

## Halvårsrapport januari–juni 2015

### Sammanfattning januari–juni 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 989 mkr (986).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 452 mkr (370).
- Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 170 mkr (-86) och värdeförändringar på derivat uppgick till 142 mkr (-352).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 628 mkr (-194).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24 606 mkr (23 929).

Förvaltningsresultatet  
ökade med

**22 %**

### Hemsö i sammandrag

	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Jan–dec 2014
Hyresintäkter, mkr	989	986	487	499	2 057	2 054
Driftnetto, mkr	728	700	365	370	1 514	1 486
Förvaltningsresultat, mkr	452	370	235	203	915	833
Resultat efter skatt, mkr	628	-194	506	-67	462	-360
Belåningsgrad, %	65,1	66,3	65,1	66,3	65,1	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,5	3,4	2,7	3,1	2,7
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	24 606	23 929	24 606	23 929	24 606	24 668
Direktavkastning, %	5,9	6,1	5,9	6,2	5,9	6,0
Överskottsgrad, %	73,6	71,0	74,9	74,1	73,6	72,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	96,6	95,9	96,6	96,3	96,5
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 839	14 390	16 839	14 390	16 839	16 186
Antal fastigheter, st	302	362	302	362	302	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 461	1 663	1 461	1 663	1 461	1 524

### Om Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hemsö finns i Sverige, Tyskland och Finland. Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för kommuner, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Det totala värdet på Hemsös fastighetsbestånd uppgår till knappt 25 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

#### Vår vision

Bästa fastighetsvärden för samhällsservice.



#### Vår affärsidé

Med god affärs-mässighet äger, förvaltar och utvecklar vi bra lokaler för samhällsservice.



## VD-ord: Projektutveckling i fokus

Hemsös satsning på projektutveckling ligger väl i linje med efterfrågan på marknaden. Under perioden tog vi ytterligare ett steg genom att bilda ett projektutvecklingsbolag tillsammans med SveaNor. Bolaget kommer att utveckla fastigheter för Life Science och har vid starten en potentiell projektvolym på 4 miljarder kronor.

Den sedan tidigare pågående byggnationen av två Life Science fastigheter vid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge går enligt plan och etapp två beräknas vara klar i december 2017. Investeringen uppgår sammanlagt till 1,5 miljarder kronor.

Hemsö möter det ökande behovet av utbildningslokaler och bygger skolor och förskolor i en rad kommuner runt om i Sverige. Hemsö tecknade under perioden nya hyresavtal med Gävle kommun på totalt 15 000 kvadratmeter äldreboende varav hälften av ytan avser en nybyggnation och hälften en ombyggnation av en befintlig vårdfastighet.

Den finska portföljen stärktes med ytterligare ett förvärv, denna gång en skola under uppförande i finska Björneborg (Pori) till ett värde av 56,5 miljoner Euro. Hemsö äger därmed totalt 18 fastigheter i Finland till ett sammanlagt värde av 1 230 mkr.



Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 22 procent jämfört med föregående år till 452 mkr. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Resultat efter skatt är 628 mkr.

Per Berggren, vd

## Verksamhet

Hemsö äger och förvaltar fastigheter inom fyra olika kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Av Hemsös 302 fastigheter är 137 äldreboenden, 81 fastigheter ämnade för utbildning, 75 vårdfastigheter och 9 fastigheter ämnade för rättsväsende.

### Uthyrning

Hemsö lägger stor vikt vid en effektiv uthyrningsprocess för att i möjligaste mån reducera vakanser. Den 30 juni 2015 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,0 procent (96,6). Vid periodens utgång hade Hemsö knappt 1 700 hyresavtal (2 100) med en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,6 år (7,3). Av Hemsös totala hyresintäkter utgör 63 procent (66) intäkter från hyresgäster inom stat, kommun och landsting.

