

## Delårsrapport januari – september 2017

### Sammanfattning januari-september 2017

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 749 mkr (1 624).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 985 mkr (827).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 944 mkr (336). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 101 mkr (-415).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 705 mkr (596).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 36 671 mkr (30 186).
- » Under perioden har 22 fastigheter (25) förvärvats för 2 022 mkr (2 190). 36 fastigheter (10) har avyttrats för 1 593 mkr (60).

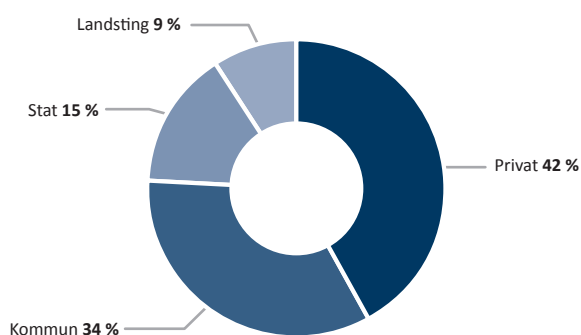
### Viktiga händelser under kvartalet

- » Ett miljö- och forskningscenter i Duisburg, Tyskland, förvärvades. Investeringen uppgår till 1 100 mkr. Byggnaden är under uppförande och tillträde sker vid färdigställandet 2018. Delstaten Nordrhein-Westfalen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal.
- » En folkhögskola i Dortmund, Tyskland förvärvades för 100 mkr. Hyresgäst är Dortmunds stad. Tillträde sker i december 2017.
- » Hemsö och Lantmännen har bildat ett samägt bolag för att utveckla och äga samhällsfastigheter. Fokus är på skolor och äldreboenden. Den initiala portföljen innefattar fyra skol- och äldreboendefastigheter samt ett äldreboendeprojekt till ett sammanlagt värde om 540 mkr.
- » I Sandbyhov i Norrköping bygger Hemsö om fastigheter till skolor. Investeringsbeloppet uppgår till 260 mkr. Norrköpings kommun har tecknat 25-åriga hyresavtal.

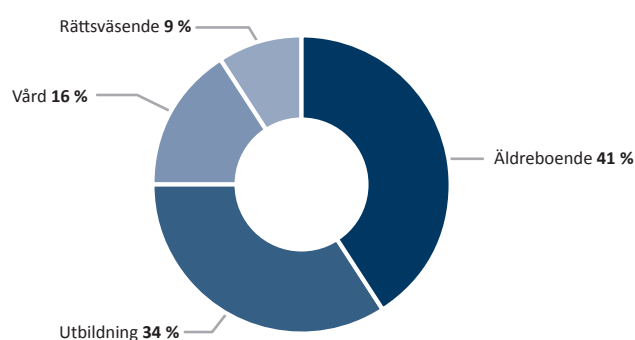
### Hemsö i sammandrag

	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt 2016-sep 2017	Jan-dec 2016
Hyresintäkter, mkr	1 749	1 624	2 314	2 189
Förvaltningsresultat, mkr	985	827	1 269	1 111
Resultat efter skatt, mkr	1 705	596	3 452	2 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 030	710	1 304	984
Belåningsgrad, %	64,5	66,5	64,5	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,1	4,7	4,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	36 671	30 186	36 671	33 629
Överskottsgrad, %	75,4	75,4	75,0	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	98,8	97,5
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 591	1 587	1 591	1 638

### Kontrakterad hyra per kundkategori



### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## VD-ord

Hemsö fortsätter att leverera ett starkt förvaltningsresultat och stabilt kassaflöde med en ökning om 19 procent respektive 45 procent. Vakanserna fortsätter att sjunka och uthyrningsgraden ökar till 98,8 procent. Under tredje kvartalet har bolagets två första fastigheter med offentliga hyresgäster i Tyskland förvärvats, en prioriterad hyresgästkategori inom Hemsö. Förvärven består av ett miljö- och forskningscentrum i Duisburg där Tysklands största delstat Nordrhein-Westfalen tecknat ett 20-årigt hyresavtal samt en folkhögskola i Dortmund där Dortmunds stad är hyresgäst. Att vi nu breddar verksamheten i Tyskland och ökar andelen offentliga hyresgäster ger oss starkare förutsättningar på en attraktiv marknad.

Inom projektutvecklingsverksamheten har två nya skolor färdigställt och invigts, Raoul Wallenbergskolan i Järvastaden, Solna och Internationella Engelska Skolan i Borstahusen, Landskrona. En ny skolgård i Bromma samt studentlägenheter och en förskola i Västerås har också färdigställt under perioden. Totalt har över 400 mkr investerats och projekten har utvecklats i egen regi vilket ger oss fördelar i vår långsiktiga förvaltning. Vi har även tagit första spadtaget för Widénska gymnasiet i Västerås med kommunen som hyresgäst. Behovet av skolor är stort och det är glädjande att Hemsö kan tillgodose det behovet med bra moderna skolor i tätt samarbete med kommuner och privata skoloroperatörer.

