

## Bokslutskommuniké 2013

### Sammanfattning januari – december 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 1 875 mkr (1 894).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 674 mkr (674).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -125 mkr (84).
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 297 mkr (-128).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 528 mkr (581).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 22 637 mkr (22 951).
- Hemsö har under fjärde kvartalet förvärvat en yrkeshögskola i Åbo, Finland, för 323 mkr samt en vårdfastighet i Göteborg för 90 mkr.

Förvaltningsresultatet  
uppgick till

**674 mkr**

### Hemsö i sammandrag

	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012
Hyresintäkter, mkr	1 875	1 894	470	496
Driftnetto, mkr	1 340	1 364	334	337
Förvaltningsresultat, mkr	674	674	165	147
Resultat efter skatt, mkr	528	581	61	310
Belåningsgrad, %	64,9	65,7	64,9	65,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,4	2,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	22 637	22 951	22 637	22 951
Direktavkastning, %	6,1	6,2	6,1	6,2
Överskottsgrad, %	71,5	72,0	71,1	67,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,4	96,4	96,4	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	13 956	13 445	13 956	13 445
Antal fastigheter, st	348	357	348	357
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 622	1 707	1 622	1 707

### Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av fastigheter för samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Hemsö finns i 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i Åbo, 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.

#### Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



#### Vår affärsidé

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



## VD-ord: Ett positivt år

2013 har varit ett positivt år för Hemsö. Vi har genomfört ett antal strategiska förvärv och breddat vår kapitalförsörjning. Under året har AB Sagax förvärvat 15 procent av Hemsö Fastighets AB från Tredje AP-fonden. Internt har vi fokuserat på att bygga en organisation som klarar expansion och tillväxt där vi är väl rustade för framtiden.

Årets resultat uppgick till 528 mkr (581). Driftnetto för 2013 blev 1 340 mkr (1 364), en minskning med 1,7 procent. Minskningen är främst ett resultat av genomförda avyttringar vilka renodlat Hemsös fastighetsportfölj.

Under fjärde kvartalet tog Hemsö steget in i Finland som vi ser som en intressant marknad med tillväxtpotential. Som ett led i Hemsös målsättning att öka andelen ny-, till- och ombyggnadsprojekt påbörjades bland annat ombyggnaden av en större vård- och skolfastighet i Lund som innebär en investering om 250 mkr.

Hemsö etablerade under 2013 ett företagscertifikatsprogram och ett obligationsprogram (MTN) för att utöka alternativen för finansiering av verksamheten. Responserna på programmen är goda och Hemsö har under året blivit en betydande aktör på den svenska kapitalmarknaden. Vid årets slut hade Hemsö utestående certifikat om 3 300 mkr och MTN om 1 500 mkr.

En positiv trend är att omsättningen av samhällsfastigheter på de marknader som Hemsö verkar på har under



året ökat. En större efterfrågan till följd av att fler aktörer fokuserar på samhällsfastigheter skapar en sund konkurrens. Hemsö har under 2013 än mer stärkt sin position som det ledande fastighetsbolaget för samhällsfastigheter. Jag ser med tillförsikt på Hemsös utveckling.

**Per Berggren, vd**

## Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Av Hemsös 348 fastigheter är 141 äldreboenden, 109 skolor, 90 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 förvaltningsorganisation har stor kunskap om och erfarenhet av samhällsfastigheter och de verksam-

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

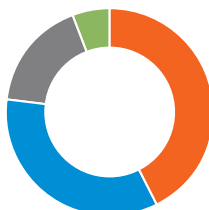
### Kunder

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

Vid årsskiftet 2013/2014 hade Hemsö drygt 2 100 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,5 år. Av Hemsös hyresvärde kommer 66,0 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	43 %
■ Skola	34 %
■ Vård	17 %
■ Rättsväsende	6 %



#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori

■ Kommun	44 %
■ Privat	34 %
■ Landsting	12 %
■ Stat	10 %



## Fastighetsbestånd

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

### Investeringar, förvärv och avyttringar

Marknadsvärdet på Hemsös fastigheter sjönk med 314 mkr vilket är ett resultat av nettoinvesteringar om -302 mkr (2 057), värdeförändringar om -68 mkr (84) och resultat-effekt av valutakursförändringar hänförligt till utlandsbeståndet om 56 mkr (-48).

