

Delårsrapport januari–september 2015

Sammanfattning januari–september 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 1 483 mkr (1 502).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 734 mkr (626).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 204 mkr (-63) och värdeförändringar på derivat uppgick till 33 mkr (-517).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 795 mkr (-209).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 25 114 mkr (26 035).

Förvaltningsresultatet
ökade med

17 %

Hemsö i sammandrag

	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Okt 2014– sep 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter, mkr	1 483	1 502	494	516	2 035	2 054
Driftnetto, mkr	1 112	1 108	383	408	1 489	1 486
Förvaltningsresultat, mkr	734	626	282	256	888	833
Resultat efter skatt, mkr	795	-209	167	-15	643	-360
Belåningsgrad, %	64,5	67,9	64,5	67,9	64,5	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,8	5,1	3,2	3,4	2,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	25 114	26 035	25 114	26 035	25 114	24 668
Direktavkastning, %	5,8	6,2	6,0	6,2	5,8	6,0
Överskottsgrad, %	74,9	73,7	77,5	79,1	73,2	72,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,6	96,1	96,6	96,1	96,5
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 090	14 981	17 090	14 981	17 090	16 186
Antal fastigheter, st	305	367	305	367	305	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 469	1 738	1 469	1 738	1 469	1 524

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. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 25 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



Vår affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.



VD-ord: Stabil affärsmodell och tillväxt

Hemsö presterar sitt hittills bästa resultat. Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 17 procent jämfört med föregående år och summerar till 734 mkr. Hemsös resultat efter skatt summerar till 795 mkr. Långa kassaflöden och stabila hyresgäster kombinerat med att organisationen systematiskt arbetar för att säkerställa skalfördelarna av att vara ett stort bolag ger goda förutsättningar för ett fortsatt bra resultat.

Hemsö är en stor samhällsfastighetsaktör på samtliga marknader där vi verkar. Förvärv och projektutveckling med god riskkontroll är signifikant för Hemsös tillväxt. Under perioden fortsatte expansionen i Tyskland och Finland och avtal tecknades avseende uppförande av en skolfastighet i Stockholmsregionen.

Hemsö genomförde sin första obligationsemission under 2012 som ett inledande steg i att diversifiera bolagets finansiering. Idag är bolaget aktivt på både bank- och kapitalmarknaden med utgivna certifikat och obligationer. Hemsö överväger kontinuerligt nya kapitalkällor i syfte att bredda finansieringen och säkerställa den långsiktiga kapitalförsörjningen.

Hemsö har under kvartalet tydliggjort sin hållbarhetsatsning genom att inkludera hållbarhet i affärsidén. Förändringen har sin



grund i det långsiktiga hållbarhetsarbete Hemsö bedriver sedan flera år. Fokus i hållbarhetsarbetet är att säkerställa tydliga mål som följs upp årligen inom exempelvis energiförbrukning, certifiering av fastighetsbeståndet och avfallshantering.

Per Berggren, VD

Verksamhet

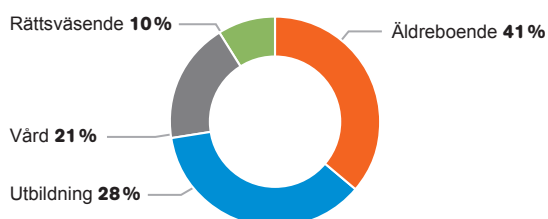
Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Av Hemsös 305 fastigheter är 138 äldreboenden, 82 fastigheter ämnade för utbildning, 76 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende.

Uthyrning

Hemsö lägger stor vikt vid en effektiv uthyrningsprocess för att i möjligaste mån reducera vakanser. Den 30 september 2015 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,0 procent (96,6). Vid periodens utgång hade Hemsö 1 700 hyresavtal (2 100) med en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,4 år (7,7). Av Hemsös totala hyresvärde utgör 61 procent (66) intäkter från hyresgäster inom stat, kommun och landsting.

