

Halvårsrapport januari-juni 2016

Sammanfattning januari-juni 2016

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 070 mkr (989).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 512 mkr (452).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 245 mkr (170) och värdeförändringar på derivat uppgick till -410 mkr (142).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 281 mkr (628).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 28 763 mkr (24 606).
- » Under perioden har 15 fastigheter (5) tillträtts för en total köpeskilling om 1 424 mkr (238) och 3 fastigheter (16) har frånträtts för ett värde om 27 mkr (858).

Viktiga händelser under kvartalet

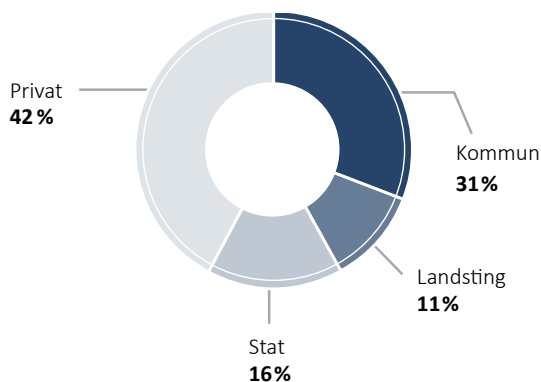
- » Hemsös och SveaNors samägda bolag Vitartes har tilldelats en uthyrning avseende nya S:t Eriks Ögonsjukhus. Byggstart är planerad till hösten 2016 och sjukhuset skall stå färdigt vid årsskiftet 2019/2020.
- » Hemsö förvärvade ett äldreboende under uppförande i Esbo. Hyresgäst blir operatören Mainio Vire med ett 15-årigt avtal. Investeringen uppgår till totalt 272 mkr.
- » Hemsö har som första nordiska bolag emitterat en hållbar obligation. Emmitterat belopp är 1 000 mkr.
- » Nils Styf har utsetts till ny VD och tillträder tjänsten under senhösten. Till dess kvarstår Per Berggren som VD.
- » Hemsö har tecknat ett ramavtal avseende framtida förvärv av äldreboenden, trygghetsbostäder och förskolor i Finland. Affären omfattar ett uppskattat underliggande fastighetsvärde om 75 miljoner euro.

Hemsö i sammandrag*

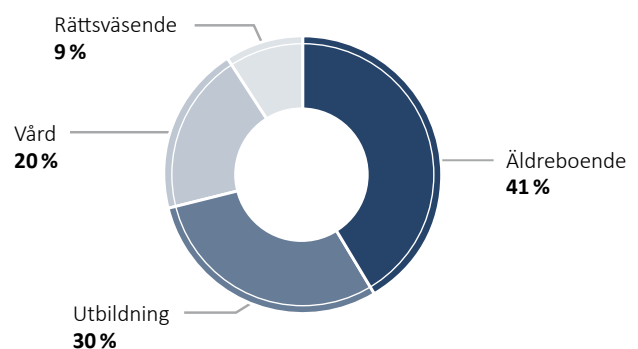
	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jul 2015-jun 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter, mkr	1 070	989	539	487	2 069	1 988
Driftnetto, mkr	785	728	408	365	1 533	1 476
Förvaltningsresultat, mkr	512	452	266	235	1 018	959
Resultat efter skatt, mkr	281	628	247	506	1 003	1 350
Belåningsgrad, %	66,8	65,1	66,8	65,1	66,8	65,2
Säkerställd skuld av fastighetsvärde, %	11,9	19,8	11,9	19,8	11,9	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,3	3,8	3,4	4,0	3,6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	28 763	24 606	28 763	24 606	28 763	26 502
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,0	6,1	6,0	6,0
Överskottsgrad, %	73,0	73,2	75,6	74,5	73,7	73,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,0	97,2	95,9	96,6	96,2
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 335	16 839	18 335	16 839	18 335	17 686
Antal fastigheter, st	330	302	330	302	330	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 569	1 461	1 569	1 461	1 569	1 499

*Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på hemsö.se/finansuell-information/definitioner

Kontrakterat hyresvärde per kundkategori, %



Kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori, %



VD-ord

Framgångsrik satsning på Life Science

Den stabila tillväxt som Hemsö har levererat under de senaste åren fortsätter och gynnas av att vi är verksamma på flera geografiska marknader. Vi har under kvartalet genomfört två affärer i Finland. Den första omfattar ett större ramavtal inom vilket Hemsö fram till 2018 har möjlighet att förvärva ett antal fastigheter för äldreboenden, trygghetsbostäder och förskolor i Storhelsingfors och Tammerfors. Den andra affären gäller en fastighet under uppförande som är avsedd för äldreboende och hyreslägenheter i Esbo.

