

Halvårsrapport januari – juni 2017

Sammanfattning januari-juni 2017

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 156 mkr (1 070).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 629 mkr (512).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 802 mkr (245). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 101 mkr (-410).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 320 mkr (281).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 35 969 mkr (28 763).
- » Under perioden har 19 fastigheter (15) förvärvats för 1 847 mkr (1 424) och 36 fastigheter (3) har avyttrats för 1 593 mkr (27).

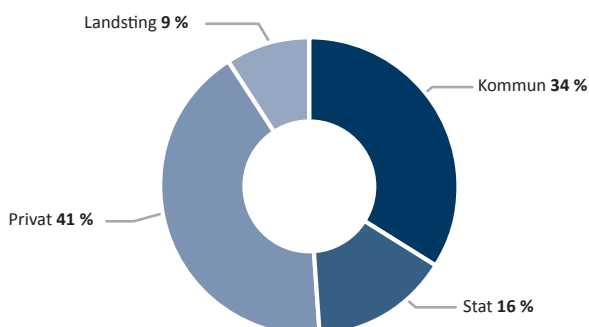
Viktiga händelser under kvartalet

- » Försäljning av 35 fastigheter till Samhällsbyggnadsbolaget, som meddelades i december 2016, slutfördes.
- » Umeå kommun tilldelade Hemsö en markanvisning med uppdraget att utveckla området kring Östra Station i Umeå.
- » I Lund förvärvades en utbildningsfastighet för 150 mkr.
- » Yrkeshögskolan i Björneborg tillträdde i samband med att byggnationen slutförts. Investeringen uppgick till 550 mkr.
- » I Tyskland förvärvades tre äldreboenden för 289 mkr.
- » Hemsö erhöll utmärkelsen "Investor of the year" på den årliga äldreboendemässan AltenheimExpo 2017 i Berlin.
- » Obligationer om 385 meur har emitterats med löptider om 12 till 15 år vilket har förlängt kapital- och räntebindningen.
- » Åsa Bergström valdes till ny styrelseledamot på årsstämman.

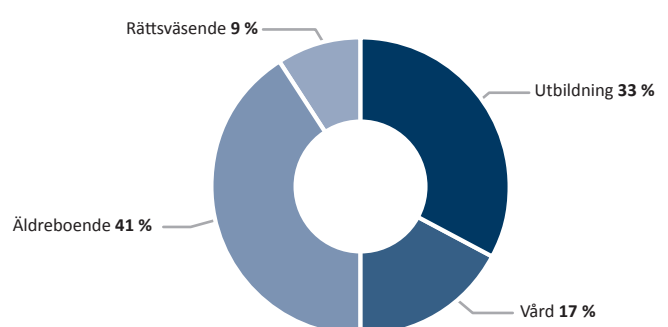
Hemsö i sammandrag

	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jul 2016-jun 2017	Jan-dec 2016
Hyresintäkter, mkr	1 156	1 070	2 275	2 189
Förvaltningsresultat, mkr	629	512	1 228	1 111
Resultat efter skatt, mkr	1 320	281	3 382	2 343
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	600	442	1 142	984
Belåningsgrad, %	64,3	66,8	64,3	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	3,9	4,6	4,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	35 969	28 763	35 969	33 629
Överskottsgrad, %	73,0	73,0	74,9	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,4	98,7	97,5
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 560	1 569	1 560	1 638

Kontrakterad hyra per kundkategori



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



VD-ord

Den stabila utvecklingen av Hemsös portfölj under kvartalet är ett resultat av den långsiktiga affärsmodellen. Ökningen av uthyrningsgraden till 98,7% och hyresdurationen till 8,7 år är tydliga bevis på det.

Aktiviteten på fastighetsmarknaderna är fortsatt mycket hög med sjunkande avkastningskrav som följd. I den svenska marknaden, som är mest konkurrensutsatt, har vi sedan sedan årsskiftet endast gjort ett par mindre förvärv. Tyngdpunkten har istället legat på nyproduktion av framförallt skolor och äldreboende. I en marknad som tenderar att fokusera på spekulation och snabba försäljningar, inriktar sig Hemsö istället på långsiktigt hållbara fastighetsvärden.

Dagens samhällsdebatt handlar mycket om behovet av bostadsbyggande, men frågan om samhällsservice hamnar ofta i skymundan. Vi har till exempel sett ett flertal fall där skolor har underdimensionerats eller helt glömts bort i nya utvecklingsområden. Hemsö vill framhålla vikten av att planera in samhällsservicen i ett tidigt skede och arbetar aktivt för att i samarbete med kommuner skapa den sociala infrastruktur som behövs.

Ett av våra mest intressanta pågående hållbarhetsprojekt är förbättrade skolmiljöer. Utemiljön är minst lika viktig som innemiljön för våra skolbarn. Skolgårdarna ska inbjuda till lek och aktivitet för att barnen ska må bra. Vi inventerar ett stort antal skolgårdar och tar utifrån forskningen runt den så kallade Alnarps-modellen fram ett åtgärdsprogram för att förbättra skolmiljön. Vi har redan använt oss av Alnarps-modellen när vi planerade de gröna skolgårdarna i St Larsparken i Lund.



