

Bokslutskommuniké 2015

Sammanfattning januari–december 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 1 988 mkr (2 054).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 959 mkr (833).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 581 mkr (-261) och värdeförändringar på derivat uppgick till 140 mkr (-760).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 350 mkr (-360).
- Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgår till 225 mkr (208).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 26 502 mkr (24 668).
- Under året har 20 fastigheter (33) tillträtts för en total köpeskilling om 1 154 mkr (4 606) och 16 fastigheter (68) har avyttrats för ett värde om 853 mkr (3 352).

Förvaltningsresultatet
ökade med

15 %

Hemsö i sammandrag

	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014
Hyresintäkter, mkr	1 988	2 054	505	552
Driftnetto, mkr	1 476	1 486	364	378
Förvaltningsresultat, mkr	959	833	225	208
Resultat efter skatt, mkr	1 350	-360	555	-151
Belåningsgrad, %	65,2	66,5	65,2	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,7	3,3	2,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	26 502	24 668	26 502	24 668
Direktavkastning, %	5,7	6,0	5,5	6,0
Överskottsgrad, %	73,8	72,0	71,8	68,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,2	96,5	96,6	96,3
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 686	16 186	17 686	16 186
Antal fastigheter, st	317	313	317	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 499	1 524	1 499	1 524

Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö finns i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Tredje AP-fonden är majoritetsägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till 26,5 miljarder kronor. Hemsö har sedan mars 2015 kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



Vår affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.



VD-ord: Förvärvsintensivt kvartal

När jag summerar fjärde kvartalet och därmed året kan jag konstatera att resultatet efter skatt uppgick till 1 350 mkr och är Hemsös bästa någonsin. Driftnettet på 1 476 mkr och förvaltningsresultatet på 959 mkr bidrar till det starka resultatet.

Arbetet med att skapa ett effektivare och attraktivare Hemsö är en ständigt pågående process. Den omorganisation som trädde i kraft i början av året kompletterades under det fjärde kvartalet med ytterligare en översyn av organisationen som gäller per den första januari 2016. Vi är därmed organiserade så att vi har en förvaltningsorganisation som arbetar med den löpande förvaltningen, en organisation för teknik och service och nu även en projektorganisation.

Perioden har varit förvärvsintensiv. I Tyskland förvärvade vi under fjärde kvartalet fyra äldreboenden som tillträdts i januari 2016. I Finland förvärvades tre äldreboenden, samtliga placerade i attraktiva tillväxtorter. De finska förvärven tillträdts i januari 2016. I Sverige förvärvade och tillträdde Hemsö under fjärde kvartalet sitt första trygghetsboende, en boendeform vi har erfarenhet av från den tyska marknaden. Vidare förvärvade och tillträdde vi tre skolor samt ett äldreboende i Stockholmsområdet samt även en skolfastighet i Umeå.

Hemsö arbetar med projektutveckling som ett komplement till förvärv. Vi säkerställer genomgående att vi har en låg risk i projekten, vilket framförallt innebär att ett projekt aldrig påbörjas utan att majoriteten av de planerade ytorna är uthyrda. Hemsös projektportfölj



fyldes under perioden bland annat på med förvärv av byggrätter i Göteborg och marktilldelning i Landskrona. Det beslutades även att Hemsö ska uppföra ett äldreboende i Sandbyhov i Norrköping. I finska Tammerfors förvärvade Hemsö ett äldreboende under uppförande. Genom bolaget Vitartes, som samägs med SveaNor, förvärvades även byggrätter i den framväxande Hagastaden i Stockholm.

Det fjärde kvartalet har varit förvärvsintensivt, strukturen för förvaltarorganisationen har fallit på plats och vid slutet av perioden kunde vi konstatera att Hemsö gjort sitt hittills bästa årsresultat. Hemsö har goda förutsättningar för fortsatt utveckling och framgång.

