

Delårsrapport januari – mars 2017

Sammanfattning januari-mars 2017

- » Hyresintäkterna uppgick till 583 mkr (531).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 303 mkr (246).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 388 mkr (56) och värdeförändringar på derivat uppgick till 47 mkr (-256).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 600 mkr (34).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 35 003 mkr (27 888).
- » Under perioden har 7 fastigheter (10) förvärvats för 536 mkr (1 088) och 1 fastighet (-) har avyttrats för 60 mkr (-).

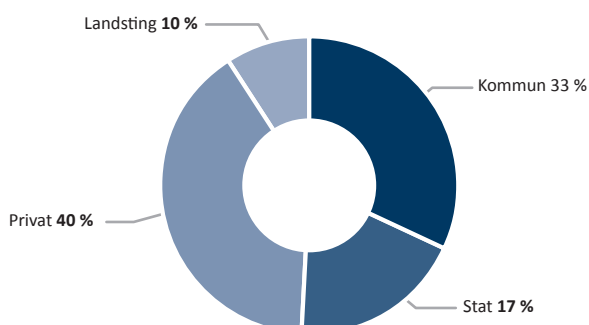
Viktiga händelser under kvartalet

- » Hemsö förvärvade tomträtter med tillhörande projekttagande för uppförande av nya Mälardalens högskola i Eskilstuna. Investeringen uppgår till 800 mkr. Hyresgäst blir Mälardalens högskola som tecknat ett 20-årigt hyresavtal.
- » Västerås Stad tilldelade mark för Hemsö att uppföra och äga Widénska gymnasiet. Skolan kommer att ha en uthyrningsbar yta på 5 800 kvm och investeringen uppgår till 150 mkr. Hyresgäst blir Västerås Stad som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.
- » Hemsö förvärvade fem fastigheter samt erhöll en markanvisning i Luleå. Total investering uppgår till 370 mkr. Luleå kommun är huvudsaklig hyresgäst i lokalerna och har tecknat 20-åriga hyresavtal.
- » I Bremen i Tyskland förvärvades ett äldreboende för 210 mkr. Hyresgäst är vårdoperatören Curanum med ett åttaårigt hyresavtal.

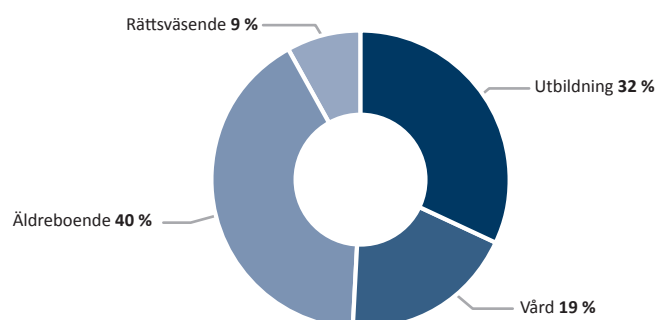
Hemsö i sammandrag

	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr 2016-mar 2017	jan-dec 2016
Hyresintäkter, mkr	583	531	2 241	2 189
Förvaltningsresultat, mkr	303	246	1 168	1 111
Resultat efter skatt, mkr	600	34	2 909	2 343
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	280	212	1 052	984
Belåningsgrad, %	63,6	65,5	63,6	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,9	4,3	4,1
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	35 003	27 888	35 003	33 629
Överskottsgrad, %	71,5	70,5	75,1	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	97,3	97,9	97,5
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 663	1 550	1 663	1 638

Kontrakterad årshyra per kundkategori, %



Kontrakterad årshyra per fastighetskategori, %



VD-ord

Stark inledning på året med fokus på förvaltning och nya projekt

Hemsö hade en stark inledning på det nya året med en ökning av förvaltningsresultatet om 23 procent. Det är främst ett resultat av förvärv men även ökad uthyrningsgrad och optimering av administrations- och driftskostnader. Under kvartalet ökade uthyrningsgraden till 97,9 procent, där uthyrningen av ytterligare 2 800 kvadratmeter till polisen i Solna var en bidragande faktor. Polismyndigheten är sedan tidigare hyresgäst i samma fastighet och är Hemsös enskilt största hyresgäst. Vi är därför stolta över det fördjupade samarbetet.

Under kvartalet har vi avslutat upphandlingen av den tekniska förvaltningen och har nu koncentrerat antalet leverantörer till tre. Det betyder att vi kommer att kunna ge alla hyresgäster en hög och likvärdig servicegrad. Vi har också sjösatt ett system som gör att vi kan få feedback på hyresgästernas synpunkter på hanteringen av felanmälningar i realtid. Det är exempel på hur vi jobbar för att öka kvaliteten på förvaltningen.