I Tyskland har vi förvärvat tre moderna äldreboenden. Hemsö börjar bli en stor och välrenommerad aktör på äldreboendemarknaden i Tyskland. Det fick vi ett kvitto på när vi fick utmärkelsen "Investor of the year" på den stora äldreboendemässan AltenheimExpo i Berlin. Utmärkelsen går till det bolag som anses vara ekonomiskt framgångsrikt, strategiskt övertygande, innovativt och framåtblickande samt kan betraktas som en förebild inom segmentet.

Finansieringsmarknaden har varit fortsatt god och det har inneburit att vi kunnat emittera obligationer med upp till 15 års löptid till gynnsamma villkor. Det är ett led i en medveten strategi för att förlänga förfallotiden i vår låneportfölj och skapa större förutsägbarhet i våra framtida räntekostnader. Vi kommer att fortsätta arbetet för att minska refinansieringsrisken och skapa förutsägbarhet framöver.

Förutsägbarhet och stabilitet är två honnörssord för all Hemsös verksamhet och vi jobbar oförtrutet vidare på det spåret.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Finansiellt mål

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

Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö äger fastigheter 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 inom samhällsservice. Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 36,0 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till juni 2017 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 156 mkr (1 070). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 27 procent och i Finland med 42 procent. Ökningen är främst en följd av genomförda förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 4 procent, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt.

I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7 mkr motsvarande 0,8 procent. Ökningen hänför sig till Tyskland och Finland. I Sverige har lägre vakanser ökat hyresintäkterna, men effekten reduceras av en ekonomisk uppgörelse motsvarande ett hyresbortfall om 7 mkr avseende fastigheten Hälsan 3 i Jönköping.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 303 mkr (2 163) och den ekonomiska vakansen uppgick till 30 mkr (58), en minskning med 30 mkr sedan årsskiftet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,7 procent (97,0).

Hyresdurationen ökade till 8,7 år (7,8).

Fastighetskostnader

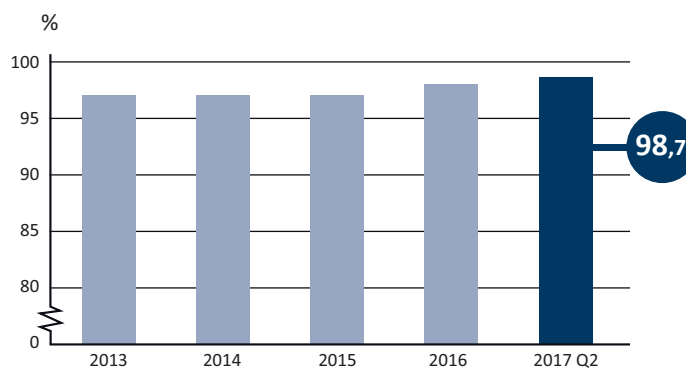
Fastighetskostnaderna uppgick till 314 mkr (290), en ökning med 24 mkr. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och att planerat underhåll utförts i en större utsträckning än föregående år.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 17 mkr vilket främst beror på ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

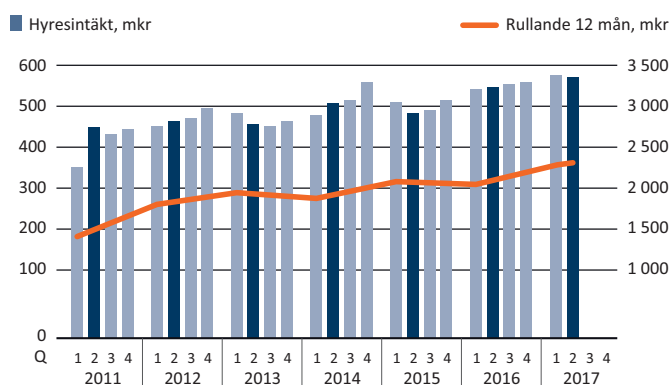
629 mkr

Förvaltningsresultat

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hysesintäkter



Vakansförändringar

Mkr	Jan-jun 2017
Ingående vakans	60
Avflyttningar	6
Inflyttningar	-14
Förvärvat	1
Avyttrat	-23
Utgående vakans	30

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2017	61	2,7
2018	260	11,3
2019	199	8,6
2020	254	10,9
2021	155	6,7
>2021	1 392	59,8
Summa	2 321	100,0

Jämförbart bestånd

	30 jun 2017	30 jun 2016	Förändring %
Antal fastigheter, st	253	253	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 795	22 634	9,5
Direktavkastning, %	5,4	5,8	-8,2
Belopp i mkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Förändring %
Hysesintäkter	884	877	0,8
Övriga intäkter	4	5	-20,6
Driftkostnader	-168	-163	3,0
Underhållskostnader	-57	-49	17,0
Övriga fastighetskostnader	-17	-13	29,5
Driftnetto	646	657	-1,6