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

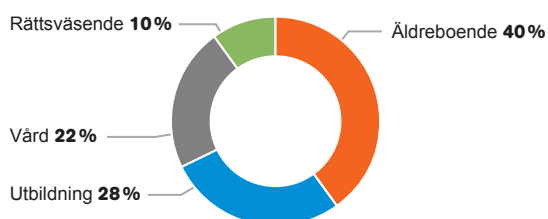
### Utveckling av lokaler och fastigheter

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

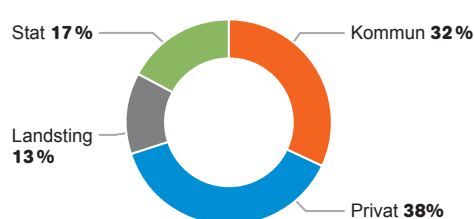
### Teknik och Service

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

Fördelning kontrakterat hyresvärde per fastighetskategori



Fördelning kontrakterat hyresvärde per kundkategori



## Fastighetsbestånd

Hemsö fanns vid utgången av perioden i 76 kommuner i Sverige, i 19 städer i Tyskland samt i 12 städer i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47 procent (39), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Utlandsportföljen uppgår till 13 procent (12) 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 juni 2015 omfattade 302 fastigheter (362) med ett sammanlagt hyresvärde om 1 948 mkr (2 000) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 461 tkvm (1 663).

Under perioden har fastighetsbeståndet utvecklats enligt nedan.

### Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	24 668	313
Förvärv	238	5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	453	
Avyttringar	-858	-16
Valutakursförändringar	-105	
Orealiserade värdeförändringar	210	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>24 606</b>	<b>302</b>

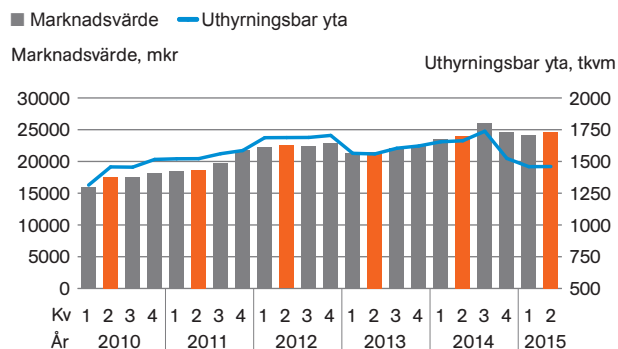
### Investeringar

Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden har 453 mkr (306) investerats. Av detta investerades 189 mkr (123) i nyproduktion och 264 mkr (183) avsåg underhåll och nyuthyrningar. Sammanlagt pågår 152 projekt (225) med återstående investering om 960 mkr (1 246).

### Hemsös fem största investeringar

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Uthyrnings-bar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknad färdigt, år
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	17 100	17 100	594	391	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 443	12 297	301	61	26	26	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Utbildning	5 700	5 700	166	121	12	12	2016
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	35 335	15 580	126	17	1	72	2015
Göteborg	Lindholmen 36:1	Vård	4 100	4 100	133	130	9	9	2016

### Fastigheternas marknadsvärde och yta



**Hemsös fastighetskategorier**

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	137	81	75	9	302
Uthyrningsbar yta, tkvm	590	433	333	105	1 461
Hyresavtalens snittlängd, år	9,0	7,4	4,7	8,6	7,6
Fastighetsvärde, mkr	10 172	7 283	4 512	2 639	24 606
Hyresintäkter, mkr	397	274	221	97	989
Driftnetto, mkr	295	209	145	79	728
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	94,2	94,6	95,6	96,0
Direktavkastning, %	5,8	5,6	6,7	5,9	5,9

**Fastighetsvärde**

Hemsö fastställer fastighetsvärdet för beståndet i Sverige genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Hemsö tillämpar en värderingsmetod som grundar sig på en 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 orsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet har bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser så som nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna har högsta och bästa nytta av fastigheternas användning beaktats. Utvecklingsfastigheter värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering.