Per Berggren, VD

Verksamhet

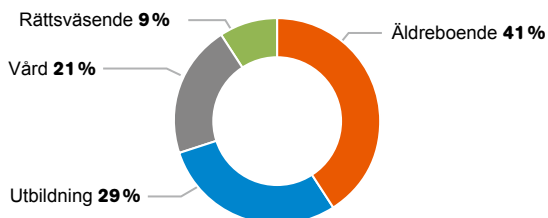
Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Av Hemsös 317 fastigheter är 144 äldreboenden, 88 fastigheter ämnade för utbildning, 76 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende.

Uthyrning

Hemsö lägger stor vikt vid en effektiv uthyrningsprocess för att i möjligaste mån reducera vakanser. Den 31 december 2015 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,2 procent (96,5). Vid periodens utgång hade Hemsö knappt 1 800 hyresavtal (1 900) med en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,6 år (7,5). Av Hemsös totala hyresintäkter utgör 58,5 procent (62,8) intäkter från hyresgäster inom stat, kommun och landsting.

De långa hyresavtalen i kombination med betalningssäkra hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter och minimala kundförluster.

Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori



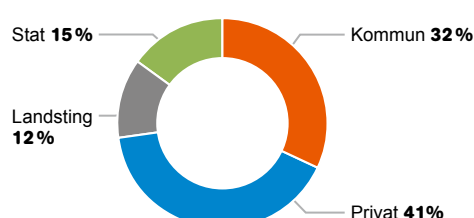
Utveckling av lokaler och fastigheter

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

Teknik och service

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

Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori



Fastighetsbestånd

Hemsö fanns per 31 december i 81 kommuner i Sverige, i 23 städer i Tyskland samt i 14 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47,7 procent (46,8), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Den tyska portföljen uppgår till 8,4 procent (8,3) och den finska portföljen till 4,9 procent (5,1) 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 31 december 2015 omfattade 317 fastigheter (313) med en sammanlagd kontrakterad årshyra om 2 039 mkr (1 959) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 499 tkvm (1 524).

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	24 668	313
Förvärv	1 154	20
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 048	
Avyttringar*	-853	-16
Valutakursförändringar	-141	
Orealiserade värdeförändringar	626	
Redovisat värde vid periodens slut	26 502	317

*varav realiserade värdeförändringar utgör -45 mkr

Fastighetstransaktioner

Under 2015 har 20 (33) fastigheter tillträtts för en total köpeskilling om 1 154 mkr (4 606). I förvärven ingår bl a en fastighetsportfölj med 1 äldreboende och 3 skolfastigheter i Stockholmsregionen, förvärv av 3 fastigheter för äldreomsorg i Tyskland samt 2 fastigheter för äldreomsorg i Finland. Hemsö har avyttrat och frånträtt 16 fastigheter (68) under perioden för ett värde om 853 mkr (3 352). Den största försäljningen utgörs av en utvecklingsportfölj bestående av 3 vård- och omsorgsfastigheter i Stockholm som frånträdde i början av året.

Hemsös fem största pågående projekt

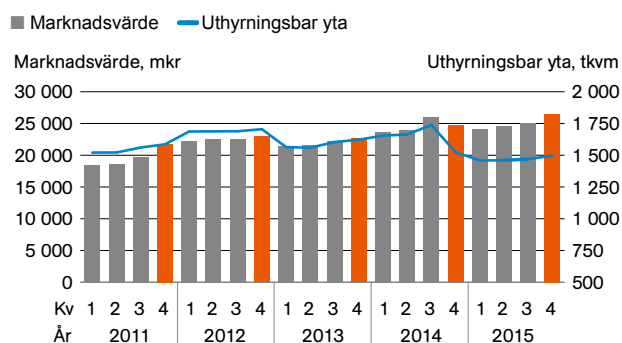
Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	20 000	20 000	829	677	64	79	2017
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	574	168	45	97	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 463	12 297	301	18	26	90*	2016
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Utbildning	5 700	5 700	226	116	16	100	2016
Landskrona	Borstausen 1:9	Utbildning	5 700	5 700	172	168	13,5	100	2017
Summa			102 963	60 797	2 102	1 147	165	89	

* avser uthyrningsgraden för projektet

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 1 048 mkr (697) investerats. Av detta investerades 590 mkr (269) i nyproduktion och 458 mkr (428) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 202 projekt (128) med återstående investering om 1 906 mkr (918).