Långsiktighet och hållbarhet är viktigt i allt vi gör. 2016 gjorde vi vår första hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Genom den har vi fått verktyg och metoder att på ett mer systematiskt sätt kunna följa upp och ha kontroll på resultatet av vårt hållbarhetsarbete. Vi har också blivit utnämnda till "raket" i Universums undersökning bland studenter om arbetsgivare. Att bli raket innebär att vi klättrat rejält på listan över attraktiva arbetsgivare.

Några viktiga förvärv och projektstarter har skett under kvar-



talet. Det inkluderar bland annat förvärvet av den pågående nyproduktionen av Mälardalens högskola i Eskilstuna och uppförandet av Widénska gymnasiet i Västerås. Den avsiktsförklaring som tecknades med Luleå kommun i augusti förra året har resulterat i ett förvärv av fem fastigheter och en markanvisning för ett stort äldreboende. Samtliga nybyggnadsprojekt som startade under kvartalet var fullt uthyrda till offentliga hyresgäster med avtal på 15 och 20 år innan byggstart.

Trots politisk osäkerhet i vår omvärld är tillgången på finansiering god. Efterfrågan på Hemsös obligationer är fortsatt stark och under kvartalet emitterades ett flertal obligationer i både sek och euro till attraktiva villkor.

Vi kommer att jobba vidare med att ha fokus på våra kunder och effektivisering av vår dagliga fastighetsförvaltning, vilket i kombination med nyproduktionsprojekt ger en god grund för en fortsatt stabil tillväxt.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

Finansiellt mål

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

Om Hemsö

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

för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer inom samhällsservice. Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 35,0 miljarder kronor. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 583 mkr (531). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 20 procent och i Finland med 34 procent. Ökningen är främst en följd av genomförda förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 7 procent varav hälften är hänförligt till förvärvade fastigheter och resterande till färdigställda projekt.

I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 mkr motsvarande 0,7 procent. Minskningen hänför sig till Sverige och är ett resultat av en ekonomisk uppgörelse som belastat kvartalet med en minskad hyresintäkt om 7 mkr.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 369 mkr (2 121) och den ekonomiska vakansen uppgick till 53 mkr (60), en minskning med 7 mkr sedan årsskiftet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent (97,3).

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 8,2 år (7,8).

Fastighetskostnader

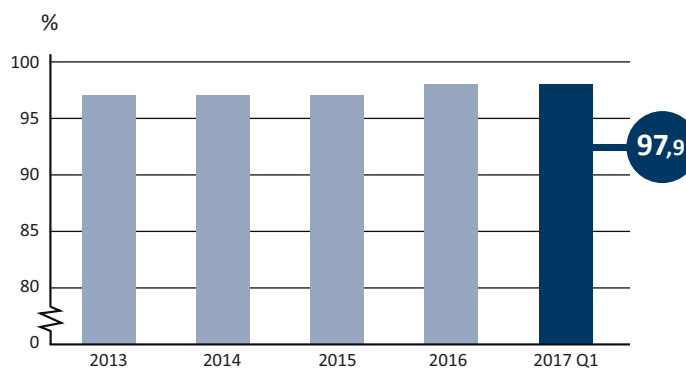
Fastighetskostnaderna uppgick till 167 mkr (158), en ökning med 9 mkr. Ökningen beror främst på en större fastighetsportfölj.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 1 mkr motsvarande 0,5 procent vilket beror på ökade kostnader för planerat underhåll.

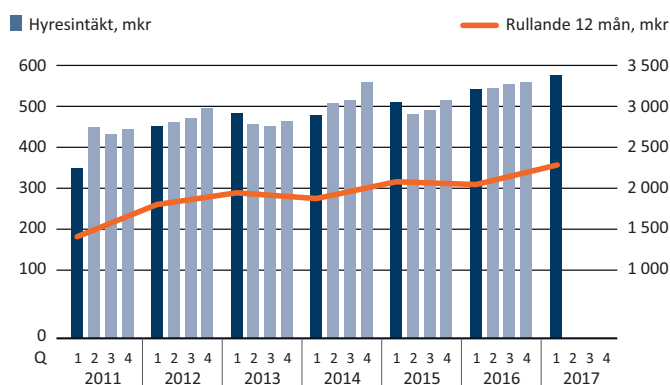
303 mkr

Förvaltningsresultat

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hysesintäkter



Vakansförändringar

Mkr	jan-mar 2017
Ingående vakans	60
Avflyttningar	3
Inflyttningar	-10
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	53

Hysesavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2017	98	4,1
2018	284	12,0
2019	239	10,1
2020	263	11,1
2021	152	6,4
>2021	1 333	56,3
Summa	2 369	100,0

Jämförbart bestånd

	31 mar 2017	31 mar 2016	Förändring %
Antal fastigheter, st	288	288	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	25 870	23 942	8,1
Direktavkastning, %	5,6	5,9	-5,9
Belopp i mkr	31 mar 2017	31 mar 2016	Förändring %
Hysesintäkter	476	479	-0,7
Övriga intäkter	3	4	-17,4
Driftkostnader	-108	-106	1,9
Underhållskostnader	-24	-24	0,5
Övriga fastighetskostnader	-10	-11	-12,5
Driftnetto	338	343	-1,3

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2016 t.o.m. 31 mars 2017.