Hyresavtalen i Hemsös portfölj är till övervägande del KPI-indexerade och därmed inflationsskyddade. De långa hyresavtalen i kombination med betalningssäkra hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter och minimala kundförluster.

Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori



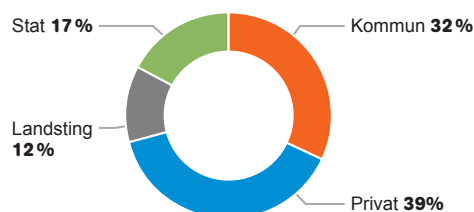
Utveckling av lokaler och fastigheter

Hyresgästernas behov förändras över tid. Hemsö bedriver därför kontinuerligt ny-, till- och ombyggnationer för att tillgodose hyresgästernas behov samt säkra fortsatt efterfrågan och fastigheternas värde. Hemsö avser att vara en strategisk samarbetspartner till dem som verkar i fastigheterna.

Teknik och Service

Fastighetsförvaltning inom Hemsö ska ha ett tydligt kundfokus och verka för att fastigheterna och deras prestanda ständigt utvecklas. Funktionen Teknik och Service, med ansvar för Teknisk förvaltning, Inköp och Hållbarhet, leds och samordnas nationellt i Sverige. Den tekniska förvaltningen sker på plats nära hyresgästerna och utförs med egen personal samt med samarbetspartners. Den lokala närvaron möjliggör kännedom om kundernas behov och önskemål samtidigt som en nationell samordning förbättrar produktiviteten och ger en mer kostnads- och resurseffektiv förvaltning.

Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori



Fastighetsbestånd

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 76 kommuner i Sverige, i 21 städer i Tyskland samt i 12 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47 procent (44), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 14 procent (11) av fastigheternas marknadsvärde.

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

Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2015 omfattade 305 fastigheter (367) med ett sammanlagt hyresvärde om 1 985 mkr (2 100) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 469 tkvm (1 738).

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	24 668	313
Förvärv	335	8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	746	
Avyttringar	-851	-16
Valutakursförändringar	-35	
Orealiserade värdeförändringar	251	
Redovisat värde vid periodens slut	25 114	305

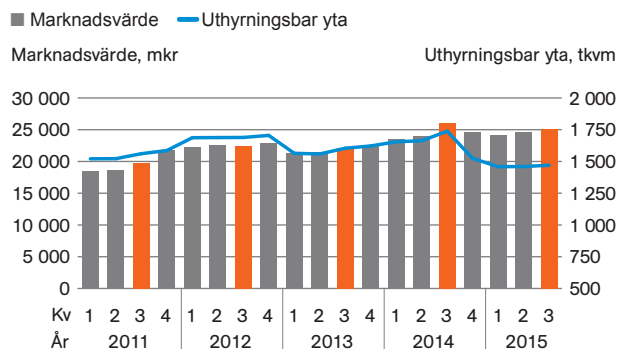
Fastighetstransaktioner

Under perioden har 8 fastigheter (24) tillträtts för en total köpskilling om 335 mkr (2 956). Hemsö har sålt och frånträtt 16 fastigheter (5) under perioden för ett värde om 851 mkr (23).

Hemsös fem största investeringar

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 25	Utbildning	20 000	20 000	959	959	64	64	2017
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	594	307	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 443	12 297	301	25	26	26	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Utbildning	5 700	5 700	166	85	12	12	2016
Solna	Älgörten 1	Utbildning	6 700	6 700	151	149	10	10	2017

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Investeringar

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 746 mkr (446) investerats. Sammanlagt pågår 220 projekt (252) med återstående investering om 2 079 mkr (1 203). Hemsö har vidare bildat ett projektutvecklingsbolag tillsammans med SveaNor. Bolaget kommer att utveckla fastigheter för Life Science och har vid starten en potentiell projektvolymer på 4 miljarder kronor. Under perioden startade också den andra etappen av den pågående Life Science satsningen i Huddinge utanför Stockholm. Även detta projekt sker i samarbete med SveaNor. Etapp två beräknas vara klar i december 2017. Investeringen uppgår sammantaget till 1,5 miljarder kronor.

