

## Halvårsrapport januari–juni 2014

### Sammanfattning januari–juni 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 986 mkr (951).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 370 mkr (318).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -86 mkr (-6) och värdeförändringar på derivat uppgick till -352 mkr (276).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -194 mkr (350).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 23 929 mkr (22 637).
- Under andra kvartalet förvärvade Hemsö en rättsväsendeportfölj bestående av fyra fastigheter för 2 mdr kronor, en vårdfastighet i Jönköping för 200 mkr samt två nybyggda omsorgsfastigheter i Borlänge för 96 mkr. Vidare förvärvades ett äldreboende i Dresden, Tyskland, för 60 mkr.

Förvaltningsresultatet  
ökade med

**16 %**

### Hemsö i sammandrag

	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Apr - jun 2014	Apr - jun 2013	Jul 2013 - jun 2014	Jan - dec 2013
Hyresintäkter, mkr	986	951	499	466	1 910	1 875
Driftnetto, mkr	700	660	370	337	1 380	1 340
Förvaltningsresultat, mkr	370	318	203	173	726	674
Resultat efter skatt, mkr	-194	350	-67	197	-16	528
Belåningsgrad, %	66,3	63,6	66,3	63,6	66,3	64,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,7	2,5	2,5	2,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	23 929	21 518	23 929	21 518	23 929	22 637
Direktavkastning, %	6,1	6,1	6,2	6,1	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	71,0	69,4	74,1	72,3	72,3	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	96,6	96,8	96,4	96,4
Fastighetsvärde, kr/kvm	14 390	13 802	14 390	13 802	14 390	13 956
Antal fastigheter, st	362	329	362	329	362	348
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 663	1 559	1 663	1 559	1 663	1 622

### 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 närmare 90 svenska kommuner, 15 tyska städer och sedan 2013 även i Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att vi ska skapa mervärde för våra kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2013 till närmare 23 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent.

#### Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



#### Vår affärsidé

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



## VD-ord: Förvaltningsresultatet upp 16 procent

Förvaltningsresultatet uppgick till 370 mkr (318), en ökning med 16 procent. Ökningen är ett resultat av ett förbättrat driftnetto i identiskt bestånd samt genomförda förvärv och lägre finansieringskostnader. Vid utgången av andra kvartalet uppgick resultatet till -194 mkr (350). Resultatutvecklingen är främst en effekt av negativ värdeförändring av finansiella derivat med -352 mkr (276). Under kvartalet har Hemsö gjort ytterligare emissioner om totalt 500 mkr inom befintligt obligationsprogram (MTN).

Hemsö har under kvartalet förvärvat ett antal vård- och omsorgsfastigheter samt en större portfölj med rättsfastigheter i Sverige. Vidare har ett äldreboende i Tyskland förvärvats. Genomförda förvärv uppgår till ett sammanlagt värde av 2,3 mdr kronor.

Under kvartalet har ett strategiskt avtal träffats med Järfälla kommun om ett framtida markförvärv med en byggrätt för vårdfastighet på 35 000 kvm. Hemsö har även vunnit en upphandling av uppförande och uthyrning av en grundskola och idrottshall i Staffanstorps kommun.

I linje med Hemsös etablering i Finland har Jarkko Leinonen anställts som Finlandschef. Hans uppgift blir att



etablera Hemsö på den finska marknaden samt att ansvara för förvaltning av befintligt bestånd i Finland.

**Per Berggren, vd**

## Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Av Hemsös 362 fastigheter är 154 äldreboenden, 109 skolor, 91 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 förstärkt 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.

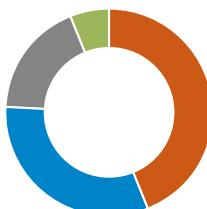
### Kunder

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

Vid utgången av andra kvartalet 2014 hade Hemsö 2 056 hyresavtal med en genomsnittlig avtalstid om 7,3 år. Av Hemsös hyresvärde kommer 65,8 procent från kommun, landsting eller stat. De långa hyresavtalen i kombination med finansiellt stabila hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter.