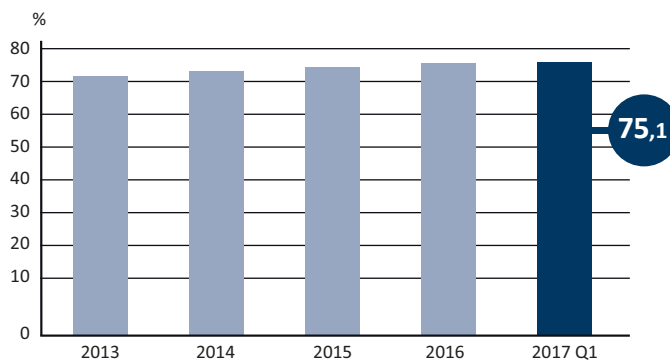
Driftnetto

Driftnettot ökade till 420 mkr (377). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt.

Överskottsgraden uppgick till 71,5 procent (70,5). Ökningen beror huvudsakligen på förvärvade fastigheter i Tyskland och Finland, där hyresgästerna står för en större del av drift och underhåll. Ökningen beror även på förvärv i Sverige, samt färdigställda projektfastigheter i Sverige med låga underhållskostnader.

I jämförbart bestånd minskade driftnettot med 5 mkr motsvarande 1 procent. Minskningen är ett resultat av ett hyresförlust om 7 mkr avseende fastigheten Hälsan 3 i Jönköping.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 33 mkr (46). Minskningen om totalt 13 mkr jämfört med föregående år avser dels förändrade principer för utfördelning av administrativa kostnader om 11 mkr, dels minskade administrationskostnader om 2 mkr. De förändrade principerna har genomförts för att anpassa redovisningen till branschpraxis.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -84 mkr (-85), varav räntekostnader utgjorde -79 mkr (-76). Trots att den räntebärande skulden ökat till 23 436 mkr (18 542) och kapital- och räntebindning förlängts, ökade räntekostnaden endast med 3 mkr. Detta beror på en lägre genomsnittsränta. Övriga poster som ingår i finansnettot utgörs av finansiella kostnader om -12 mkr (-10) avseende främst löftesprovisioner och uppläggningsavgifter samt övriga finansiella intäkter om 7 mkr (1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 303 mkr (246), en ökning med 23 procent. Förbättringen är hänförlig till ett ökat driftnetto och lägre kostnader för central administration.

Värdetförändring förvaltningsfastigheter

Värdetförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 388 mkr (56), varav realiserad värdetförändring uppgick till -3 mkr (-) och orealiserad värdetförändring till 391 mkr (56). Orealiserade värdetförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Tyskland men är även hänförliga till färdigställda projekt och nyuthyrningar. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,6 procent (6,0).

Fastighetsbeståndets värdetförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	33 629	356
Förvärv	536	7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	518	
Avyttringar	-60	-1
Valutakursförändringar	-11	
Orealiserade värdetförändringar	391	
Redovisat värde vid periodens slut	35 003	362

Orealiserade värdetförändringar

	jan-mar 2017
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	198
Avflyttningar/Omförhandlingar	-61
Allmän marknadsvärdering	-
Delsumma Sverige	137
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-
Allmän marknadsvärdering	254
Övrigt	-
Delsumma Utland	254
Summa orealiserade värdetförändringar	391

Värdeförändring derivat

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med 47 mkr (-256) varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 47 mkr (-246) och den realiserade värdeförändringen till 0 mkr (-10). Av värdeförändringen om 47 mkr är 50 mkr en effekt av derivatens löpande räntebetalningar, vilket motverkats av förändringar i marknadsräntan med -3 mkr.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -138 mkr (-12) varav aktuell skatt utgjorde -25 mkr (-17) och uppskjuten skatt utgjorde -113 mkr (5).

Uppskjuten skattekostnad utgjordes 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 162 mkr (212) och avsåg temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 149 mkr (203) och underskottsavdrag om 13 mkr (9). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 378 mkr (1 726) 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 i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 600 mkr (34) motsvarande en ökning om 566 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen beror, utöver ett förbättrat förvaltningsresultat, främst på värdeförändring av fastigheterna med 388 mkr (56) och värdeförändring av finansiella instrument med 47 mkr (-256).

