

Bokslutskommuniké 2017

Sammanfattning januari – december 2017

- » Hysesintäkterna ökade till 2 363 mkr (2 189).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 314 mkr (1 111).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 1 682 mkr (2 072) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 135 mkr (-208).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 2 591 mkr (2 343).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 38 883 mkr (33 629).
- » Under perioden har 27 fastigheter (49) förvärvats för 2 668 mkr (3 362) och 36 fastigheter (11) har avyttrats för 1 587 mkr (61).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö ingår avtal med Stenvalvet där Hemsö förvärvar tre fastigheter i Göteborg inom segmentet rättsväsende och säljer nio fastigheter på ett flertal orter i Sverige. Affärens transaktionsvärde inklusive förvärv och försäljning uppgår till drygt 1 miljard kronor.

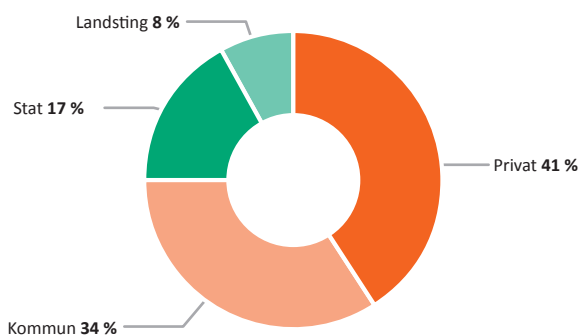
- » Hemsös två byggnader i Borstahuset tilldelas Landskrona stads stadsbyggnadspris. Byggnaderna består av en grundskola samt en idrottshall vilka färdigställdes hösten 2017.
- » Hemsö förvärvar mark av Bodens kommun för att uppföra ett äldreboende med 126 lägenheter. Investeringen uppgår till 225 mkr. Ett 15-årigt hyresavtal tecknas med Norlandia.
- » Västerås stad utser Hemsö att utveckla samhällsservicen i det nya bostadsområdet Södra Källtorp i Västerås. Investeringen uppgår till 490 mkr och ett 25-årigt hyresavtal tecknas med Västerås stad.
- » I centrala Helsingfors förvärvar Hemsö en utbildningsfastighet för 120 mkr. Hyresgäster är Aalto universitet och Svenska Handelshögskolan.
- » Två äldreboenden i Växjö förvärvas för 300 mkr med 116 lägenheter. Hyresavtal på 15 år respektive 17 år tecknas med Attendo och Norlandia.

Hemsö i sammandrag*

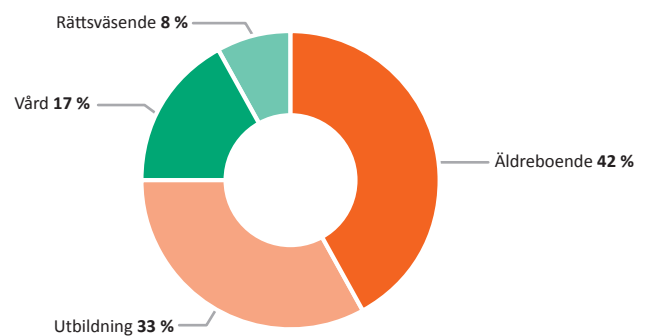
	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Hysesintäkter, mkr	2 363	2 189	614	565
Förvaltningsresultat, mkr	1 314	1 111	330	284
Resultat efter skatt, mkr	2 591	2 343	886	1 747
Operativt kassaflöde, mkr	1 272	1 049	330	271
Belåningsgrad, %	62,9	64,0	62,9	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,1	4,6	4,2
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	38 883	33 629	38 883	33 629
Överskottsgrad, %	75,3	75,0	75,0	73,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	97,5	98,3	97,5
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 636	1 638	1 636	1 638

*)Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på hemso.se/om/finansiell-information/definitioner

Kontrakterad hyra per kundkategori



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



VD-ord

Vår vision är att vara en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn och vi ser ett fortsatt stabilt behov över tiden för ytterligare investeringar i samhällsfastigheter.

De finansiella resultaten med stark tillväxt och god lönsamhet Hemsö levererat under året fortsätter även i fjärde kvartalet. För helåret ökar förvaltningsresultatet med 18 procent till 1 314 mkr. Det ser jag som ett resultat av vår beprövade affärsmodell tillsammans med medarbetarnas kompetens och engagemang. Bolagets stabila utveckling fortsätter och marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 39 mdkr. Tillväxten är ett resultat av ett stort antal färdigställda projekt och förvärv men även ökade fastighetsvärden drivet av sjunkande direktavkastningskrav i alla våra länder.

Långsiktig projektutveckling

Den satsning på projektutveckling med fokus på skolor och äldreboenden som inleddes för några år sedan har varit ett starkt bidrag till tillväxten. Under fjärde kvartalet har två projekt om 844 mkr färdigställts.