Hemsös satsning på projektutveckling av fastigheter för Life Science är fortsatt framgångsrik. Första fastigheten vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge utanför Stockholm är färdigställd och hyresgästerna har till stor del flyttat in. Projektet avseende den andra fastigheten i området fortgår enligt plan och beräknas vara färdigt under 2017. Under kvartalet har Hemsös hälftenägda bolag Vitartes tilldelats en uthyrning avseende nya S:t Eriks ögonsjukhus. Beslutet avser en fastighet som är under uppförande i det framväxande området vid Karolinska Universitetssjukhuset i Solna. Ett entreprenadavtal tecknades under kvartalet med Arcona gällande uppförandet av fastigheten. Vid halvårsskiftet tecknade Vitartes en kreditfacilitet om närmare två miljarder kronor med anledning av projektet. Ett stort behov av fler och modernare samhällsfastigheter har inneburit att projektutveckling blivit en allt viktigare del av Hemsös verksamhet. För att minska projektrisken strävar Hemsö alltid efter att nå en så hög uthyrningsgrad som möjligt innan projektstart.

I maj emitterade Hemsö Nordens första hållbara obligation. Ett flertal gröna obligationer finns redan på marknaden, men vi har



valt att ta ytterligare ett steg i vår hållbara obligation. Innehållet är breddat till att utöver miljö och energiaspekter även inkludera social hållbarhet, vilket är nytt i Norden. Marknadens intresse för Hemsös hållbara obligation har varit stort och emissionen blev kraftigt övertecknad.

Hemsö ökar sitt fastighetsbestånd utanför Sveriges gränser och ett arbete med att etablera ett EMTN-program har därför påbörjats. Det ger oss möjligheter till upplåning på den internationella kapitalmarknaden. Ambitionen är att programmet ska vara på plats efter sommaren.

Per Berggren, vd

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Finansiellt mål

Att uppnå en avkastning på eget kapital om 15 procent.

Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö finns 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. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 28,8 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till juni 2016 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser april till juni.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 070 mkr (989). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 mkr motsvarande 0,3 procent. Minskningen hänför sig till Tyskland och Finland och är främst ett resultat av valutakurseffekter.

Under perioden minskade vakansen med 1 mkr på grund av inflyttningar. Vid periodens utgång uppgick vakansernas hyresvärde till 58 (74), en minskning med 1 mkr sedan årsskiftet.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 171 mkr (1 948) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,0 procent (96,0). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,8 år (7,6).

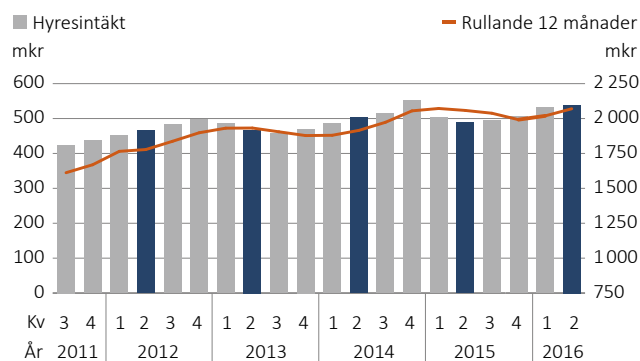
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat med 23 mkr i och med en större fastighetsportfölj och uppgick till 290 mkr (267). Ökningen är främst hänförlig till ökade underhållsåtgärder. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 14 mkr motsvarande 5,8 procent vilket beror på ökade kostnader för planerat underhåll.