Totalavkastningen uppgick till 13,6 procent (8,2) och avkastningen på eget kapital till 36,2 procent (20,1).

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 280 mkr (212). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -65 mkr (160). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -999 mkr (-1 300) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 022 mkr (1 016). Sammantaget har likvida medel ökat med 238 mkr (90) under perioden.

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 redovisas på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras på sex segment: Sverige Öst, Sverige Väst, Sverige Nord, Sverige Syd, Tyskland och Finland.

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 16 mkr (28) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -39 mkr (-44). I finansiella poster ingick ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå.

Periodens totalresultat ökade till -68 mkr (-69).

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	jan-mar 2017	jan-mar 2016	jan-mar 2017	jan-mar 2016	31 mar 2017	31 mar 2016
Sverige Öst	169	144	122	104	11 770	8 797
Sverige Väst	78	83	46	50	3 914	3 593
Sverige Nord	146	141	103	100	8 313	7 301
Sverige Syd	84	78	56	48	4 690	3 911
Tyskland	61	51	57	48	3 898	2 669
Finland	45	34	36	27	2 418	1 617
Totalt	583	531	420	377	35 003	27 888

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 35 003 mkr är 82 procent (86) hänförligt till Sverige, 11 procent (9) till Tyskland och 7 procent (5) till Finland.

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 81 kommuner i Sverige, i 30 städer i Tyskland samt i 19 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 78 procent, utgörs av fastigheter belägna i större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

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

Hemsös fastighetsbestånd per 31 mars 2017 omfattade 362 fastigheter (328) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 369 mkr (2 121) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 663 tkvm (1 550).

Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 mars värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 35 003 mkr (27 888).

Hemsös fem största pågående projekt

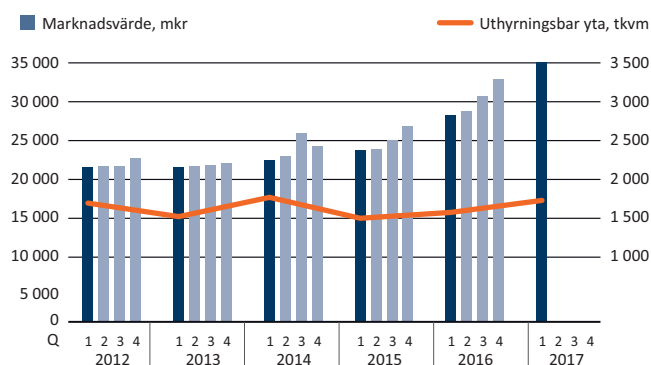
Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning av hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 ¹	Vård	21 000	1 627	1 215	82	74	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹	Vård	20 000	1 393	1 014	77	0	2021
Huddinge	Medicinaren 25 ¹	Utbildning	19 000	829	315	61	81	2017
Solna	Älgörten 1	Utbildning	5 252	200	67	12	100	2017
Landskrona	Borstahuset	Utbildning	5 700	180	78	14	100	2017
Summa			70 952	4 229	2 689	246		

1. Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor

Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 518 mkr (211) investerats. Av detta investerades 464 mkr (155) i nyproduktion och 54 mkr (56) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Fastighetstransaktioner

Under perioden har 7 fastigheter (10) förvärvats för 536 mkr (1 088) och 1 fastighet (-) har avyttrats för 60 mkr (-).

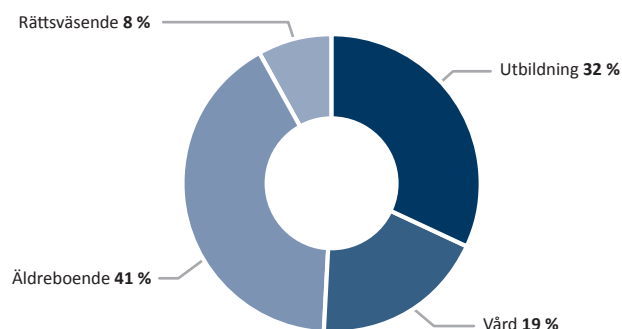
Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	7	536	16 952
Summa	7	536	16 952
Avyttringar			
Kv 1	1	60	4 883
Summa	1	60	4 883

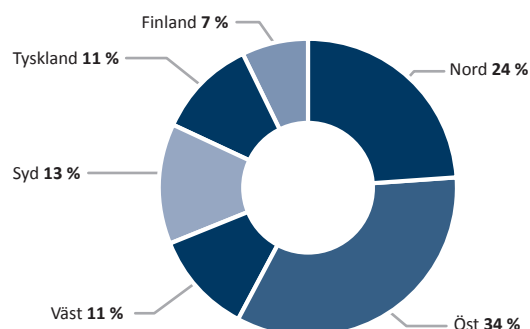
Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De fem största projekten omfattar en total investering om 4 229 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 689 mkr. Sammanlagt pågår 203 projekt med en återstående investering om 3 638 mkr (2 019).