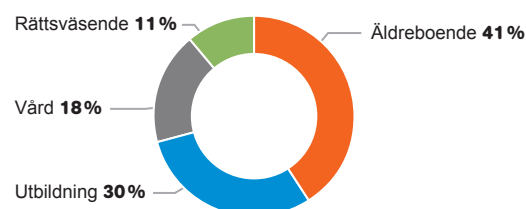
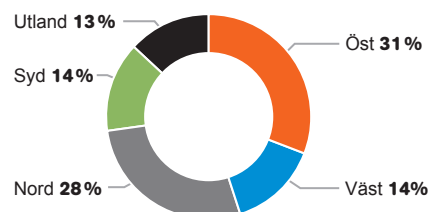
Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Avkastningskravet bedöms individuellt för varje fastighet. Värderingen motsvarar en genomsnittlig direktavkastning på 5,9 procent (6,1). Direktavkastningskravet har förändrats främst till följd av ändrad sammansättning av fastighetsportföljen.

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

Utifrån Hemsös interna värdering fastställdes värdet på fastigheterna till 24 606 mkr (23 929) vid periodens utgång.

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

## Finansiering

Hemsö ska ha en balanserad finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som på lång sikt ej överstiger 70 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 ggr. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 65,1 procent (66,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (2,5). Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 30 juni 2015 till 24 606 mkr (23 929) och finansieras genom eget kapital om 6 156 mkr (2 820), uppskjuten skatteskuld om 1 349 mkr (1 434), ägarlån om 0 mkr (3 000) räntebärande skulder om 16 643 mkr (15 859) och övriga skulder om 1 509 mkr (1 089).

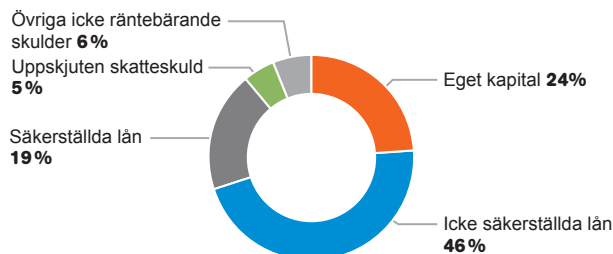
### Räntebärande skulder

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 16 643 mkr (15 859). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 4 868 mkr (7 465), utestående företagscertifikat om 4 325 mkr (3 645) och icke säkerställda obligationslån om 7 450 mkr (4 749). Disponibel likviditet uppgick till 9 760 mkr (5 175), varav bankinlåning 620 mkr (122) och 9 140 mkr (5 053) i outnyttjade krediter.

Den externa skuldportföljen har ökat något sedan årsskiftet, främst beroende på i förtid upptagna lån som används till amorteringar under kommande kvartal.

Hemsös genomsnittsränta uppgick till 2,1 procent (2,7). Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 2,8 år (3,2) och andelen kortfristig upplåning uppgick till 0,0 procent (3,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,6 år (3,5).

### Kapitalstruktur per 30 juni 2015



### Finansiella nyckeltal per 30 juni 2015

Belåningsgrad, %	65,1
Utestående säkerställda banklån, % av fastigheternas marknadsvärde	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3
Räntebindning, år	3,6
Kapitalbindning, år	2,8

### Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	mkr	Andel %
2015	1 850	1 350	10,9	6 060	36,4
2016	8 624	2 984	24,2	400	2,4
2017	4 942	3 942	32,0	1 000	6,0
2018	3 350	1 350	11,0	1 061	6,4
2019	355	355	2,9	2 122	12,8
2020	1 100	1 100	8,9	1 100	6,6
2021	-	-	-	800	4,8
2022	700	700	5,7	1 100	6,6
2023	-	-	-	1 500	9,0
>2023	537	537	4,4	1 500	9,0
<b>Summa</b>	<b>21 458</b>	<b>12 318</b>	<b>100,0</b>	<b>16 643</b>	<b>100,0</b>

Utestående certifikat	4 325
<b>Summa</b>	<b>16 643</b>

### Räntederivat

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

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

Avtal som möjliggör nettnings av förpliktelser mot samma motpart finns. Derivatportföljen uppgick nominellt till 11 733 mkr (9 800) vid periodens utgång. Undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 685 mkr (419).

## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 30 juni 2015
Belåningsgrad	Max 70 procent på lång sikt	65,1
Kapitalbindning	Minst 2 år	2,8
Säkerställda lån	Minst 15 procent och max 30 procent av fastighetsvärdet på lång sikt	19,8
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,75 ggr (utfall 12 mån rullande)	3,1
Räntebindning	60 till 75 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 1 till 10 år med god spridning avseende förfallen.	63,6
Likviditet		
Likviditetskvot	Minst 110 procent	146,6
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 procent av koncernens Eget kapital.	Uppfyllt

## Intäkter, kostnader och resultat

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

## Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 452 mkr (370) motsvarande en ökning om 22 procent jämfört med föregående år. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv och lägre räntekostnader. Periodens resultat efter skatt uppgick till 628 mkr (-194). Resultatutvecklingen påverkas bland annat av värdejustering av fastigheterna med 170 mkr (-86) och värdejustering av finansiella instrument med 142 mkr (-352).

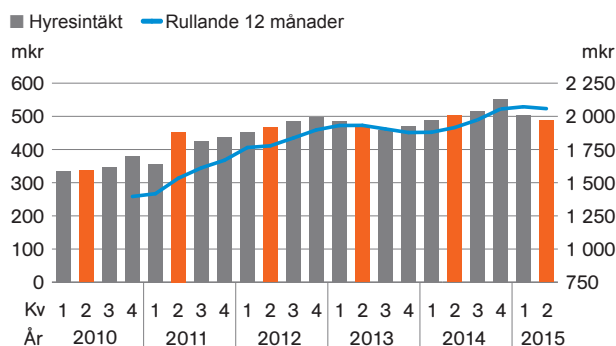
## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 989 mkr (986). Ökningen är främst ett resultat av ökade hyresintäkter i jämförbart bestånd. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 mkr motsvarande 1,3 procent. 6 mkr av ökningen avser förtidslösen av hyresavtal och resterande del avser Hemsös utlandsbestånd och är delvis ett resultat av valutakurseffekter.

Vakansernas hyresvärde uppgick till 74 mkr (64) vid periodens utgång, en ökning med 10 mkr sedan årsskiftet. Ökningen är en effekt av in- och avflyttningar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 1 948 mkr (2 000) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 96,0 procent (96,6). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ökade till 7,6 år (7,3).

## Hyresintäkter



## Vakansförändringar

mkr	Jan-jun 2015
Ingående vakans	60
Avflyttningar	23
Inflyttningar	-9
Förvärvat	-
Avyttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>74</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

Förfalloår	Antal avtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2015	491	67	82	4,2
2016	339	154	190	9,8
2017	223	109	160	8,2
2018	204	173	251	12,9
2019	77	122	166	8,5
>2019	300	711	1 099	56,4
<b>Summa</b>	<b>1 634</b>	<b>1 336</b>	<b>1 948</b>	<b>100,0</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har sjunkit med 24 mkr under perioden och uppgick till 267 mkr (291). Driftkostnaderna har minskat med 10 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av genomförda försäljningar. Även kostnaderna för underhåll har minskat medan övriga fastighetskostnader har ökat främst hänförligt till Hemsös utlandsbestånd. I ett jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 7 mkr motsvarande 3,5 procent.

## Driftnetto

Driftnettot ökade till 728 mkr (700). Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av genomförda förvärv.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 2 mkr motsvarande 0,4 procent.

Överskottsgraden har stigit från 71,0 procent till 73,6 procent.

## Administration

Administrationskostnaderna för perioden uppgick till 76 mkr (91), en minskning med 15 mkr jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av de initiativ och förändringsprojekt som påbörjades föregående år.

## Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -252 mkr (-344), varav externa räntekostnader uppgick till -163 mkr (-215). De externa räntekostnaderna minskade som ett resultat av lägre kortränta och marginaler under perioden jämfört med 2014. I finansnettot ingår även räntor på ägarlån om -53 mkr (-105). Övriga poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -37 mkr (-25) respektive ränteintäkter uppgående till 1 mkr (1).