Tillsammans med Lantmännen har vi bildat ett gemensamt bolag för att utveckla och äga samhällsfastigheter. Fokus är på skolor och äldreboenden och den initiala portföljen innefattar fyra skol- och äldreboendefastigheter samt ett äldreboendeprojekt, samtliga belägna i Stockholms- och Malmöområdet. Samarbetet ger oss tillgång till attraktiv mark i hela Sverige samt en bra långsiktig partner.



I Almedalen deltog Hemsö i olika seminarier och etablerade kontakter med flera kommuner, ett led i bolagets ambition att vara en långsiktig fastighetspartner åt Sveriges kommuner. Hemsös hållbarhetsseminarium på temat framtidens goda äldreboende var välbesökt och uppskattat. Hemsös arbete med att utveckla utemiljöer och skolgårdar som inbjuder till lek och stimulerande aktiviteter för barnens utveckling fortlöper. Det senaste projektet omfattar 13 skolgårdar i Nacka.

Under sommaren har Hemsögåvan delats ut till elever och boende i våra fastigheter. Gåvan som årligen delas ut syftar till att underlätta och berika deras vardag. I år har bland annat en boulebana byggts invid ett äldreboende och ett annat har fått en golfkarusell, aktiviteter som bidrar till både träning och trevlig gemenskap.

Nils Styf, VD

### Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

### Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

### Finansiellt mål

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

## Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde

för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer inom samhällsservice. Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 36,7 mdkr. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

## Intäkter, kostnader och resultat

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

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 749 mkr (1 624). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 27 procent och i Finland med 50 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 15 mkr motsvarande 1,1 procent. Ökningen hänförs till Tyskland och Finland. I Sverige har lägre vakanser ökat hyresintäkterna men effekten reduceras av ett hyresbortfall om 7 mkr.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 375 mkr (2 220) och den ekonomiska vakansen uppgick till 30 mkr (57), en minskning med 30 mkr sedan årsskiftet. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 98,8 procent (97,5).

Hyresdurationen ökade till 8,8 år (8,1).

### Fastighetskostnader

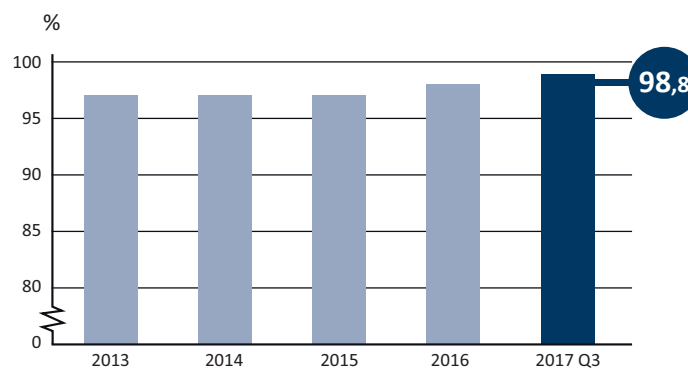
Fastighetskostnaderna uppgick till 432 mkr (401), en ökning med 31 mkr. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och att planerat underhåll utförts i en större utsträckning än föregående år.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 26 mkr motsvarande 8,4 procent vilket främst beror på ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

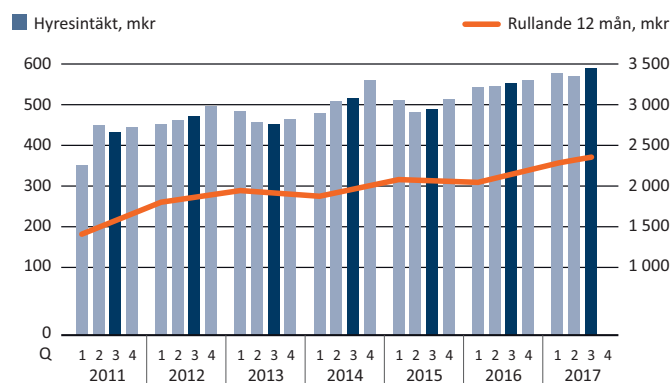
# 985 mkr

## Förvaltningsresultat

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %



### Hysesintäkter



### Vakansförändringar

Mkr	Jan-sep 2017
Ingående vakans	60
Avflyttningar	7
Inflyttningar	-15
Förvärvat	1
Avyttat	-23
<b>Utgående vakans</b>	<b>30</b>

### Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Årshyra, mkr	Andet av årshyra, %
2017	36	1,5
2018	254	10,7
2019	177	7,4
2020	241	10,1
2021	193	8,1
>2021	1 482	62,2
<b>Summa</b>	<b>2 383</b>	<b>100,0</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra innan avdrag för hyresrabatter.

