

Delårsrapport januari-mars 2016

Sammanfattning januari-mars 2016

- » Hyresintäkterna uppgick till 531 mkr (502).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 246 mkr (218).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 56 mkr (11) och värdeförändringar på derivat uppgick till -256 mkr (-125).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 34 mkr (122).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 27 888 mkr (24 108).
- » Under perioden har 10 fastigheter (3) förvärvats för en total köpeskilling om 1 088 mkr (154).

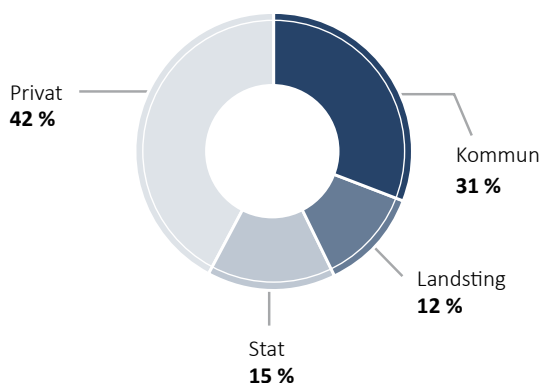
Viktiga händelser under kvartalet

- » Avtalat om förvärv av två äldreboenden i Bremen i Tyskland för 116 mkr. Tillträde sker i kvartal 2 2016.
- » Första spadtaget för grundskolan i Borstahusen. Internationella Engelska Skolan blir hyresgäst och har tecknat ett 20-årigt avtal.
- » Avtalat om förvärv av Life Sciencefastigheten Technology for Health om 20 000 kvm intill Karolinska Sjukhuset Huddinge för 762 mkr. Tillträde sker i juni 2016.
- » VD Per Berggren har meddelat att han avgår vid årsskiftet.

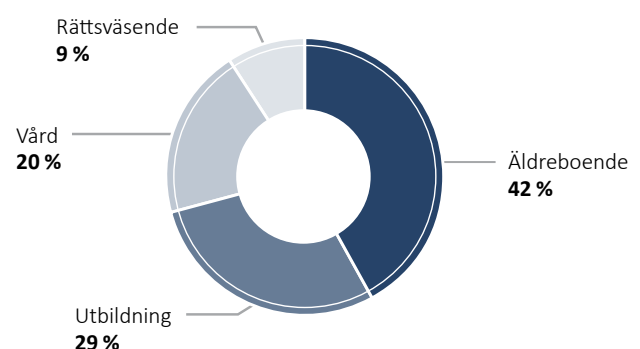
Hemsö i sammandrag

	jan-mar 2016	jan-mar 2015	apr 2015-mar 2016	jan-dec 2015
Hyresintäkter, mkr	531	502	2 017	1 988
Driftnetto, mkr	377	363	1 490	1 476
Förvaltningsresultat, mkr	246	218	987	959
Resultat efter skatt, mkr	34	122	1 229	1 351
Belåningsgrad, %	65,5	65,3	65,5	65,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,1	3,9	3,6
Genomsnittsränta, %	1,9	2,1	1,9	1,9
Säkerställd skuld av fastighetsvärde, %	15,9	25,0	15,9	15,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	27 888	24 108	27 888	26 502
Direktavkastning, %	6,0	6,2	6,0	6,0
Överskottsgrad, %	70,5	71,9	73,4	73,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,2	96,4	96,2
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 993	16 524	17 993	17 686
Antal fastigheter, st	328	301	328	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 550	1 459	1 550	1 499

Kontrakterat hyresvärde per kundkategori, %



Kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori, %



VD-ord

Positiv utveckling

Hemsö har under kvartalet fortsatt att växa enligt plan. Tillväxten har skett genom både förvärv och projektutveckling. I Tyskland har avtal tecknats om förvärv av två äldreboenden med tillträde i april och den tyska portföljen består därmed av 32 fastigheter till ett värde om cirka 2 800 mkr. I Sverige har avtal tecknats om förvärv av fyra fastigheter till ett värde om 1 244 mkr, ett äldreboende, en utbildningsfastighet, en räddningsstation och en Life Sciencefastighet. Life Sciencefastigheten är det första färdigställda projektet via Hemsös samarbete med SveaNor och fastigheten tillträds i juni 2016.