Nettoinvesteringarna utgjordes av avyttringar om -1 797 mkr (-9) samt investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 391 mkr (401) och förvärv om 1 104 mkr (1 665). Fastighetsportföljens värde har minskat under året till följd av genomförda försäljningar samt att kvarvarande portfölj minskat i värde främst relaterat till förändringar i framtida driftnetton.

Under det fjärde kvartalet förvärvades en vårdfastighet i Göteborg. Fastigheten inrymmer bland annat en vårdcentral, ett apotek samt en folktandvård och är anpassad och byggd för Miljöbyggnad Silver. Vidare etablerade sig Hemsö i Finland genom förvärvet av Åbo yrkeshögskola. Fastigheten ligger i ett tillväxtområde i Åbo och är nyligen totalrenoverad.

### Förvärv och avyttringar

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Kv 1	-	-	-
Kv 2	2	124	8 000
Kv 3	17	561	41 955
Kv 4	4	419	19 625
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>1 104</b>	<b>69 580</b>
<b>Avyttringar</b>			
Kv 1	11	1 612	143 419
Kv 2	18	149	10 920
Kv 3	1	8	660
Kv 4	1	28	3 600
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>1 797</b>	<b>158 599</b>

### Hemsös fastighetskategorier

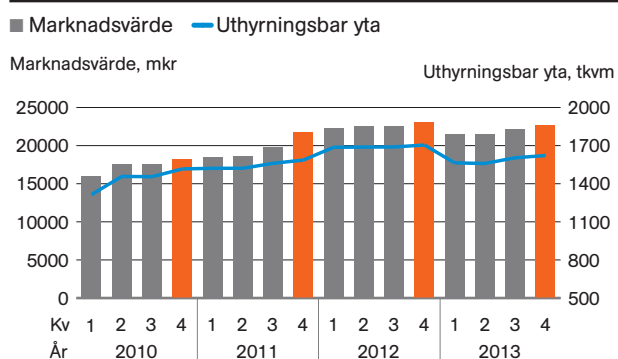
	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	141	109	90	8	348
Uthyrningsbar yta, kvm	649 330	588 568	316 516	67 639	1 622 053
Hysesavtalens snittlängd, år	8,8	7,7	4,8	5,5	7,5
Fastighetsvärde, mkr	10 521	7 361	3 311	1 444	22 637
Hysesintäkter, mkr	780	641	327	107	1 875*
Driftnetto, mkr	587	454	203	84	1 340*
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	94,3	94,2	99,1	96,4
Direktavkastning, %	5,9	6,4	6,3	5,8	6,1

\*Uppgifterna inkluderar hyresintäkter respektive driftnetto om 20 respektive 12 mkr hänförliga till fastigheter som avyttrats.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 951	357
Regleringar	-	-1
Förvärv	1 104	23
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	391	
Avyttringar	-1 797	-31
Valutakursförändringar	56	
Orealiserade värdeförändringar	-68	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>22 637</b>	<b>348</b>

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Förvärv och avyttringar kvartal 4

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Medicinaren 5	Huddinge	Vård	~*
Nässelodlingen 1	Linköping	Skola	~*
Brämaregården 80:1	Göteborg	Vård	3 325
Untamonkatu 2A, 2B	Åbo, Finland	Skola	16 300
<b>Summa</b>			<b>19 625</b>
<b>Avyttringar</b>			
Slätten 15:7 (del av)	Lysekil	Vård	2 211
Fallström 14	Mölnådal	Äldreboende	1 389
<b>Summa</b>			<b>3 600</b>

\*Avser projektfastigheter med byggstart 2014.

## Fastighetsvärde

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Varje fastighet bedöms utifrån ortsprismetoden där hänsyn tagits 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. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelser från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den affärsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde.

Utifrån den interna värderingen fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 22 637 mkr (22 951). För att kvalitetssäkra den interna värderingen görs vid varje årsskifte en extern värdering av oberoende värderingsföretag. Per årsskiftet 2013/2014 har 316 fastigheter motsvarande 93,5 % av det sammanlagda marknadsvärdet värderats externt. Den externa värderingen konfirmerar det av Hemsö bedömda marknadsvärdet.