## Jämförbart bestånd

	30 sep 2017	30 sep 2016	Förändring %
Antal fastigheter, st	251	251	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 615	22 704	8,4
Direktavkastning, %	5,4	5,9	-8,3
Belopp i mkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Förändring %
Hysesintäkter	1 325	1 310	1,1
Övriga intäkter	6	7	-17,3
Driftkostnader	-225	-216	4,3
Underhållskostnader	-88	-76	16,1
Övriga fastighetskostnader	-23	-18	24,2
<b>Driftnetto</b>	<b>994</b>	<b>1 007</b>	<b>-1,3</b>

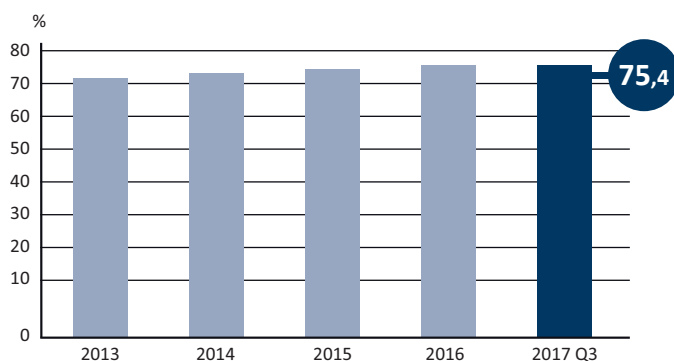
Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2016 t.o.m. 30 september 2017.

## Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 326 mkr (1 232). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Avyttrade fastigheter minskar driftnettet med 53 mkr. Överskottsgraden uppgick till 75,4 procent (75,4) och är oförändrad mot föregående år.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 13 mkr motsvarande 1 procent. Minskningen är främst resultatet av ett hyresbortfall om 7 mkr avseende fastigheten Hälsan 3 i Jönköping, samt högre kostnader för löpande och planerat underhåll.

## Överskottsgrad rullande 12 månader, %



## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 87 mkr (136). Minskningen om 49 mkr jämfört med föregående år, beror främst på att en större andel av de administrativa kostnaderna utfördelats till fastighetskostnader för att anpassa redovisningen till branschpraxis. Minskningen förklaras även av att personalkostnader, konsultkostnader och övriga administrationskostnader har minskat.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -254 mkr (-269), varav räntekostnader utgjorde -254 mkr (-257). Den räntebärande skulden har ökat till 24 497 (23 074) samtidigt som kapital- och räntebindning har förlängts. Räntekostnaderna minskar trots det med 3 mkr till följd av en lägre genomsnittsränta. Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -34 mkr (-29), ränteintäkter om 13 mkr (2), övriga finansiella intäkter om 21 mkr (22) samt valutadifferenser om 0 mkr (-6).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 985 mkr (827), en ökning om 19 procent. Förbättringen är hänförlig till ett ökat driftnetto till följd av en större fastighetsportfölj, lägre kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto.

## Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Värdoförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 944 mkr (336), varav realiserad värdoförändring uppgick till -81 mkr (-2) och orealiserad värdoförändring till 1 025 mkr (338). Orealiserade värdoförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,4 procent (6,0).

## Direktavkastning

Mkr	30 september 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 746
Justering för 12 månaders innehav	24
Justering projektfastigheter	-138
<b>Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter</b>	<b>1 632</b>
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	36 671
Justering projektfastigheter	-6 542
<b>Justerat bokfört värde på fastigheter</b>	<b>30 129</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>5,4%</b>

## Orealiserade värdoförändringar

	Jan-sep 2017
Förvaltnings- och projektrelaterad värdoförändring	241
Allmän marknadsförändring	314
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>555</b>
Förvaltnings- och projektrelaterad värdoförändring	65
Allmän marknadsföring	405
<b>Delsumma Utland</b>	<b>470</b>
<b>Summa orealiserade värdoförändringar</b>	<b>1 025</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	33 629	356
Förvärv	2 022	22
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 592	
Avyttringar/utrangeringar	-1 593	-36
Valutakursförändringar	-4	
Orealiserade värdeförändringar	1 025	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>36 671</b>	<b>342</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 101 mkr (-415). Värdeförändringen beror på att marknadsräntor stigit under perioden och att derivatportföljen fått en kortare duration.

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -325 mkr (-152) varav aktuell skatt utgjorde -76 mkr (-51) och uppskjuten skatt utgjorde -249 mkr (-101).

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

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 138 mkr (241) och avsåg temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 123 mkr (232) och underskottsavdrag om 15 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 493 mkr (1 860) och hänförs till största delen till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld är ett resultat av förändringar i marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar samt försäljning av fastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 705 mkr (596) motsvarande en ökning om 1 109 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror främst på värdejustering av fastigheterna med 944 mkr (336) samt ett ökat förvaltningsresultat om 985 mkr (827).

Totalavkastningen uppgick till 13,8 procent (8,5) och avkastningen på eget kapital till 41,3 procent (17,5).

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 030 mkr (710). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -402 mkr (326). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 292 mkr (-3 116) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 581 mkr (4 915). Sammantaget har likvida medel minskat med 83 mkr (2 800) 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 48 mkr (71) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -105 mkr (-137). Finansiella poster uppgick till -127 mkr (575). I jämförelsetalet för föregående period ingår utdelning från dotterbolag om 1 155 mkr. Periodens totalresultat minskade till -234 mkr (505).

**Segmentsinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	30 sep 2017	30 sep 2016
Sverige Öst	511	452	386	350	12 449	10 015
Sverige Väst	214	251	129	162	3 432	3 715
Sverige Nord	440	425	328	322	8 661	7 449
Sverige Syd	231	237	165	162	4 364	4 176
Tyskland	201	158	190	152	4 413	2 976
Finland	152	101	126	84	3 352	1 855
<b>Totalt</b>	<b>1 749</b>	<b>1 624</b>	<b>1 326</b>	<b>1 232</b>	<b>36 671</b>	<b>30 186</b>

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

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 36 671 mkr (30 186) finns 79 procent (84) i Sverige, 12 procent (10) i Tyskland och 9 procent (6) i Finland.