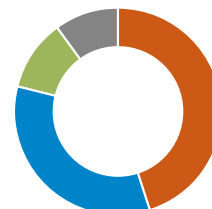
#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori

Äldreboende	44 %
Skola	32 %
Vård	18 %
Rättsväsende	6 %



#### Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori

Kommun	45 %
Privat	34 %
Stat	11 %
Landsting	10 %



## Fastighetsbestånd

Per 30 juni ägde Hemsö 362 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 663 tkvm. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 39,0 procent, utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 11,8 procent av fastigheternas marknadsvärde.

### Investeringar, förvärv och avyttringar

Marknadsvärdet på Hemsös fastigheter ökade med 1 292 mkr vilket är ett resultat av förvärv om 1 005 mkr (124), investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 306 mkr (185) och avyttringar om -20 mkr (-1 761). Vidare har det redovisade värdet påverkats av resultatteffekt av valutakursförändringar hänförligt till utlandsbeståndet om 87 mkr (25) och värdeförändringar om -86 mkr (-6).

Under det andra kvartalet genomfördes flera transaktioner med tillträde främst efter sommaren. I slutet av april förvärvades två nybyggda omsorgsfastigheter i Borlänge med ett fastighetsvärde om 96 mkr vilka tillträdades 1 maj. Fastigheterna består dels i ett äldreboende med både parlägenheter och enpersonslägenheter och dels ett gruppboende. Total uthyrningsbar yta är 4 300 kvm, kontrakterad hyresgäst är Borlänge kommun och hyreskontrakten har en återstående löptid på 24 år.

I juni förvärvades en rättsväsendeportfölj om fyra fastigheter för 2 mdr kr. Fastigheterna ligger strategiskt i Stockholm, Solna, Lund och Malmö. Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakten är nio år. Total uthyrningsbar yta uppgår till 73 000 kvm, varav 6 000 kvm avser garageytor. Hyresgäster är framförallt Domstolsverket, Polisen och Åklagarmyndigheten. Hemsö tillträder fastigheterna 1 september.

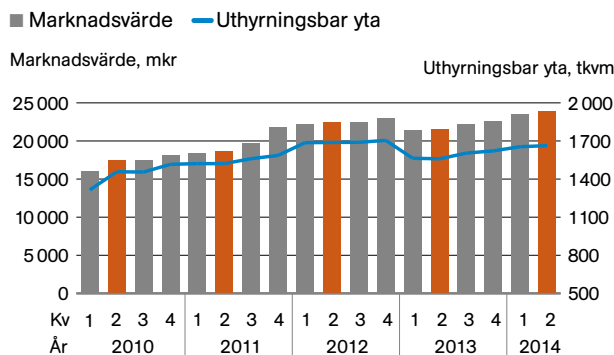
I juni förvärvade Hemsö också Hälsans vårdcentral i Jönköping till ett värde av 200 mkr med tillträde 1 oktober. Hyresgäst är Landstinget i Jönköpings län och återstående hyrestid är 16 år.

Vidare förvärvades även Waldpark i Dresden, Tyskland. Fastigheten inhyser ett äldreboende med 86 platser och fyra lägenheter i en separat byggnad. Hyresgäst är Dresdensia Seniorpflege GmbH, ett dotterbolag till vårdoperatören Bucharth Führer Gruppe. Återstående kontraktstid är 10 år. Fastighetsvärdet uppgår till 60 mkr. Förvärvet innebär att Hemsö nu äger 20 äldreboenden i Tyskland till ett totalt värde om cirka 1,6 mdr kr. Fastigheten tillträdades 1 augusti 2014.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 637	348
Förvärv	1 005	18
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	306	
Avyttringar	-20	-4
Valutakursförändringar	87	
Orealiserade värdeförändringar	-86	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>23 929</b>	<b>362</b>