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 170 mkr (-86), varav realiserad värdeförändring uppgick till -40 mkr (-) och realiserad värdeförändring uppgick till 210 mkr (-86). Realiserade värdeförändringar är ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto och avkastningskrav. Bedömningar av driftnettot har förändrats till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Periodens positiva värdeförändring är främst relaterad till 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 rättsväsenden 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 5,9 procent (6,1).

## Värdeförändring derivat

Orealiserade värdeförändringar på derivat påverkade resultatet med 142 mkr (-352). Den realiserade värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

## Jämförbart bestånd

	30 jun 2015	30 jun 2014	Förändring %
Antal fastigheter, st	263	263	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	18 561	18 277	1,6
Direktavkastning, %	5,9	6,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,8	-

Belopp i mkr	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Förändring %
Hysesintäkter	753	743	1,3
Övriga intäkter	3	4	-0,3
Driftkostnader	-160	-157	1,9
Underhållskostnader	-39	-36	8,3
Övriga fastighetskostnader	-10	-9	1,1
<b>Driftnetto</b>	<b>547</b>	<b>545</b>	<b>0,4</b>

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

## Orealiserade värdeförändringar

mkr	Jan-jun 2015
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	60
Avflyttningar/Omförhandlingar	-85
Allmän marknadsvärdering	235
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>210</b>
<b>Delsumma Utland</b>	<b>-</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>210</b>

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -84 mkr (-21) varav aktuell skatt utgör -22 mkr (-4) och uppskjuten skatt utgör -62 mkr (-17).

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 159 mkr (105) och avser temporär skillnad på värdeförändring av finansiella derivat om 150 mkr (92) och underskottsavdrag om 9 mkr (13). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 508 mkr (1 539) och hänförs till största delen till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter. Förändringar i uppskjuten skatteskuld är ett resultat av förändringar i marknadsvärden på fastigheterna i kombination med skattemässiga avskrivningar. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld för respektive land i balansräkningen.

## Segmentinformation

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

## Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 275 mkr (243). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 135 mkr (121). Investeringsverksamheten tillförde kassaflödet 98 mkr (-1 294) samtidigt som utdelning och ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -3 mkr (1 033). Sammantaget har likvida medel förändrats med 505 mkr (103) under perioden.

## Händelser under kvartalet

Under perioden tecknades avtal avseende förvärv av ett äldreboende i Leipzig, Tyskland, till ett värde av 9 miljoner Euro samt en skola under uppförande i finska Björneborg (Pori) till ett värde av 56,5 miljoner Euro. Hemsö tillträder äldreboendet under kommande kvartal 2015 och skolan i maj 2017 när den är färdigställd.

Hemsö har under perioden utvidgat samarbetet med SveaNor genom bildande av ett nytt projektutvecklingsbolag. Projektutvecklingsbolaget har en potentiell projektvolym på 4 miljarder SEK. Hemsö kommer att bli slutlig ägare av de fastigheter som färdigställs inom ramen för verksamheten i det nya bolaget.

Hemsö och SveaNor kommer också att uppföra en ny forskningsbyggnad för Karolinska Institutets räkning. Byggnaden är den andra etappen av den pågående Life Science satsningen i Huddinge utanför Stockholm. Därmed uppgår Hemsös och SveaNors potentiella Life Science satsningar totalt till 5,5 miljarder SEK. Hemsö äger sedan tidigare Life Science lokaler till ett värde av cirka 1 miljard SEK.

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen.

## Resultatposter och tillgångsposter per segment

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	30 jun 2015	30 jun 2014
Sverige öst	271	207	207	158	7 542	5 659
Sverige väst	173	185	109	118	3 390	3 731
Sverige nord	269	349	201	243	6 902	8 408
Sverige syd	142	148	91	97	3 480	3 315
Utland	134	97	120	84	3 292	2 816
<b>Totalt</b>	<b>989</b>	<b>986</b>	<b>728</b>	<b>700</b>	<b>24 606</b>	<b>23 929</b>



## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Jan–dec 2014
Hysesintäkter	989	986	487	499	2 057	2 054
Övriga intäkter	6	5	3	3	10	9
Driftkostnader	-218	-228	-101	-100	-400	-410
Underhållskostnader	-32	-49	-18	-24	-113	-130
Övriga fastighetskostnader	-17	-14	-6	-8	-40	-37
<b>Driftnetto</b>	<b>728</b>	<b>700</b>	<b>365</b>	<b>370</b>	<b>1 514</b>	<b>1 486</b>
Central administration	-76	-91	-33	-46	-158	-173
Finansiella poster	-252	-344	-97	-174	-598	-690
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>400</b>	<b>265</b>	<b>235</b>	<b>150</b>	<b>758</b>	<b>623</b>
<i>varav Förvaltningsresultat</i>	<i>452</i>	<i>370</i>	<i>235</i>	<i>203</i>	<i>915</i>	<i>833</i>
<b>Värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	170	-86	159	-51	-5	-261
Derivat	142	-352	267	-185	-266	-760
<b>Resultat före skatt</b>	<b>712</b>	<b>-173</b>	<b>661</b>	<b>-86</b>	<b>487</b>	<b>-398</b>
Aktuell skatt	-22	-4	-16	-1	-107	-89
Uppskjuten skatt	-62	-17	-139	20	82	127
<b>Periodens resultat</b>	<b>628</b>	<b>-194</b>	<b>506</b>	<b>-67</b>	<b>462</b>	<b>-360</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	624	-196	503	-68	455	-365
Innehav utan bestämmande inflytande	4	2	3	1	7	5
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	628	-194	506	-67	462	-360
Omräkningsdifferens	-15	18	-9	17	9	42
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>613</b>	<b>-176</b>	<b>497</b>	<b>-50</b>	<b>471</b>	<b>-318</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	609	-178	494	-51	464	-323
Innehav utan bestämmande inflytande	4	2	3	1	7	5

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	24 606	23 929	24 668
Övriga anläggningstillgångar	8	10	3
Övriga kortfristiga fordringar	268	141	206
Likvida medel	620	122	107
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 502</b>	<b>24 202</b>	<b>24 984</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 156	2 820	2 682
Ägarlån	-	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	1 349	1 434	1 289
Räntebärande skulder	10 268	11 121	10 578
Ej räntebärande skulder	683	414	815
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 300</b>	<b>15 969</b>	<b>15 682</b>
Räntebärande skulder	6 375	4 738	5 929
Ej räntebärande skulder	671	675	691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 046</b>	<b>5 413</b>	<b>6 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 502</b>	<b>24 202</b>	<b>24 984</b>

## 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
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>42</b>	<b>-1 236</b>	<b>40</b>	<b>2 682</b>
Ingående eget kapital 2015-01-01	1	3 835	42	-1 236	40	2 682
Nyemission	-	-	-	3 000	-	3 000
Aktieägartillskott	-	-	-	21	-	21
Utdelning	-	-	-	-160	-	-160
Totalresultat	-	-	-15	624	4	613
<b>Utgående eget kapital 2015-06-30</b>	<b>1</b>	<b>3 835</b>	<b>27</b>	<b>2 249</b>	<b>44</b>	<b>6 156</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jul 2014– jun 2015	Jan–dec 2014
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	712	-173	661	-86	487	-398
Orealiserade värdeförändringar	-351	438	-472	237	90	879
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-79	-12	-20	-12	-19	40
Betald skatt	-7	-10	-23	-3	-47	-50
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>275</b>	<b>243</b>	<b>146</b>	<b>136</b>	<b>511</b>	<b>471</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	135	121	140	-49	132	-40
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>410</b>	<b>364</b>	<b>286</b>	<b>87</b>	<b>643</b>	<b>431</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-238	-1 005	-84	-112	-4 005	-4 606
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-453	-306	-256	-226	-844	-697
Försäljning av fastigheter	822	20	-	-14	4 154	3 352
Övriga anläggningstillgångar	-33	-3	-34	2	-36	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>98</b>	<b>-1 294</b>	<b>-374</b>	<b>-350</b>	<b>-731</b>	<b>-1 957</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Aktieägartillskott	21	-	21	-	21	-
Upptagna räntebärande skulder	3 900	4 275	1 976	2 315	9 020	9 395
Amorteringar räntebärande skulder	-3 764	-3 176	-1 190	-1 875	-8 302	-7 714
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	58	-	-	5	63
Utbetald utdelning	-160	-124	-160	-124	-160	-124
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3</b>	<b>1 033</b>	<b>647</b>	<b>316</b>	<b>584</b>	<b>1 620</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>505</b>	<b>103</b>	<b>559</b>	<b>53</b>	<b>496</b>	<b>94</b>
Likvida medel vid periodens början	107	13	53	63	122	13
Kursdifferens i likvida medel	8	6	8	6	2	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>620</b>	<b>122</b>	<b>620</b>	<b>122</b>	<b>620</b>	<b>107</b>