Hemsö hade vid periodens utgång fastighetsinnehav i 68 kommuner i Sverige, 33 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 77 procent, utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

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

Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2017 omfattade 342 fastigheter (333) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 591 tkvm (1 587).

# 36 671 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

### Hemsös fem största pågående projekt

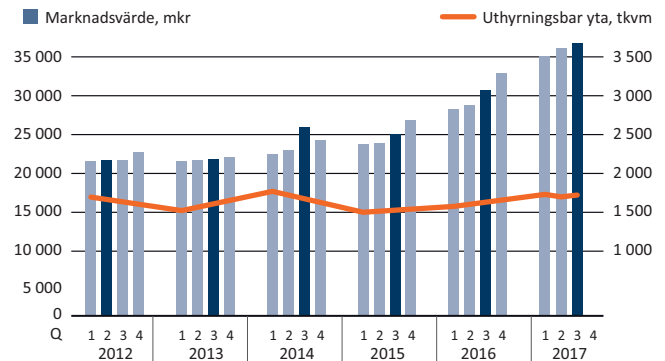
Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Projektlyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning av hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 <sup>1</sup>	Vård	21 000	1 755	1 199	82	68	2020
Stockholm	Princeton 1 <sup>1</sup>	Vård	20 000	1 410	973	77	0	2021
Huddinge	Medicinaren 25 <sup>1</sup>	Utbildning	19 000	772	127	61	81	2017
Norrköping	Sandbyhov	Äldreboende	6 155	165	5	11	100	2017
Tyresö	Krusmyntan	Äldreboende	4 675	161	35	10	100	2018
<b>Summa</b>			<b>70 830</b>	<b>4 263</b>	<b>2 339</b>	<b>241</b>		

<sup>1</sup> Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

### Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 1 592 mkr (978) investerats. Av detta investerades 1 364 mkr (742) i nyproduktion och 228 mkr (236) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



### Fastighetstransaktioner

Under perioden har 22 fastigheter (25) förvärvats för 2 022 mkr (2 190). Under perioden har 36 fastigheter (10) avyttrats för 1 593 mkr (60).

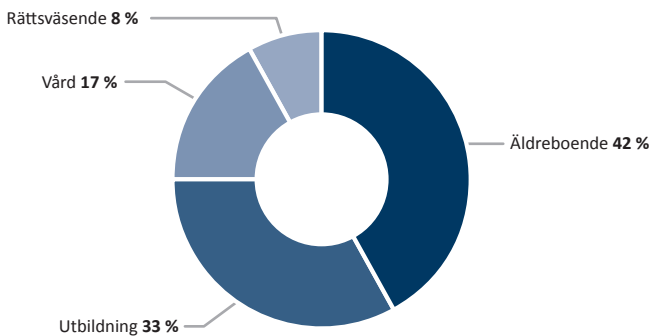
### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Kv 1	7	536	16 952
Kv 2	12	1 311	63 427
Kv 3	3	175	10 730
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>2 022</b>	<b>91 109</b>
<b>Avyttringar</b>			
Kv 1	1	60	4 883
Kv 2	35	1 533	174 109
Kv 3	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>1 593</b>	<b>178 992</b>

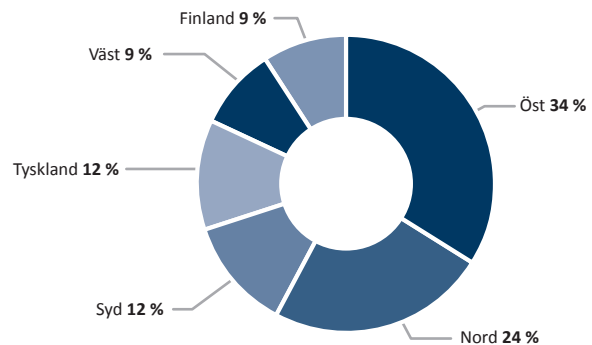
### Projekt

Hemsö har många pågående projekt. De flesta av nyproduktionsprojekten utgörs av skolor och äldreboenden. De fem största projekten omfattar en total investering om 4 263 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 339 mkr. För samtliga pågående projekt uppgår den återstående investeringsvolymen till 3 105 mkr. Under kvartalet har fyra projekt färdigställts om 401 mkr.

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



### Fastigheternas marknadsvärde per segment



### Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	169	101	63	9	342
Uthyrningsbar yta, tkvm	719	511	255	106	1 591
Hyresduration, år	9,2	10,8	4,4	7,3	8,8
Fastighetsvärde, mkr	15 352	11 947	6 368	3 004	36 671
Hyresintäkter, mkr	727	569	298	155	1 749
Driftnetto, mkr	566	437	197	126	1 326
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,5	96,8	98,7	98,8
Direktavkastning, %	5,3	5,3	5,8	5,5	5,4

### Hyresgäster

94 procent av Hemsös 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 58 procent, där hyresavtal med staten uppgår till 15 procent, kommuner till 34 procent och landstingen till 9 procent. I Sverige skattefinansieras all verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras operatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 29 meur varav 19 procent är säkerställd genom pantsättning.