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori, %



Fastigheternas marknadsvärde per segment, %



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	162	111	79	10	362
Uthyrningsbar yta, tkvm	682	528	342	110	1 663
Hysesavtalens snittlängd, år	9,0	9,5	4,6	7,6	8,2
Fastighetsvärde, mkr	14 298	11 278	6 487	2 940	35 003
Hysesintäkter, mkr	240	190	105	48	583
Driftnetto, mkr	180	139	64	37	420
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	97,5	94,7	98,3	97,9
Direktavkastning, %	5,4	5,7	6,1	5,6	5,6

Hyresgäster

Över 90 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 15 av de 20 största hyresgästerna utgörs av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga motparter uppgår till 60 procent varav hyresavtal med staten uppgår till 17 procent, med kommuner till 33 procent och med landsting till 10 procent. I Sverige skattefinansieras all verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras operatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från de boende. I de fall de boende inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag. Hemsö har oftast möjlighet att pantsätta operatörernas rättigheter till bidrag från den tyska kommunen. Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 25 meur varav 20 procent är pantsatt.

De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Attendo, AcadeMedia, Stockholms Läns Landsting och Västra Götalandsregionen. Dessa svarar för sammanlagt 23,5 procent av kontrakterad årshyra.

Hemsös tio största hyresgäster

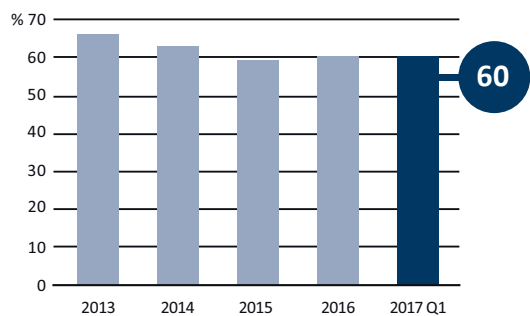
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	131	5,6	11
Attendo	Privat	116	5,0	44
AcadeMedia	Privat	113	4,8	24
Stockholms Läns Landsting	Landsting	111	4,8	43
Västra Götalandsregionen	Landsting	78	3,3	74
Västerås stad	Kommun	68	2,9	14
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,6	23
Mälardalens högskola	Stat	52	2,3	2
AWO (Tyskland)	Privat	50	2,2	6
HEWAG (Tyskland)	Privat	50	2,1	9
Totalt		828	35,4	250

Fastighetsramar

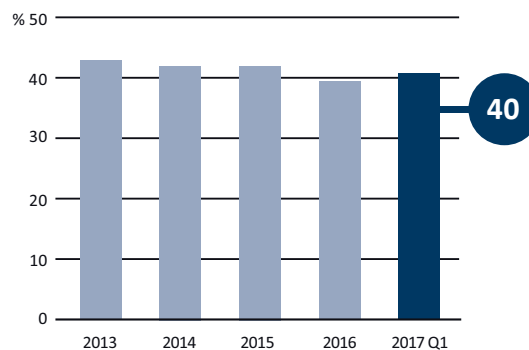
Hemsö har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsägande och fastighetsbeståndets sammansättning styrs av fyra fastighetsramar. Från 2017 har målsättningen för hur stor andel av det totala fastighetsvärdet som ska finnas i större städer ändrats från 40 till 75 procent. Förändringen är i huvudsak en följd av att även det tyska och det finska beståndet inkluderas i andelen (tidigare inkluderades enbart det svenska beståndet), men även att definitionerna av större städer har justerats. Se mer under definitioner på sid 16. Den sista mars uppgick andelen fastighetsvärde i större städer till 78 procent.

Fastighetsbeståndet

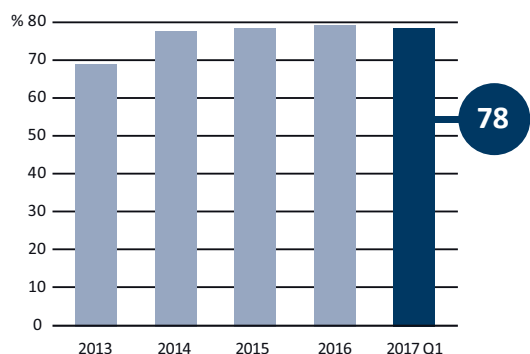
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



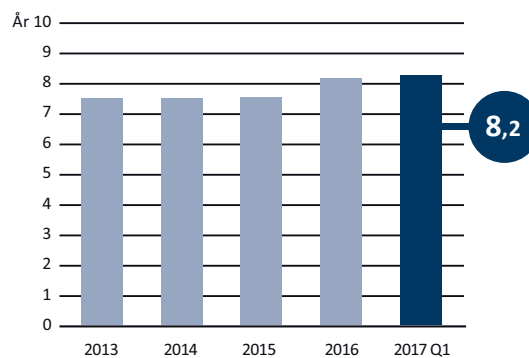
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden.