Under kvartalet påbörjades byggnationen av en grundskola i Borstahuset utanför Landskrona och den 5 april togs första spadtaget för en ny grundskola i Järvastaden i Solna. Det finns i Sverige ett stort behov både av helt nya skolor och upprustning av befintliga skolor. Enligt en uppskattning gjord av tidningen Dagens Samhälle behövs en skolkapacitet motsvarande ytterligare cirka 230 skolor för att möjliggöra skolgång för de barn som har sökt asyl i Sverige. Hemsö har totalt byggt ett tjugotal skolor. Det ger oss en unik samlad kunskap om skolbyggnationer som vi bidrar med i samarbetet med kommuner och operatörer.

Hemsö följer regelbundet varumärkeskännedom i vår definierade målgrupp. Bolaget mäter bland annat spontan kännedom där vi ber respondenten nämna ett företag som arbetar med samhällsfastigheter. Målgruppens spontana kännedom om Hemsö ligger avsevärt högre än konkurrenternas och undersökningen påvisar



också att Hemsö har ett starkt förtroende på marknaden, något vi är glada och stolta över.

Arbetet med att etablera ett program för hållbara obligationer pågår och ambitionen är att genomföra en första emission under året.

Hemsös förvaltningsresultat uppgår för kvartalet till 246 mkr (218) en ökning med 13 procent. Förbättringen har genererats av tillväxten i fastighetsportföljen kombinerat med lägre räntekostnader. Resultat efter skatt summerar till 34 mkr (122).

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 hållbart 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 och stabila hyresgäster. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 27,9 miljarder kronor. Hemsö har sedan mars 2015 kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till mars 2016 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 531 mkr (502). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 9 mkr motsvarande 2,0 procent. 7 mkr av minskningen avser förtidslösen av hyresavtal under föregående år och resterande del är främst ett resultat av valutakurseffekter.

Under perioden ökade vakansen med 1 mkr på grund av avflyttningar. Vid periodens utgång uppgick vakansernas hyresvärde till 60 mkr (68), en minskning med 8 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är en effekt av inflyttningar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 121 mkr (1 943) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,9 procent (96,2). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,7 år (7,6).

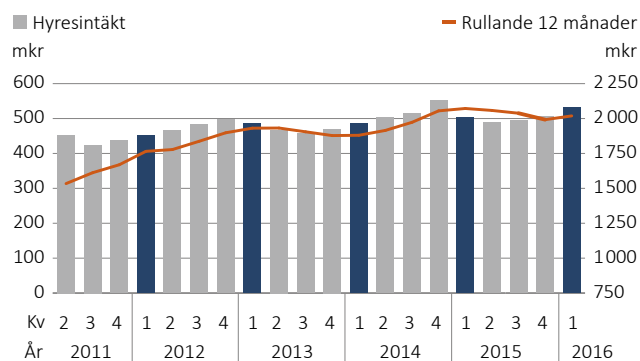
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat i och med en större fastighetsportfölj med 16 mkr under perioden och uppgick till 158 mkr (142). Ökningen är främst hänförlig till utökade underhållsåtgärder. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 13 mkr motsvarande 9,9 procent varav driftkostnaderna har ökat med 2 mkr och underhållskostnaderna med 8 mkr.

246 mkr

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter



Vakansförändringar

mkr	jan-mar 2016
Ingående vakans	59
Avflyttningar	8
Inflyttningar	-7
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	60

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2016	69	91	4,3
2017	138	188	8,9
2018	176	258	12,2
2019	175	238	11,2
2020	125	179	8,4
>2020	766	1 167	55,0
Summa	1 449	2 121	100,0

Jämförbart bestånd

	31 mar 2016	31 mar 2015	Förändring %
Antal fastigheter, st	285	285	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	23 008	22 455	2,5
Direktavkastning, %	6,0	6,2	-4,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	97,5	0,1

Belopp i mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	Förändring %
Hyresintäkter	466	475	-2,0
Övriga intäkter	4	2	88,0
Driftkostnader	-106	-104	1,8
Underhållskostnader	-24	-15	53,7
Övriga fastighetskostnader	-10	-8	29,6
Driftnetto	330	350	-5,5

Avser fastigheter som ägts under hela perioden 1 januari 2015 tom 31 mars 2016.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 377 mkr (363). Det förbättrade driftnettet är främst ett resultat av en förändrad portfölj hänförlig till genomförda förvärv. I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 19 mkr motsvarande 5,5 procent.