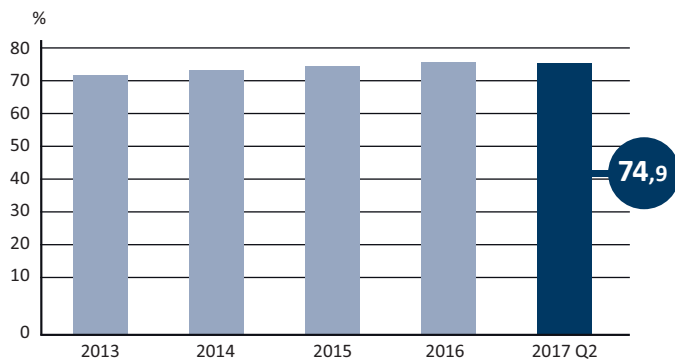
Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2016 t.o.m. 30 juni 2017.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 850 mkr (785). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 73,0 procent och är oförändrad mot föregående år.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 11 mkr motsvarande 2 procent. Minskningen är främst resultatet av ett hyresbortfall om 7 mkr avseende fastigheten Hälsan 3 i Jönköping, samt högre kostnader för löpande och planerat underhåll.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 61 mkr (94). Minskningen om 33 mkr jämfört med föregående år beror främst på att en större andel av de administrativa kostnaderna utfördelats till fastighetskostnader för att anpassa redovisningen till branschpraxis. Minskningen förklaras även av att personalkostnader och konsultkostnader har minskat.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -161 mkr (-179), varav räntekostnader utgjorde -160 mkr (-162). Trots en ökad räntebärande skuld på 25 863 mkr (19 853) och längre kapital- och räntebindning, minskade räntekostnaden med 2 mkr, vilket beror på en lägre genomsnittsränta. Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -16 mkr (-18), ränteintäkter om 2 mkr (1) samt övriga finansiella intäkter om 13 mkr (-).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 629 mkr (512). Förbättringen är hänförlig till ett ökat driftnetto till följd av en större fastighetsportfölj, samt lägre kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 802 mkr (245), varav realiserad värdeförändring uppgick till -82 mkr (1) och orealiserad värdeförändring till 884 mkr (244). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförliga till färdigställda projekt och nyuthyrningar. Direktavkastningen exklusive projektfastigheter uppgick till 5,4 procent (6,0).

Direktavkastning

MSEK	30 juni 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 717
Justering för 12 månaders innehav	21
Justering projektfastigheter	-168
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 570
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	35 969
Justering projektfastigheter	-6 998
Justerat bokfört värde på fastigheter	28 971
Direktavkastning	5,4 %

Orealiserade värdeförändringar

	Jan-jun 2017
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	234
Allmän marknadsförändring	209
Delsumma Sverige	443
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	-
Allmän marknadsförändring	441
Övrigt	-
Delsumma Utland	441
Summa orealiserade värdeförändringar	884

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	33 629	356
Förvärv	1 847	19
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 049	
Avyttringar/utrangeringar	-1 593	-36
Valutakursförändringar	153	
Orealiserade värdeförändringar	884	
Redovisat värde vid periodens slut	35 969	339

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 101 (-410) mkr varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 109 mkr (-395) och den realiserade värdeförändringen till -8 mkr (-15). Den orealiserade värdeförändringen beror på att marknadsräntorna stigit under perioden och att derivatportföljen fått en kortare duration.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -212 mkr (-66) varav aktuell skatt utgjorde -48 mkr (-35) och uppskjuten skatt utgjorde -164 mkr (-31).

Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter, försäljning av fastigheter samt av resultatförd orealiserad värdeförändring på finansiella instrument.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 150 mkr (245) och avsåg temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 135 mkr (236) och underskottsavdrag om 15 mkr (8). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 425 mkr (1 794) 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 samt försäljning av fastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 320 mkr (281) motsvarande en ökning om 1 039 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror främst på värdeförändring av fastigheterna med 802 mkr (245) och värdeförändring av finansiella instrument med 101 mkr (-410).

Totalavkastningen uppgick till 14,0 procent (8,3) och avkastningen på eget kapital till 42,3 procent (15,9).

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 600 mkr (442). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -103 mkr (181). Investeringens verksamheten påverkade kassaflödet med -1 428 mkr (-1 929) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 732 mkr (1 766). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 785 mkr (449) 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. Moderbolagets omsättning uppgick till 34 mkr (52) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -75 mkr (-91). Finansiella poster uppgick till -118 mkr (1 167). I jämförelsetalet för föregående period ingår utdelning från dotterbolag om 1 255 mkr. Periodens totalresultat minskade till -167 mkr (1 114).

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	30 jun 2017	30 jun 2016
Sverige Öst	337	296	246	221	12 159	9 132
Sverige Väst	147	167	86	102	3 397	3 657
Sverige Nord	292	283	212	209	8 523	7 378
Sverige Syd	156	155	107	100	4 279	4 008
Tyskland	130	102	123	99	4 286	2 831
Finland	94	67	76	54	3 325	1 757
Totalt	1 156	1 070	850	785	35 969	28 763

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras på sex segment: Sverige Öst, Sverige Väst, Sverige Nord, Sverige Syd, Tyskland och Finland.