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



Hyresdurationen ska överstiga 5 år.



Finansiering

Hemsö ska ha en belåningsgrad understigande 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 63,6 procent (65,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,3 ggr (3,9).

Hemsös totala tillgångar uppgick per 31 mars 2017 till 36 734 mkr (28 466) varav värdet på Hemsös fastigheter uppgick till 35 003 mkr (27 888), likvida medel uppgick till 1 170 mkr (247) och övriga tillgångar uppgick till 561 mkr (331). Tillgångarna finansieras genom eget kapital om 9 329 mkr (6 764), uppskjuten skatteskuld om 2 216 mkr (1 514), räntebärande skulder om 23 436 mkr (18 542) samt övriga skulder om 1 753 mkr (1 646).

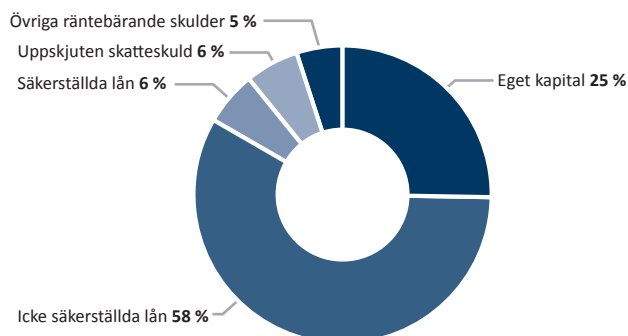
Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 23 436 mkr (18 542) inklusive lån från minoritetsägare om 1 mkr (23). Ökningen om 4 894 mkr beror på en stor investeringsvolym och förvärv. Skuldportföljen om 23 435 mkr bestod av säkerställda lån uppgående till 2 723 mkr (4 421), utestående företagscertifikat om 4 818 mkr (5 001) och icke säkerställda obligationslån om 15 894 mkr (9 097). Disponibel likviditet uppgick till 12 889 mkr (10 070) varav bankinlåning 1 170 mkr (247) och 11 719 mkr (9 823) i outnyttjade krediter.

Skulden i utländsk valuta uppgick vid periodens utgång till 633 meur (205) motsvarande 6 046 mkr (1 958). Valutaexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa minus räntebärande skulder uppgick till 30 meur motsvarande 290 mkr. Exponeringen motsvarar 3 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,5 procent (1,9). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 3,9 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,3 år (3,8).

Kapitalstruktur per 31 mars 2017



Finansiella nyckeltal per 31 mars 2017

Belåningsgrad, %	63,6
Säkerställda lån, %	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3
Räntebindning, år	4,3
Kapitalbindning, år	3,9

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2018	2 500	2 321	12,5	7 767	33,1
2019	12 867	4 327	23,2	200	0,9
2020	4 868	2 868	15,4	1 640	7,0
2021	3 099	2 099	11,3	1 347	5,7
2022	1 300	1 300	7,0	2 100	9,0
2023	400	400	2,1	1 777	7,6
2024	-	-	-	1 500	6,4
2025	-	-	-	1 500	6,4
2026	-	-	-	859	3,7
>2026	5 301	5 301	28,5	4 745	20,2
Summa	30 335	18 616	100,0	23 435	100,0
Utestående certifikat		4 818			
Summa		23 435			

Räntederivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i bolaget. Derivatportföljen uppgick nominellt till 8 036 mkr (12 527) vid periodens utgång. Undervärdet på de räntederivaten uppgick till 679 mkr (924).

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

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

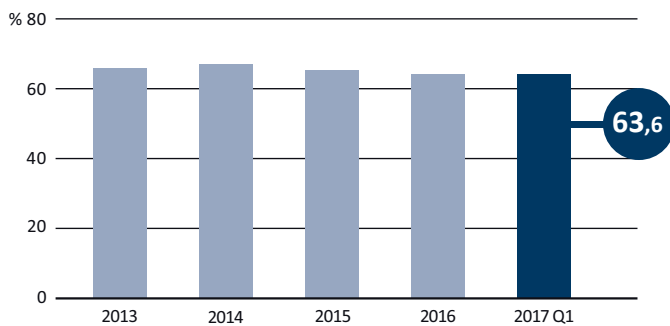
Finanspolicy i sammandrag per 31 mars 2017

