

Delårsrapport januari-september 2016

Sammanfattning januari-september 2016

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 624 mkr (1 483).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 827 mkr (734).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 336 mkr (204) och värdeförändringar på derivat uppgick till -415 mkr (33).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 596 mkr (795).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 30 186 mkr (25 114).
- » Under perioden har 25 fastigheter (8) tillträtts för en total köpeskilling om 2 190 mkr (335) och 10 fastigheter (16) har avyttrats för 60 mkr (851).

Viktiga händelser under kvartalet

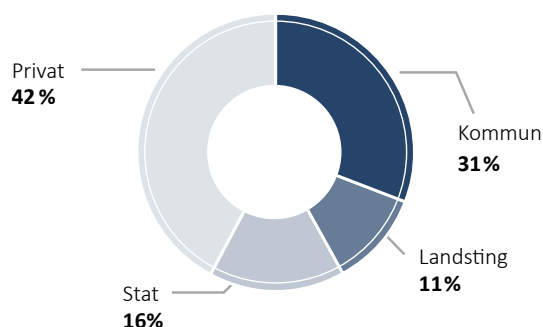
- » Hemsö förvärvade en portfölj i Nacka i Stockholm om 16 fastigheter för 612 mkr. Hemsö åtar sig att investera upp till 900 mkr de kommande fem åren. Nacka kommun är den huvudsakliga hyresgästen.
- » Hemsö etablerade ett EMTN-program med ett rambelopp på 3 miljarder euro. En första emission om 500 miljoner euro genomfördes med löptiden 10 år och räntan 1 procent.
- » Hemsö förvärvade tre äldreboenden under uppförande i Helsingfors- och Tammerforsregionen samt Lojo kommun. Hyresgäster blir Attendo och Mehiläinen som vardera tecknat 15-åriga hyresavtal. Investeringarna uppgår totalt till 186 mkr.
- » Rutger Källén har utsetts till ny CFO på Hemsö. Rutger kommer närmast från tjänsten som finanschef på Hemsö.
- » Hemsö förvärvade ett äldreboende i Darmstadt, Tyskland, som inklusive renovering omfattar en investering om 102 miljoner kronor. Hyresgäst är Röda Korset med ett återstående hyreskontrakt på nio år.

Hemsö i sammandrag*

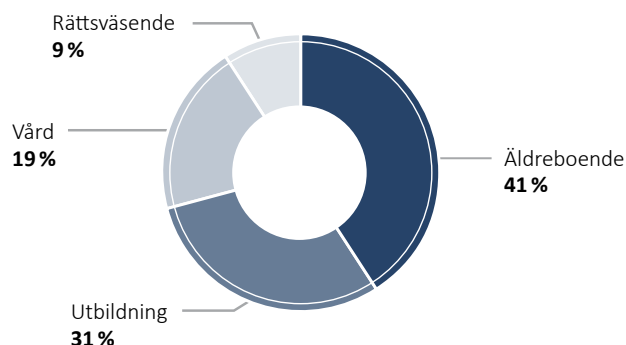
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Okt 2015-sep 2016	Jan-dec 2015
Hyresintäkter, mkr	1 624	1 483	554	494	2 129	1 988
Driftnetto, mkr	1 232	1 112	447	383	1 596	1 476
Förvaltningsresultat, mkr	827	734	315	282	1 051	959
Resultat efter skatt, mkr	596	795	316	167	1 151	1 350
Belåningsgrad, %	66,5	64,5	66,5	64,5	66,5	65,2
Säkerställd skuld av fastighetsvärde, %	8,1	20,1	8,1	20,1	8,1	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,7	4,5	5,1	3,9	3,6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	30 186	25 114	30 186	25 114	30 186	26 502
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,2	6,3	5,8	6,0
Överskottsgrad, %	75,4	74,5	80,1	76,9	74,6	73,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	96,0	97,1	96,1	96,9	96,2
Fastighetsvärde, kr/kvm	19 023	17 090	19 023	17 090	19 023	17 686
Antal fastigheter, st	333	305	333	305	333	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 587	1 469	1 587	1 469	1 587	1 499