Överskottsgraden har sjunkit från 71,9 procent till 70,5 procent

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 46 mkr (43), en ökning med 3 mkr jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -85 mkr (-155), varav externa räntekostnader uppgick till -76 mkr (-84). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2015. Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -10 mkr (-19) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (1). Under jämförelseperioden ingick även räntor på ägarlån om -53 mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 28 mkr till 246 mkr (218) en förbättring med 13 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Avkastningen från förvaltningsresultatet i procent av genomsnittligt eget kapital uppgick till 14,1 procent (13,5).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 56 mkr (11), varav realiserad värdeförändring uppgick till 0 mkr (7) och orealiserad värdeförändring till 56 mkr (4). Orealiserade värdeförändringar är ett resultat av omförhandlingar, nyuthyrningar och avflyttningar.

Direktavkastningen för fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter uppgick till 6,0 procent (6,2).

Orealiserade värdeförändringar

mkr	jan-mar 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	78
Avflyttningar/Omförhandlingar	-22
Allmän marknadsvärdering	-
Delsumma Sverige	56
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdering	-
Övrigt	-
Delsumma Utland	-
Summa orealiserade värdeförändringar	56

Värdeförändring derivat

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med -256 mkr (-125) varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -246 mkr (-125) och den realiserade till -10 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 -12 mkr (71) varav aktuell skatt utgör -17 mkr (-6) och uppskjuten skatt utgör 5 mkr (77).

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

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 514 mkr (1 210) och hänförs till största delen till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 34 mkr (122). Resultatutvecklingen är en effekt av värdejustering av fastigheterna med 56 mkr (11) och värdejustering av finansiella instrument med -256 mkr (-125). Totalavkastningen uppgick till 8,2 procent (5,4).

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 Fastighets AB, TKV 2 Fastighets AB och Vitartes AB och dess dotterbolag. Resterande aktier ägs av SveaNor Holding 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 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 sex segment: Sverige öst, Sverige väst, Sverige nord, Sverige syd, Tyskland och Finland.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 212 mkr (242). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 160 mkr (94). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 300 mkr (260) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 016 mkr (-650). Sammantaget har likvida medel förändrats med 88 mkr (-54) under perioden.

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	jan-mar 2016	jan-mar 2015	jan-mar 2016	jan-mar 2015	31 mar 2016	31 mar 2015
Sverige öst	144	135	104	104	8 797	7 373
Sverige väst	83	94	50	58	3 593	3 385
Sverige nord	141	133	100	95	7 301	6 743
Sverige syd	78	71	48	44	3 911	3 298
Tyskland	51	39	48	37	2 669	2 074
Finland	34	30	27	25	1 617	1 235
Totalt	531	502	377	363	27 888	24 108

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 28 mkr (6) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till 44 mkr (62). I finansiella poster ingår ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå. Periodens totalresultat ökade till -69 mkr (-182).

Fastighetsbestånd

Värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2016 till 27 888 mkr (24 108), ökningen beror främst på förvärv. Beståndet omfattade 328 fastigheter (301) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 121 mkr (1 943) samt en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 550 tkvm (1 459).

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 79 kommuner i Sverige, i 26 städer i Tyskland samt i 14 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47 procent (47), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den tyska portföljen uppgår till 10 procent (9) och den finska portföljen till 6 procent (5) 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 utom fastigheter för rättsväsende.