Bland många lyckade projekt under året är det två projekt jag vill lyfta fram. Vi har under kvartalet färdigställt ett äldreboende med 60 platser som är uthyrt i 25 år till Norrköpings kommun. Det är ett resultat av ett gott samarbete med kommunen och är det finaste äldreboendet jag sett i Sverige. Vi är även särskilt stolta över att den grundskola och idrottshall i Borstahusen som vi färdigställde till höstterminen 2017 tilldelats Landskrona stads stadsbyggnadspris. Hyresgäster är Internationella Engelska Skolan och Landskrona stad med 20-åriga hyresavtal. Det är ett kvitto på att Hemsö utvecklar bra projekt för våra hyresgäster och för samhället i stort.

Under året har sex större projekt färdigställts med en total investering om 1,5 mdkr och en hyresduration om 22 år. Det är en av anledningarna till att Hemsös hyresduration ökat till hela 9,2 år.

Hemsö har utsetts av Västerås stad att utveckla samhällsservicen i det nya bostadsområdet Södra Källtorp i Västerås. Hemsö uppför ett äldreboende, trygghetsbostäder samt en förskola. Huvudsaklig hyresgäst blir Västerås stad med hyresavtal på 25 år. Hemsö kommer att genomföra en om- och tillbyggnation av äldreboendet Vrinnevihus där nuvarande hyresgäst Norrköpings kommun har tecknat ett hyresavtal på 20 år. Västerås och Norrköping är typexempel på två prioriterade tillväxtorter där Hemsö har och planerar att genomföra stora investeringar i ett flertal skolor och äldreboenden med kommunen som huvudsaklig samarbetspartner.

Transaktioner

Hemsö har genomfört en bytesaffär där vi förvärvar tre fastigheter i Göteborg och säljer nio fastigheter på ett flertal orter i



Sverige. Genom förvärvet stärker Hemsö segmentet rättsväsende och ökar andelen offentliga hyresgäster. Det är glädjande att vi genom förvärvet även stärker vår närvaro i Göteborgsregionen och ytterligare effektiviserar vår förvaltning.

Stabil kapitalstruktur

Standard & Poor's har bekräftat Hemsös långsiktiga rating A- med stabila utsikter. Kreditratingen är ett bevis på Hemsös stabila affärsmodell, finansiella styrka och långsiktiga stabilitet. Det är glädjande att Standard & Poor's lyfter fram vårt aktiva arbete under året med att förlänga bolagets ränte- och kapitalbindning som nu är bland de längsta i svensk fastighetsmarknad. Detta minskar Hemsös refinansieringsrisker och skapar förutsägbarhet kring räntekostnaderna framöver.

Stabilitet i en osäker omvärld

Fastighetsmarknaden som helhet har präglats av oron på bostadsmarknaden under fjärde kvartalet men vi har ännu inte sett några effekter på marknaden för samhällsfastigheter. Det finns givetvis en risk att oron och prisfall sprider sig till andra marknader. Men samtidigt drivs Hemsös marknader av det långsiktiga behovet av samhällsservice vilket är fortsatt mycket stort och där det inte alls varit det utbudsöverskott som det varit på vissa delar av bostadsmarknaden. En turbulent marknad kan även skapa attraktiva investeringsmöjligheter för Hemsö med sin starka kapitalstruktur.

Jag ser fram emot 2018 där Hemsö går in med tydlighet kring vår affärsmodell, engagerade och ansvarstagande medarbetare samt en passionerad målsättning av att vara den naturliga fastighetspartnern för kommuner och den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Nils Styf, VD

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 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 2 363 mkr (2 189). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 28 procent och i Finland med 56 procent. Ökningen är främst en följd av genomförda förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 2 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 25 mkr motsvarande 1,4 procent, med störst ökning i Tyskland.

I Sverige har lägre vakanser ökat hyresintäkterna.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 492 mkr (2 316) och den ekonomiska vakansen uppgick till 42 mkr (60), en minskning med 18 mkr sedan årsskiftet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,3 procent (97,5).

Hysesdurationen ökade till 9,2 år (8,2) till följd av mycket långa hyresavtal i förvärv och färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

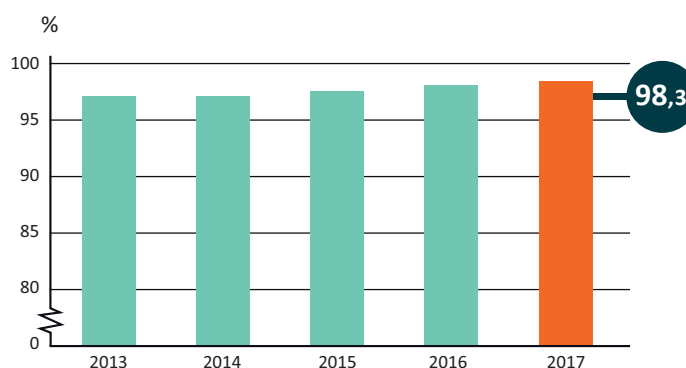
Fastighetskostnaderna uppgick till 587 mkr (552), en ökning med 35 mkr. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och ökade underhållskostnader.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 31 mkr motsvarande 7,3 procent vilket främst beror på ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