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

Kontrakterat hyresvärde per kundkategori, %



Kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori, %



VD-ord

Stabil tillväxt och spännande investeringar

Hemsö fortsätter att växa stadigt på alla marknader. Vårt fastighetsbestånd passerade 30 miljarder i marknadsvärde under kvartalet, vilket är lite av en milstolpe. Förvaltningsresultatet ökade med 13 % till 827 miljoner kronor, det högsta resultat vi hittills levererat. I takt med att Hemsö växer och expansionen utomlands fortsätter är det viktigt för bolaget att diversifiera upplåningen ytterligare och säkerställa god tillgång till Euro-finansiering. I september emitterade därför Hemsö sin första obligation på den europeiska kapitalmarknaden. Det nya EMTN-programmet möjliggör en längre kapitalbindning och säkrar därmed Hemsös långsiktiga finansiering.

Under kvartalet förvärvades ett äldreboende i Darmstadt, Tyskland. Det tyska beståndet uppgår i och med investeringen till drygt 2,8 miljarder kronor. Vi genomförde också ett större förvärv i Nacka i slutet av kvartalet, där den totala investeringen uppgår till cirka 1,5 miljarder kronor. I affären ingår, förutom befintliga fastigheter, att Hemsö ska renovera, bygga om och till fastigheterna under de kommande fem åren för 775 – 900 miljoner.

I Finland genomfördes under kvartalet ett förvärv av tre äldreboenden under uppförande. Fastigheterna kommer tillsammans att omfatta 150 äldreboendeplatser. Projektutveckling fortsätter att vara en viktig delkomponent i Hemsös tillväxt, numera inte bara i Sverige utan även i Finland.

De flesta externa bedömningar pekar på att behoven av samhällsfastigheter kommer att öka framöver. Det beror på en generell befolkningsökning, men även på demografi i form av en ökad livslängd. En ytterligare anledning är att många äldre



samhällsfastigheter behöver fasas ut eller moderniseras för att uppfylla aktuella krav och behov. Den utvecklingen passar Hemsö, som har lång erfarenhet av att förvalta samhällsfastigheter, men också kompetens och resurser för att nyutveckla och modernisera fastigheter. Fastighetsbeståndet i Nacka är ett bra exempel på detta.

Det här blir min sista delårsrapport som vd för Hemsö. Det är med varm hand som jag i november kommer att lämna över ett utomordentligt fint bolag med fantastiska medarbetare till min efterträdare Nils Styf. Jag önskar honom och Hemsö lycka till i framtiden.

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 30,2 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2016 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 1 624 mkr (1 483). Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7 mkr motsvarande 0,5 procent. Ökningen hänför sig till Sverige och är främst ett resultat av minskade vakanser.

Under perioden minskade vakansen med 2 mkr på grund av in- och avflyttningar. Vid periodens utgång uppgick vakansernas hyresvärde till 57 (65).

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 230 mkr (1 985) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 97,1 procent (96,0). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 8,0 år (7,4).

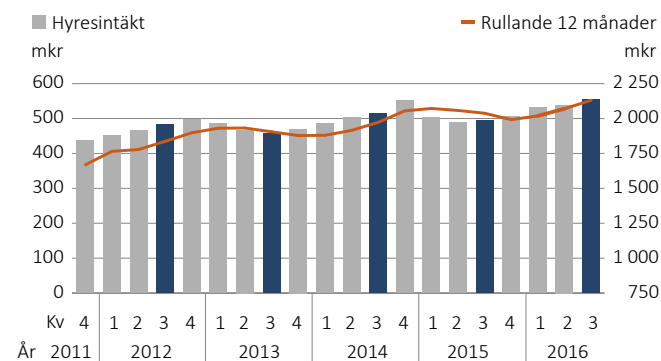
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har ökat i och med en större fastighetsportfölj med 20 mkr under perioden och uppgick till 401 mkr (381). I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 14 mkr motsvarande 4,1 procent vilket består av ökade kostnader för planerat underhåll.