Fastighetsbestånd

Av fastighetsvärdet om 35 969 mkr (28 763) är 79 procent (84) beläget i Sverige, 12 procent (10) i Tyskland och 9 procent (6) i Finland.

Hemsö ägde vid utgången av perioden fastigheter i 68 kommuner i Sverige, i 31 kommuner i Tyskland samt i 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 78 procent, utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

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

Hemsös fastighetsbestånd per 30 juni 2017 omfattade 339 fastigheter (330) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 560 tkvm (1 569).

35 969 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Hemsös fem största pågående projekt

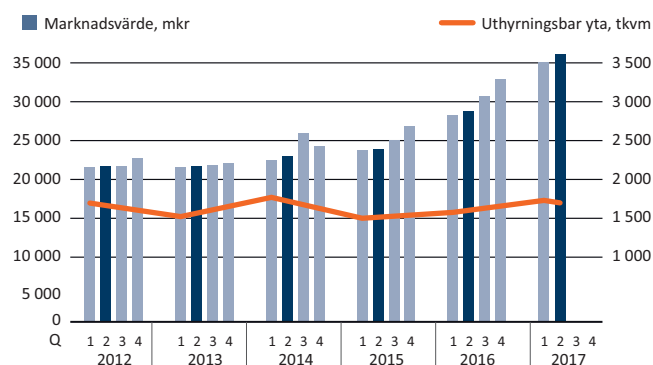
Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning av hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 ¹	Vård	21 000	1 627	1 259	82	68	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹	Vård	20 000	1 393	992	77	0	2021
Huddinge	Medicinaren 25 ¹	Utbildning	19 000	829	192	61	81	2017
Solna	Älgörten 1	Utbildning	5 252	200	30	12	100	2017
Landskrona	Borstahuset	Utbildning	5 700	180	27	14	100	2017
Summa			70 952	4 229	2 500	246		

1. Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor

Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 1 049 mkr (524) investerats. Av detta investerades 915 mkr (400) i nyproduktion och 134 mkr (124) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 19 fastigheter (15) förvärvats för 1 847 mkr (1 424). Under samma period har 36 fastigheter (3) avyttrats för 1 593 mkr (27).

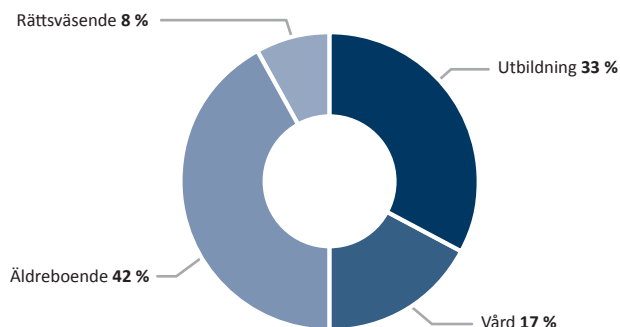
Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	7	536	16 952
Kv 2	12	1 311	63 427
Summa	19	1 847	80 379
Avyttringar			
Kv 1	1	60	4 883
Kv 2	35	1 533	174 109
Summa	36	1 593	178 992

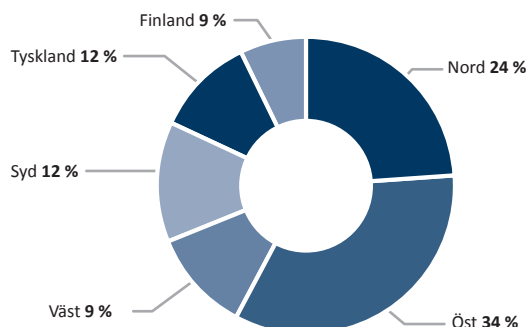
Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De fem största projekten omfattar en total investering om 4 229 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 500 mkr. Sammanlagt pågår 269 projekt med återstående investering om 3 215 mkr.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Fastigheternas marknadsvärde per segment



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	166	101	63	9	339
Uthyrningsbar yta, tkvm	697	501	256	106	1 560
Hysesduration, år	9,1	10,6	4,6	7,4	8,7
Fastighetsvärde, mkr	15 020	11 733	6 240	2 976	35 969
Hysesintäkter, mkr	479	374	201	102	1 156
Driftnetto, mkr	367	278	124	81	850
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	98,4	96,9	99,0	98,7
Direktavkastning, %	5,3	5,5	5,7	5,5	5,4

Hyresgäster

95 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 14 av de 20 största hyresgästerna utgörs av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgår till 59 procent, varav hyresavtal med staten uppgår till 16 procent, kommuner till 34 procent och landstingen till 9 procent. I Sverige skattefinansieras all verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras operatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 27 meur varav 20 procent är säkerställd genom pantsättning.