Finansieringsrisk		Utfall per 31 mar 2017
Belåningsgrad	Max 70 %	63,6 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,9 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	139 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	7,8 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,3 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-6 år	4,3 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader.	33 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	3,1 %

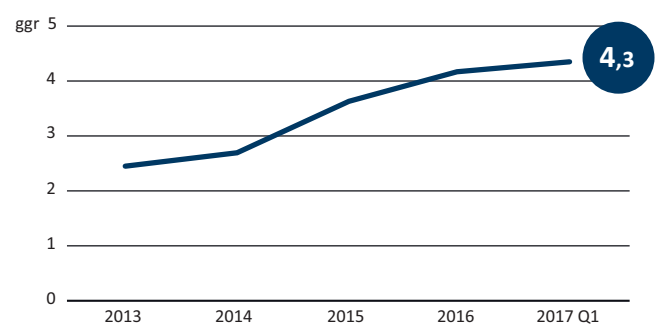
Finanspolicy

Hemsös finansieringsverksamhet ska säkerställa en stabil kapitalstruktur till lägsta möjliga finansieringskostnad inom givna riskramar. Hemsö har 2017 ersatt nyckeltalet likviditetskvot med skuldtäckningskvot. Skuldtäckningskvoten mäter disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning. Denna ska uppgå till minst 110 procent. Bolaget har även lagt till genomsnittlig räntebindning. Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3 till 6 år.

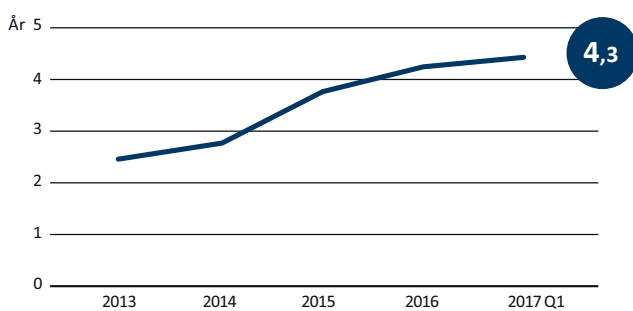
Belåningsgrad, %



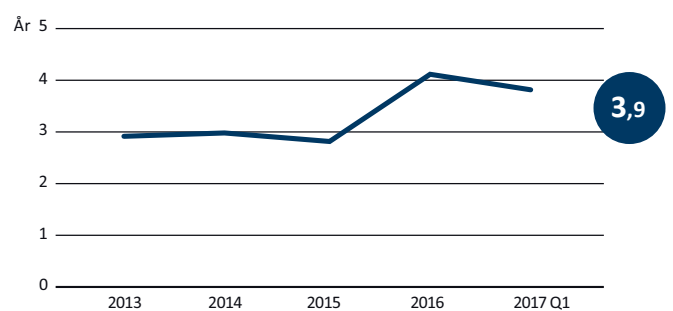
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr



Räntebindning, år



Kapitalbindning, år



Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr 2016-mar 2017	jan-dec 2016
Hysesintäkter	583	531	2 241	2 189
Övriga intäkter	4	4	15	15
Driftkostnader	-129	-119	-388	-378
Underhållskostnader	-27	-27	-141	-141
Övriga fastighetskostnader	-11	-12	-32	-33
Driftnetto	420	377	1 695	1 652
Central administration	-33	-46	-169	-182
Finansiella poster	-84	-85	-358	-359
Förvaltningsresultat	303	246	1 168	1 111
Värdoförändringar				
Förvaltningsfastigheter	388	56	2 404	2 072
Derivat	47	-256	95	-208
Resultat före skatt	738	46	3 667	2 975
Aktuell skatt	-25	-17	-57	-49
Uppskjuten skatt	-113	5	-701	-583
Periodens resultat	600	34	2 909	2 343
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	576	32	2 839	2 295
Innehav utan bestämmande inflytande	24	2	70	48
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	600	34	2 909	2 343
Omräkningsdifferens	1	18	64	81
Periodens totalresultat	601	52	2 973	2 424
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	577	50	2 903	2 376
Innehav utan bestämmande inflytande	24	2	70	48

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 december 2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	35 003	27 888	33 629
Övriga anläggningstillgångar	69	50	69
Övriga kortfristiga fordringar	492	281	323
Likvida medel	1 170	247	932
SUMMA TILLGÅNGAR	36 734	28 466	34 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 329	6 764	8 672
Uppskjuten skatteskuld	2 216	1 514	2 103
Räntebärande skulder	15 397	11 346	15 167
Ej räntebärande skulder	676	927	723
Summa långfristiga skulder	18 289	13 787	17 993
Räntebärande skulder	8 039	7 196	7 316
Ej räntebärande skulder	1 077	719	972
Summa kortfristiga skulder	9 116	7 915	8 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 734	28 466	34 953