512 mkr

Förvaltningsresultat, perioden

Hysesintäkter



Vakansförändringar

Belopp i mkr	Jan - jun 2016
Ingående vakans	59
Avflyttningar	9
Inflyttningar	-12
Förvärvat	2
Avyttrat	-
Utgående vakans	58

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2016	545	72	91	4,2
2017	368	116	165	7,6
2018	246	179	257	11,8
2019	184	168	228	10,5
2020	114	136	194	8,9
>2020	319	795	1 236	56,9
Summa	1 776	1 466	2 171	100,0

Jämförbart bestånd

	30 jun 2016	30 jun 2015	Förändring %
Antal fastigheter, st	282	282	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 205	22 665	2,4
Direktavkastning, %	5,9	6,1	-3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,2	0,4
Belopp i mkr	30 jun 2016	30 jun 2015	Förändring %
Hysesintäkter	932	935	-0,3
Övriga intäkter	5	5	8,8
Driftkostnader	-189	-189	-0,1
Underhållskostnader	-55	-39	42,5
Övriga fastighetskostnader	-14	-16	-13,0
Driftnetto	679	695	-2,4

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2015 tom 30 juni 2016.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 785 mkr (728). Det förbättrade driftnettet är främst ett resultat av en förändrad portfölj hänförlig till genomförda förvärv. I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 17 mkr motsvarande 2,4 procent.

Överskottsgraden har minskat från 73,2 procent till 73,0 procent.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 94 mkr (76), en ökning med 18 mkr jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på ökade personalkostnader.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -179 mkr (-252), varav externa räntekostnader uppgick till -162 mkr (-163). De externa räntekostnaderna för perioden var i linje med föregående år trots en större lånevolym, vilket beror på lägre korränta och sjunkande marginaler. Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -18 mkr (-37) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (1). Under jämförelseperioden ingick även räntor på ägarlån med -53 mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 245 mkr (170), varav realiserad värdeförändring uppgick till 1 mkr (-40) och orealiserad värdeförändring till 244 mkr (210). Orealiserade värdeförändringar är ett resultat av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar samt ändrade bedömningar i driftnetto och avkastningskrav.

Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,0 procent (6,1).

Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-jun 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	131
Avflyttningar/Omförhandlingar	-37
Allmän marknadsvärdering	109
Delsumma Sverige	203
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	23
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdering	18
Övrigt	-
Delsumma Utland	41
Summa orealiserade värdeförändringar	244

Värdeförändring derivat

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med -410 (142) mkr varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -395 mkr (142) och den realiserade värdeförändringen till -15 mkr (0). Den orealiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Den negativa värdeförändringen beror huvudsakligen på att de långa marknadsräntorna sjunkit sedan årsskiftet.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -66 mkr (-84) varav aktuell skatt utgör -35 mkr (-22) och uppskjuten skatt utgör -31 mkr (-62).

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

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 245 mkr (159) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 236 mkr (150) och underskottsavdrag om 8 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 794 mkr (1 508) och hänförs till största delen till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld är ett resultat av förändringar i marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 281 mkr (628) motsvarande en minskning om 55 procent jämfört med föregående år. Resultatutvecklingen är ett resultat av värdejustering av fastigheterna med 245 mkr (170) och värdejustering av finansiella instrument med -410 mkr (142). Totalavkastningen uppgick till 8,3 procent (6,2).

Samägda bolag

Utöver koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Hemsö aktier i ett antal bolag som innehas tillsammans med andra investerare, vilka samtliga 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. Hemsö har per den 1 juni 2016 tillträtt resterande 50 procent av aktierna i det tidigare hälftenägda bolaget TKV Fastighets AB. TKV-bolagen bedriver projekt avseende byggnation av ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Även

Vitartes är ett projektutvecklingsbolag inriktat på Life Science fastigheter. Utöver detta innehar Hemsö ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag fyra förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Segmentinformation

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.

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	30 jun 2016	30 jun 2015
Sverige öst	296	271	221	207	9 132	7 542
Sverige väst	167	173	102	109	3 657	3 390
Sverige nord	283	269	209	201	7 378	6 902
Sverige syd	155	142	100	91	4 008	3 480
Tyskland	102	78	99	74	2 831	2 061
Finland	67	56	54	46	1 757	1 231
Totalt	1 070	989	785	728	28 763	24 606

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 442 mkr (275). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 181 mkr (135). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 929 mkr (98) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 766 mkr (-3). Sammantaget har likvida medel förändrats med 460 mkr (505) 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 52 mkr (23) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -91 mkr (-83). I finansiella poster ingår utdelning från dotterbolag på 1 255 Mkr samt ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå. Periodens totalresultat ökade till 1 114 mkr (-220).