De största hyresgästerna, alla med en andel runt 5 procent av den totala kontrakterade årshyran, är svenska Polismyndigheten, Attendo, AcadeMedia, och Stockholms Läns Landsting.

Hemsös tio största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	135	5,8	25
AcadeMedia	Privat	113	4,9	25
Stockholms Läns Landsting	Landsting	112	4,8	76
Attendo	Privat	109	4,7	63
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,6	23
Västra Götalandsregionen	Landsting	60	2,6	67
Mälardalens högskola	Stat	53	2,3	2
Västerås stad	Kommun	52	2,2	15
AWO (Tyskland)	Privat	51	2,2	6
HEWAG (Tyskland)	Privat	51	2,2	9
Totalt		796	34,3	311

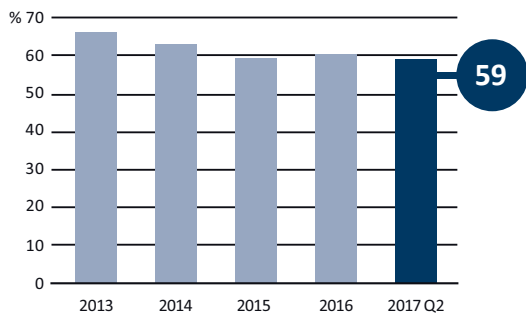
Fastighetsramar

Med anledning av Hemsös tillväxt i Finland och Tyskland har fastighetsramen "Andelen fastighetsvärde i svenska storstadsregioner" ersatts. Från 2017 ska minst 75 procent av det totala

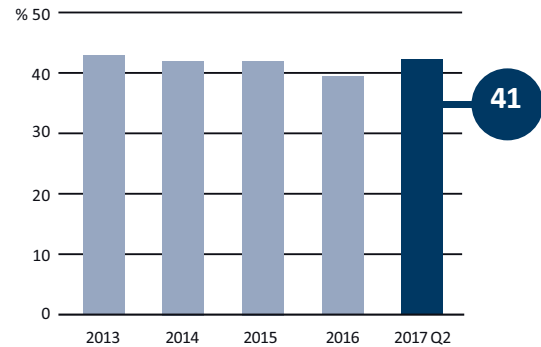
fastighetsvärdet finnas i större städer. Se mer under definitioner på s. 16. Den sista juni uppgick andelen fastighetsvärde i större städer till 78 procent.

Fastighetsbeståndet

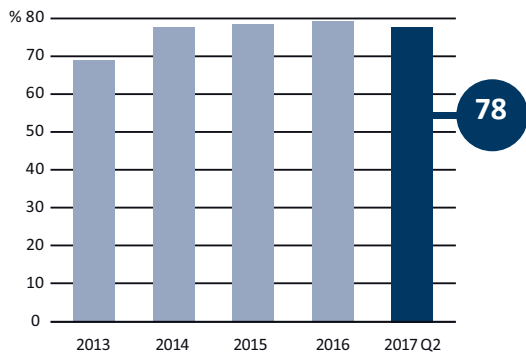
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



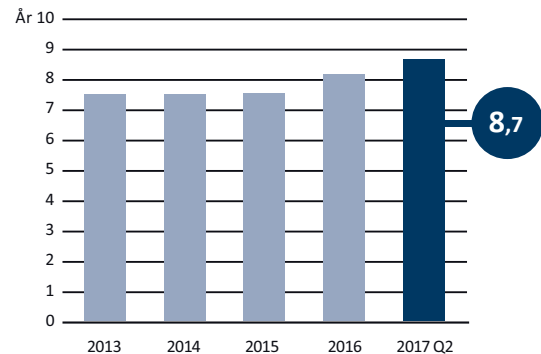
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.



Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i större städer.



Hyresdurationen ska överstiga 5 år.



Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2017. Det är viktigt att notera att den ej är jämförbar med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade driftkostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per 30 juni värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbe-

Intjäningsförmåga

Mkr	30 juni 2017
Hyresvärde	2 351
Avgår vakans	-30
Avgår rabatter	-18
Kontrakterad årshyra	2 303
Fastighetskostnader	-553
Driftnetto	1 750

ståndet årligen. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 35 969 mkr (28 763).

Finansiering

Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk. Det innebär att belåningsgraden inte får överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 64,3 procent (66,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,6 ggr (3,9).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 30 juni 2017 till 39 337 mkr (29 727) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 35 969 mkr (28 763), likvida medel uppgick till 2 717 mkr (606) varav kortfristiga placeringar utgjorde 250 mkr (-). Övriga tillgångar uppgick till 651 mkr (358). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 9 503 mkr (6 494), uppskjuten skatteskuld om 2 274 mkr (1 549), räntebärande skulder om 25 863 mkr (19 853) inklusive lån från minoritetsägare om 1 mkr (39) samt övriga skulder om 1 697 mkr (1 831).