## Moderbolaget – resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014
Rörelsens intäkter	76	76	70	38
Administrationskostnader	-88	-88	-26	-41
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>	<b>44</b>	<b>-3</b>
Finansiella poster	175	-177	301	84
<b>Resultat före skatt</b>	<b>163</b>	<b>-189</b>	<b>345</b>	<b>81</b>
Redovisad skatt	1	78	1	41
<b>Periodens resultat</b>	<b>164</b>	<b>-111</b>	<b>346</b>	<b>122</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>164</b>	<b>-111</b>	<b>346</b>	<b>122</b>

## Moderbolaget – balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2015	30 jun 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	7	4
Aktier och andelar i koncernföretag	5 840	5 560
Långfristiga fordringar	4 016	4 492
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 863</b>	<b>10 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	5 904	3 310
Likvida medel	511	62
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 415</b>	<b>3 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 278</b>	<b>13 428</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 487	523
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond	43	43
<b>Skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	27	22
Räntebärande skulder	7 867	9 124
Ej räntebärande skulder	4 854	3 716
<b>Summa skulder</b>	<b>12 748</b>	<b>12 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 278</b>	<b>13 428</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens utgång.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 98 (103) anställda varav 41 (48) kvinnor. Av de anställda arbetar 57 (63) personer inom förvaltarorganisationen. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för två personer som är anställda i Tyskland och en person som är anställd i Finland.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 25 i Hemsös årsredovisning för 2014. Under perioden har utbetalning av utdelning skett till ägarna om totalt 160 mkr. Vidare har ränta på ägarlån från Tredje AP-fonden utbetalats. Ägarlånen löstes i sin helhet under första kvartalet. Därutöver har inga väsentliga närståendetransaktioner skett under året.

### Redovisningsprinciper

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

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

## Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 21 augusti 2015

Pär Nuder  
Styrelseordförande

Eva Eriksson  
Styrelseledamot

Bengt Hellström  
Styrelseledamot

Kerstin Hessius  
Styrelseledamot

David Mindus  
Styrelseledamot

Johan Thorell  
Styrelseledamot

Per Berggren  
Verkställande direktör

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

## Definitioner

### Finansiella definitioner

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Genomsnittlig kapitalbindning

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

#### Genomsnittsränta

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

#### Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

#### Likviditetskvot

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

#### MTN-program

Medium Term Note-program, obligationsprogram.

#### Räntetäckningsgrad

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

#### Rörelseresultat

Driftnetto minus kostnader för central administration.

### Fastighetsrelaterade definitioner

#### Direktavkastning

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

#### Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

#### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

#### Hyresintäkt

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

#### Jämförbart bestånd

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

#### Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

#### Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

#### Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

#### Uthyrningsgrad yta

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

#### Utvecklingsfastigheter

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

#### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

#### Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

#### Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

## Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av Hemsös VD Per Berggren telefon 08-501 170 01 eller CFO Eva Bång telefon 08-501 170 55.

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se).

## Kalendarium

---

Delårsrapport juli – september 2015	21 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	9 februari 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 24 augusti, 2015 kl 08.00.

# 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](mailto:kontaktaoss@hemso.se)  
[www.hemso.se](http://www.hemso.se)