De största hyresgästerna, med vardera en andel runt 5 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	135	5,7	25
Attendo	Privat	115	4,8	64
Academedia	Privat	114	4,8	25
Stockholms läns landsting	Landsting	113	4,7	76
Västra Götalandsregionen	Landsting	70	2,9	68
Västerås stad	Kommun	65	2,7	15
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,5	23
AWO (Tyskland)	Privat	58	2,4	7
Mälardalens högskola	Stat	52	2,2	2
HEWAG (Tyskland)	Privat	50	2,1	9
Gävle kommun	Kommun	48	2,0	19
Internationella Engelska Skolan	Privat	44	1,9	8
Region Gotland	Landsting	43	1,8	10
Upplands Väsby kommun	Kommun	39	1,6	4
SAMK (Finland)	Kommun	36	1,5	1
Uppsala kommun	Kommun	36	1,5	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,5	14
KTH	Stat	35	1,5	1
Kunskapsskolan	Privat	34	1,4	6
Linköpings kommun	Kommun	33	1,4	18
<b>Totalt</b>		<b>1 216</b>	<b>51,0</b>	<b>417</b>

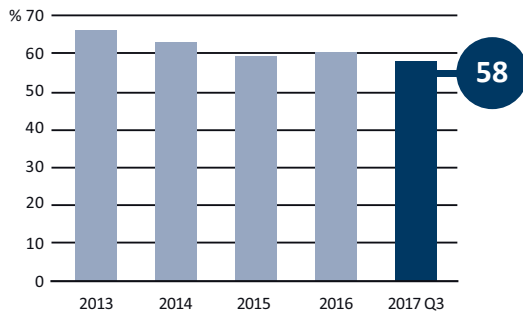
### Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö ett antal fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastig-

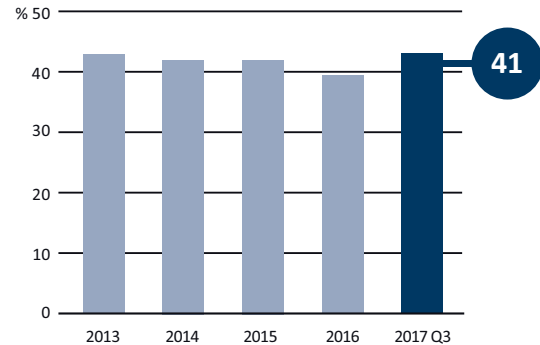
hetsbeståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

### Fastighetsbeståndet

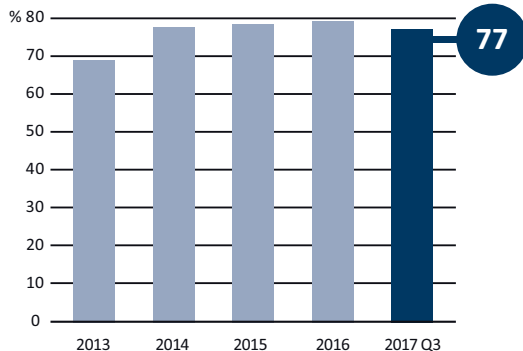
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



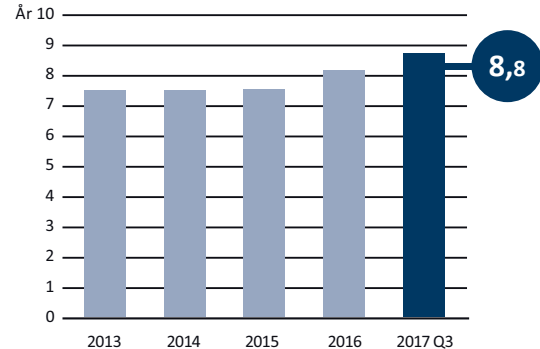
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.



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



Hyresdurationen ska överstiga 5 år.



### Intjäningsförmåga

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

### Fastighetsvärdering

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

### Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2017
Hyresvärde	2 414
Avgår vakans	-30
Avgår rabatter	-9
Kontrakterad årshyra	2 375
Fastighetskostnader	-563
<b>Driftnetto</b>	<b>1 812</b>

och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 36 671 mkr (30 186).



## Finansiering

Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk. Det innebär att belåningsgraden inte får överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 64,5 procent (66,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,7 ggr (4,1).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 30 september 2017 till 38 080 mkr (33 439) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 36 671 mkr (30 186) och likvida medel uppgick till 849 mkr (2 957). Övriga tillgångar uppgick till 560 mkr (296). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 9 885 mkr (6 831), uppskjuten skatteskuld om 2 355 mkr (1 619), räntebärande skulder om 24 497 mkr (23 074) samt övriga skulder om 1 342 mkr (1 915).

### Räntebärande skulder

Under det tredje kvartalet 2017 har Hemsö lånat 1 003 mkr i obligationsmarknaden på löptider mellan 2 till 4 år. Obligationer och säkerställda banklån på totalt 2 669 mkr har amorterats eller återköpts under samma period. Efter kvartalets utgång har Hemsö emitterat obligationer om 500 mkr med en löptid på 7 år.