Räntebärande skulder

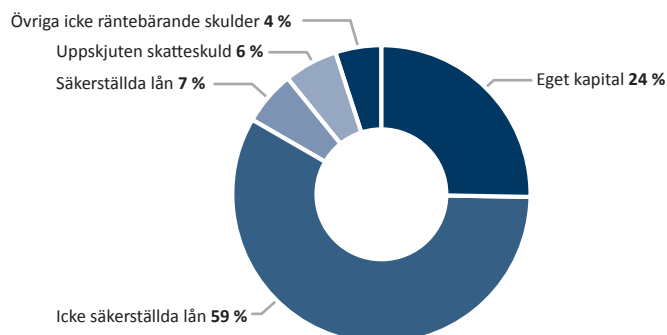
Under det andra kvartalet 2017 har Hemsö emitterat obligationer om 4 211 mkr, varav 3 761 mkr emitterats på löptider mellan 12 till 15 år. Obligationer på totalt 1 200 mkr har förfallit under samma period.

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 863 mkr (19 853) inklusive lån från minoritetsägare om 1 mkr (39). Ökningen om 6 010 mkr jämfört med 30 juni 2016 beror på investeringar i befintliga fastigheter och förvärv. Skuldportföljen om 25 862 mkr bestod av säkerställda lån uppgående till 2 637 mkr (3 416), företagscertifikat om 4 233 mkr (5 001) och icke säkerställda obligationslån om 18 992 mkr (11 397). Disponibel likviditet uppgick till 14 352 mkr (10 082), varav bankinlåning 2 467 mkr (606), kortfristiga placeringar 250 mkr (-) och 11 635 mkr (9 476) i outnyttjade krediter (varav 1 135 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv).

Skulden i utländsk valuta uppgick vid periodens utgång till 995 meur (633) motsvarande 9 722 mkr (6 046). Nettoexponeringen, definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder, uppgick till 64 meur, motsvarande 622 mkr. Beloppet motsvarar 6,5 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,6 procent (1,9). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 5,2 år (2,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 5,6 år (3,6).

Kapitalstruktur per 30 juni 2017



Finansiella nyckeltal per 30 juni 2017

Belåningsgrad, %	64,3
Säkerställda lån, % av fastigheternas marknadsvärde	7,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6
Räntebindning, år	5,6
Kapitalbindning, år	5,2

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2017	1 300	1 165	5,4	6 756	26,1
2018	12 676	4 176	19,3	250	1,0
2019	5 330	3 330	15,4	1 640	6,3
2020	3 099	2 099	9,7	1 347	5,2
2021	1 300	1 300	6,0	2 100	8,1
2022	400	400	1,8	1 300	5,0
2023	0	0	0,0	1 500	5,8
2024	0	0	0,0	1 500	5,8
2025	0	0	0,0	880	3,4
>2025	9 159	9 159	42,3	8 590	33,2
Summa	33 264	21 629	100,0	25 862	100,0
Företagscertifikat		4 233			
Summa		25 862			

Räntederivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Derivatportföljen uppgick nominellt till 7 580 mkr (12 355) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 615 mkr (1 074).

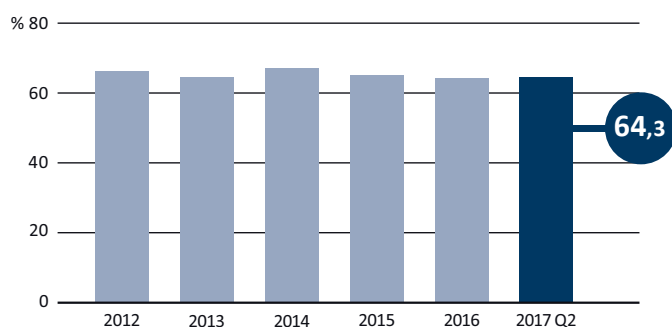
Förändringen i nominell volym beror på att delar av derivatportföljen har löpt ut eller avslutats. Hemsö har under perioden emitterat fastränteobligationer, vilket har förlängt räntebindningen och därigenom minskat behovet av derivat.

Räntederivaten redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna ej räntebärande skulder och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivaten 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.

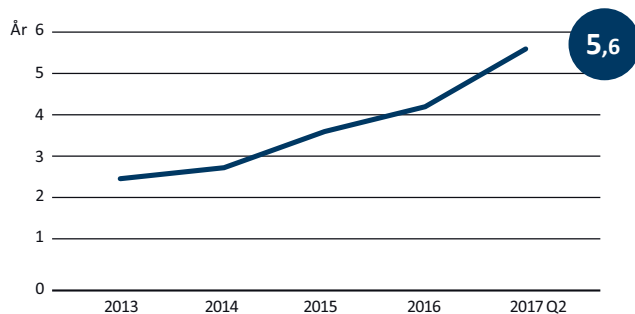
Finanspolicy

Hemsös finansieringsverksamhet ska säkerställa en stabil kapitalstruktur till lägsta möjliga finansieringskostnad inom givna riskramar. Hemsö har 2017 gjort ett par justeringar för att tydliggöra den finansiella strategin. Likviditetskvot har ersatts med skuldtäckningskvot. Skuldtäckningskvoten mäter disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning. Denna ska uppgå till minst 110 procent. Bolaget har även lagt till genomsnittlig räntebindning. Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3 till 6 år.