## Finansiering

Under sista kvartalet 2013 gjorde Hemsö sin första emission under sitt nyetablerade MTN program. Ramen uppgår till 6 000 mkr och per 31 december hade Hemsö utestående MTN om 1 500 mkr. Traditionell bankfinansiering tillsammans med certifikat- och MTN programmen är Hemsös huvudsakliga externa finansieringskällor.

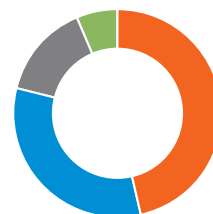
### Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 14 699 mkr (15 085). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 9 200 mkr (14 335), utestående företagscertifikat om 3 300 mkr (-) och icke säkerställda obligationslån om 2 199 mkr (750). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 3 660 mkr (385) varav 3 300 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 minskade under perioden, främst beroende på genomförda försäljningar. Genomsnittlig kapitalbinding uppgick till 2,9 år (2,6) och andelen kort upplåning uppgick till 18 procent (28). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (2,8) och belåningsgraden uppgick till 64,9 procent (65,7).

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori

■ Äldreboende	46 %
■ Skola	33 %
■ Vård	15 %
■ Rättsväsende	6 %



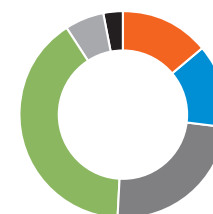
### Fastigheternas marknadsvärde per segment

■ Sverige öst	32 %
■ Sverige väst	17 %
■ Sverige nord	28 %
■ Sverige syd	15 %
■ Utland	8 %



### Kapitalstruktur per 31 december 2013

■ Eget kapital	14 %
■ Ägarlån	13 %
■ Icke säkerställda lån	24 %
■ Säkerställda lån	40 %
■ Uppskjuten skatteskuld	6 %
■ Övriga icke räntebärande skulder	3 %



### Finansiella nyckeltal per 31 december 2013

Belåningsgrad, %	64,9
Utestående säkerställda lån, % av marknadsvärde	40,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4
Räntebindning, år	3,3
Kapitalbinding, år	2,9

**Kapital- och räntebindning**

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel %
2014	3 067	2 695	6 499	44,2
2015	3 583	3 104	1 000	6,8
2016	4 773	2 556	900	6,1
2017	842	250	800	5,5
>2017	2 794	2 794	5 500	37,4
<b>Summa</b>	<b>15 059</b>	<b>11 399</b>	<b>14 699</b>	<b>100,0</b>
Utestående certifikat		3 300		
<b>Summa</b>		<b>14 699</b>		

**Räntederivat**

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Dessa finansiella instrument redovisas brutto till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raden derivat och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara

marknadsdata, nivå 2. Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder.

Hemsö har tillämpat nettningsavtal avseende räntederivat. Derivatportföljen uppgick nominellt till 9 200 mkr (8 700) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 66 mkr (363).

**Finanspolicy i sammandrag**

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2013
Soliditet	Minst 20 procent	26,6
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,9
Låneförfall 12 månader	Max 30 procent	18,4
Kreditlöften	Motsvarande 100 procent av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden	Uppfyllt
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,5 ggr	2,4
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 december 2013 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser oktober till december och året januari till december.

### Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 674 mkr (674) vilket är i nivå med föregående år, trots att driftnettot minskat med 24 mkr och att administrativa kostnader ökat med 4 mkr. Dessa förändringar motverkas av ett förbättrat finansnetto med 28 mkr. Fastigheterna värdejusterades med -125 mkr (84) mkr. Värdejustering av finansiella instrument i Hemsö påverkade resultatet med 297 mkr (-128). Årets resultat efter skatt uppgick till 528 mkr (581).