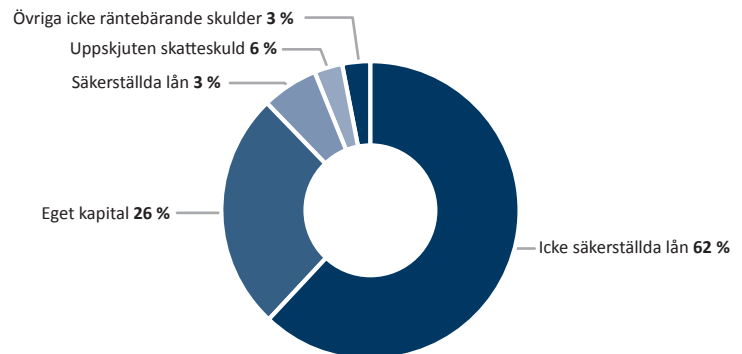
Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 24 497 mkr (23 074) inklusive lån från minoritetsägare om 1 mkr (40). Ökningen om 1 423 mkr jämfört med 30 september 2016 beror på en stor investeringsvolym och förvärv. Skuldportföljen om 24 496 mkr bestod av icke säkerställda obligationer om 18 817 mkr (15 585), utestående företagscertifikat om 4 688 mkr (5 001) och säkerställda lån om 990 mkr (2 448).

Disponibel likviditet uppgick till 11 799 mkr (14 962) varav 10 950 (12 005) i outnyttjade krediter och 849 mkr (2 957) i bankinlåning.

Skulden i utländsk valuta uppgick vid periodens utgång till 879 meur (633) motsvarande 8 409 mkr (6 059). Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick till 63 meur, motsvarande 598 mkr. Beloppet motsvarar 6,1 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,6 procent (1,7). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 5,0 år (4,1) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 5,3 år (4,8).

### Kapitalstruktur per 30 september 2017



### Finansiella nyckeltal per 30 september 2017

Belåningsgrad, %	64,5
Säkerställda lån, % av fastigheternas marknadsvärde	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7
Räntebindning, år	5,3
Kapitalbindning, år	5,0

### Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2017	0	0	0,0	4 989	20,4
2018	7 093	3 643	18,4	1 711	7,0
2019	9 853	3 353	16,9	1 640	6,7
2020	3 499	2 499	12,6	1 347	5,5
2021	1 503	1 503	7,6	2 100	8,6
2022	400	400	2,0	1 300	5,3
2023	0	0	0,0	1 500	6,1
2024	0	0	0,0	1 500	6,1
2025	0	0	0,0	0	0,0
>2025	8 409	8 409	42,5	8 409	34,3
<b>Summa</b>	<b>30 757</b>	<b>19 807</b>	<b>100,0</b>	<b>24 496</b>	<b>100,0</b>
Företagscertifikat		4 688			
<b>Summa</b>		<b>24 496</b>			

### Räntederivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Derivatportföljen uppgick nominellt till 7 500 mkr (10 398) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 560 mkr (1 055).

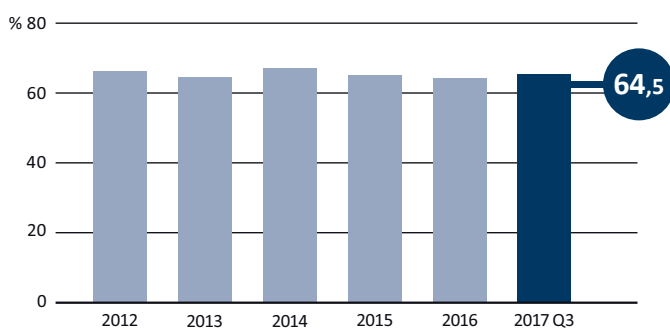
Förändringen i nominell volym beror på att delar av derivatportföljen har löpt ut eller avslutats. Hemsö har under perioden emitterat fastränteobligationer vilket har förlängt räntebindningen och därigenom minskat behovet av derivat.