Belåningsgrad, %



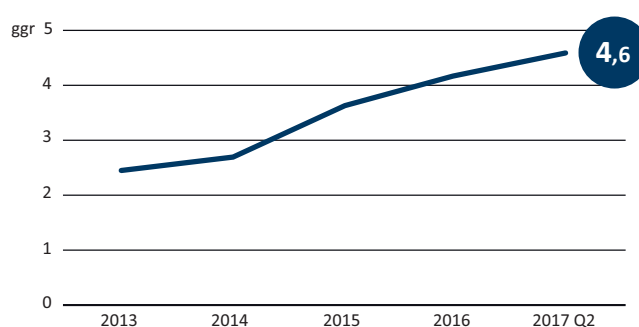
Räntebindning, år



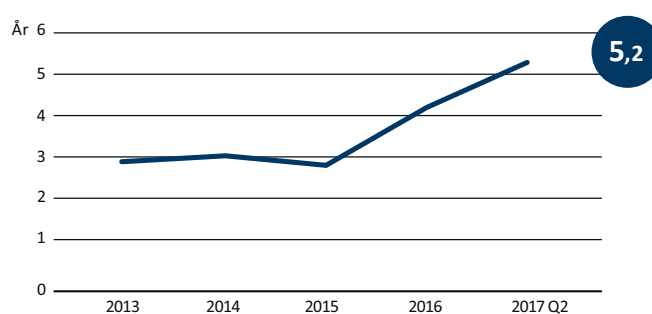
Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 30 jun 2017
Belåningsgrad	Max 70 %	64,3 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,2 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	173 %
Säkerställda lån	Maximalt 20% av fastighetsvärdet på lång sikt	7,3 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,6 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-6 år	5,6 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40% av räntebindningen får förfalla inom 12 månader.	26 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20% av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	6,5 %

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr



Kapitalbindning, år



Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jul 2016-jun 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	1 156	1 070	573	539	2 275	2 189
Övriga intäkter	8	5	4	1	18	15
Driftkostnader	-224	-213	-95	-94	-389	-378
Underhållskostnader	-68	-62	-41	-35	-147	-141
Övriga fastighetskostnader	-22	-15	-11	-3	-40	-33
Driftnetto	850	785	430	408	1 717	1 652
Central administration	-61	-94	-28	-48	-148	-182
Finansiella poster	-161	-179	-77	-94	-341	-359
Förvaltningsresultat	629	512	325	266	1 228	1 111
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	802	245	415	189	2 629	2 072
Finansiella instrument	101	-410	54	-154	303	-208
Resultat före skatt	1 532	347	794	301	4 160	2 975
Aktuell skatt	-48	-35	-23	-18	-62	-49
Uppskjuten skatt	-164	-31	-51	-36	-716	-583
Periodens resultat	1 320	281	720	247	3 382	2 343
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 266	267	690	236	3 294	2 295
Innehav utan bestämmande inflytande	54	14	30	11	88	48
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	1 320	281	720	247	3 382	2 343
Omräkningsdifferens	10	39	10	20	52	81
Periodens totalresultat	1 330	320	730	267	3 434	2 424
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 276	306	700	256	3 346	2 376
Innehav utan bestämmande inflytande	54	14	30	11	88	48

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 juni 2017	30 juni 2016	31 december 2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	35 969	28 763	33 629
Övriga anläggningstillgångar	71	51	69
Övriga kortfristiga fordringar	580	307	323
Kortfristiga placeringar	250	-	-
Likvida medel	2 467	606	932
SUMMA TILLGÅNGAR	39 337	29 727	34 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 503	6 494	8 672
Uppskjuten skatteskuld	2 274	1 549	2 103
Räntebärande skulder	18 230	12 282	15 167
Ej räntebärande skulder	615	1 074	723
Summa långfristiga skulder	21 119	14 905	17 993
Räntebärande skulder	7 633	7 571	7 316
Ej räntebärande skulder	1 082	757	972
Summa kortfristiga skulder	8 715	8 328	8 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 337	29 727	34 953

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Utdelning	-	-	-	-585	-	-585
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-5	-5
Totalresultat 2016-01-01 – 2016-06-30	-	-	39	267	14	320
Utgående eget kapital 2016-06-30	1	6 835	31	-482	109	6 494
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	-	21	-	-21	-	-
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	74	74
Totalresultat 2016-07-01 – 2016-12-31	-	-	42	2 028	34	2 104
Utgående eget kapital 2016-12-31	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Ingående eget kapital 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	57	57
Totalresultat	-	-	10	1 266	54	1 330
Utgående eget kapital 2017-06-30	1	6 856	83	2 235	328	9 503