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Förvärvade och avyttrade fastigheter 2015

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Kv 1	3	154	8 263
Kv 2	2	84	2 957
Kv 3	3	97	6 431
Kv 4	12	819	29 374
Summa	20	1 154	47 025
Avyttringar			
Kv 1	15	834	78 317
Kv 2	1	24	871
Kv 3	-	-7	-
Kv 4	-	2	-
Summa	16	853	79 188

Förvärvade fastigheter kvartal 4

Fastighetsbeteckning	Kommun	Kategori	Segment	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv				
Keskiyöntie 6-8	Helsingfors	Äldreboende	Finland	1 675
Harjunsalontie 2	Kangasala	Äldreboende	Finland	0
Vincenzstrasse 1	Bochum	Äldreboende	Tyskland	4 806
Hugin 3	Umeå	Utbildning	Nord	7 730
Träbjälken 16	Sollentuna	Utbildning	Öst	2 590
Sjöberg 7:4	Sollentuna	Utbildning	Öst	600
Piloten 2	Stockholm	Utbildning	Öst	3 471
Borstahuset 1:9	Landskrona	Utbildning	Syd	0
Dörren 5	Växjö	Äldreboende	Syd	4 087
Munken 5	Motala	Vård	Nord	0
Sicklaön 12:9	Nacka	Äldreboende	Öst	4 415
Lindholmen 1:12	Göteborg	Utbildning	Väst	0
				29 374

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	144	88	76	9	317
Uthyrningsbar yta, tkvm	611	450	333	105	1 499
Hyresavtalens snittlängd, år	9,0	7,7	4,4	8,6	7,6
Fastighetsvärde, mkr	10 902	8 181	4 764	2 655	26 502
Hyresintäkter, mkr	806	559	432	191	1 988
Driftnetto, mkr	613	417	290	156	1 476
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	94,8	94,4	95,3	96,2
Direktavkastning, %	5,7	5,3	6,1	5,9	5,7

Fastighetsvärde

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2015 värderat samtliga svenska fastigheter internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Hemsö tillämpar en värderingsmetod som grundar sig på en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den handlingsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Värdepåverkande faktorer som ingår i kassaflödesanalysen, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet har bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser så som nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Utvecklingsfastigheter värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering.

För Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs fastighetsvärdet genom externa värderingar. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

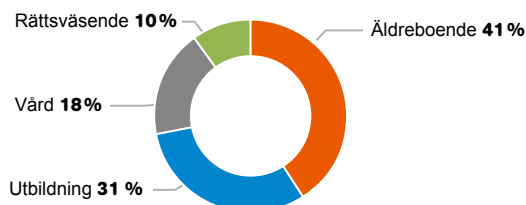
Avkastningskravet bedöms individuellt för varje fastighet. Värderingen motsvarar en genomsnittlig direktavkastning på 5,7 procent (6,0). Periodens positiva värdeförändring är främst relaterad till marknadens sänkta avkastningskrav.

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

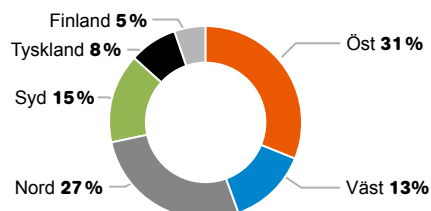
För att kvalitetssäkra Hemsös interna värderingar görs varje årsskifte en extern värdering. Per 31 december 2015 har totalt 313 fastigheter (294) motsvarande 99,0 procent (89,8) av det sammanlagda marknadsvärdet värderats externt. Nettoavvikelsen mellan intern och extern värdering uppgår till -76 mkr vilket bekräftar den interna värderingen.

Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 26 502 mkr (24 668).