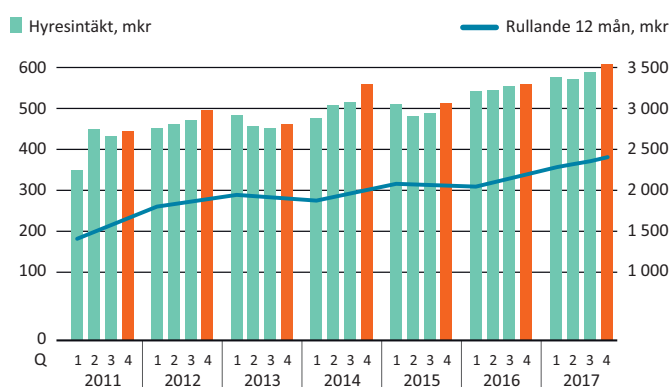
1 314 mkr

Förvaltningsresultat

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hysesintäkter



Vakansförändringar

Mkr	Jan-dec 2017
Ingående vakans	60
Avflyttningar	20
Inflyttningar	-16
Förvärvat	1
Avytttrat	-23
Utgående vakans	42

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2018	223	9
2019	179	7
2020	220	9
2021	224	9
2022	129	5
>2022	1 524	61
Summa	2 499	100

Med årshyra avses kontrakterad årshyra innan avdrag för hyresrabatter.

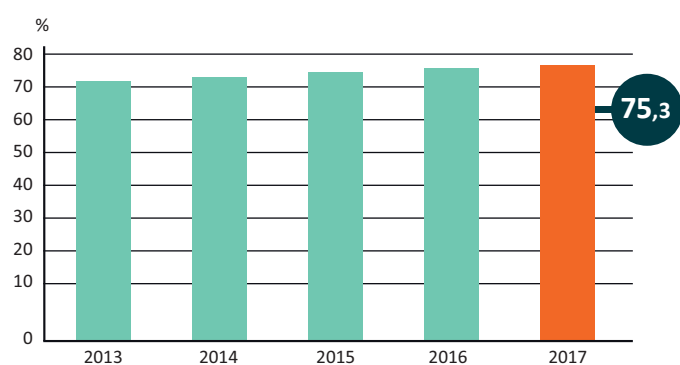
Jämförbart bestånd

	31 dec 2017	31 dec 2016	Förändring %
Antal fastigheter, st	249	249	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 137	23 813	5,0
Direktavkastning, %	5,3	5,6	-5,6
Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Förändring %
Hysesintäkter	1 766	1 742	1,4
Övriga intäkter	8	10	-12,5
Driftkostnader	-287	-282	1,1
Underhållskostnader	-134	-112	18,4
Övriga fastighetskostnader	-31	-27	16,4
Driftnetto	1 322	1 330	-0,9

Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 788 mkr (1 652). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Avyttrade fastigheter minskade driftnettot med -75 mkr. Överskottsgraden uppgick till 75,3 procent (75,0), en ökning med 0,3 procent mot föregående år.

I jämförbart bestånd minskade driftnettot med -8 mkr motsvarande 1 procent. Minskningen beror främst på högre kostnader för löpande och planerat underhåll.

Överskottsgrad 2013-2017**Administration**

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 130 mkr (182). Minskningen om 52 mkr jämfört med föregående år, beror främst på att administrativa kostnader redovisas som fastighetskostnader i syfte att anpassa redovisningen till branschpraxis. Minskningen förklaras även av att personalkostnader och konsultkostnader har minskat.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -345 mkr (-359), varav räntekostnader utgjorde -343 mkr (-342). Trots att räntebärande skulder stigit till 25 575 mkr (22 483) och längre kapital- och räntebindning, var räntekostnaderna i stort sett oförändrade. Detta beror på en lägre genomsnittsränta under året. Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -43 mkr (-39), ränteintäkter om 14 mkr (2), övriga finansiella intäkter om 27 mkr (26) samt valutadifferenser om 0 mkr (-6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet steg med 18 procent till 1 314 mkr (1 111). Förbättringen är hänförlig till en större fastighetsportfölj, lägre kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 682 mkr (2 072), varav realiserad värdeförändring uppgick till -79 mkr (-1) och orealiserad värdeförändring till 1 761 mkr (2 073). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, uppgick till 5,2 procent (6,0).

Beräkning direktavkastning

Mkr	31 december 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 788
Justering för 12 månaders innehav	27
Justering projektfastigheter	-104
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 711
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	38 883
Justering projektfastigheter	-6 220
Justerat bokfört värde på fastigheter	32 663
Direktavkastning	5,2%

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan-dec 2017
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	518
Allmän marknadsförändring	517
Delsumma Sverige	1 035
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	65
Allmän marknadsförändring	661
Delsumma Utland	726
Summa orealiserade värdeförändringar	1 761

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	33 629	356
Förvärv	2 668	27
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 190	
Avgår fastighet via fastighetsreglering		-1
Avyttringar	-1 587	-36
Utrangeringar	-6	
Valutakursförändringar	228	
Orealiserade värdeförändringar	1 761	
Redovisat värde vid periodens slut	38 883	346

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 135 mkr (-208).