827 mkr

Förvaltningsresultat

Hysesintäkter



Vakansförändringar

Belopp i mkr	Jan - sep 2016
Ingående vakans	59
Avflyttningar	17
Inflyttningar	-21
Förvärvat	2
Avyttrat	-
Utgående vakans	57

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2016	88	22	32	1,4
2017	822	118	168	7,5
2018	277	185	265	11,9
2019	191	171	233	10,5
2020	136	139	197	8,8
>2020	341	852	1 335	59,9
Summa	1 855	1 487	2 230	100,0

Jämförbart bestånd

	30 sep 2016	30 sep 2015	Förändring %
Antal fastigheter, st	271	271	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	22 919	22 355	2,5
Direktavkastning, %	5,9	6,0	-2,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,0	0,5
Belopp i mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	Förändring %
Hysesintäkter	1 367	1 360	0,5
Övriga intäkter	8	8	10,1
Driftkostnader	-243	-244	-0,2
Underhållskostnader	-82	-62	32,2
Övriga fastighetskostnader	-20	-26	-22,6
Driftnetto	1 030	1 036	-0,6

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2015 till 30 september 2016.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 232 mkr (1 112). Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av en förändrad portfölj hänförlig till genomförda förvärv.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 6 mkr motsvarande 0,6 procent.

Överskottsgraden uppgår till 75,4 procent (74,5).

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 136 mkr (111). Ökningen om totalt 25 mkr avser främst högre kostnader för personal och konsulter.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -269 mkr (-320), varav externa räntekostnader uppgick till -257 mkr (-245). De externa räntekostnaderna för perioden var högre jämfört med föregående år vilket beror på en högre genomsnittlig skuld detta år. Sjunkande marknadsräntor bidrog till lägre genomsnittlig ränta. Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -8 mkr (-22) respektive ränteintäkter uppgående till 2 mkr (2) och valutadifferens om -6 mkr (2). Under jämförelseperioden ingick även räntor på ägarlån med -53 mkr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 827 mkr (734). Ökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj och lägre finansiella kostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 336 mkr (204), varav realiserad värdeförändring uppgick till -2 mkr (-47) och orealiserad värdeförändring till 338 mkr (251). 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). Totalavkastningen uppgick till 8,5 procent (5,9).

Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	Jan-sep 2016
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	217
Avflyttningar/Omförhandlingar	-110
Allmän marknadsvärdering	190
Delsumma Sverige	297
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	23
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdering	18
Övrigt	-
Delsumma Utland	41
Summa orealiserade värdeförändringar	338

Värdeförändring derivat

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med -415 mkr (33) varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till -376 mkr (33) och den realiserade värdeförändringen till -39 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 -152 mkr (-123) varav aktuell skatt utgör -51 mkr (-46) och uppskjuten skatt utgör -101 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 skattefordran uppgick vid periodens utgång till 241 mkr (183) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 232 mkr (174) och underskottsavdrag om 9 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 860 mkr (1 547) 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 596 mkr (795) motsvarande en minskning om 25 procent jämfört med föregående år. Resultatförsämringen är främst hänförlig till värdejustering av finansiella instrument. Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,5 procent (12,3).

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.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 710 mkr (583). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 326 mkr (-196). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 116 mkr (-554) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 4 915 mkr (562). Sammantaget har likvida medel förändrats med 2 800 mkr (399) under perioden.

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	30 sep 2016	30 sep 2015
Sverige öst	452	408	350	314	10 015	7 716
Sverige väst	251	254	162	164	3 715	3 413
Sverige nord	425	405	322	309	7 449	6 973
Sverige syd	237	216	162	146	4 176	3 554
Tyskland	158	118	152	113	2 976	2 207
Finland	101	82	84	66	1 855	1 251
Totalt	1 624	1 483	1 232	1 112	30 186	25 114

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 71 mkr (48) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -137 mkr (-147). I finansiella poster ingår utdelning från dotterbolag på 1 255 mkr, nedskrivning av andelar i dotterbolag med -475 mkr samt ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå. Periodens totalresultat ökade till 505 mkr (-250).