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Omklassificering av kapitaltillskott 2015	-	21	-	-21	-	-
Utdelning	-	-	-	-585	-	-585
Förvärv av minoritetsandel	-	-	-	-	-5	-5
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	74	74
Totalresultat	-	-	81	2 295	48	2 424
Utgående eget kapital 2016-12-31	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Ingående eget kapital 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	56	56
Totalresultat	-	-	1	576	24	601
Utgående eget kapital 2017-03-31	1	6 856	74	2 101	297	9 329

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr 2016-mar 2017	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	303	246	1 168	1 111
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-	-64	-63
Betald skatt	-22	-34	-52	-64
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	280	212	1 052	984
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-65	160	29	254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215	372	1 081	1 238
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-536	-1 088	-2 810	-3 362
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-518	-211	-1 858	-1 551
Försäljning av fastigheter	55	-	115	60
Övriga anläggningstillgångar	-	-1	-24	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-999	-1 300	-4 577	-4 878
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	74	74
Upptagna räntebärande skulder	1 225	2 621	10 072	11 468
Amorteringar räntebärande skulder	-259	-1 553	-5 228	-6 522
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	56	-	56	-
Utbetald utdelning	-	-52	-533	-585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 022	1 016	4 441	4 435
Periodens kassaflöde	238	88	945	795
Likvida medel vid periodens början	932	157	247	157
Kursdifferens i likvida medel	-	2	-22	-20
Likvida medel vid periodens slut	1 170	247	1 170	932

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan-mar 2017	jan-mar 2016	apr 2016-mar 2017	jan-dec 2016
Rörelsens intäkter	16	28	83	95
Administrationskostnader	-39	-44	-177	-182
Rörelseresultat	-23	-16	-94	-87
Finansiella poster	-45	-53	383	375
Bokslutsdispositioner	-	-	400	400
Resultat före skatt	-68	-69	689	688
Redovisad skatt	-	-	-6	-6
Periodens resultat	-68	-69	683	682
Övrigt totalresultat			0	0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-68	-69	683	682

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2017	31 mar 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	3	5
Aktier och andelar i koncernföretag	6 206	6 393
Långfristiga fordringar	4 330	4 372
Summa anläggningstillgångar	10 539	10 770
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	13 140	7 218
Likvida medel	879	147
Summa omsättningstillgångar	14 019	7 365
SUMMA TILLGÅNGAR	24 558	18 135
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 625	3 474
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	13	33
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	29	27
Räntebärande skulder	20 712	9 497
Ej räntebärande skulder	179	5 104
Summa skulder	20 920	14 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 558	18 135

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Den 6 april frånträdde 34 av de 35 fastigheter som Hemsö i december 2016 ingick avtal om att sälja till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och den sista fastigheten kommer att frånträdas den 28 april. Merparten av fastigheterna är belägna i västra och södra Sverige och den totala uthyrningsbara ytan är 174 400 kvadratmeter.

Den 19 april emitterade Hemsö 35 miljoner euro inom ramen för befintligt EMTN program. Obligationen löper i 15 år och är Hemsös första obligation med en löptid över 10 år.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 103 anställda varav 47 kvinnor. Av de anställda arbetar 41 personer inom förvaltarorganisationen samt 9 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 97 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 2 i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 46 – 48 i årsredovisningen för 2016.

Transaktioner med närstående

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

Samägda bolag

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

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

Utöver detta innehar Hemsö ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP Fonden. Hemsö Norden KB ägde 15 förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Accounting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Hemsös Årsredovisning för 2016.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 26 april 2017

Nils Styf

Verkställande direktör

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

Definitioner

Detaljerade definitioner och förklaringar av nyckeltal finns också på hemso.se/finansiell-information/definitioner

Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Disponibel likviditet

Likvida medel med tillägg av outnyttjade kreditlöften.

EMTN-program

Euro Medium Term Note-program, europeiskt obligationsprogram.

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Genomsnittsränta

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Skuld täckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning.

Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Fastighetsrelaterade definitioner

Direktavkastning

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

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser sålda fastigheter 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 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Trygghetsboende inkluderas i begreppet samhällsfastigheter.

Större städer

Större städer definieras i Sverige och Finland som städer med över 100 000 invånare och i Tyskland städer med över 200 000 invånare. Gränserna är satta på grundval av SCB:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och OECD:s definition i Tyskland.

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

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till Hyresvärde.

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, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

Kalendarium

Halvårsrapport 2017	13 juli
Delårsrapport juli - sep 2017	25 okt

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