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	26 502	317
Förvärv	1 088	10
Tillkommande fastighet genom fastighetsreglering	–	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	211	
Avyttringar	–	
Valutakursförändringar	31	
Orealiserade värdeförändringar	56	
Redovisat värde vid periodens slut	27 888	328

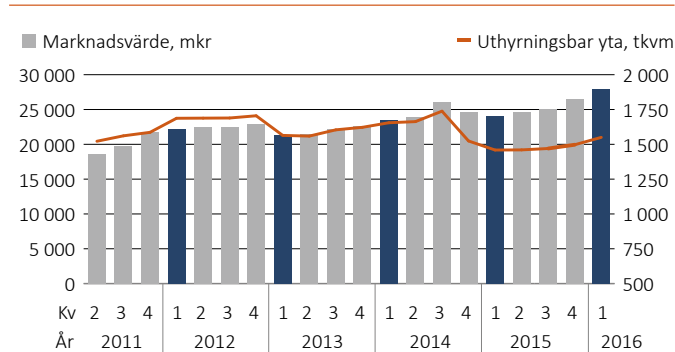
27 888 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Hemsös fem största pågående projekt

Kommun	Fastighet	Fastighets kategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projekttyta, 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	642	64	79	2017
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	574	128	45	97	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 463	12 297	301	20	26	90	2016
Staffanstorps	Stora Uppåkra 12:303	Utbildning	5 700	5 700	226	92	16	100	2016
Landskrona	Borstahuset 1:9	Utbildning	5 700	5 700	172	163	14	100	2017
Summa			102 963	60 797	2 102	1 045	165	89	

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 10 fastigheter (3) tillträtts för en total köpeskilling om 1 088 mkr (154). Under perioden har inga fastigheter frånträtts. Under jämförelseperioden frånträdde 15 fastigheter till ett värde av 834 mkr.

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	10	1 088	53 961
Avyttringar			
Kv 1	–	–	–

Förvärvade och avyttrade fastigheter kvartal 1

Fastighetsbeteckning	Kommun, land	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kappalaisenkuja 3	Esbo, Finland	Äldreboende	1 489
Metsolantie 1	Kervo, Finland	Äldreboende	3 357
Mielikintie 8	Uleåborg, Finland	Äldreboende	9 375
Parkstrasse 21	Wiesbaden, Tyskland	Äldreboende	6 561
Am alten Sportplatz 43	Taunusstein, Tyskland	Äldreboende	8 513
Kassinostasse 37	Hadamar, Tyskland	Äldreboende	6 432
Hammelburg 18	Darmstadt, Tyskland	Äldreboende	6 074
Borstahuset 1:8	Landskrona, Sverige	Skola	0
Träkolen 16	Sollentuna, Sverige	Skola	12 160
Hantverkaren 2	Södertälje, Sverige	Äldreboende	0
			53 961

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	153	90	76	9	328
Uthyrningsbar yta, tkvm	652	460	333	105	1 550
Hysesavtalens snittlängd, år	9,2	7,4	4,4	8,5	7,7
Fastighetsvärde, mkr	11 761	8 616	4 854	2 657	27 888
Hysesintäkter, mkr	223	152	107	49	531
Driftnetto, mkr	163	106	68	40	377
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	96,2	94,7	95,4	96,9
Direktavkastning, %	6,0	5,9	6,2	5,9	6,0

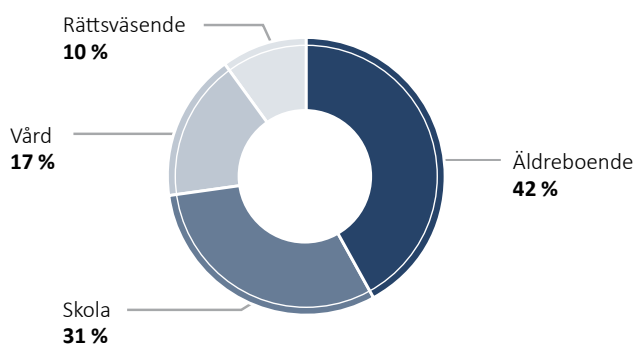
Investeringar

Investeringar avser ny-, till- och ombyggnation. 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 211 mkr (197) investerats. Av detta investerades 155 mkr (83) i nyproduktion och 56 mkr (114) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår projekt med en återstående investeringsvolym om 2 019 mkr (1 122).

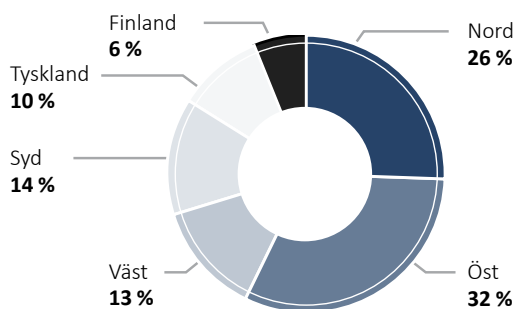
Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per 31 mars 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 27 888 mkr (24 108).