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 79 kommuner i Sverige, i 27 städer i Tyskland samt i 18 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 48,4 procent (47), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den tyska portföljen uppgår till 9,9 procent (8,8) och den finska portföljen till 6,2 procent (5,0) 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 lokaler för rättsväsende.

Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2016 omfattade 333 fastigheter (305) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 230 mkr (1 985) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 587 tkvm (1 469).

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

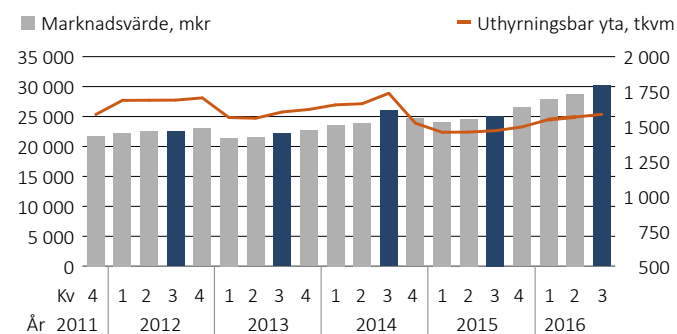
Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	26 502	317
Förvärv	2 190	25
Tillkommande fastighet genom fastighetsreglering	-	1
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	978	
Avyttringar/utrangeringar	-60	-10
Valutakursförändringar	238	
Orealiserade värdeförändringar	338	
Redovisat värde vid periodens slut	30 186	333

30 186 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 25 fastigheter (8) tillträtts för en total köpeskilling om 2 190 mkr (335). Under perioden har 10 fastigheter (16) avyttrats till ett värde om 60 mkr (851).

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
Kv 3	10	766	9 931
Avyttringar			
Kv 1	-	-	-
Kv 2	3	27	2 611
Kv 3	7	33	2 719

Förvärvade och avyttrade fastigheter kvartal 3

Fastighetsbeteckning	Kommun, land	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Viertolante 3 & 5 ¹	Nurmijärvi, Finland	Äldreboende	
Helsingiuksentie 1 ¹	Lohja, Finland	Äldreboende	
Lastenlinnantie ¹	Pälkäne, Finland	Äldreboende	
Fiedlersee	Darmstadt, Tyskland	Äldreboende	7 516
Princeton 1 ¹	Stockholm, Sverige	Vård	
Patienten 1 ¹	Solna, Sverige	Vård	
Stafvre 11	Kristianstad, Sverige	Skola	2 415
Sandarna 26:2 ¹	Göteborg, Sverige	Skola	
Krusmyntan 1 ¹	Tyresö, Sverige	Äldreboende	
Korpen 9 ¹	Växjö, Sverige	Äldreboende	
Avyttringar			
Othem Kilåkern 3	Gotland, Sverige	Vård	278
Hemse Storken 11	Gotland, Sverige	Vård	358
Klinte Odvalds 1:30	Gotland, Sverige	Vård	367
Klinte Sicklings 5:22	Gotland, Sverige	Vård	367
Visby Melonen 3	Gotland, Sverige	Vård	735
Visby Buntmakaren 6	Gotland, Sverige	Vård	307
Visby Korgmakaren 5	Gotland, Sverige	Vård	307

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

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
Solna	Patienten 1	Vård	21 000	21 000	1 489	1 426	82	70	2019
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	20 000	20 000	829	492	64	79	2017
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	574	59	45	97	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 463	12 297	301	0	26	95	2016
Esbo	Puistokatu	Äldreboende	7 400	7 400	289	289	17	62	2018
Summa			119 963	77 797	3 482	2 266	234	81	