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	138	82	76	9	305
Uthyrningsbar yta, tkvm	595	435	334	105	1 469
Hyresavtalens snittlängd, år	9,0	7,5	4,6	6,7	7,4
Fastighetsvärde, mkr	10 377	7 537	4 536	2 664	25 114
Hyresintäkter, mkr	596	413	329	145	1 483
Driftnetto, mkr	457	314	222	119	1 112
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	94,3	94,5	95,5	96,0
Direktavkastning, %	5,8	5,4	6,4	5,9	5,8

Fastighetsvärde

Hemsö fastställer fastighetsvärdet för beståndet i Sverige genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Hemsö tillämpar en värderingsmetod som grundar sig på en tioårig kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den handlingsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Värdepåverkande faktorer som ingår i kassaflödesanalysen, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden individuellt för varje fastighet. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet har bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser så som nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna har bästa nytta av fastigheternas användning beaktats. Utvecklingsfastigheter värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering.

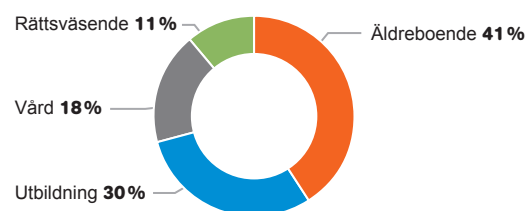
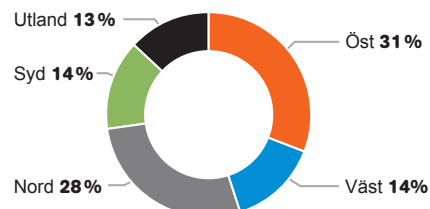
Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Vid årsskiftet värderas mer än 90 procent av det svenska beståndet samt bestånden i Tyskland och Finland av externa oberoende värderare i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen.

Värderingen motsvarar en genomsnittlig direktavkastning på 5,8 procent (6,2). Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen och ett ökat inslag av pågående fastighetsprojekt.

Projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftnetto i ett år. Direktavkastningen är med andra ord inte ett normaliserat värde för Hemsös fastighetsportfölj.

Utifrån Hemsös interna värdering fastställdes värdet på fastigheterna till 25 114 mkr (26 035) vid periodens utgång.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori**Fastigheternas marknadsvärde per segment**

Finansiering

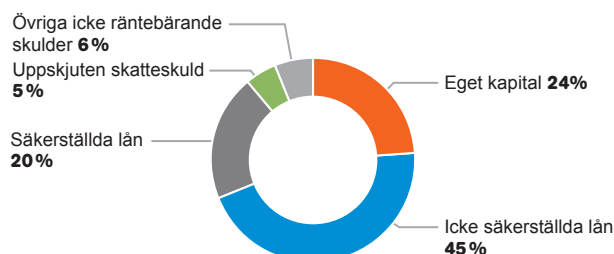
Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som på lång sikt ej överstiger 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 ggr. Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 30 september 2015 till 25 114 mkr (26 035) och finansieras genom eget kapital om 6 317 mkr (2 804), uppskjuten skatteskuld om 1 364 mkr (1 431), räntebärande skulder om 16 695 mkr (17 957) och övriga skulder om 1 540 mkr (1 305). Vid jämförelsetidpunkten föregående år var Hemsö även finansierat med ägarlån om 3 000 mkr. Ägarlånet återbetalades i sin helhet vid utgången av första kvartalet innevarande år. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 16 695 mkr (17 957). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 5 045 mkr (8 298), utestående företagscertifikat om 4 700 mkr (4 210) och icke säkerställda obligationslån om 6 950 mkr (5 449). Disponibel likviditet uppgick till 10 206 mkr (5 303), varav bankinlåning 506 mkr (280) och 9 700 mkr (5 023) i outnyttjade krediter (varav 700 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv).