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 144 mkr (-208) varav den realiserade värdeförändringen uppgick till 186 mkr (-44). Dessutom realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -42 mkr (-164) i samband med att Hemsö löst räntederivat i förtid.

Den realiserade värdeförändringen beror till största del på att marknadsräntor stigit under perioden och att räntederivatportföljen fått en kortare duration.

Valutaderivat påverkade resultatet med -7 mkr (-) av det totala realiserade värdet och -2 mkr (-) av det realiserade värdet.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -540 mkr (-632) varav aktuell skatt utgjorde -63 mkr (-49) och uppskjuten skatt utgjorde -477 mkr (-583).

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

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 143

mkr (174) och avsåg temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 120 mkr (159) och underskottsavdrag om 23 mkr (15). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 734 mkr (2 277) 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 2 591 mkr (2 343) motsvarande en ökning om 248 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror främst på ett förbättrat förvaltningsresultat.

Totalavkastningen uppgick 9,8 procent (12,8) och avkastningen på eget kapital till 26,6 procent (30,4).

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 220 mkr (984). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 83 mkr (254). Investeringerverksamheten påverkade kassaflödet med -3 493 mkr (-4 878) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 406 mkr (4 435). Sammantaget har likvida medel ökat med 202 mkr (775) 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 56 mkr (95) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -145 mkr (-182). Finansiella poster uppgick till -228 mkr (539). I jämförelsetalet för föregående period ingår utdelning från dotterbolag om 1 255 mkr. Periodens totalresultat minskade till 108 mkr (682).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Sverige Öst	688	613	522	470	13 238	11 390
Sverige Väst	283	335	173	214	3 543	3 875
Sverige Nord	590	567	437	424	8 939	8 116
Sverige Syd	309	320	218	221	4 500	4 626
Tyskland	275	214	260	207	4 889	3 274
Finland	218	140	178	116	3 774	2 348
Totalt	2 363	2 189	1 788	1 652	38 883	33 629

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 i sex segment: Sverige Öst, Sverige Väst, Sverige Nord, Sverige Syd, Tyskland och Finland.

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 38 883 mkr (33 629) finns 78 procent (83) i Sverige, 12 procent (10) i Tyskland och 10 procent (7) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 68 kommuner i Sverige, 35 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 81 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. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende och utbildning.

Hemsös fastighetsbestånd per 31 december 2017 omfattade 346 fastigheter (356) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 636 tkvm (1 638).

38 883 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Hemsös fem största pågående projekt

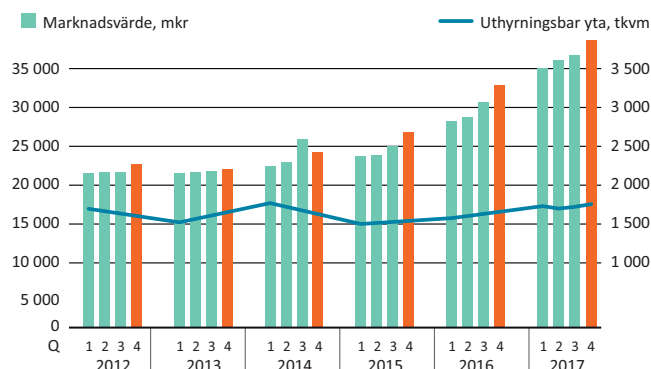
Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projekttyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 ¹	Vård	21 000	1 783	1 246	82	68%	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹	Vård	20 000	1 440	1 009	77	0%	2021
Tyesö	Krusmyntan 1	Äldreboende	4 675	158	10	10	100%	2018
Västerås	Widénska ²	Utbildning	5 200	141	100	10	100%	2018
Staffanstorps	Stanstorp 5:368	Äldreboende	4 290	135	110	9	100%	2019
Summa			55 165	3 657	2 475	188		

¹ Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor. ² Fastigheten ej tillträdd

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 2 190 mkr (1 551) investerats. Av detta investerades 1 851 mkr (1 148) i nyproduktion och 339 mkr (403) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 27 fastigheter (49) förvärvats för 2 668 mkr (3 362). Under perioden har 36 fastigheter (11) avyttrats för 1 587 mkr (61).