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

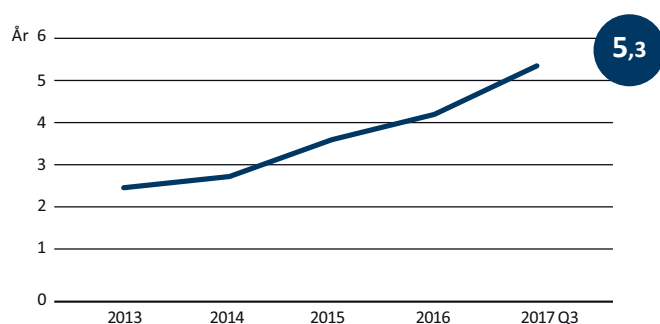
### Finanspolicy

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

#### Belåningsgrad, %



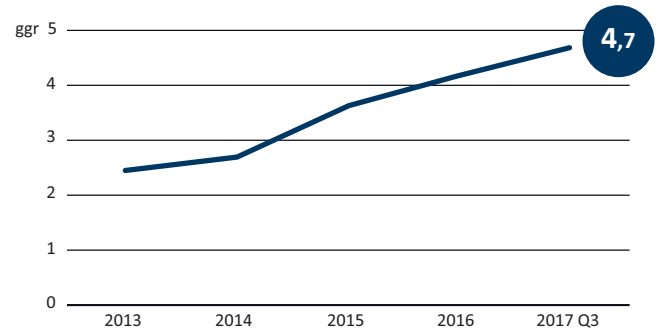
#### Räntebindning, år



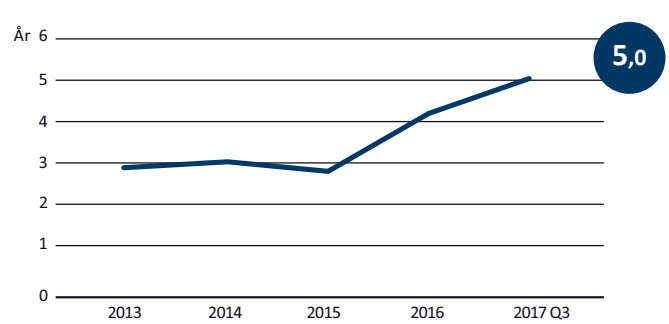
### Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 30 sep 2017
Belåningsgrad	Max 70 %	64,5%
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,0 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	171%
Säkerställda lån	Maximalt 20% av fastighetsvärdet på lång sikt	2,7%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,7 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-6 år	5,3 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40% av räntebindningen får förfalla inom 12 månader	27%
Motpartsrisk derivat		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20% av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	6,1 %

#### Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr



#### Kapitalbindning, år



## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Okt 2016-sep 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	1 749	1 624	593	554	2 314	2 189
Övriga intäkter	9	9	1	4	15	15
Driftkostnader	-298	-285	-74	-72	-391	-378
Underhållskostnader	-104	-95	-36	-33	-150	-141
Övriga fastighetskostnader	-30	-21	-8	-6	-42	-33
<b>Driftnetto</b>	<b>1 326</b>	<b>1 232</b>	<b>476</b>	<b>447</b>	<b>1 746</b>	<b>1 652</b>
Central administration	-87	-136	-27	-42	-133	-182
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-	0	-	0	-
Finansiella poster	-254	-269	-93	-90	-344	-359
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>985</b>	<b>827</b>	<b>356</b>	<b>315</b>	<b>1 269</b>	<b>1 111</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	944	336	141	91	2 680	2 072
Finansiella instrument	101	-415	1	-5	308	-208
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 030</b>	<b>748</b>	<b>498</b>	<b>401</b>	<b>4 257</b>	<b>2 975</b>
Aktuell skatt	-76	-51	-28	-16	-74	-49
Uppskjuten skatt	-249	-101	-85	-69	-731	-583
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 705</b>	<b>596</b>	<b>385</b>	<b>316</b>	<b>3 452</b>	<b>2 343</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	1 648	573	382	308	3 370	2 295
Innehav utan bestämmande inflytande	57	23	3	8	82	48
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	1 705	596	385	316	3 452	2 343
Omräkningsdifferens	7	60	-3	28	28	81
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 712</b>	<b>656</b>	<b>382</b>	<b>344</b>	<b>3 480</b>	<b>2 424</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	1 655	633	379	336	3 398	2 376
Innehav utan bestämmande inflytande	57	23	3	8	82	48