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal fastigheter, st	157	91	76	9	333
Uthyrningsbar yta, tkvm	662	487	332	106	1 587
Hyesavtalens genomsnittslängd, år	9,0	9,0	4,1	8,1	8,0
Fastighetsvärde, mkr	12 458	9 238	5 783	2 707	30 186
Hyesintäkter, mkr	676	480	322	146	1 624
Driftnetto, mkr	522	370	219	121	1 232
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	96,2	95,2	95,3	97,1
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,3	5,9	6,0

Investeringar

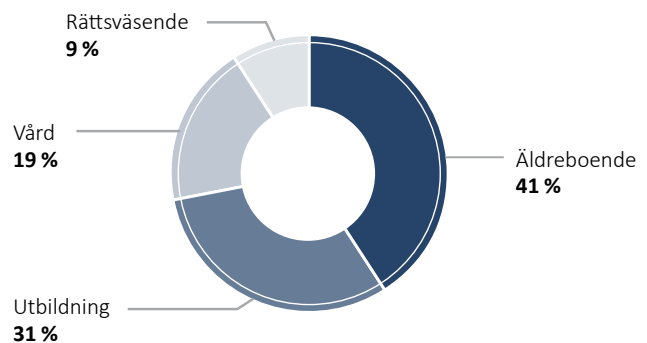
Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 978 mkr (746) investerats. Av detta investerades 742 mkr (368) i nyproduktion och 236 mkr (378) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 331 projekt (220) med återstående investering om 3 883 mkr (2 079).

Fastighetsvärdering

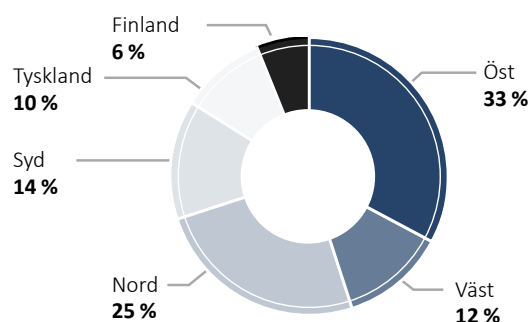
Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 30 september 2016 värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För Hemsös fastighetsbestånd 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 30 186 mkr (25 114).

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 66,5 procent (64,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr (3,7).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 30 september 2016 till 33 439 mkr (25 916) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 30 186 mkr (25 114), likvida medel uppgick till 2 957 mkr (506) och övriga tillgångar uppgick till 296 mkr (296). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 6 831 mkr (6 317), uppskjuten skatteskuld om 1 619 mkr (1 364), räntebärande skulder om 23 074 mkr (16 695) samt övriga skulder om 1 915 mkr (1 540).

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 23 074 mkr (16 695) inklusive lån från minoritetsägare i samägda dotterbolag om 40 mkr (0). Den externa skuldportföljen om 23 034 mkr bestod av säkerställda banklån uppgående till 2 448 mkr (5 045), utestående företagscertifikat om 5 001 mkr (4 700) och icke säkerställda obligationslån om 15 585 mkr (6 950). Disponibel likviditet uppgick till 14 962 mkr (10 206), varav bankinlåning 2 957 mkr (506) och 12 005 mkr (9 700) i outnyttjade krediter (varav 1 505 mkr i outnyttjade byggnadskrediter).

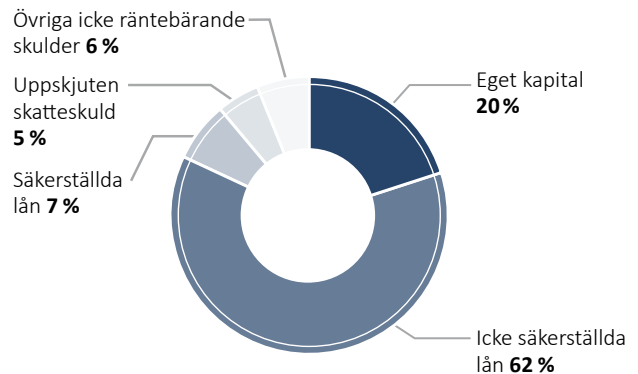
Koncernens kassa om 2 957 mkr är hänförlig till emissionen om 500 MEUR som genomfördes i september 2016. Kassan kommer att användas till framtida investeringar och projekt samt ett obligationsförfall i november 2016.