Den externa skuldportföljen har ökat något sedan årsskiftet, främst beroende på nya investeringar i projektportföljen. Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,1 procent (2,4). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,6 år (2,8). Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,7 år (3,4).

Kapitalstruktur per 30 september 2015



Finansiella nyckeltal per 30 september 2015

Belåningsgrad, %	64,5
Säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	20,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7
Räntebindning, år	3,7
Kapitalbindning, år	2,6

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2015	1 350	850	7,1	3 526	21,1
2016	4 628	3 023	25,2	2 470	14,8
2017	9 656	4 061	33,8	1 000	6,0
2018	3 350	1 350	11,3	1 075	6,4
2019	363	363	3,0	2 149	12,9
2020	1 100	1 100	9,2	1 100	6,6
2021	-	-	-	800	4,8
2022	700	700	5,8	1 100	6,6
2023	-	-	-	1 500	9,0
>2023	548	548	4,6	1 975	11,8
Summa	21 695	11 995	100,0	16 695	100,0
Utestående certifikat		4 700			
Summa		16 695			

Räntederivat

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

någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder.

Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 12 632 mkr (10 200) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 793 mkr (584).

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 30 sep 2015
Belåningsgrad	Max 70 procent på lång sikt	64,5
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,6
Säkerställda lån	Minst 15 procent och max 30 procent av fastighetsvärdet på lång sikt	20,1
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,75 ggr (utfall 12 mån rullande)	3,4
Räntebindning	60 till 75 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	65,9
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110 procent	127
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 procent av koncernens Eget kapital.	Uppfyllt

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2015 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år. Kvartalet avser juli till september.

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 734 mkr (626) motsvarande en ökning om 17 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 795 mkr (-209). Resultatutvecklingen påverkas bland annat av värdejustering av fastigheterna med 204 mkr (-63) och värdejustering av finansiella instrument med 33 mkr (-517).

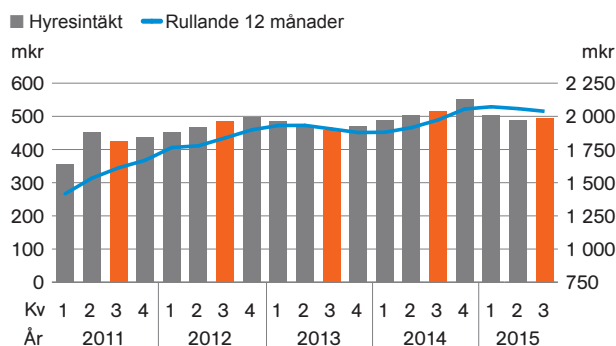
Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 483 mkr (1 502). Minskningen beror främst på genomförda fastighetsförsäljningar. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 13 mkr motsvarande 1,2 procent. 6 mkr av ökningen avser förtidslösen av hyresavtal och resterande del avser Hemsös utlandsbestånd och är delvis ett resultat av valutakurseffekter.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 65 mkr (74) vid periodens utgång, en ökning med 5 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en nettoeffekt av in- och avflyttningar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 985 mkr (2 101) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,0 procent (96,6). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen minskade till 7,4 år (7,7).

Hysesintäkter



Vakansförändringar

mkr	Jan-sep 2015
Ingående vakans	60
Avflyttningar	25
Inflyttningar	-20
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	65

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2015	87	41	67	3,4
2016	751	148	179	9,0
2017	249	112	163	8,2
2018	214	174	253	12,8
2019	100	127	175	8,8
>2019	318	754	1 148	57,8
Summa	1 719	1 356	1 985	100,0

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 20 mkr under perioden och uppgick till 381 mkr (401). Driftkostnaderna har minskat med 25 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av genomförda försäljningar. Även kostnaderna för underhåll har minskat medan övriga fastighetskostnader har ökat. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 21 mkr motsvarande 7,6 procent till följd av ökade försäkringsskador och valutaeffekter.

Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 112 mkr (1 108).

I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 8 mkr motsvarande -0,9 procent.