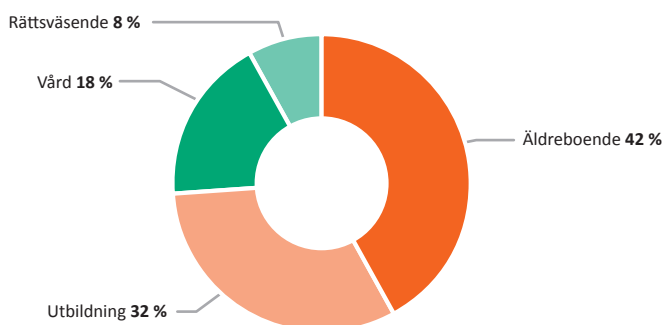
Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	7	536	16 952
Kv 2	12	1 311	63 427
Kv 3	3	175	10 730
Kv 4	5	646	13 893
Summa	27	2 668	105 002
Avyttringar			
Kv 1	1	60	4 883
Kv 2	35	1 527	174 109
Kv 3	-	-	-
Kv 4	-	-	-
Summa	36	1 587	178 992

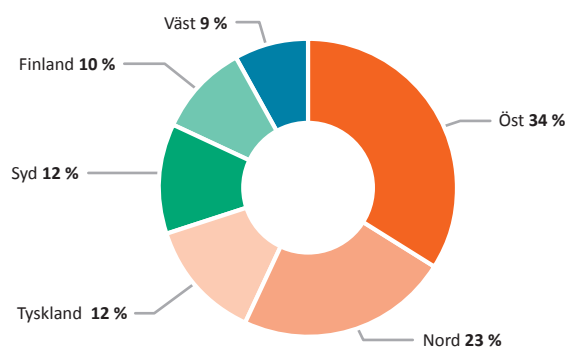
Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De fem största projekten omfattar en total investering om 3 657 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 475 mkr. För samtliga pågående projekt uppgår den återstående investeringsvolymen till 3 687 mkr. Under kvartalet har två projekt färdigställts om 844 mkr och fastigheterna har överförts till förvaltningen.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Fastigheternas marknadsvärde per segment



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	172	103	62	9	346
Uthyrningsbar yta, tkvm	739	523	268	106	1 636
Hyresduration, år	9,5	10,6	6,4	7,2	9,2
Fastighetsvärde, mkr	16 412	12 620	6 796	3 055	38 883
Hyresintäkter, mkr	988	774	393	208	2 363
Driftnetto, mkr	770	587	261	170	1 788
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,6	94,3	98,7	98,3
Direktavkastning, %	5,1	5,1	5,7	5,5	5,2

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, där hyresavtal med staten uppgår till 17 procent, kommuner till 34 procent och landstingen till 8 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av 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 29 meur varav 23 procent är säkerställd genom pantsättning.

De största hyresgästerna, alla med en andel mellan 4 och 6 procent av den totala kontrakterade årshyran, är svenska Polismyndigheten, Attendo, AcadeMedia och Stockholms läns landsting.

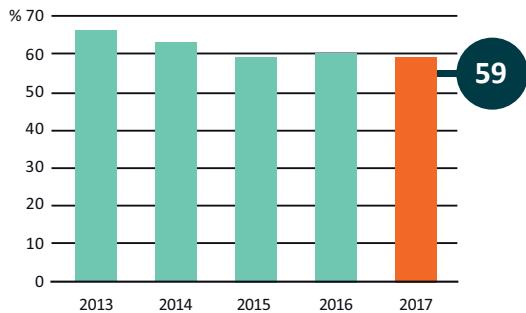
Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	137	5,5	25
Attendo	Privat	134	5,4	67
Academedial	Privat	115	4,6	25
Stockholms läns landsting	Landsting	105	4,2	73
Norrköpings kommun	Kommun	73	2,9	23
Västerås stad	Kommun	66	2,6	15
Karolinska Institutet	Stat	66	2,6	11
AWO (Tyskland)	Privat	63	2,5	8
Västra Götalandsregionen	Landsting	61	2,5	65
Mälardalens Högskola	Stat	53	2,1	2
HEWAG (Tyskland)	Privat	51	2,1	9
Gävle kommun	Kommun	48	1,9	19
Int. Engelska Skolan	Privat	45	1,8	8
Region Gotland	Landsting	43	1,7	10
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,6	4
Uppsala kommun	Kommun	37	1,5	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,5	14
KTH	Stat	36	1,4	1
Björneborg kommun (Finland)	Kommun	35	1,4	1
Kunskapsskolan	Privat	34	1,4	6
Totalt		1 277	51,1	408

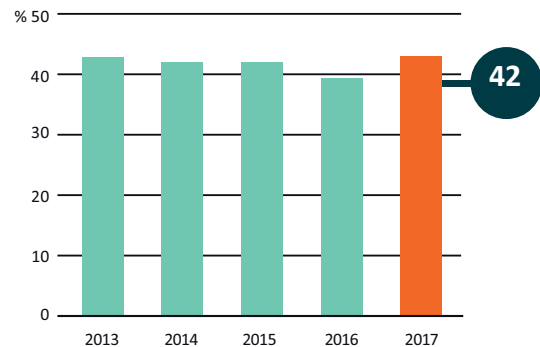
Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö ett antal fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