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheternas marknadsvärde per segment, %



Finansiering

Hemsö eftersträvar 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 65,5 procent (65,6) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (3,1). Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 31 mars 2016 till 27 888 mkr (24 108) och finansieras genom eget kapital om 6 764 mkr (5 798), uppskjuten skatteskuld om 1 514 mkr (1 210), räntebärande skulder om 18 542 mkr (15 857) samt övriga skulder om 1 646 mkr (1 662).

Externa skulder

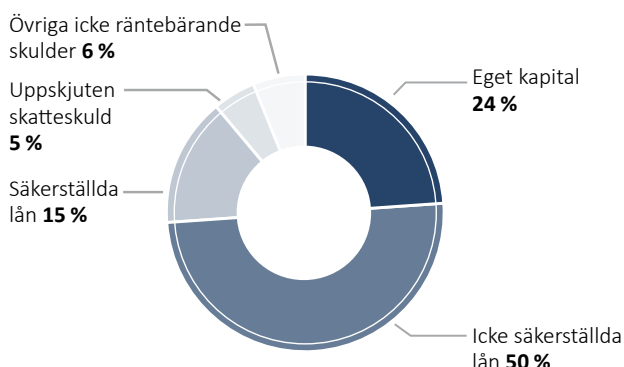
Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 18 519 mkr (15 857). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 4 421 mkr (6 032), utestående företagscertifikat om 5 001 mkr (3 825) och icke säkerställda obligationslån om 9 097 mkr (6 000). Disponibel likviditet uppgick till 10 070 mkr (9 166), varav bankinlåning 247 mkr (53) och 9 823 mkr (9 113) i outnyttjade krediter varav 523 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv.

Den externa skuldportföljen har ökat med 2 662 mkr beroende på nya investeringar och förvärv. Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,9 procent (2,1). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,7 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,8 år (3,7).

18 519 mkr

Externa skulder

Kapitalstruktur per 31 mars 2016



Finansiella nyckeltal per 31 mars 2016

Belåningsgrad, %	65,5
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9
Räntebindning, år	3,8
Kapitalbindning, år	2,7

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2016	2 220	2 195	16,2	5 326	28,8
2017	10 617	3 819	28,3	1 000	5,4
2018	5 915	2 915	21,6	1 067	5,8
2019	1 606	1 606	11,9	2 673	14,4
2020	1 247	1 247	9,2	1 247	6,7
2021	300	300	2,2	1 800	9,7
2022	899	899	6,7	1 566	8,5
2023	0	0	0,0	1 500	8,1
2024	0	0	0,0	1 500	8,1
>2024	537	537	4,0	840	4,5
Summa	23 341	13 518	100,0	18 519	100,0
Utestående certifikat		5 001			
Summa		18 519			

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 nettning av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 12 527 mkr (11 679) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 924 mkr (951).

Utöver detta har Hemsö valutaderivat om nominellt belopp om 1 000 mkr (0) som säkringsredovisas.

Finanspolicy i sammandrag

		31 mar 2016
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	65,5%
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,8 år
Säkerställda lån	Maximalt 20% av fastighetsvärdet på lång sikt	15,9%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	3,9
Räntebindning	60 till 75 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	71%
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110%	121%
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-mar 2016	jan-mar 2015	apr 2015-mar 2016	jan-dec 2015
Hysesintäkter	531	502	2 017	1 988
Övriga intäkter	4	3	13	12
Driftkostnader	-119	-117	-366	-364
Underhållskostnader	-27	-14	-134	-121
Övriga fastighetskostnader	-12	-11	-40	-39
Driftnetto	377	363	1 490	1 476
Central administration	-46	-43	-157	-154
Finansiella poster	-85	-155	-346	-416
Resultat före värdeförändringar	246	165	987	906
varav Förvaltningsresultat	246	218	987	959
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	56	11	626	581
Derivat	-256	-125	9	140
Resultat före skatt	46	51	1 622	1 627
Aktuell skatt	-17	-6	-57	-46
Uppskjuten skatt	5	77	-303	-231
Periodens resultat	34	122	1 262	1 350
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	32	121	1 255	1 344
Innehav utan bestämmande inflytande	2	1	7	6
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	34	122	1 262	1 350
Omräkningsdifferens	18	-6	-26	-50
Periodens totalresultat	52	116	1 236	1 300
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	50	115	1 229	1 294
Innehav utan bestämmande inflytande	2	1	7	6