Den externa skuldportföljen har ökat med 6 339 mkr beroende på nya investeringar och förvärv, samt nyupplåning för kommande affärer. Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,7 procent (2,1). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,1 år (2,6) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (3,7).

4,1 ggr

Räntetäckningsgrad

Kapitalstruktur per 30 september 2016



Finansiella nyckeltal per 30 september 2016

Belåningsgrad, %	66,5
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1
Räntebindning, år	4,8
Kapitalbindning, år	4,1

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2016	750	750	4,2	4 045	17,6
2017	5 000	2 185	12,1	2 366	10,3
2018	13 371	4 181	23,2	600	2,6
2019	2 171	2 171	12,0	2 140	9,3
2020	1 897	1 897	10,5	1 347	5,8
2021	1 300	1 300	7,2	2 100	9,1
2022	200	200	1,1	1 782	7,7
2023	0	0	0,0	1 500	6,5
2024	0	0	0,0	1 500	6,5
>2024	5 349	5 349	29,7	5 654	24,5
Summa	30 038	18 033	100,0	23 034	100,0
Utestående certifikat		5 001			
Summa		23 034			

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.

Derivatportföljen uppgick nominellt till 10 398 mkr (12 632) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 1 055 mkr (793). Genomsnittlig duration på de finansiella derivaten uppgår till 5,1 år.

Finanspolicy i sammandrag per 30 september 2016

Finansieringsrisk		
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	66,5 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	4,1 år
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	8,1 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	3,9
Räntebindning	Minst 60 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 20 år med god spridning avseende förfallen.	72 %
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110 %	164 %
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-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Okt 2015-sep 2016	Jan-dec 2015
Hysesintäkter	1 624	1 483	554	494	2 129	1 988
Övriga intäkter	9	10	4	4	11	12
Driftkostnader	-285	-279	-72	-61	-370	-364
Underhållskostnader	-95	-74	-33	-43	-142	-121
Övriga fastighetskostnader	-21	-28	-6	-11	-32	-39
Driftnetto	1 232	1 112	447	383	1 596	1 476
Central administration	-136	-111	-42	-33	-179	-154
Finansiella poster	-269	-320	-90	-68	-365	-416
Resultat före värdeförändringar	827	681	315	282	1 052	906
varav Förvaltningsresultat	827	734	315	282	1 052	959
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	336	204	91	34	713	581
Derivat	-415	33	-5	-110	-308	140
Resultat före skatt	748	918	401	206	1 457	1 627
Aktuell skatt	-51	-46	-16	-24	-51	-46
Uppskjuten skatt	-101	-77	-69	-15	-255	-231
Periodens resultat	596	795	316	167	1 151	1 350
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	573	789	308	165	1 128	1 344
Innehav utan bestämmande inflytande	23	6	8	2	23	6
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	596	795	316	167	1 151	1 350
Omräkningsdifferens	60	6	28	21	4	-50
Periodens totalresultat	656	801	344	188	1 162	1 300
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	633	795	336	186	1 139	1 294
Innehav utan bestämmande inflytande	23	6	8	2	23	6

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	30 186	25 114	26 502
Övriga anläggningstillgångar	51	6	49
Övriga kortfristiga fordringar	245	290	394
Likvida medel	2 957	506	157
SUMMA TILLGÅNGAR	33 439	25 916	27 102
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 831	6 317	6 764
Uppskjuten skatteskuld	1 619	1 364	1 518
Räntebärande skulder	16 123	9 100	10 082
Ej räntebärande skulder	1 055	779	671
Summa långfristiga skulder	18 797	11 243	12 271
Räntebärande skulder	6 951	7 595	7 372
Ej räntebärande skulder	860	761	695
Summa kortfristiga skulder	7 811	8 356	8 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 439	25 916	27 102