Överskottsgraden har stigit från 73,7 procent till 74,9 procent.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 111 mkr (125), en minskning med 14 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av de initiativ och förändringsprojekt som påbörjades föregående år.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -320 mkr (-515), varav externa räntekostnader uppgick till -245 mkr (-321). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2014. I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -53 mkr (-158). Räntekostnaden för ägarlånen har sjunkit till följd av att ägarlånen återbetalades i sin helhet vid utgången av första kvartalet innevarande år. Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -22 mkr (-36) och utgörs huvudsakligen av kostnader för lånelöften, periodiserade upplåningskostnader och valutakurseffekter. Valutakursförändringen uppgick till 2 mkr (-4) för perioden och till 22 mkr för kvartalet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 204 mkr (-63), varav realiserad värdeförändring uppgick till -47 mkr (-) och orealiserad värdeförändring uppgick till 251 mkr (-63). Orealiserade värdeförändringar är ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto och avkastningskrav. Bedömningar av driftnettot har förändrats till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Periodens positiva värdeförändring är främst relaterad till marknadens sänkta avkastningskrav. Avkastningskraven har sänkts generellt för äldreboenden i storstäder, i regionstäder och i medelstora expansiva orter. Sänkta avkastningskrav har även påverkat vissa större skolor och rättsväsenden i storstäder och regionstäder med längre, kommunala eller statliga avtal. För det utländska beståndet har inga väsentliga

Jämförbart bestånd

	30 sep 2015	30 sep 2014	Förändring %
Antal fastigheter, st	262	262	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 710	18 221	2,7
Direktavkastning, %	5,8	6,1	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,8	-

mkr	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Förändring %
Hysesintäkter	1 127	1 114	1,2
Övriga intäkter	5	5	-
Driftkostnader	-216	-208	3,8
Underhållskostnader	-64	-56	14,3
Övriga fastighetskostnader	-17	-12	41,7
Driftnetto	835	843	-0,9

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2014 t.o.m 30 september 2015, exklusive två utvecklingsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-sep 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	122
Avflyttningar/Omförhandlingar	-119
Allmän marknadsförändring	248
Delsumma Sverige	251
Delsumma Utland	-
Summa orealiserade värdeförändringar	251

ändringar skett i marknaden som föranleder några värdeförändringar.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,8 procent (6,2). Den lägre direktavkastningen förklaras av en förändrad portföljsammansättning och ett ökat inslag av pågående fastighetsprojekt.

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med 33 mkr (-517). Den orealiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -123 mkr (-97) varav aktuell skatt utgör -46 mkr (-82) och uppskjuten skatt utgör -77 mkr (-15).

Uppskjuten skattekostnad utgörs främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt av resultatförd värdeförändring på finansiella derivat. Kostnaden för uppskjuten skatt i resultaträkningen har reducerats med upplöst uppskjuten skatt hänförlig till de fastigheter som avyttrats under året.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 183 mkr (137) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 174 mkr (128) och underskottsavdrag om 9 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 547 mkr (1 568) 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.

Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras på fem segment: Sverige öst, Sverige väst, Sverige nord, Sverige syd och Utland.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 583 mkr (441). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -554 mkr (-3 382) samtidigt som utdelning och ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 562 mkr (3 130). Sammantaget har likvida medel förändrats med 395 mkr (266) under perioden.

Händelser under kvartalet

Hemsö och Solna stad har tecknat ett tomträttsavtal i syfte att uppföra och långsiktigt äga en grundskola och en förskola i det attraktiva området Järvastaden. Grundskolan kommer att ge plats för 500 elever och omfatta årskurs F till 6, dess yta kommer att uppgå till 4 700 kvadratmeter. Förskolan kommer att rymma 200 barn och omfatta 2 500 kvadratmeter. Byggnationen påbörjas under det första kvartalet 2016, grundskolan beräknas vara färdigställd i augusti 2017 och förskolan i augusti 2019. Avtalet är förbehållet av kommunstyrelsens godkännande.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Resultaträkning i sammandrag för moderbolaget avseende halvårsrapporten januari-juni 2015 har rättats avseende skrivfel och beror inte på fel i redovisningen eller den underliggande rapporteringen.