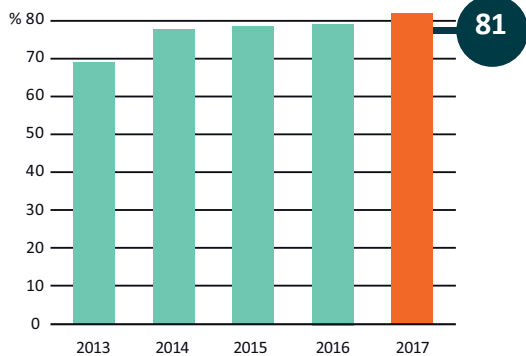
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



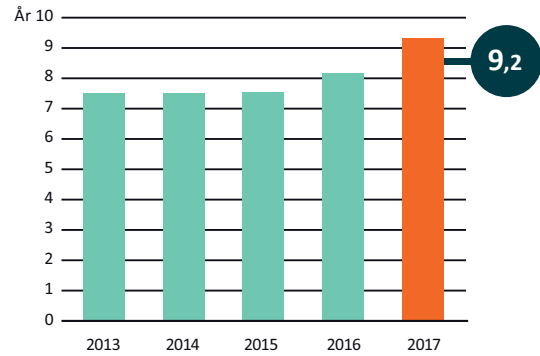
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.



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 31 december 2017. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra 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

Värderingen av fastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till verkligt värde enligt IAS 40 och har per 31 december värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen

Intjäningsförmåga

Mkr	31 december 2017
Hyresvärde	2 541
Avgår vakanshyra	-42
Avgår rabatter	-7
Kontrakterad årshyra	2 492
Fastighetskostnader	-577
Driftnetto	1 915

av fastighetsbeståndet årligen. Den externa värderingen bekräftar de redovisade värdena. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 38 883 mkr (33 629).

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 62,9 procent (64,0) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,8 ggr (4,1).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 31 december 2017 till 40 677 mkr (34 953) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 38 883 mkr (33 629), likvida medel uppgick till 1 134 mkr (932). Övriga tillgångar uppgick till 660 mkr (392). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 10 795 mkr (8 672), uppskjuten skatteskuld om 2 591 mkr (2 103), räntebärande skulder om 25 575 mkr (22 483) samt övriga skulder om 1 716 mkr (1 692).

Räntebärande skulder

Under 2017 har Hemsö lånat 7 571 mkr i obligationsmarknaden på löptider mellan 2 till 15 år. Obligationer och säkerställda banklån om 5 565 mkr har amorterats eller återköpts under samma period. Efter periodens utgång har Hemsö emitterat obligationer om 700 mkr med löptider om 15-20 år, en obligation med löptid om 5 år om 500 mkr samt upptagit ett 8-årigt lån från Nordiska Investeringsbanken om 800 mkr.

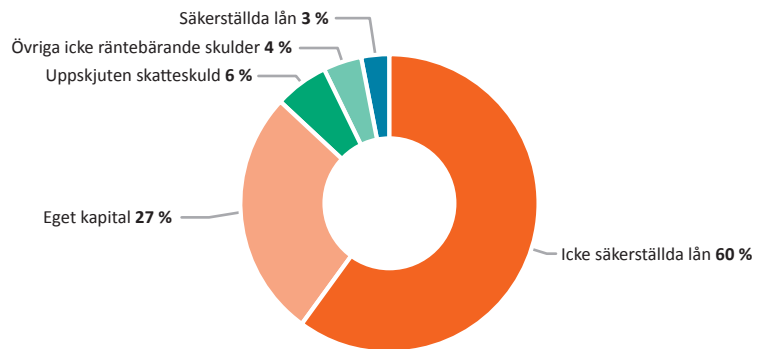
Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 575 mkr (22 483). Ökningen om 3 091 mkr jämfört med 31 december 2016 beror på en stor investeringsvolym och förvärv. Skuldportföljen om 25 575 mkr bestod av icke säkerställda obligationer om 20 317 mkr (14 802), utestående företagscertifikat om 4 038 mkr (5 038) och säkerställda lån uppgående till 1 220 mkr (2 602).

Disponibel likviditet uppgick till 11 854 mkr (12 774), varav bankinlåning 1 134 mkr (932) och 10 720 mkr (11 842) i outnyttjade krediter.

Skulden i utländsk valuta uppgick vid periodens utgång till 879 meur (633) motsvarande 8 657 mkr (6 056). Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valuta-säkringar minus räntebärande skulder uppgick till 119 meur, motsvarande 1 169 mkr. Beloppet motsvarar 10,8 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,5 procent (1,5). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 5,0 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 5,1 år (4,6).