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 september 2017	30 september 2016	31 december 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	36 671	30 186	33 629
Andelar i intresseföretag	99	-	-
Fordringar hos intresseföretag	47	-	-
Övriga anläggningstillgångar	71	51	69
Kortfristiga fordringar	343	245	323
Likvida medel	849	2 957	932
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 080</b>	<b>33 439</b>	<b>34 953</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	9 885	6 831	8 672
Uppskjuten skatteskuld	2 355	1 619	2 103
Räntebärande skulder	18 156	16 123	15 167
Ej räntebärande skulder	560	1 055	723
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 071</b>	<b>18 797</b>	<b>17 993</b>
Räntebärande skulder	6 341	6 951	7 316
Ej räntebärande skulder	783	860	972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 124</b>	<b>7 811</b>	<b>8 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 080</b>	<b>33 439</b>	<b>34 953</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Utdelning	-	-	-	-585	-	-585
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-5	-5
Totalresultat 2016-01-01 – 2016-09-30	-	-	60	574	23	657
<b>Utgående eget kapital 2016-09-30</b>	<b>1</b>	<b>6 835</b>	<b>52</b>	<b>-175</b>	<b>118</b>	<b>6 831</b>
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	-	21	-	-21	-	-
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	74	74
Totalresultat 2016-10-01 – 2016-12-31	-	-	21	1 721	25	1 767
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>73</b>	<b>1 525</b>	<b>217</b>	<b>8 672</b>
Ingående eget kapital 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	57	57
Totalresultat	-	-	7	1 648	57	1 712
<b>Utgående eget kapital 2017-09-30</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>80</b>	<b>2 617</b>	<b>331</b>	<b>9 885</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Okt 2016-sep 2017	Jan-dec 2016
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	985	827	356	315	1 269	1 111
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	88	-67	81	-37	92	-63
Betald skatt	-43	-50	-7	-10	-57	-64
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 030</b>	<b>710</b>	<b>430</b>	<b>268</b>	<b>1 304</b>	<b>984</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-402	326	-299	145	-474	254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>628</b>	<b>1 036</b>	<b>131</b>	<b>413</b>	<b>830</b>	<b>1 238</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-2 022	-2 190	-175	-766	-3 194	-3 362
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 592	-978	-543	-456	-2 165	-1 551
Försäljning av fastigheter	1 469	58	-	30	1 471	60
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-145	-	-144	-	-145	-
Övriga anläggningstillgångar	-2	-6	-2	5	-21	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 292</b>	<b>-3 116</b>	<b>-864</b>	<b>-1 187</b>	<b>-4 054</b>	<b>-4 878</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Erhållna aktiägartillskott	-	-	-	-	74	74
Upptagna räntebärande skulder	6 990	11 272	1 509	5 602	7 186	11 468
Amorteringar räntebärande skulder	-4 910	-5 772	-2 660	-2 453	-5 660	-6 522
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	57	-	-	-	57	-
Utbetald utdelning	-556	-585	-	-	-556	-585
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 581</b>	<b>4 915</b>	<b>-1 151</b>	<b>3 149</b>	<b>1 101</b>	<b>4 435</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-83</b>	<b>2 835</b>	<b>-1 884</b>	<b>2 375</b>	<b>-2 123</b>	<b>795</b>
Likvida medel vid periodens början	932	157	2 717	606	2 957	157
Kursdifferens i likvida medel	-	-35	16	-24	15	-20
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>849</b>	<b>2 957</b>	<b>849</b>	<b>2 957</b>	<b>849</b>	<b>932</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jul 2017-sep 2017	Jul 2016-sep 2016
Rörelsens intäkter	48	71	15	19
Administrationskostnader	-105	-137	-31	-46
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-57</b>	<b>-66</b>	<b>-16</b>	<b>-27</b>
Finansiella poster	-127	575	-9	-578
Värdeförändringar finansiella instrument	-62	-	-54	-
Bokslutsdispositioner	12	-	12	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-234</b>	<b>509</b>	<b>-67</b>	<b>-605</b>
Redovisad skatt	-	-4	-	-4
<b>Periodens resultat</b>	<b>-234</b>	<b>505</b>	<b>-67</b>	<b>-609</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-234</b>	<b>505</b>	<b>-67</b>	<b>-609</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2017	30 sep 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	4	4
Aktier och andelar i koncernföretag	5 976	6 155
Långfristiga fordringar	3 332	4 338
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 312</b>	<b>10 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	16 534	11 150
Kortfristiga placeringar	-	-
Likvida medel	707	2 659
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17 241</b>	<b>13 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 553</b>	<b>24 306</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	2 904	3 517
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	-	33
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	29	27
Räntebärande skulder	23 506	20 585
Ej räntebärande skulder	114	144
<b>Summa skulder</b>	<b>23 649</b>	<b>20 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 553</b>	<b>24 306</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

I centrala Helsingfors har Hemsö förvärvat en utbildningsfastighet för 120 mkr. Den uthyrningsbara ytan är 6 200 kvm och hyresgäster är Aalto Universitet och Svenska Handelshögskolan.

Efter kvartalets utgång har Hemsö emitterat obligationer om 500 mkr med en löptid på 7 år.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 104 anställda varav 49 kvinnor. Av de anställda arbetar 37 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 97 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 Hemsös årsredovisning för 2016.

### Transaktioner med närstående

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

### Samägda bolag

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

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

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

Utöver detta har Hemsö och Lantmännen under kvartalet bildat det gemensamt ägda bolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Hemsös ägarandel uppgår till 50 procent. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Syftet med verksamheten är att utveckla och äga samhällsfastigheter med tyngdpunkt på skolor och äldreboenden. Lanthem Samhällsfastigheter ägde vid periodens utgång 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 i mindre omfattning av service-tjänster och leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16 gör bolaget bedömningen av rekommendationen inte kommer ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

#### IFRS 16 Leases

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

## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten 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 25 oktober 2017

Pär Nuder  
Styrelseordförande

Åsa Bergström  
Styrelseledamot

Bengt Hellström  
Styrelseledamot

Kerstin Hessius  
Styrelseledamot

David Mindus  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Nils Styf  
Verkställande direktör



# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 Oktober 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

## 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. Detaljerade definitioner och förklaringar av nyckeltal finns också på [hemso.se/finansiell-information/definitioner](http://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.

#### Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

#### Skuld täckningskvot

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

**Uthyrningsbar yta**

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

**Vakanshyra**

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

**Överskottsgrad**

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

**Frågor och mer information**

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

**Kalendarium**

Bokslutskommuniké 2017	7 februari 2018
Årsredovisning	Mars 2018
Delårsrapport jan-mar 2018	26 april 2018
Årsstämma	26 april 2018
Halvårsrapport jan-jun 2018	13 juli 2018
Delårsrapport jan-sep 2018	19 oktober 2018

**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](mailto:kontaktaoss@hemso.se) [www.hemso.se](http://www.hemso.se)