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	27 888	24 108	26 502
Övriga anläggningstillgångar	50	8	49
Övriga kortfristiga fordringar	282	358	394
Likvida medel	247	53	157
SUMMA TILLGÅNGAR	28 466	24 527	27 102
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 764	5 798	6 764
Uppskjuten skatteskuld	1 514	1 210	1 518
Räntebärande skulder	11 346	9 838	10 082
Ej räntebärande skulder	927	945	671
Summa långfristiga skulder	13 787	11 993	12 271
Räntebärande skulder	7 196	6 019	7 372
Ej räntebärande skulder	719	717	695
Summa kortfristiga skulder	7 915	6 736	8 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 466	24 527	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	-	-	-	-52	-	-52
Totalresultat	-	-	18	32	2	52
Utgående eget kapital 2016-03-31	1	6 835	10	-184	102	6 764

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015	apr 2015-mar 2016	jan-dec 2015
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	46	51	1 622	1 627
Orealiserade värdeförändringar	190	121	-704	-773
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	10	54	-14	30
Betald skatt	-34	16	-64	-14
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	212	242	840	870
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	160	94	-10	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372	336	830	794
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-1 088	-366	-1 945	-1 223
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-211	-197	-1 073	-1 059
Försäljning av fastigheter	-	822	-44	778
Övriga anläggningstillgångar	-1	1	-42	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 300	260	-3 104	-1 544
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	21	21
Upptagna räntebärande skulder	2 621	1 924	7 901	7 204
Amorteringar räntebärande skulder	-1 553	-2 574	-5 171	-6 192
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	25	25
Utbetald utdelning	-52	-	-316	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 016	-650	2 460	794
Periodens kassaflöde	88	-54	186	44
Likvida medel vid periodens början	157	107	53	107
Kursdifferens i likvida medel	2	-	8	6
Likvida medel vid periodens slut	247	53	247	157

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2016	jan-mar 2015
Rörelsens intäkter	28	6
Administrationskostnader	-44	-62
Rörelseresultat	-16	-56
Finansiella poster	-53	-126
Resultat före skatt	-69	-182
Redovisad skatt	–	–
Periodens resultat	-69	-182
Övrigt totalresultat		
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens totalresultat	-69	-182

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2015	31 mar 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	5	8
Aktier och andelar i koncernföretag	6 393	5 760
Uppskjuten skattefordran	–	–
Långfristiga fordringar	4 372	4 008
Summa anläggningstillgångar	10 770	9 776
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	7 218	4 815
Likvida medel	147	–
Summa omsättningstillgångar	7 365	4 815
SUMMA TILLGÅNGAR	18 135	14 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 474	3 685
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	33	43
Skulder		
Uppskjuten skattskuld	27	27
Räntebärande skulder	9 497	10 386
Ej räntebärande skulder	5 104	450
Summa skulder	14 628	10 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 135	14 591

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 1 april emitterade Hemsö 550 mkr inom ramen för bolagets MTN program.

Den 13 april beslutade Stockholms Läns Landsting att genom ett tilldelningsbeslut teckna ett hyreskontrakt avseende nya S:t Eriks Ögonsjukhus med Hemsös och SveaNors gemensamt ägda bolag. Hyresavtalet omfattar sjukhuslokaler om cirka 14 700 kvadratmeter. Byggstart är planerad till hösten 2016 och sjukhuset skall stå färdigt vid årsskiftet 2019/2020.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 110 anställda varav 43 kvinnor. Av de anställda arbetar 52 personer inom förvaltarorganisationen samt 6 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, två personer som är anställda i Tyskland och två personer som är anställda i Finland.

Risiker 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 27 april 2016

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

Hyresvärde 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 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% 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

Hyresvärdet 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

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

Årsstämma	27 april 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	27 april 2016
Delårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
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 27 april, 2016 kl 13.00.

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