Kapitalstruktur per 31 december 2017



Finansiella nyckeltal per 31 december 2017

Belåningsgrad, %	62,9
Säkerställda lån, % av fastigheternas marknadsvärde	3,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8
Räntebindning, år	5,1
Kapitalbindning, år	5,0

Kapital- och räntebindning

Förfallo- år	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kredit- avtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2018	2 653	2 653	12	7 030	28
2019	13 103	4 104	19	1 640	6
2020	5 439	3 719	17	1 347	5
2021	1 503	1 503	7	2 100	8
2022	400	400	2	1 300	5
2023	0	0	0	1 500	6
2024	500	500	2	2 000	8
2025	0	0	0	0	0
2026	4 896	4 896	23	4 896	19
>2026	3 762	3 762	18	3 762	15
Summa	32 256	21 537	100	25 575	100
Företagscertifikat		4 038			
Summa		25 575			

Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 8 250 mkr (8 039) vid periodens utgång. Förändringen i nominell volym består av 1 339 mkr i räntederivat som har avslutats och 1 550 mkr i räntederivat som har nytecknats under året. Undervärdet på räntederivaten uppgick till 537 mkr (723). Valutaderivatportföljen uppgick nominellt till 640 mkr med ett undervärde om 6 mkr. Det totala undervärdet för derivatportföljen uppgick till 544 mkr.

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 värderingsmetoder 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.

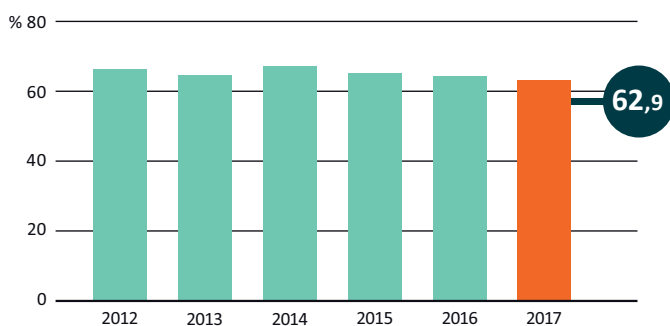
Finanspolicy

Hemsös finansieringsverksamhet ska säkerställa en stabil kapitalstruktur till lägsta möjliga finansieringskostnad inom givna riskramar.

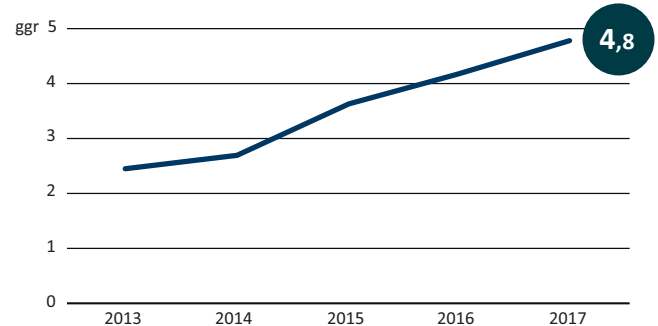
Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 dec 2017
Belåningsgrad	Max 70 %	62,9 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,0 år
Skuld täckningskvot	Minst 110 %	166 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	3 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,8 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader	28%
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valuta-säkring	11 %

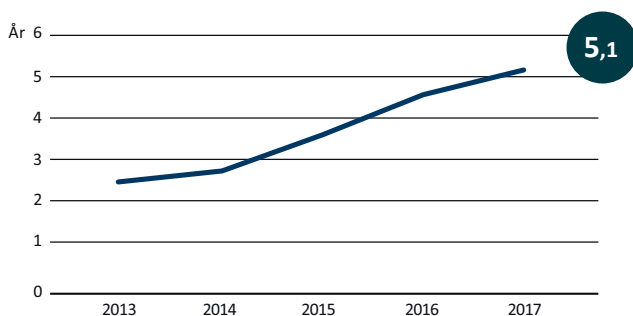
Belåningsgrad, %



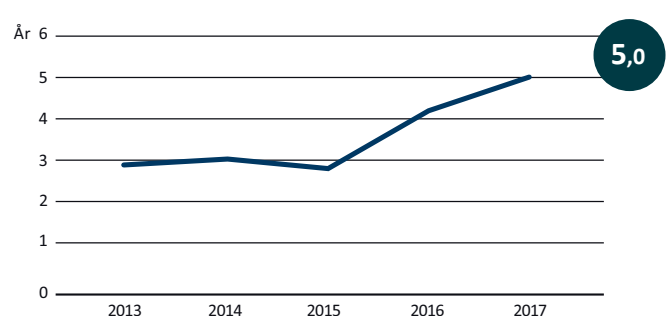
Räntetäckningsgrad, ggr



Räntebindning, år



Kapitalbindning, år



Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Hysesintäkter	2 363	2 189	614	565
Övriga intäkter	12	15	3	6
Driftkostnader	-383	-378	-85	-94
Underhållskostnader	-161	-141	-57	-46
Övriga fastighetskostnader	-43	-33	-12	-11
Driftnetto	1 788	1 652	463	420
Central administration	-130	-182	-43	-46
Resultat från andelar i intresseföretag	1	-	1	-
Finansiella poster	-345	-359	-91	-90
Förvaltningsresultat	1 314	1 111	330	284
Värdoförändringar				
Förvaltningsfastigheter	1 682	2 072	739	1 735
Finansiella instrument	135	-208	33	207
Resultat före skatt	3 131	2 975	1 102	2 226
Aktuell skatt	-63	-49	13	2
Uppskjuten skatt	-477	-583	-229	-482
Periodens resultat	2 591	2 343	886	1 746
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 577	2 295	929	1 720
Innehav utan bestämmande inflytande	14	48	-43	26
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	2 591	2 343	886	1 746
Omräkningsdifferens	31	81	24	15
Periodens totalresultat	2 622	2 424	910	1 761
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 608	2 376	953	1 735
Innehav utan bestämmande inflytande	14	48	-43	26