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Tillträdde förvärv och frånträdde avyttringar, kvartal 2 2014

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm				
<b>Förvärv</b>							
Kungsljuset 13	Borlänge	Äldreboende	3 415				
Vinkelhaken 2	Borlänge	Äldreboende	352				<b>3 767</b>
			<b>3 767</b>				

### Avyttringar

Bofinken 8	Härnösand	Vård	495
			<b>495</b>

**Hemsös fastighetskategorier**

	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	154	109	91	8	362
Uthyrningsbar yta, tkvm	675	588	328	72	1 663
Hysesavtalens snittlängd, år	8,3	7,7	5,1	5,1	7,3
Fastighetsvärde, mkr	11 166	7 658	3 567	1 538	23 929
Hysesintäkter, mkr	492	326	163	55	986
Driftnetto, mkr	327	229	101	43	700
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	93,9	94,5	99,2	96,6
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,5	6,3	6,1

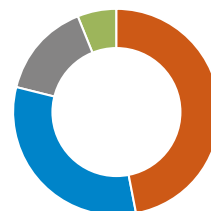
**Fastighetsvärde**

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs rullande kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Varje fastighet värderas utifrån en kassaflödesanalys av fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den affärsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Hänsyn tas till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra, avkastningskrav och vakansförväntan. Vidare har varje fastighet bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar.

Utifrån den interna värderingen fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 23 929 mkr (22 637).

**Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori**

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

**Fastigheternas marknadsvärde per segment**

■ Sverige öst	33 %
■ Sverige väst	15 %
■ Sverige nord	26 %
■ Sverige syd	14 %
■ Utland	12 %

**Finansiering**

Under andra kvartalet 2014 gjorde Hemsö ytterligare emissioner under sitt MTN-program. Utestående volym uppgår nu till 4 050 mkr. Under kvartalet förlängdes även två banklån om totalt 1 500 mkr.

**Räntebärande skulder**

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 15 859 mkr (13 686). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 7 465 mkr (10 936), utestående företagscertifikat om 3 645 mkr (2 000) och icke säkerställda obligationslån om 4 749 mkr (750). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 5 053 mkr (2 362) varav 4 218 (2 000) mkr avser så kallade back-up faciliteter för företagscertifikat. Utöver de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000). Den externa skuldportföljen ökade under perioden, främst beroende på genomförda förvärv. Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,2 år (3,0) och andelen kort upplåning uppgick till 3,3 procent (12,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,5) och belåningsgraden uppgick till 66,3 procent (63,6).

**Kapitalstruktur per 30 juni 2014**

■ Eget kapital	12 %
■ Ägarlån	12 %
■ Icke säkerställda lån	35 %
■ Säkerställda lån	31 %
■ Uppskjutet skatteskuld	6 %
■ Övriga icke räntebärande skulder	4 %

**Finansiella nyckeltal per 30 juni 2014**

Belåningsgrad, %	66,3
Utestående säkerställda banklån, % av marknadsvärde	31,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5
Räntebindning, år	3,5
Kapitalbindning, år	3,2

**Kapital- och räntebindning**

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	Andel, %
2014	895	395	5 522	34,8
2015	2 612	2 612	1 937	12,2
2016	4 822	2 269	900	5,7
2017	5 119	4 118	1 000	6,3
>2017	3 820	2 820	6 500	41,0
<b>Summa</b>	<b>17 268</b>	<b>12 214</b>	<b>15 859</b>	<b>100,0</b>
Utestående certifikat		3 645		
<b>Summa</b>		<b>15 859</b>		

**Räntederivat**

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Dessa finansiella instrument redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna ej räntebärande skulder och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivatet värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på 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 9 800 mkr (9 100) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 419 mkr (87).