Fastighetsbestånd

Värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgick per 30 juni 2016 till 28 763 mkr (24 606). Ökningen beror främst på förvärv. Beståndet omfattade 330 fastigheter (302) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 171 mkr (1 948) samt en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 569 tkvm (1 461).

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 78 kommuner i Sverige, i 27 städer i Tyskland samt i 15 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47,4 procent (47), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den tyska portföljen uppgår till 9,8 procent (8,4) och den finska portföljen till 6,1 procent (5,0) av fastigheternas totala marknadsvärde.

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

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

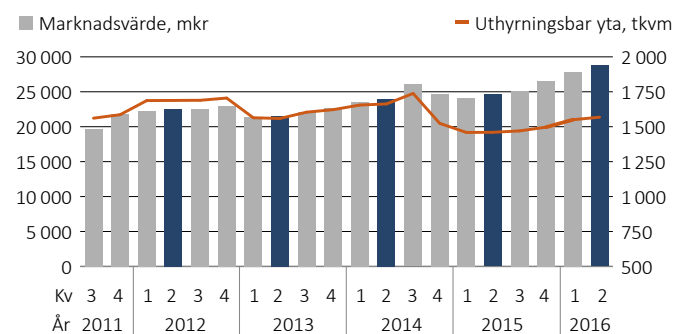
Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	26 502	317
Förvärv	1 424	15
Tillkommande fastighet genom fastighetsreglering	–	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	524	
Avyttringar	-27	-3
Valutakursförändringar	96	
Orealiserade värdeförändringar	244	
Redovisat värde vid periodens slut	28 763	330

28 763 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 15 fastigheter (5) tillträtts för en total köpeskilling om 1 424 mkr (238). Under perioden har 3 fastigheter (16) frånträtts till ett värde om 27 mkr (858).

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	10	1 088	53 961
Kv 2	5	336	5 192
Avyttringar			
Kv 1	–	–	–
Kv 2	3	27	2 611

Förvärvade och avyttrade fastigheter kvartal 2

Fastighetsbeteckning	Kommun, land	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Tilkonmäenkatu 2 ¹	Tammerfors, Finland	Äldreboende	
Puistokatu A ¹	Esbo, Finland	Äldreboende	
Puistokatu B ¹	Esbo, Finland	Äldreboende	
Findorff	Bremen, Tyskland	Äldreboende	2 571
Groeplingen	Bremen, Tyskland	Äldreboende	2 621
Medicinaren 23 ²	Huddinge, Sverige	Skola	
Avyttringar			
Flatö 3	Uddevalla, Sverige	Vård	629
Förgasaren 4	Täby, Sverige	Skola	880
Fuxen 6	Täby, Sverige	Vård	1 102

¹ Avser markförvärv, byggnader under uppförande därav ingen area än.

² Tidigare delägd 50%, tillträdd till 100% per 2016-06-01, dock även innan redovisad till 100% därav ingen tillkommande area.

Hemsös fem största pågående projekt

Kommun	Fastighet	Fastighets kategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	20 000	20 000	829	562	64	79	2017
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	574	88	45	97	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 463	12 297	301	19	26	90	2016
Staffanstorps	Stora Uppåkra 12:303	Utbildning	5 700	5 700	226	23	16	100	2016
Landskrona	Borstahuset 1:9	Utbildning	5 700	5 700	172	147	14	100	2017
Summa			102 963	60 797	2 102	839	165	89	

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	158	89	74	9	330
Uthyrningsbar yta, tkvm	657	475	331	106	1 569
Hyresavtalens snittlängd, år	9,1	8,1	4,2	8,4	7,8
Fastighetsvärde, mkr	12 120	8 944	4 992	2 707	28 763
Hyresintäkter, mkr	448	310	214	98	1 070
Driftnetto, mkr	335	232	138	80	785
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	96,3	94,9	95,8	97,0
Direktavkastning, %	5,9	5,9	6,2	5,8	6,0