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 december 2017	31 december 2016
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	38 883	33 629
Andelar i intresseföretag	101	-
Fordringar hos intresseföretag	47	-
Övriga anläggningstillgångar	32	69
Övriga kortfristiga fordringar	480	323
Likvida medel	1 134	932
SUMMA TILLGÅNGAR	40 677	34 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	10 795	8 672
Uppskjuten skatteskuld	2 591	2 103
Räntebärande skulder	18 884	15 167
Ej räntebärande skulder	544	723
Summa långfristiga skulder	22 019	17 993
Räntebärande skulder	6 691	7 316
Ej räntebärande skulder	1 172	972
Summa kortfristiga skulder	7 863	8 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 677	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
Omklassificering av kapitaltillskott	-	21	-	-21	-	-
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	74	74
Totalresultat	-	-	81	2 295	48	2 424
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	-	-	31	2 577	14	2 622
Utgående eget kapital 2017-12-31	1	6 856	104	3 546	288	10 795

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	1 314	1 111	330	284
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	0	2	-1	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-52	-65	-139	3
Betald skatt	-42	-64	1	-14
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 220	984	191	274
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	83	254	484	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 303	1 238	675	202
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-2 668	-3 362	-646	-1 172
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 190	-1 551	-598	-573
Försäljning av fastigheter	1 469	60	-	2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-102	-	43	-
Övriga anläggningstillgångar	-2	-25	-	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 493	-4 878	-1 201	-1 762
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	74	-	74
Upptagna räntebärande skulder	8 470	11 468	1 480	196
Amorteringar räntebärande skulder	-5 565	-6 522	-655	-750
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	57	-	-	-
Utbetald utdelning	-556	-585	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 406	4 435	825	-480
Periodens kassaflöde	216	795	299	-2 040
Likvida medel vid periodens början	932	157	849	2 957
Kursdifferens i likvida medel	-14	-20	-14	15
Likvida medel vid periodens slut	1 134	932	1 134	932

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016
Rörelsens intäkter	56	95	6	22
Administrationskostnader	-145	-182	-38	-44
Rörelseresultat	-89	-87	-32	-22
Finansiella poster	-228	539	-101	-75
Värdeförändringar finansiella instrument	-45	-164	17	-125
Bokslutsdispositioner	498	400	486	400
Resultat före skatt	136	688	370	178
Redovisad skatt	-28	-6	-28	-2
Periodens resultat	108	682	342	176
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	108	682	342	176

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 december 2017	31 december 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	4	3
Inventarier	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 324	6 206
Långfristiga fordringar	3 355	4 332
Summa anläggningstillgångar	9 684	10 542
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	17 273	12 553
Likvida medel	906	643
Summa omsättningstillgångar	18 179	13 196
SUMMA TILLGÅNGAR	27 863	23 738
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 245	3 693
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	48	13
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	25	29
Räntebärande skulder	24 354	19 840
Ej räntebärande skulder	191	163
Summa skulder	24 570	20 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 863	23 738

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Hemsö emitterat obligationer i SEK och EUR om 1 200 mkr samt upptagit ett 8-årigt lån från Nordiska Investeringsbanken om 800 mkr.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 105 anställda varav 53 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 98 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 3 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 i ett antal bolag som innehas tillsammans med SveaNor och Tredje AP-fonden. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö innehar hälften av aktierna och rösterna i det samägda bolaget Vitartes AB och dess dotterbolag. Resterande aktier ägs av SveaNor Holding AB. Vitartes är ett projektutvecklingsbolag inriktat på Life Science-fastigheter.

Hemsö innehar dessutom ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 21 förvaltningsfastigheter.

Utöver detta har Hemsö och Lantmännen under året bildat det gemensamt ägda bolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Syftet med verksamheten är att utveckla och förvalta samhällsfastigheter med tyngdpunkt på skolor och äldreboenden. Lanthem Samhällsfastigheter äger idag genom dotterbolag två förvaltningsfastigheter.

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 leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16 gör bolaget bedömningen att rekommendationen inte kommer ha någon materiell inverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasingavtal

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 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 7 februari 2018

Nils Styf

Verkställande direktör

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

Definitioner

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. 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 nettoskuld 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.

Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och resultatandel i intressebolagsandel minus betald skatt.

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.

Hyresintäkt

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 ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

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 kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

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

Årsredovisning	Mars 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	26 april 2018
Årsstämma	26 april 2018
Delårsrapport jan-jun 2018	13 juli 2018
Delårsrapport jan-sep 2018	24 oktober 2018

Uthyrningsbar yta

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

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 38,9 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

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