**Finanspolicy i sammandrag**

Finansieringsrisk		Utfall per 30 juni 2014
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	66,3 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,2 år
Kort upplåning	Max 30 %	3,3 %
Kreditlöften	Motsvarande 100 % av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden	Uppfyllt
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,5 ggr (rullande 12 månader)	2,5 ggr
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 juni 2014 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser april till juni.

### Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 370 mkr (318) motsvarande en ökning med 16,4 procent jämfört med föregående år. Ökningen är främst en effekt av genomförda förvärv vilket resulterat i ett högre driftnetto om totalt 700 mkr. Vidare har finansnettot förbättrats med 14 mkr som följd av lägre räntekostnader. Fastigheterna värdejusterades med -86 mkr (-6) mkr. Värdejustering av finansiella instrument i Hemsö påverkade resultatet med -352 mkr (276). Årets resultat efter skatt uppgick till -194 mkr (350).

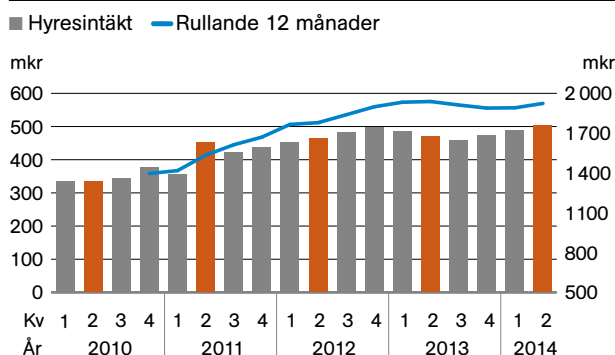
### Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 986 mkr (951). Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd vilket är ett resultat av genomförda förvärv.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 64 mkr vid periodens utgång, en ökning med 2 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en effekt främst av avflyttningar om 10 mkr. Därutöver har vakanshyran påverkats av inflyttningar men också av vakanser i sålda fastigheter.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 000 mkr (1 854) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,6 procent (96,8). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen minskade till 7,3 år (7,5).

### Hyresintäkter



### Vakansförändringar

mkr	Jan-jun 2014
Ingående vakans	62
Avflyttningar	10
Inflyttningar	-6
Förvärvat	-
Avyttrat	-2
<b>Utgående vakans</b>	<b>64</b>

### Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2014	548	68	73	3,6
2015	382	180	198	9,9
2016	448	197	220	11,0
2017	199	141	185	9,3
>2017	479	952	1 324	66,2
<b>Summa</b>	<b>2 056</b>	<b>1 538</b>	<b>2 000</b>	<b>100,0</b>

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 7 mkr under perioden och uppgick till 291 mkr (298). Den milda vintern har resulterat i lägre driftkostnader vilka har minskat med 14 mkr jämfört med föregående år. Även övriga fastighetskostnader har minskat vilket är ett resultat av lägre kostnader för fastighetsskatt medan kostnaderna för underhåll har ökat. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna sjunkit med 10 mkr motsvarande 3,7 procent varav driftkostnaderna har minskat med 14 mkr medan underhållskostnaderna och övriga fastighetskostnader ökat med 2 mkr respektive 2 mkr.

### Driftnetto

Driftnettot ökade till 700 mkr (660). Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av lägre driftkostnader under det första kvartalet jämfört med föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 6 mkr motsvarande 1,0 procent.

Överskottsgraden har stigit från 69,4 procent till 71,0 procent.