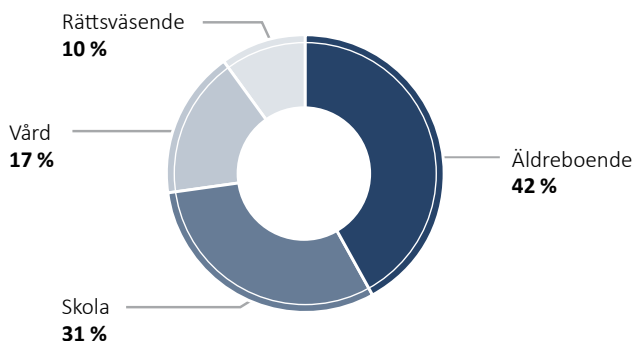
Investeringar

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 524 mkr (453) investerats. Av detta investerades 400 mkr (189) i nyproduktion och 124 mkr (264) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 273 projekt (152) med återstående investering om 1 948 mkr (960).

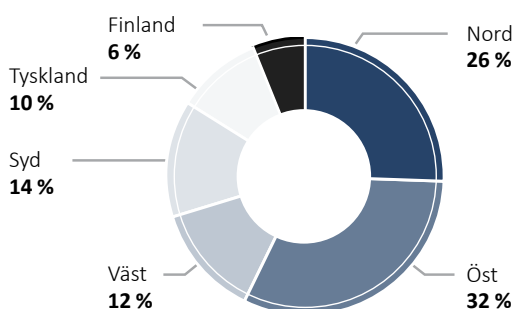
Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 30 juni 2016 värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 28 763 mkr (24 606).

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheternas marknadsvärde per segment, %



Finansiering

Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som på lång sikt ej överstiger 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 66,8 procent (65,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (3,3).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 30 juni 2016 till 29 727 mkr (25 502) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 28 763 mkr (24 606), likvida medel uppgick till 606 mkr (620) och övriga tillgångar uppgick till 358 mkr (276). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 6 494 mkr (6 156), uppskjuten skatteskuld om 1 549 mkr (1 349), räntebärande skulder om 19 853 mkr (16 643) inklusive lån från minoritetsägare om 39 mkr (0) samt övriga skulder om 1 831 mkr (1 509).

Externa skulder

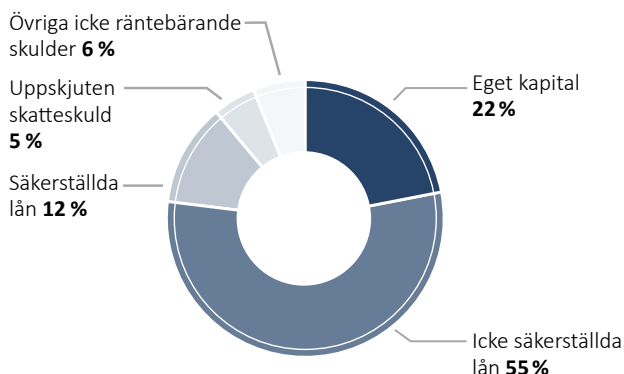
Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 19 814 mkr (16 643). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 3 416 mkr (4 868), utestående företagscertifikat om 5 001 mkr (4 325) och icke säkerställda obligationslån om 11 397 mkr (7 450). Disponibel likviditet uppgick till 10 082 mkr (9 760), varav bankinlåning 606 mkr (620) och 9 476 mkr (9 140) i outnyttjade krediter (varav 375 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv).

Den externa skuldportföljen har ökat med 3 171 mkr beroende på nya investeringar och förvärv. Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,9 procent (2,7). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,6 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (3,6).