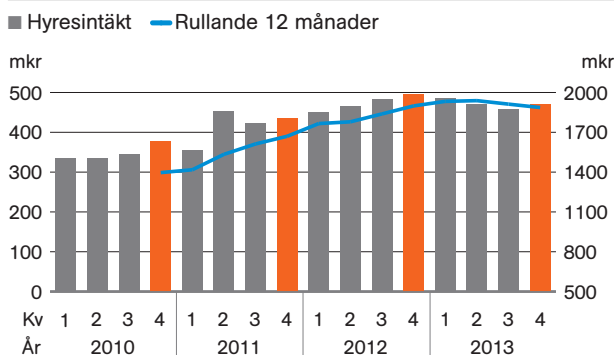
### Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 1 875 mkr (1 894). Minskningen förklaras främst av ett mindre fastighetsbestånd till följd av renodling av beståndet. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 15 mkr motsvarande 0,9 procent där indexökning utgör knappt 7 mkr.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 62 mkr vid periodens utgång och förändrades marginellt under året och är en effekt av inflyttningar men också av vakanser i sålda fastigheter.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 917 mkr (2 007) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,4 procent (96,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen minskade till 7,5 år (7,7).

### Hyresintäkter



### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 12 mkr under perioden och uppgick till 547 mkr (535). I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 7 mkr motsvarande 1,5 procent varav driftkostnaderna har ökat med 21 mkr, underhållskostnaderna minskat med 10 mkr och övriga fastighetskostnader minskat med 4 mkr. Den milda hösten kunde inte väga upp för den kalla vintern i början av året, vilket förklarar ökningen av driftkostnaderna. Minskningen av underhållskostnaderna är en effekt av ett mindre underhållsbehov medan minskningen av övriga fastighetskostnader beror på lägre kostnader för fastighetskatt.

### Vakansförändringar

mkr	Jan-dec 2013
Ingående vakans	62
Avflyttningar	25
Inflyttningar	-21
Förvärvat	3
Avyttrat	-7
<b>Utgående vakans</b>	<b>62</b>

### Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, kvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2013	41	28 746	29	1,5
2014	787	136 191	145	7,5
2015	310	196 801	220	11,5
2016	398	177 005	203	10,6
2017	161	104 582	128	6,7
>2017	411	872 753	1 192	62,2
<b>Summa</b>	<b>2 108</b>	<b>1 516 078</b>	<b>1 917</b>	<b>100,0</b>

### Jämförbart bestånd

	31 dec 2013	31 dec 2012	Förändring %
Antal fastigheter, st	271	271	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	19 245	18 946	1,6
Direktavkastning, %	6,1	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	-

### Jämförbart bestånd forts.

Jämförbart bestånd forts, mkr	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Förändring %
Hyresintäkter	1 622	1 607	0,9
Övriga intäkter	9	3	-
Driftkostnader	-349	-328	6,4
Underhållskostnader	-90	-100	-10,0
Övriga fastighetskostnader	-21	-25	-16,0
<b>Driftnetto</b>	<b>1 171</b>	<b>1 157</b>	<b>1,2</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2012 tom 31 december 2013.

### Driftnetto

Driftnettot minskade till 1 340 mkr (1 364). Det lägre driftnettot är främst ett resultat av genomförda försäljningar och att fastighetsportföljen därmed minskat mellan perioderna. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 14 mkr motsvarande 1,2 procent.

Överskottsgraden har sjunkit från 72,0 procent till 71,5 procent.

### Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 173 mkr (169). Ökningen beror främst på ökade kostnader för personal då antalet medarbetare ökat mellan perioderna.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -703 mkr (-731), varav externa räntekostnader uppgick till -474 mkr (-539). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre genomsnittlig lånevolym men också lägre basräntor och marginaler under perioden jämfört med 2012. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 3,0 procent (3,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 (2,3). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -210 mkr (-210). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader samt ränteintäkter och uppgick till -19 mkr (18).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till -125 mkr (84). Värdeförändringarna utgörs till -57 mkr (-) av realiserade värdeförändringar och till -68 mkr (84) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till försäljningen av 11 fastigheter från fastighetskategorierna "Övrigt" som såldes till Kungälv i februari 2013 samt försäljningen av 15 LSS-fastigheter i maj 2013.

Den orealiserade värdeförändringen är relaterad till ett antal ändrade bedömningar kring hyresintäkter, drift- och underhållskostnader samt engångseffekter av vakanser på grund av konkurs. Hemsö har gjort bedömningen att direktavkastningskraven på enskilda fastigheter främst inom kategorierna äldreboende och vård har förändrats något sedan årets början, vilket resulterat i att direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,1 procent (6,2).

### Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan - dec 2013
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	50
Avflyttningar/Omförhandlingar	-111
Allmän marknadsvärdering	-7
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>-68</b>
<b>Delsumma Utland</b>	<b>-</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-68</b>

## Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet positivt med 297 mkr (-128). Den positiva värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna stigit 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 understiger den aktuella skatten i Hemsö den nominella. Aktuell skatt uppkommer i bolagen i Tyskland samt då ett fåtal svenska dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Redovisad skatt för perioden uppgår till -108 mkr (161) varav aktuell skatt utgör -9 mkr (-17) och uppskjuten skatt utgör -99 mkr (178). 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 35 mkr (111) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 14 mkr (80) och underskottsavdrag om 21 mkr (31). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 451 mkr (1 436) 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 nettoredovisats 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 440 mkr (408). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -38 mkr (-29).

Investeringsverksamheten tillförde kassaflödet 75 mkr (-2 145) samtidigt som minskad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade Hemsö med -538 mkr (1 570).

Sammantaget har likvida medel förändrats med -61 mkr (-196) 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 - dec 2013	Jan - dec 2012	Jan - dec 2013	Jan - dec 2012	31 dec 2013	31 dec 2012
Sverige öst	510	492	392	371	7 298	6 612
Sverige väst	379	398	238	256	3 867	4 106
Sverige nord	569	620	399	457	6 379	7 693
Sverige syd	311	289	207	190	3 238	3 184
Utland	106	95	104	90	1 855	1 356
<b>Totalt</b>	<b>1 875</b>	<b>1 894</b>	<b>1 340</b>	<b>1 364</b>	<b>22 637</b>	<b>22 951</b>

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan - dec 2013	Jan - dec 2012	Okt - dec 2013	Okt - dec 2012
Hysesintäkter	1 875	1 894	470	496
Övriga intäkter	12	5	2	2
Driftkostnader	-416	-390	-100	-109
Underhållskostnader	-101	-110	-38	-43
Övriga fastighetskostnader	-30	-35	-	-9
<b>Driftnetto</b>	<b>1 340</b>	<b>1 364</b>	<b>334</b>	<b>337</b>
Administrationskostnader	-173	-169	-49	-51
Finansiella poster	-703	-731	-172	-192
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>464</b>	<b>464</b>	<b>113</b>	<b>94</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	-125	84	-115	-8
Derivat	297	-128	-6	-34
<b>Resultat före skatt</b>	<b>636</b>	<b>420</b>	<b>-8</b>	<b>52</b>
Aktuell skatt	-9	-17	-2	-8
Uppskjuten skatt	-99	178	71	266
<b>Periodens resultat</b>	<b>528</b>	<b>581</b>	<b>61</b>	<b>310</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	16	-13	14	-6
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>544</b>	<b>568</b>	<b>75</b>	<b>304</b>
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	528	581	61	310



