärdet på lång sikt	25,0 procent
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,75 ggr (utfall 12 mån rullande)	2,9 ggr
Räntebindning	30 till 75 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	Uppfyllt
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110 procent	142 procent
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 procent av koncernens Eget kapital.	Uppfyllt

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till mars 2015 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.

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 218 mkr (168) motsvarande en ökning om knappt 30 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 122 mkr (-127). Resultatutvecklingen är en effekt av värdejustering av fastigheterna med 11 mkr (-35) och värdejustering av finansiella instrument med -125 mkr (-167).

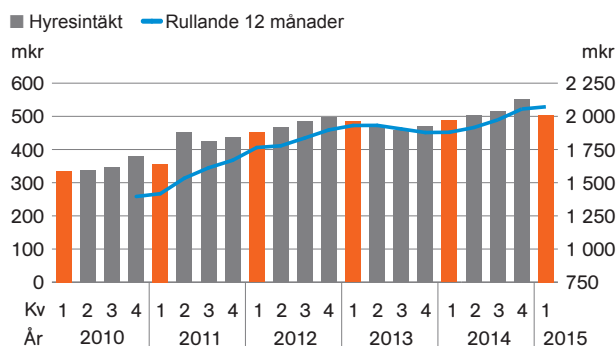
Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 502 mkr (487). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9 mkr motsvarande 2,4 procent. 6 mkr av ökningen avser förtidslösen av hyresavtal och resterande del avser Hemsös utlandsbestånd och är delvis ett resultat av valutakurseffekter.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 68 mkr (64) vid periodens utgång, en ökning med 8 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en effekt av in- och avflyttningar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 943 mkr (1 983) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,2 procent (96,5). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,6 år (7,5).

Hyresintäkter



Vakansförändringar

mkr	Jan-mar 2015
Ingående vakans	60
Avflyttningar	12
Inflyttningar	-4
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	68

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2015	582	81 398	98	5,0
2016	368	197 235	233	12,0
2017	203	111 634	163	8,4
2018	199	170 149	249	12,8
2019	50	90 519	134	6,9
>2019	288	686 925	1 066	54,9
Summa	1 690	1 337 860	1 943	100,0

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 17 mkr under perioden och uppgick till 142 mkr (159). En effektivare förvaltning av fastighetsbeståndet och den milda vintern har resulterat i lägre driftkostnader vilka har minskat med 11 mkr jämfört med föregående år. Även kostnaderna för underhåll har minskat medan övriga fastighetskostnader har ökat främst hänförligt till Hemsös utlandsbestånd. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna sjunkit med 2 mkr motsvarande 1,8 procent varav driftkostnaderna har minskat med 1 mkr och underhållskostnaderna med 1 mkr.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 363 mkr (330). Det förbättrade driftnettet är främst ett resultat av en förändrad portfölj hänförlig till genomförda förvärv.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 11 mkr motsvarande 4,2 procent.

Överskottsgraden har stigit från 66,3 procent till 72,0 procent.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 43 mkr (45), en minskning med 2 mkr jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -155 mkr (-170), varav externa räntekostnader uppgick till -84 mkr (-104). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre korränta och marginaler under perioden jämfört med 2014. I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -53 mkr (-53). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -19 mkr (-14) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (1).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 11 mkr (-35), varav realiserad värdeförändring uppgick till 7 mkr (-1) och realiserad värdeförändring till 4 mkr (-34).

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,0 procent (6,1).

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med -125 mkr (-167). Den orealiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

Jämförbart bestånd

	31 mar 2015	31 mar 2014	Förändring %
Antal fastigheter, st	263	263	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 280	18 130	0,8
Direktavkastning, %	6,0	6,1	-
Ekonomisk uthyringsgrad, %	96,7	96,9	-

Belopp i mkr	Jan-mars 2015	Jan-mar 2014	Förändring %
Hysesintäkter	381	372	2,4
Övriga intäkter	2	2	-
Driftkostnader	-86	-87	-1,1
Underhållskostnader	-17	-18	-5,6
Övriga fastighetskostnader	-5	-5	-
Driftnetto	275	264	4,2

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2014 tom 31 mars 2015, exklusive två utvecklingsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-mar 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	31
Avflyttningar/Omförhandlingar	-45
Allmän marknadsvärdering	18
Delsumma Sverige	4
Delsumma Utland	-
Summa orealiserade värdeförändringar	4

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till 71 mkr (-40) varav aktuell skatt utgör -6 mkr (-3) och uppskjuten skatt utgör 77 mkr (-37). Den uppskjutna skatten är ett resultat av återförd skatt i samband med genomförda bolagsförsäljningar.

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 227 mkr (72) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 209 mkr (51) och underskottsavdrag om 18 mkr (21). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 437 mkr (1 524) 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 242 mkr (107). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 94 mkr (170). Investeringsverksamheten tillförde kassaflödet 260 mkr (-944) samtidigt som minskad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -650 mkr (717). Sammantaget har likvida medel förändrats med -54 mkr (50) under perioden.

Händelser under kvartalet

I mars 2015 beslutade Hemsö att återbetala befintliga aktieägarlån om nominellt 3 000 mkr. Återbetalningen finansieras genom en företrädesemission till bolagets aktieägare och påverkar inte ägandet av bolaget.