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - sep 2015	Jan - sep 2014	Jan - sep 2015	Jan - sep 2014	30 sep 2015	30 sep 2014
Sverige öst	408	321	314	253	7 716	7 431
Sverige väst	254	278	164	182	3 413	3 743
Sverige nord	405	530	309	386	6 973	8 434
Sverige syd	216	223	146	153	3 554	3 552
Utland	200	150	179	134	3 458	2 875
Totalt	1 483	1 502	1 112	1 108	25 114	26 035

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Okt 2014– sep 2015	Jan–dec 2014
Hysesintäkter	1 483	1 502	494	516	2 035	2 054
Övriga intäkter	10	7	4	2	13	9
Driftkostnader	-279	-304	-61	-76	-386	-410
Underhållskostnader	-74	-76	-43	-27	-129	-130
Övriga fastighetskostnader	-28	-21	-11	-7	-44	-37
Driftnetto	1 112	1 108	383	408	1 489	1 486
Central administration	-111	-125	-33	-34	-159	-173
Finansiella poster	-320	-515	-68	-171	-495	-690
Resultat före värdeförändringar	681	468	282	203	835	623
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>734</i>	<i>626</i>	<i>282</i>	<i>256</i>	<i>941</i>	<i>833</i>
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	204	-63	34	23	7	-261
Derivat	33	-517	-110	-165	-210	-760
Resultat före skatt	918	-112	206	61	632	-398
Aktuell skatt	-46	-82	-24	-78	-53	-89
Uppskjuten skatt	-77	-15	-15	2	64	127
Periodens resultat	795	-209	167	-15	643	-360
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	789	-212	165	-16	635	-365
Innehav utan bestämmande inflytande	6	3	2	1	8	5
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	795	-209	167	-15	643	-360
Omräkningsdifferens	6	18	21	-	30	42
Periodens totalresultat	801	-191	188	-15	673	-318
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	795	-194	186	-16	665	-323
Innehav utan bestämmande inflytande	6	3	2	1	8	5

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2015	30 sep 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	25 114	26 035	24 668
Övriga anläggningstillgångar	6	12	3
Övriga kortfristiga fordringar	290	170	206
Likvida medel	506	280	107
SUMMA TILLGÅNGAR	25 916	26 497	24 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 317	2 804	2 682
Ägarlån	-	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 364	1 431	1 289
Räntebärande skulder	9 100	11 655	10 578
Ej räntebärande skulder	779	573	815
Summa långfristiga skulder	11 243	16 659	15 682
Räntebärande skulder	7 595	6 302	5 929
Ej räntebärande skulder	761	732	691
Summa kortfristiga skulder	8 356	7 034	6 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 916	26 497	24 984

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr					Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel		
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	34	63
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124
Totalresultat	-	-	42	-365	5	-318
Utgående eget kapital 2014-12-31	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Nyemission	-	-	-	3 000	-	3 000
Aktieägartillskott	-	-	-	21	-	21
Utdelning	-	-	-	-212	-	-212
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	25	25
Totalresultat	-	-	6	789	6	801
Utgående eget kapital 2015-09-30	1	3 835	48	2 362	71	6 317