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	22 637	22 951
Övriga anläggningstillgångar	5	27
Övriga kortfristiga fordringar	151	174
Likvida medel	13	70
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 806</b>	<b>23 222</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 061	2 633
Ägarlån	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 416	1 325
Övriga avsättningar	1	-
Räntebärande skulder	8 704	10 848
Ej räntebärande skulder	56	355
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 177</b>	<b>15 528</b>
Räntebärande skulder	5 995	4 237
Ej räntebärande skulder	573	824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 568</b>	<b>5 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 806</b>	<b>23 222</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande		Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	-	3 835	-3	-1 664	1		2 169
Fondemission	1	-	-	-1	-		-
Utdelning	-	-	-	-104	-		-104
Totalresultat	-	-	-13	581	-		568
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>-16</b>	<b>-1 188</b>	<b>1</b>		<b>2 633</b>
Ingående eget kapital 2013-01-01	1	3 835	-16	-1 188	1		2 633
Utdelning	-	-	-	-116	-		-116
Totalresultat	-	-	16	528	-		544
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>-</b>	<b>-776</b>	<b>1</b>		<b>3 061</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan - dec 2013	Jan - dec 2012	Okt - dec 2013	Okt - dec 2012
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	636	420	-8	52
Orealiserade värdeförändringar	-229	43	55	40
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	56	1	67	1
Betald skatt	-23	-56	2	-15
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>440</b>	<b>408</b>	<b>116</b>	<b>78</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-38	-29	-74	84
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>402</b>	<b>379</b>	<b>42</b>	<b>162</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-1 203	-1 933	-1 061	-232
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-391	-401	-106	-98
Försäljning av fastigheter	1 667	191	9	119
Övriga anläggningstillgångar	2	-2	1	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>75</b>	<b>-2 145</b>	<b>-1 157</b>	<b>-212</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	8 132	4 640	2 515	571
Amorteringar räntebärande skulder	-8 554	-2 966	-1 467	-527
Utbetald utdelning	-116	-104	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-538</b>	<b>1 570</b>	<b>1 048</b>	<b>44</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-61</b>	<b>-196</b>	<b>-67</b>	<b>-6</b>
Likvida medel vid periodens början	70	265	77	76
Kursdifferens i likvida medel	4	1	3	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>13</b>	<b>70</b>	<b>13</b>	<b>70</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan - dec 2013	Jan - dec 2012	Okt - dec 2013	Okt - dec 2012
Rörelsens intäkter	307	228	31	124
Administrationskostnader	-174	-161	-53	-44
<b>Rörelseresultat</b>	<b>133</b>	<b>67</b>	<b>-22</b>	<b>80</b>
Finansiella poster	65	-196	-240	-317
Bokslutsdispositioner	221	153	221	153
<b>Resultat före skatt</b>	<b>419</b>	<b>24</b>	<b>-41</b>	<b>-84</b>
Redovisad skatt	-89	46	-2	87
<b>Periodens resultat</b>	<b>330</b>	<b>70</b>	<b>-43</b>	<b>3</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	5	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 541	5 688
Uppskjuten skattefordran	-	80
Långfristiga fordringar	3 968	20
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 514</b>	<b>5 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	2 361	1 574
Likvida medel	5	56
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 366</b>	<b>1 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 880</b>	<b>7 424</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	431	218
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	43
<b>Skulder</b>		
Övriga avsättningar	1	-
Uppskjuten skatteskuld	9	-
Räntebärande skulder	7 928	5 516
Ej räntebärande skulder	3 468	1 647
<b>Summa skulder</b>	<b>11 406</b>	<b>7 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 880</b>	<b>7 424</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

I januari 2014 genomförde Hemsö ytterligare två emissioner inom ramen för befintligt MTN program. Emitterade belopp uppgick till 1 000 mkr respektive 500 mkr.

Hemsö planerar att uppföra ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Byggnationen är en del av Stockholmsregionens pågående Life Science satsning och kommer omfatta 35 000 kvm lokaler för utbildning och forskning. Projektet är i miljardklassen och sker i samverkan mellan Hemsö och SveaNor. Hyresgäster blir huvudsakligen Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Röda Korsets högskola. Lokalerna beräknas vara färdigställda sommaren 2016.

### Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 100 (97) anställda varav 45 (40) kvinnor. Av de anställda arbetar 62 (67) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, kommunikation, personal, juridik, ledning och administration. All personal är anställd i moderbolaget.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 10–11 i årsredovisningen för 2012.

### 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 2012 på sidorna 43–46 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2013. Det gäller främst IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar samt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Värdering av förvaltningsfastigheter är i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Derivatinstrument är värderade i nivå 2 enligt IFRS 13. Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns.

Stockholm 10 februari 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**

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.

**Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

**Hyresintäkt**

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

**Jämförbart bestånd**

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

**Nettoinvesteringar**

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

**Uthyrningsbar yta**

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

**Uthyrningsgrad yta**

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

**Utvecklingsfastigheter**

Fastigheter med större pågående projekt, ny-, till- eller ombyggnad.

**Vakanshyra**

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

**Vakansgrad hyra**

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

**Vakansgrad yta**

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

**Överskottsgrad**

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

## Frågor och mer information

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

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

## Kalendarium

Årsstämma	29 april 2014
Årsredovisning	30 april 2014
Delårsrapport januari – mars 2014	30 april 2014
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 10 februari 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](mailto:kontaktaoss@hemso.se)

[www.hemso.se](http://www.hemso.se)