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 65,2 procent (66,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (2,7). Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 31 december 2015 till 26 502 mkr (24 668) och finansieras genom eget kapital om 6 764 mkr (2 682), uppskjuten skatteskuld om 1 518 mkr (1 289), ägarlån om 0 mkr (3 000), räntebärande skulder om 17 454 mkr (16 507) inklusive lån från minoritetsägare om 21 mkr (0) samt övriga skulder om 1 366 mkr (1 506).

Externa skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 17 433 mkr (16 507). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 4 103 mkr (7 198), utestående företagscertifikat om 5 000 mkr (3 860) och icke säkerställda obligationslån om 8 330 mkr (5 449). Disponibel likviditet uppgick till 10 715 mkr (5 516), varav bankinlåning 157 mkr (107) och 10 558 mkr (5 409) i outnyttjade krediter (varav 590 mkr i outnyttjade byggnadskreditiv).

Den externa skuldportföljen har ökat med 926 mkr beroende på nya investeringar och förvärv. Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 1,9 procent (2,3). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (3,0) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (3,5).

Kapital- och räntebindning

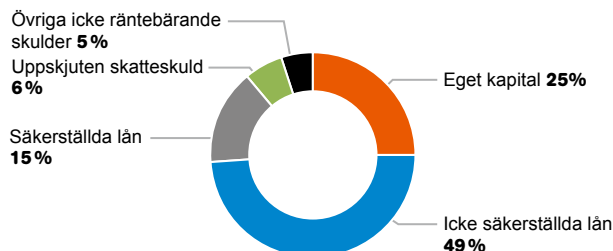
Förfallår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	mkr	Andel, %
2016	2 900	2 372	19,1	5 744	32,9
2017	11 546	3 516	28,3	1 000	5,7
2018	4 611	2 611	21,0	1 057	6,1
2019	1 102	1 102	8,9	2 354	13,5
2020	1 100	1 100	8,8	1 100	6,3
2021	300	300	2,4	800	4,6
2022	900	900	7,2	1 557	8,9
2023	-	-	0,0	1 500	8,6
2024	-	-	0,0	1 500	8,6
>2024	532	532	4,3	821	4,8
Summa	22 991	12 433	100,0	17 433	100,0

Utestående certifikat	5 000
Summa	17 433

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

Kapitalstruktur per 31 december 2015



Finansiella nyckeltal per 31 december 2015

Belåningsgrad, %	65,2
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6
Räntebindning, år	3,6
Kapitalbindning, år	2,8

av finansiella tillgångar och skulder.

Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 11 499 mkr (10 000) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 679 mkr (826).

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

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2015
Belåningsgrad	Max 70 % på lång sikt	65,2 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,8 år
Säkerställda lån	Maximalt 20% av fastighetsvärdet på lång sikt	15,4 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	3,6 ggr
Räntebindning	60 till 75 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	67,1 %
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110%	134 %
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

Intäkter, kostnader och resultat

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 959 mkr (833) motsvarande en ökning om 15 procent jämfört med föregående år, detta trots ett lägre driftnetto till följd av genomförda försäljningar i slutet av föregående år. Ökningen är ett resultat av lägre administrations- och räntekostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 350 mkr (-360). Resultatutvecklingen påverkas framför allt av värdejustering av fastigheterna med 581 mkr (-261) och värdejustering av finansiella instrument med 140 mkr (-760). Totalavkastningen uppgick till 8,1 procent (5,2).