I mars 2015 erhöll Hemsö kreditbetyget A- med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. På den nordiska skalan innebär detta ett betyg motsvarande K-1 vilket är högsta möjliga betyg. Hemsö erhöll samtidigt kreditbetyget A1 för kortfristig upplåning av Standard & Poor's.

Moderbolaget

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

Resultatposter och tillgångsposter per segment

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	31 mar 2015	31 mar 2014
Öst	135	105	104	77	7 374	5 533
Väst	94	93	58	55	3 385	3 776
Nord	133	174	95	115	6 742	8 279
Syd	71	73	44	45	3 298	3 260
Utland	69	42	62	38	3 309	2 720
Totalt	502	487	363	330	24 108	23 568

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Apr 2014- mar 2015	Jan-dec 2014
Hysesintäkter	502	487	2 069	2 054
Övriga intäkter	3	2	10	9
Driftkostnader	-117	-128	-399	-410
Underhållskostnader	-14	-25	-119	-130
Övriga fastighetskostnader	-11	-6	-42	-37
Driftnetto	363	330	1 519	1 486
Central administration	-43	-45	-171	-173
Finansiella poster	-155	-170	-675	-690
Resultat före värdeförändringar	165	115	673	623
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>218</i>	<i>168</i>	<i>883</i>	<i>833</i>
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	11	-35	-215	-261
Derivat	-125	-167	-718	-760
Resultat före skatt	51	-87	-260	-398
Aktuell skatt	-6	-3	-92	-89
Uppskjuten skatt	77	-37	241	127
Periodens resultat	122	-127	-111	-360
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	121	-128	-116	-365
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	5	5
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	122	-127	-111	-360
Omräkningsdifferens	-6	1	35	42
Periodens totalresultat	116	-126	-76	-318
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	116	-126	-76	-318
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2015	31 mar 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	24 108	23 568	24 668
Övriga anläggningstillgångar	8	10	3
Övriga kortfristiga fordringar	358	137	206
Likvida medel	53	63	107
SUMMA TILLGÅNGAR	24 527	23 778	24 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 798	2 993	2 682
Ägarlån	-	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 210	1 452	1 289
Övriga avsättningar	-	1	-
Räntebärande skulder	9 838	10 995	10 578
Ej räntebärande skulder	945	7	815
Summa långfristiga skulder	11 993	15 455	15 682
Räntebärande skulder	6 019	4 401	5 929
Ej räntebärande skulder	717	929	691
Summa kortfristiga skulder	6 736	5 330	6 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 527	23 778	24 984

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 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
Utgående eget kapital 2014-12-31	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Pågående nyemission	-	-	-	3 000	-	3 000
Totalresultat	-	-	-6	121	1	116
Utgående eget kapital 2015-03-31	1	3 835	36	1 885	41	5 798

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014	Apr 2014-mar 2015	Jan-dec 2014
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	51	-87	-235	-373
Orealiserade värdeförändringar	121	201	799	879
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	54	-	94	40
Betald skatt	16	-7	-52	-75
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	242	107	606	471
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	94	170	-116	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336	277	490	431
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-366	-893	-4 079	-4 606
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-197	-80	-814	-697
Försäljning av fastigheter	822	34	4 140	3 352
Övriga anläggningstillgångar	1	-5	-	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	260	-944	-753	-1 957
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	1 924	1 960	9 359	9 395
Amorteringar räntebärande skulder	-2 574	-1 301	-8 987	-7 714
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	58	5	63
Utbetald utdelning	-	-	-124	-124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650	717	253	1 620
Periodens kassaflöde	-54	50	-10	94
Likvida medel vid periodens början	107	13	63	13
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	53	63	53	107

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014
Rörelsens intäkter	6	38
Administrationskostnader	-62	-47
Rörelseresultat	-56	-9
Finansiella poster	-126	-94
Resultat före skatt	-182	-103
Redovisad skatt	-	-
Periodens resultat	-182	-103
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-182	-103

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2015	31 mar 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	8	4
Aktier och andelar i koncernföretag	5 760	5 545
Långfristiga fordringar	4 008	4 718
Summa anläggningstillgångar	9 776	10 267
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	4 815	3 134
Likvida medel	-	38
Summa omsättningstillgångar	4 815	3 172
SUMMA TILLGÅNGAR	14 591	13 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 685	328
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	27	9
Övriga avsättningar	-	1
Räntebärande skulder	6 561	9 237
Ej räntebärande skulder	4 275	3 821
Summa skulder	10 863	13 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 591	13 439

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 95 (103) anställda varav 41 (48) kvinnor. Av de anställda arbetar 56 (63) 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 och en person som är anställd i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 32–33 i årsredovisningen för 2014.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar räntor på lån 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 2014 på sidorna 47–49 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015.

Stockholm 23 april 2015

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 vägd räntan på externa skulder med beaktande av Räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

Likviditetskvot

Bedömt rörelseresultat närmaste 12 månaderna, kassa och tillgängliga kreditlöften i förhållande till förfallande lån inom 12 månader, bedömt finansnetto och projektinvesteringar nästkommande 12 månader.

MTN-program

Medium Term Note-program, Obligationsprogram

Räntetäckningsgrad

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

Rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration.

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 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.

Samhällsfastighet

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

Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad yta

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

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 2015	21 augusti 2015
Delårsrapport juli – september 2015	21 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016

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 24 april, 2015 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