19 814 mkr

Externa skulder

Kapitalstruktur per 30 juni 2016



Finansiella nyckeltal per 30 juni 2016

Belåningsgrad, %	66,8
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9
Räntebindning, år	3,6
Kapitalbindning, år	2,6

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2016	1 370	1 370	9,2	6 020	30,4
2017	10 401	3 924	26,5	800	4,0
2018	6 418	3 418	23,1	1 066	5,4
2019	2 161	2 161	14,6	3 074	15,5
2020	1 897	1 897	12,8	1 347	6,8
2021	1 300	1 300	8,8	2 100	10,6
2022	200	200	1,4	1 567	7,9
2023	0	0	0,0	1 500	7,6
2024	0	0	0,0	1 500	7,6
>2024	543	543	3,7	840	4,2
Summa	24 290	14 813	100,0	19 814	100,0

Utestående certifikat	5 001
Summa	19 814

Räntederivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Dessa finansiella instrument redovisas till verkligt värde i rapport över finansiell ställning på raderna ej räntebärande skulder och instrumentens värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. Derivaten värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata, i enlighet med IFRS 13 nivå 2. Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder.

Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 12 355 mkr (11 773) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 1 074 mkr (685).

Finanspolicy i sammandrag per 30 juni 2016

Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 70% på lång sikt	66,8%
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,6 år
Säkerställda lån	Maximalt 20% av fastighetsvärdet på lång sikt	11,9%
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,0
Räntebindning	Minst 60 av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	70%
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110%	120%
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20% av koncernens Riskbärande kapital utan valutasäkring.	Uppfyllt

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jul 2015-jun 2016	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	1 070	989	539	487	2 069	1 988
Övriga intäkter	5	6	1	3	11	12
Driftkostnader	-213	-218	-94	-101	-359	-364
Underhållskostnader	-62	-32	-35	-18	-151	-121
Övriga fastighetskostnader	-15	-17	-3	-6	-37	-39
Driftnetto	785	728	408	365	1 533	1 476
Central administration	-94	-76	-48	-33	-172	-154
Finansiella poster	-179	-252	-94	-97	-343	-416
Resultat före värdeförändringar	512	400	266	235	1 018	906
varav Förvaltningsresultat	512	452	266	235	1 018	959
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	245	170	189	159	656	581
Derivat	-410	142	-154	267	-412	140
Resultat före skatt	347	712	301	661	1 262	1 627
Aktuell skatt	-35	-22	-18	-16	-59	-46
Uppskjuten skatt	-31	-62	-36	-139	-200	-231
Periodens resultat	281	628	247	506	1 003	1 350
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	267	624	236	503	987	1 344
Innehav utan bestämmande inflytande	14	4	11	3	16	6
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	281	628	247	506	1 003	1 350
Omräkningsdifferens	39	-15	20	-9	4	-50
Periodens totalresultat	320	613	267	497	1 007	1 300
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	306	609	256	494	991	1 294
Innehav utan bestämmande inflytande	14	4	11	3	16	6

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	28 763	24 606	26 502
Övriga anläggningstillgångar	51	8	49
Övriga kortfristiga fordringar	307	268	394
Likvida medel	606	620	157
SUMMA TILLGÅNGAR	29 727	25 502	27 102
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 494	6 156	6 764
Uppskjuten skatteskuld	1 549	1 349	1 518
Räntebärande skulder	12 282	10 268	10 082
Ej räntebärande skulder	1 074	683	671
Summa långfristiga skulder	14 905	12 300	12 271
Räntebärande skulder	7 571	6 375	7 372
Ej räntebärande skulder	757	671	695
Summa kortfristiga skulder	8 328	7 046	8 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 727	25 502	27 102

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Omföring av kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande 2014	-	-	-	-29	29	-
Nyemission	-	3 000	-	-	-	3 000
Aktieägartillskott	-	-	-	21	-	21
Utdelning	-	-	-	-264	-	-264
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	25	25
Totalresultat	-	-	-50	1 344	6	1 300
Utgående eget kapital 2015-12-31	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Utdelning	-	-	-	-585	-	-585
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-5	-5
Totalresultat	-	-	39	267	14	320
Utgående eget kapital 2016-06-30	1	6 835	31	-482	109	6 494