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jul 2016-jun 2017	Jan-dec 2016
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	629	512	326	266	1 228	1 111
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	7	-30	8	-30	-26	-63
Betald skatt	-36	-40	-14	-6	-60	-64
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	600	442	320	230	1 142	984
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-103	181	-38	21	-30	254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497	623	282	251	1 112	1 238
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 847	-1 424	-1 311	-336	-3 785	-3 362
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 049	-522	-531	-311	-2 078	-1 551
Försäljning av fastigheter	1 469	28	1 414	28	1 501	60
Övriga anläggningstillgångar	-1	-11	-1	-10	-15	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 428	-1 929	-429	-629	-4 377	-4 878
Finansieringsverksamheten						
Erhållna aktiägartillskott	-	-	-	-	74	74
Upptagna räntebärande skulder	5 481	5 670	4 256	3 049	11 279	11 468
Amorteringar räntebärande skulder	-2 250	-3 319	-1 991	-1 766	-5 453	-6 522
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	57	-	1	-	57	-
Utbetald utdelning	-556	-585	-556	-533	-556	-585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 732	1 766	1 710	750	5 401	4 435
Periodens kassaflöde	1 801	460	1 563	372	2 136	795
Likvida medel vid periodens början	932	157	1 170	247	606	157
Kursdifferens i likvida medel	-16	-11	-16	-13	-25	-20
Likvida medel vid periodens slut	2 717	606	2 717	606	2 717	932

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Apr 2016-jun 2017	Apr-jun 2016
Rörelsens intäkter	34	52	17	25
Administrationskostnader	-75	-91	-35	-47
Rörelseresultat	-41	-39	-18	-22
Finansiella poster	-118	1 167	-73	1 211
Värdoförändringar finansiella instrument	-8	-14	-8	-5
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-167	1 114	-99	1 184
Redovisad skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-167	1 114	-99	1 184
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-167	1 114	-99	1 184

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2017	30 jun 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	4	5
Aktier och andelar i koncernföretag	6 009	6 544
Långfristiga fordringar	4 349	4 855
Summa anläggningstillgångar	10 362	11 404
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	13 874	8 920
Kortfristiga placeringar	250	-
Likvida medel	2 296	441
Summa omsättningstillgångar	16 420	9 361
SUMMA TILLGÅNGAR	26 782	20 765
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 971	4 126
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	13	33
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	29	27
Räntebärande skulder	23 225	11 797
Ej räntebärande skulder	544	4 782
Summa skulder	23 798	16 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 782	20 765

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Hemsö kommer att bygga skolor i Sandbyhov i Norrköping. Projektet omfattar 10 250 kvadratmeter och investeringsbeloppet uppgår till 260 mkr. Projektet påbörjas under hösten 2017 och beräknas stå färdiga för inflyttning höstterminen 2019. Norrköpings kommun har tecknat 25-åriga hyresavtal för lokalerna.

Tillsammans med Lantmännen har Hemsö bildat ett gemensamt bolag för att utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Fokus kommer primärt att ligga på skolor och äldreboenden. Parternas initiala investering i det 50/50-procentigt ägda bolaget uppgår till 540 miljoner kronor och innefattar en portfölj med fyra skol- och äldreboendefastigheter samt en äldreboendeprojekt. Samarbetet kommer främst att fokusera på projektutveckling med en projektvolym uppskattad till 3 miljarder kronor de närmaste 7 åren.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 101 anställda varav 47 kvinnor. Av de anställda arbetar 36 personer inom förvaltningsorganisationen samt 11 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 95 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 2 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 46-48 i årsredovisningen för 2016.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 25 i Hemsös årsredovisning för 2016. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Samägda bolag

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

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

Utöver detta innehar Hemsö ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP Fonden. Hemsö Norden KB äger idag 21 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Tillämpade redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Accounting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Hemsös Årsredovisning för 2016.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2018 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden ska tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Hemsö gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Hemsös kunder till övervägande del består av offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk bedömer Hemsö att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden ska tillämpas från och med 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Då Hemsös intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter och i mindre omfattning av servicetjänster och leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16, gör bolaget bedömningen att rekommendationen inte kommer ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leases

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) kommer standarden att innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen. För Hemsös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomträttsavgälden att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Hemsö innehar ett begränsat antal tomträtter bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 13 juli 2017

Nils Styf
Verkställande direktör

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

Definitioner

Detaljerade definitioner och förklaringar av nyckeltal finns också på hemso.se/finansiell-information/definitioner

Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Disponibel likviditet

Likvida medel och korta placeringar med tillägg av outnyttjade kreditlöften.

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Genomsnittsränta

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

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

Fastighetsrelaterade definitioner

Direktavkastning

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

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hysesintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

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

Samhällsfastighet

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

Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses städer med över 100 000 invånare och i Tyskland städer med över 200 000 invånare.

Uthyrningsbar yta

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

Uthyrningsgrad yta

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats hemso.se

Kalendarium

Delårsrapport jan - sep 2017

25 okt

HEMSÖ

Hemsö Fastighets AB (org.nr 556779-8169)

Besöksadress: Linnégatan 2 Box 24 281, 104 51 Stockholm

Telefon: +46 8 501 170 00 Fax: +46 8 501 172 98

E-post: kontaktaoss@hemso.se www.hemso.se