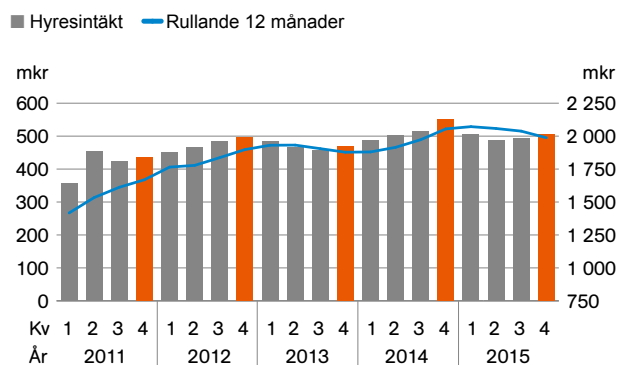
Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 1 988 mkr (2 054). Minskningen är främst hänförlig till de avyttringar som skedde i slutet av 2014 och i början av 2015. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 mkr motsvarande 0,7 procent. 6 mkr av ökningen avser förtidslösen av hyresavtal och resterande del avser Hemsös utlandsbestånd och är ett resultat av valutakurseffekter.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 59 mkr (60) vid periodens utgång, en minskning med 1 mkr.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 039 mkr (1 959) motsvarande en ekonomisk uthyringsgrad om 96,2 procent (96,5). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,6 år (7,5).

Hyresintäkter



Vakansförändringar

mkr	Jan-dec 2015
Ingående vakans	60
Avflyttningar	24
Inflyttningar	-25
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	59

Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2016	757	125	155	7,6%
2017	277	117	168	8,2%
2018	217	171	249	12,2%
2019	126	145	196	9,6%
2020	61	119	171	8,4%
>2020	324	719	1 102	54,0%
Summa	1 762	1 396	2 041	100,0%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 53 mkr under perioden och uppgick till 524 mkr (577). Driftkostnaderna har minskat med 46 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är främst ett resultat av genomförda försäljningar. Även kostnaderna för underhåll har minskat medan övriga fastighetskostnader har ökat främst hänförligt till genomförda förvärv där fler fastigheter belastas med fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 9 mkr motsvarande 2,2 procent.

Driftnetto

Driftnettet minskade till 1 476 mkr (1 486). Det minskade driftnettet är främst ett resultat av genomförda försäljningar. Överskottsgraden har förbättrats till 73,8 procent (72,0) till följd av genomförda förvärv och avyttringar.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 3 mkr motsvarande 0,3 procent. Överskottsgraden i jämförbart bestånd har sjunkit från 73,3 procent till 72,9 procent.

Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 154 mkr (173), en minskning med 19 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av de förändringsprojekt som påbörjades förra året och består främst av lägre kostnader för personal och konsulter men är även ett resultat av en förändrad fördelningsmodell för administrativa kostnader.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -416 mkr (-690), varav externa räntekostnader uppgick till -323 mkr (-428). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortranta och marginaler under 2015 jämfört med 2014. I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -53 mkr (-210). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -43 mkr (-54) respektive ränteintäkter uppgående till 3 mkr (2).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 581 mkr (-261), varav realiserad värdeförändring uppgick till -45 mkr (-142) och orealiserad värdeförändring uppgick till 626 mkr (-119). Orealiserade värdeförändringar är ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto och avkastningskrav. Bedömningar av driftnettet har förändrats till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Periodens positiva värdeförändring är främst relaterad till sänkta avkastningskrav. Avkastningskraven har sänkts generellt för äldreboenden i storstäder, i regionstäder och i medelstora expansiva orter. Sänkning har även gjorts för vissa större skolor och rättsväsanden i storstäder och regionstäder med längre, kommunala eller statliga avtal. Justeringarna har gjorts till följd av förändringar i marknaden.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,7 procent (6,0).

Jämförbart bestånd

	31 dec 2015	31 dec 2014	Förändring %
Antal fastigheter, st	254	254	
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 427	18 018	2,3
Direktavkastning, %	6,0	6,1	-1,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	97,5	-0,1

mkr	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014	Förändring %
Hysesintäkter	1 505	1 495	0,7
Övriga intäkter	8	7	21,6
Driftkostnader	-284	-281	1,1
Underhållskostnader	-103	-98	5,6
Övriga fastighetskostnader	-23	-23	0,5
Driftnetto	1 103	1 100	0,2

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2014 tom 31 december 2015.

Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-dec 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	239
Avflyttningar/Omförhandlingar	-208
Allmän marknadsvärdering	597
Delsumma Sverige	628
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	-
Avflyttningar/Omförhandlingar	-14
Allmän marknadsvärdering	12
Övrigt	-
Delsumma Utland	-2
Summa orealiserade värdeförändringar	626

Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med 147 mkr (-760) och realiserade värdeförändringar påverkade resultatet med -7 mkr (0). Den orealiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -277 mkr (38) varav aktuell skatt utgör -46 mkr (-89) och uppskjuten skatt utgör -231 mkr (127).

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

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 159 mkr (201) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 149 mkr (181) och underskottsavdrag om 10 mkr (20). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 677 mkr (1 490) 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 nettoredovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

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. Segmenten Tyskland och Finland har tidigare rapporterats tillsammans som segment Utland.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 870 mkr (471). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -76 mkr (-40). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 544 mkr (-1 957) samtidigt som utdelning och ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 794 mkr (1 620). Sammantaget har likvida medel förändrats med 44 mkr (94) under perioden.

Viktiga händelser under kvartalet

Under kvartalet tecknades avtal avseende förvärv av 21 fastigheter varav 12 tillträdades under 2015 för en total köpeskilling om 819 mkr. Inga avtal avseende försäljning av fastigheter tecknades.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolaget beslutade under året att återbetala befintliga aktieägarlån om nominellt 3 000 miljoner kronor i sin helhet. Återbetalningen finansierades genom en nyemission om samma belopp. Moderbolagets omsättning uppgick till 71 mkr (139) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 mkr (216) och övriga rörelsekostnader till -32 mkr (0) och består främst av resultat från fastighetsaffärer. De administrativa kostnaderna minskade till -166 mkr (-177). I finansiella poster ingår ett förbättrat finansnetto främst beroende på en lägre räntenivå. I finansiella poster för 2014 ingår även engångsutdelningar från dotterbolag i samband med genomförda fastighetsaffärer.

Periodens totalresultat sjönk till -7 mkr (508).

Segmentsinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan - dec 2015	Jan - dec 2014	Jan - dec 2015	Jan - dec 2014	31 dec 2015	31 dec 2014
Sverige öst	545	652	417	352	8 305	7 753
Sverige väst	335	374	214	241	3 569	3 737
Sverige nord	543	511	409	505	7 252	6 631
Sverige syd	293	303	191	198	3 863	3 244
Tyskland	161	123	154	116	2 223	2 038
Finland	111	91	92	74	1 290	1 266
Totalt	1 988	2 054	1 477	1 486	26 502	24 668

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014
Hysesintäkter	1 988	2 054	505	552
Övriga intäkter	12	9	2	2
Driftkostnader	-364	-410	-85	-106
Underhållskostnader	-121	-130	-47	-54
Övriga fastighetskostnader	-39	-37	-11	-16
Driftnetto	1 476	1 486	364	378
			-	
Central administration	-154	-173	-43	-48
Finansiella poster	-416	-690	-96	-175
Resultat före värdeförändringar	906	623	225	155
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>959</i>	<i>833</i>	<i>225</i>	<i>208</i>
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	581	-261	377	-198
Derivat	140	-760	107	-243
Resultat före skatt	1 627	-398	709	-286
Aktuell skatt	-46	-89	-	-7
Uppskjuten skatt	-231	127	-154	142
Periodens resultat	1 350	-360	555	-151
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 344	-365	555	-153
Innehav utan bestämmande inflytande	6	5	-	2
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	1 350	-360	555	-151
Omräkningsdifferens	-50	42	-56	24
Periodens totalresultat	1 300	-318	499	-127
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	1 294	-318	499	-127
Innehav utan bestämmande inflytande	6	-	-	-

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	26 502	24 668
Övriga anläggningstillgångar	49	3
Övriga kortfristiga fordringar	394	206
Likvida medel	157	107
SUMMA TILLGÅNGAR	27 102	24 984
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6 764	2 682
Ägarlån	-	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 518	1 289
Räntebärande skulder	10 082	10 578
Ej räntebärande skulder	671	815
Summa långfristiga skulder	12 271	15 682
Räntebärande skulder	7 372	5 929
Ej räntebärande skulder	695	691
Summa kortfristiga skulder	8 067	6 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 102	24 984

Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	34	63
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124
Totalresultat	-	-	42	-365	5	-318
Utgående eget kapital 2014-12-31	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Omklassificering 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

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 627	-373	709	-261
Orealiserade värdeförändringar	-773	879	-490	299
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	30	40	66	53
Betald skatt	-14	-75	2	-61
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	870	471	287	30
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-76	-40	-270	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794	431	17	-87
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-1 223	-4 606	-641	-1 650
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 059	-697	-313	-251
Försäljning av fastigheter	778	3 352	-9	3 329
Övriga anläggningstillgångar	-40	-6	-2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 544	-1 957	-965	1 425
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	21	-	-	-
Upptagna räntebärande skulder	7 204	9 395	2 788	878
Amorteringar räntebärande skulder	-6 192	-7 714	-2 136	-2 393
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	25	63	-	5
Utbetald utdelning	-264	-124	-52	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	794	1 620	600	-1 510
Periodens kassaflöde	44	94	-348	-172
Likvida medel vid periodens början	107	13	506	280
Kursdifferens i likvida medel	6	-	-1	-1
Likvida medel vid periodens slut	157	107	157	107

Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014
Rörelsens intäkter	71	355	23	251
Administrationskostnader	-198	-177	-51	-54
Rörelseresultat	-127	178	-28	197
Finansiella poster	-200	98	-49	-71
Bokslutsdispositioner	321	236	321	236
Resultat före skatt	-6	512	244	362
Redovisad skatt	-1	-4	-1	-4
Periodens resultat	-7	508	243	358
Övrigt totalresultat				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-7	508	243	358

Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	5	7
Aktier och andelar i koncernföretag	6 174	5 740
Uppskjuten skattefordran	-	-
Långfristiga fordringar	3 997	4 016
Summa anläggningstillgångar	10 176	9 763
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	7 379	5 324
Likvida medel	1	48
Summa omsättningstillgångar	7 380	5 372
SUMMA TILLGÅNGAR	17 556	15 135
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 596	867
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	33	43
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	27	26
Räntebärande skulder	13 760	13 253
Ej räntebärande skulder	140	946
Summa skulder	13 927	14 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 556	15 135

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I januari förvärvades fyra äldreboenden i Tyskland i städerna Hadamar, Darmstadt, Wiesbaden och Taunusstein för 397 mkr, tre äldreboenden i Finland för 306 mkr, ett markförvärv i Landskrona för 2 mkr samt en skolfastighet i Sollentuna för 289 mkr. Under januari emitterade Hemsö även 300 mkr inom ramen för bolagets MTN program. Lånet förfaller i februari 2019 och löper med fast ränta om 0,85 procent.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 112 anställda varav 45 kvinnor. Av de anställda arbetar 60 personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för fem personer i de delägda Vitartes-bolagen, två personer som är anställda i Tyskland och en person som är anställd i Finland.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 25 i Hemsös årsredovisning för 2014. Under perioden har utbetalning av utdelning skett till ägarna om totalt 264 mkr. Vidare har ränta på ägarlån från Tredje AP-fonden utbetalats. Ägarlånen löstes i sin helhet under första kvartalet. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

Redovisningsprinciper

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 2014.

Definitioner

Finansiella definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Genomsnittsränta

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

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

Likviditetskvot

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

MTN-program

Medium Term Note-program, obligationsprogram.

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 årets värdeförändring.

Fastighetsrelaterade definitioner

Direktavkastning

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

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

Hyresintäkt

Hyresvärde med avdrag för vakanser, 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.

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

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

Utvecklingsfastigheter

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

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till 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

Årsredovisning 2015	mars 2016
Årsstämma	27 april 2016
Delårsrapport jan–mars 2016	27 april 2016

Offentliggörande

Informationen är sådan som Hemsö Fastighets AB skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 februari, 2016 kl. 12.00.

HEMSÖ

Fastighetsvärden för samhällsservice

Hemsö Fastighets AB
(org.nr 556779-8169)

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