### Jämförbart bestånd

	30 jun 2014	30 jun 2013	Förändring %
Antal fastigheter, st	317	317	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	20 337	20 323	0,1
Direktavkastning, %	6,1	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,9	-

Jämförbart bestånd forts, mkr	Jan-jun 2014	Jan - jun 2013	Förändring %
Hyresintäkter	872	876	-0,5
Övriga intäkter	1	1	-
Driftkostnader	-206	-220	-6,4
Underhållskostnader	-46	-44	4,5
Övriga fastighetskostnader	-9	-7	28,6
<b>Driftnetto</b>	<b>612</b>	<b>606</b>	<b>1,0</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2013 tom 30 jun 2014

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 91 mkr (89). Ökningen beror dels på ökade kostnader för personal då antalet medarbetare ökat mellan perioderna, och dels på kostnader hänförliga till initiativ som genomförs i enlighet med Hemsös strategi och utvecklingsarbete.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -344 mkr (-358), varav externa räntekostnader uppgick till -215 mkr (-245). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2013. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,7 procent (3,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 (2,3). I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -105 mkr (-105). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -25 mkr (-11) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (3).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till -86 mkr (-6). Värdeförändringarna utgjordes uteslutande av realiserade värdeförändringar -86 (-12), innebärande att inga realiserade värdeförändringar redovisas för perioden (6).

Orealiserade värdeförändringar är främst ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Periodens negativa värdeförändring är främst relaterad till avflyttningar. Utöver avflyttningar härrörs värdeförändringarna i beståndet till nyuthyrningar, förändringar i investeringsbehov samt till specifika marknadsvärdeförändringar genom lägre avkastningskrav. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,1 procent (6,1).

### Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan - jun 2014
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	121
Avflyttningar/Omförhandlingar	-243
Allmän marknadsförändring	27
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>-95</b>
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	9
<b>Delsumma Utland</b>	<b>9</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>-86</b>

## Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet negativt med -352 mkr (276). Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

## Skatt

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

Redovisad skatt för perioden uppgår till -21 mkr (-133) varav aktuell skatt utgör -4 mkr (-6) och uppskjuten skatt utgör -17 mkr (-127).

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

Uppskjuten skattekostnad utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på finansiella derivat.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 105 mkr (41) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 92 mkr (19) och underskottsavdrag om 13 mkr (22). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 539 mkr (1 415) 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.

I juni utgav Företagsskattekommittén sitt slutbetänkande "Neutral bolagsskatt - för ökad effektivitet och stabilitet". Förslaget innebär bland annat begränsad avdragsrätt för finansiella kostnader. Hemsö kommer att påverkas negativt om förslaget träder i kraft, främst av ränteavdragsbegränsningarna. Slutbetänkandet är på remiss och kommittén föreslår ikraftträdande 1 januari 2016.

## 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 243 mkr (191). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 121 mkr (-57). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 294 mkr (1 354) hänförligt till genomförda förvärv samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 033 mkr (-1 530). Sammantaget har likvida medel förändrats med 103 mkr (-42) 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	
	Hysesintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - jun 2014	Jan - jun 2013	Jan - jun 2014	Jan - jun 2013	30 jun 2014	30 jun 2013
Sverige öst	305	311	227	219	7 933	7 509
Sverige väst	185	193	118	118	3 731	3 850
Sverige nord	251	239	174	167	6 134	5 452
Sverige syd	148	158	97	107	3 315	3 210
Utland	97	50	84	49	2 816	1 497
<b>Totalt</b>	<b>986</b>	<b>951</b>	<b>700</b>	<b>660</b>	<b>23 929</b>	<b>21 518</b>



## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Apr-jun 2014	Apr-jun 2013	Jul 2013- jun 2014	Jan-dec 2013
Hysesintäkter	986	951	499	466	1 910	1 875
Övriga intäkter	5	7	3	5	10	12
Driftkostnader	-228	-242	-100	-102	-402	-416
Underhållskostnader	-49	-38	-24	-22	-112	-101
Övriga fastighetskostnader	-14	-18	-8	-10	-26	-30
<b>Driftnetto</b>	<b>700</b>	<b>660</b>	<b>370</b>	<b>337</b>	<b>1 380</b>	<b>1 340</b>
Administrationskostnader	-91	-89	-46	-47	-175	-173
Finansiella poster	-344	-358	-174	-170	-689	-703
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>265</b>	<b>213</b>	<b>150</b>	<b>120</b>	<b>516</b>	<b>464</b>
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>370</i>	<i>318</i>	<i>203</i>	<i>173</i>	<i>726</i>	<i>674</i>
<b>Värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	-86	-6	-51	-20	-205	-125
Derivat	-352	276	-185	166	-331	297
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-173</b>	<b>483</b>	<b>-86</b>	<b>266</b>	<b>-20</b>	<b>636</b>
Aktuell skatt	-4	-6	-1	-3	-7	-9
Uppskjuten skatt	-17	-127	20	-66	11	-99
<b>Periodens resultat</b>	<b>-194</b>	<b>350</b>	<b>-67</b>	<b>197</b>	<b>-16</b>	<b>528</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-196	350	-68	197	-18	528
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-	1	-	2	-
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	-194	350	-67	197	-16	528
Omräkningsdifferens	18	7	17	7	27	16
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-176</b>	<b>357</b>	<b>-50</b>	<b>204</b>	<b>11</b>	<b>544</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	-176	357	-50	204	11	544
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2014	30 jun 2013	31 dec 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	23 929	21 518	22 637
Övriga anläggningstillgångar	10	7	5
Övriga kortfristiga fordringar	141	147	151
Likvida medel	122	30	13
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 202</b>	<b>21 702</b>	<b>22 806</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 820	2 874	3 061
Ägarlån	3 000	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 434	1 374	1 416
Övriga avsättningar	-	-	1
Räntebärande skulder	11 121	9 910	8 704
Ej räntebärande skulder	414	80	56
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 969</b>	<b>14 364</b>	<b>13 177</b>
Räntebärande skulder	4 738	3 776	5 995
Ej räntebärande skulder	675	688	573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 413</b>	<b>4 464</b>	<b>6 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 202</b>	<b>21 702</b>	<b>22 806</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 2013-01-01	1	3 835	-16	-1 188	1	2 633
Utdelning	-	-	-	-116	-	-116
Totalresultat	-	-	16	528	-	544
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>-</b>	<b>-776</b>	<b>1</b>	<b>3 061</b>
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	29	58
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124
Totalresultat	-	-	18	-196	2	-176
<b>Utgående eget kapital 2014-06-30</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>18</b>	<b>-1 067</b>	<b>32</b>	<b>2 820</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Apr-jun 2014	Apr-jun 2013	Jul 2013- jun 2014	Jan-dec 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	-173	483	-86	266	-20	636
Orealiserade värdeförändringar	438	-264	237	-151	473	-229
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-12	-7	-12	1	51	56
Betald skatt	-10	-21	-3	-7	-12	-23
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>243</b>	<b>191</b>	<b>136</b>	<b>109</b>	<b>492</b>	<b>440</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	121	-57	-49	160	140	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>364</b>	<b>134</b>	<b>87</b>	<b>269</b>	<b>632</b>	<b>402</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-1 005	-117	-112	-2	-2 091	-1 203
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-306	-185	-226	-104	-512	-391
Försäljning av fastigheter	20	1 656	-14	145	31	1 667
Övriga anläggningstillgångar	-3	-	2	-	-1	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 294</b>	<b>1 354</b>	<b>-350</b>	<b>39</b>	<b>-2 573</b>	<b>75</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	4 275	4 949	2 315	1 627	7 458	8 132
Amorteringar räntebärande skulder	-3 176	-6 363	-1 875	-1 906	-5 367	-8 554
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	58	-	-	-	58	-
Utbetald utdelning	-124	-116	-124	-116	-124	-116
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 033</b>	<b>-1 530</b>	<b>316</b>	<b>-395</b>	<b>2 025</b>	<b>-538</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>103</b>	<b>-42</b>	<b>53</b>	<b>-87</b>	<b>84</b>	<b>-61</b>
Likvida medel vid periodens början	13	70	63	113	30	70
Kursdifferens i likvida medel	6	2	6	4	8	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>122</b>	<b>30</b>	<b>122</b>	<b>30</b>	<b>122</b>	<b>13</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2014	Jan-jun 2013	Apr-jun 2014	Apr-jun 2013
Rörelsens intäkter	76	77	38	40
Administrationskostnader	-88	-86	-41	-41
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>
Finansiella poster	-177	532	84	346
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-189</b>	<b>523</b>	<b>81</b>	<b>345</b>
Redovisad skatt	78	-65	41	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-111</b>	<b>458</b>	<b>122</b>	<b>309</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-111</b>	<b>458</b>	<b>122</b>	<b>309</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2014	30 jun 2013
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	4	6
Aktier och andelar i koncernföretag	5 560	5 681
Uppskjuten skattefordran	69	15
Långfristiga fordringar	4 492	3 433
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 125</b>	<b>9 135</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	3 310	96
Likvida medel	62	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 372</b>	<b>96</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 497</b>	<b>9 231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	196	558
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	43
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	9 124	8 068
Ej räntebärande skulder	4 134	562
<b>Summa skulder</b>	<b>13 258</b>	<b>8 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 497</b>	<b>9 231</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