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jul 2015-jun 2016	Jan-dec 2015
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	347	712	301	661	1 262	1 627
Orealiserade värdeförändringar	151	-351	-39	-472	-271	-773
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-16	-79	-26	-20	93	30
Betalad skatt	-40	-7	-6	-23	-47	-14
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	442	275	230	146	1 037	870
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	181	135	21	140	-30	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	623	410	251	286	1 007	794
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 424	-238	-336	-84	-2 409	-1 223
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-522	-453	-311	-256	-1 128	-1 059
Försäljning av fastigheter	28	822	28	-	-16	778
Övriga anläggningstillgångar	-11	-33	-10	-34	-18	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 929	98	-629	-374	-3 571	-1 544
Finansieringsverksamheten						
Erhållna aktiägartillskott	-	21	-	21	-	21
Upptagna räntebärande skulder	5 670	3 900	3 049	1 976	8 974	7 204
Amorteringar räntebärande skulder	-3 319	-3 764	-1 766	-1 190	-5 747	-6 192
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	25	25
Utbetalad utdelning	-585	-160	-533	-160	-689	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 766	-3	750	647	2 563	794
Periodens kassaflöde	460	505	372	559	-1	44
Likvida medel vid periodens början	157	107	247	53	620	107
Kursdifferens i likvida medel	-11	8	-13	8	-13	6
Likvida medel vid periodens slut	606	620	606	620	606	157

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015
Rörelsens intäkter	52	23	25	17
Administrationskostnader	-91	-83	-47	-21
Rörelseresultat	-39	-60	-22	-4
Finansiella poster	1 153	-160	1 206	-34
Resultat före skatt	1 114	-220	1 184	-38
Redovisad skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 114	-220	1 184	-38
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 114	-220	1 184	-38

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2016	30 jun 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	5	7
Aktier och andelar i koncernföretag	6 544	5 840
Långfristiga fordringar	4 855	4 016
Summa anläggningstillgångar	11 404	9 863
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	8 920	5 904
Likvida medel	441	511
Summa omsättningstillgångar	9 361	6 415
SUMMA TILLGÅNGAR	20 765	16 278
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 126	3 487
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	33	43
Skulder		
Uppskjuten skattskuld	27	27
Räntebärande skulder	11 797	7 867
Ej räntebärande skulder	4 782	4 854
Summa skulder	16 606	12 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 765	16 278

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 7 juli tecknade Hemsö ett avtal med äldreomsorgsföretaget Vardaga om en nybyggnation av ett äldreboende i Enköping. Äldreboendet omfattar 54 lägenheter på totalt 4 100 kvadratmeter och hyreskontraktet är tecknat på 16 år. Totalinvesteringen beräknas uppgå till cirka 100 miljoner kronor.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 110 anställda varav 43 kvinnor. Av de anställda arbetar 55 personer inom förvaltarorganisationen samt 5 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för fem personer i de delägda Vitartes-bolagen, tre personer som är anställda i Tyskland och två personer som är anställda i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 36 – 38 i årsredovisningen för 2015.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 24 i Hemsös årsredovisning för 2015. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

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 2015.

Stockholm den 13 juli 2016

Per Berggren

Verkställande direktör

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

Rapportens undertecknande

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

Stockholm 13 juli 2016

Pär Nuder
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Per Berggren
Verkställande direktör

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

Definitioner*

Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt justerat för räntor på ägarlån för perioden i förhållande till genomsnittligt Riskbärande kapital. Genomsnittligt Riskbärande kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Genomsnittsränta

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

Likviditetskvot

Bedömt rörelseresultat närmaste 12 månaderna, kassa och tillgängliga kreditlöften i förhållande till förfallande lån inom 12 månader, bedömt finansnetto och projektinvesteringar nästkommande 12 månader.

MTN-program

Medium Term Note-program, obligationsprogram.

Riskbärande kapital

Eget kapital samt ägarlån.

Räntetäckningsgrad

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

Rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration.

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

Hysesintäkt i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

Hysesintäkt

Hysesvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Jämförbart bestånd

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

Nettoinvesteringar

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

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställningskett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20% 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.

Uthyrningsbar yta

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

Uthyrningsgrad yta

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra

Hysesvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.

*Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på hemsö.se/finansiell-information/definitioner

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Per Berggren, telefon 08-501 170 01

CFO, Eva Bång, telefon 08-501 170 55

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2016

26 oktober 2016

Offentliggörande

Informationen är sådan som Hemsö Fastighets AB skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2016 kl 12:00.

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