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	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	-	-	60	574	23	657
Utgående eget kapital 2016-09-30	1	6 835	52	-175	118	6 831

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Okt 2015-sep 2016	Jan-dec 2015
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	748	918	401	206	1 457	1 627
Orealiserade värdeförändringar	38	-283	-113	68	-452	-773
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-26	-36	-10	43	40	30
Betald skatt	-50	-16	-10	-9	-48	-14
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	710	583	268	308	997	870
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	326	-196	145	249	446	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 036	387	413	557	1 443	794
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-2 190	-558	-766	-320	-2 855	-1 223
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-978	-746	-456	-293	-1 291	-1 059
Försäljning av fastigheter	58	787	30	-35	49	778
Övriga anläggningstillgångar	-6	-37	5	-4	-9	-40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 116	-554	-1 187	-652	-4 106	-1 544
Finansieringsverksamheten						
Erhållna aktiägartillskott	-	21	-	-	-	21
Upptagna räntebärande skulder	11 272	4 415	5 602	515	14 061	7 204
Amorteringar räntebärande skulder	-5 772	-3 687	-2 453	-503	-8 277	-6 192
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	25	-	25	-	25
Utbetald utdelning	-585	-212	-	-52	-637	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 915	562	3 149	-15	5 147	794
Periodens kassaflöde	2 835	395	2 375	-110	2 484	44
Likvida medel vid periodens början	157	107	606	620	620	107
Kursdifferens i likvida medel	-35	4	-24	-4	-33	6
Likvida medel vid periodens slut	2 957	506	2 957	506	3 071	157

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015
Rörelsens intäkter	71	48	19	25
Administrationskostnader	-137	-147	-46	-64
Rörelseresultat	-66	-99	-27	-39
Finansiella poster	575	-151	-578	9
Resultat före skatt	509	-250	-605	-30
Redovisad skatt	-4	-	-4	-
Periodens resultat	505	-250	-609	-30
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	505	-250	-609	-30

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2016	30 sep 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	4	6
Aktier och andelar i koncernföretag	6 155	5 840
Långfristiga fordringar	4 338	4 022
Summa anläggningstillgångar	10 497	9 868
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	11 150	5 869
Likvida medel	2 659	319
Summa omsättningstillgångar	13 809	6 188
SUMMA TILLGÅNGAR	24 306	16 056
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 517	3 405
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	33	43
Skulder		
Uppskjuten skattskuld	27	27
Räntebärande skulder	20 585	7 349
Ej räntebärande skulder	144	5 232
Summa skulder	20 756	12 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 306	16 056

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Hemsö tecknade i augusti 2014 en avsiktsförklaring med Järfälla kommun avseende uppförande av ett sjukhus i Barkarby. En viktig parameter i valet av plats för sjukhuset var närhet till den planerade tunnelbanan i Barkarby. Föreslagna förändringar i utformningen av tunnelbaneanläggningen har nu föranlett en ny lokalisering av sjukhuset. Den nya markanvisningen ligger i det område som kallas Veddesta industriområde och omfattar en byggrätt om 40 000 – 50 000 kvadratmeter. Utöver sjukhuset ingår också ett äldreboende.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 111 anställda varav 47 kvinnor. Av de anställda arbetar 53 personer inom förvaltarorganisationen samt åtta personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 106 anställda i Sverige, tre i Tyskland samt två 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.

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. Per den 1 juni 2016 tillträdde Hemsö 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.

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.

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 den 26 oktober 2016

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, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 26 Oktober 2016

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 (12 månader rullande). 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.

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 projektfastigheter 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.

*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, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2016 7 februari 2017

Årsredovisning 2016 Mars 2017

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Hemsö Fastighets AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 oktober 2016 kl. 10:30 CET.

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