Hemsö har tecknat avtal om förvärv av ett nybyggt äldreboende i Växjös nya hållbarhetsområde Vikaholm. Fastighetsvärdet uppgår till 114 mkr. Äldreboendet uppförs med ambitionen att nå miljöcertifieringen LEED, Leadership in Energy and Environmental Design, och kommer till följd av certifieringsmålen att byggas enligt modern, energieffektiv standard.

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

I augusti emitterade Hemsö ytterligare 200 mkr inom befintligt obligationsprogram (MTN).

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 104 (96) anställda varav 49 (41) kvinnor. Av de anställda arbetar 64 (60) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 30–32 i årsredovisningen för 2013.

### Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående omfattar räntor på lån från Tredje AP-fonden.

### Redovisningsprinciper

Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2013 på sidorna 54–58 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014.

Vidare har ändring skett avseende redovisning av köp och försäljningar. Tidigare har köp och försäljningar redovisats på avtalsdagen. Per 1 januari 2014 redovisas köp och försäljningar i samband med tillträde respektive frånträde.

### Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 augusti 2014

**Pär Nuder**  
Styrelseordförande

**Eva Eriksson**  
Styrelseledamot

**Bengt Hellström**  
Styrelseledamot

**Kerstin Hessius**  
Styrelseledamot

**David Mindus**  
Styrelseledamot

**Johan Thorell**  
Styrelseledamot

**Per Berggren**  
Verkställande direktor

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 förhållande till fastigheternas redovisade värde.

**Genomsnittlig kapitalbindning**

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

**Genomsnittsränta**

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

**Kort upplåning**

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

**MTN-program**

Medium Term Note-program, Obligationsprogram.

**Riskbärande kapital**

Eget kapital samt ägarlån.

**Räntetäckningsgrad**

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

**Soliditet**

Riskbärande kapital i förhållande till totala tillgångar.

### Fastighetsrelaterade definitioner

**Direktavkastning**

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

**Driftnetto**

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

**Förvaltningsresultat**

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

**Hyresintäkt**

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

**Jämförbart bestånd**

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

**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

---

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 28 augusti 2014, kl 12.00.

# HEMSÖ

Fastighetsvärden för samhällsservice

**Hemsö Fastighets AB**  
**(org.nr 556779-8169)**

Besöksadress: Linnégatan 2  
Box 24 281, 104 51 Stockholm  
Telefon: +46 8 501 170 00  
Fax: +46 8 501 172 98  
E-post: [kontaktaoss@hemso.se](mailto:kontaktaoss@hemso.se)  
[www.hemso.se](http://www.hemso.se)