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Okt 2014– sep 2015	Jan–dec 2014
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	918	-112	206	61	632	-398
Orealiserade värdeförändringar	-283	580	68	142	16	879
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-36	-13	43	-1	17	40
Betald skatt	-16	-14	-9	-4	-52	-50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	583	441	308	198	613	471
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-196	77	249	-44	-313	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387	518	557	154	300	431
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-558	-2 956	-320	-1 951	-2 208	-4 606
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-746	-446	-293	-140	-997	-697
Försäljning av fastigheter	787	23	-35	3	4 116	3 352
Övriga anläggningstillgångar	-37	-3	-4	-	-40	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-554	-3 382	-652	-2 088	871	-1 957
Finansieringsverksamheten						
Erhållna aktieägartillskott	21	-	-	-	21	-
Upptagna räntebärande skulder	4 415	8 517	515	4 242	5 293	9 395
Amorteringar räntebärande skulder	-3 687	-5 321	-503	-2 145	-6 080	-7 714
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	25	58	25	-	30	63
Utbetald utdelning	-212	-124	-52	-	-212	-124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	562	3 130	-15	2 097	-948	1 620
Periodens kassaflöde	395	266	-110	163	223	94
Likvida medel vid periodens början	107	13	620	122	280	13
Kursdifferens i likvida medel	4	1	-4	-5	3	-
Likvida medel vid periodens slut	506	280	506	280	506	107

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jan–jun 2015*	Apr–jun 2015*	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014
Rörelsens intäkter	48	104	23	17	25	28
Administrationskostnader	-147	-123	-83	-21	-64	-35
Rörelseresultat	-99	-19	-60	-4	-39	-7
Finansiella poster	-151	169	-160	-34	9	71
Resultat före skatt	-250	150	-220	-38	-30	64
Redovisad skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-250	150	-220	-38	-30	64
Övrigt totalresultat						
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-250	150	-220	-38	-30	64

* Se kommentar om rättelse under rubriken Moderbolaget s. 8

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2015	30 sep 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	6	7
Aktier och andelar i koncernföretag	5 840	6 038
Uppskjuten skattefordran	-	27
Långfristiga fordringar	4 022	5 491
Summa anläggningstillgångar	9 868	11 563
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	5 869	3 821
Likvida medel	319	214
Summa omsättningstillgångar	6 188	4 035
SUMMA TILLGÅNGAR	16 056	15 598
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 405	327
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	43	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	27	-
Räntebärande skulder	7 349	14 931
Ej räntebärande skulder	5 232	298
Summa skulder	12 608	15 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 056	15 598

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I oktober tecknade Hemsö avtal om förvärv av ett äldreboende under uppförande i Tammerforsregionen (Tampere) i Finland till ett värde av 70 miljoner svenska kronor. Äldreboendet färdigställs hösten 2016 och Attendo Oy har tecknat ett femtonårigt avtal. Vidare har avtal tecknats om förvärv av en skola i Umeå för en köpeskilling om 135 mkr. Hyresgäst och tillika säljare är Minervaskolan i Umeå AB som tecknat ett tjugofemårigt hyresavtal. Tillträde sker i början av november 2015.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 104 (102) anställda varav 46 (48) kvinnor. Av de anställda arbetar 58 (62) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för två personer som är anställda i Tyskland och en person som är anställd i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 32–33 i årsredovisningen för 2014.

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 25 i Hemsös årsredovisning för 2014. Under perioden har utbetalning av utdelning skett till ägarna om totalt 212 mkr. Vidare har ränta på ägarlån från Tredje AP-fonden utbetalats. Ägarlånen löstes i sin helhet under första kvartalet. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Redovisningsprinciper

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

Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för 2014 på sidorna 47–49 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015.

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 21 oktober 2015

Pär Nuder
Styrelseordförande

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Per Berggren
Verkställande direktör

Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB (publ), org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten för Hemsö Fastighets AB (publ) per den 30 september 2015 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 betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 21 oktober 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

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.

Räntetäckningsgrad

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

Rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration.

Fastighetsrelaterade definitioner

Direktavkastning

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

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

Hyresintäkt

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

Jämförbart bestånd

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

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.

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.

Utvecklingsfastigheter

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:
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

Bokslutskommuniké 2015	9 februari 2016
Årsredovisning 2015	april 2016
Årsstämma	27 april 2016
Delårsrapport jan–mars 2016	27 april 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 21 oktober, 2015 kl 12.00.

HEMSÖ

Fastighetsvärden för samhällsservice

Hemsö Fastighets AB
(org.nr 556779-8169)

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