

# Q1

## Delårsrapport 2018

### Sammanfattning januari – mars 2018

- » Hyresintäkterna ökade till 636 mkr (583).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 350 mkr (303).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 178 mkr (388) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 28 mkr (47).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 518 mkr (600).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 40 152 mkr (35 003).
- » Under perioden har 8 fastigheter (7) förvärvats för 913 mkr (536) och 9 fastigheter (1) har avyttrats för 804 mkr (60).

### Viktiga händelser under första kvartalet

- » Inom ramen för befintligt EMTN-program har en 20-årig obligation om 150 mkr samt en 15-årig obligation om 56 meur emitterats.
- » Hemsö har upptagit ett lån om 800 mkr från Nordiska Investeringsbanken. Lånet, som är icke säkerställt, löper på åtta år och är en del av Nordiska Investeringsbankens låneportfölj som syftar till att främja hållbar samhällsutveckling i de nordiska länderna.
- » Den nyproducerade forsknings- och utbildningsfastigheten Neo i Huddinge blev fullt uthyrd. Karolinska Institutet och Huddinge kommun är största hyresgäster.
- » I centrala Helsingfors har tre universitetsfastigheter förvärvats. Konstuniversitetet, som består av Bildkonstakademin, Sibelius-Akademien och Teaterhögskolan är hyresgäster. Konstuniversitetet har tecknat nya långa hyresavtal. Investeringen uppgår till 800 mkr.

### Hemsö i sammandrag\*

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	636	583	2 416	2 363
Förvaltningsresultat, mkr	350	303	1 361	1 314
Resultat efter skatt, mkr	518	600	2 509	2 591
Operativt kassaflöde, mkr	338	281	1 329	1 272
Belåningsgrad, %	62,9	63,6	62,9	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,3	4,8	4,8
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	40 152	35 003	40 152	38 883
Överskottsgrad, %	73,8	71,5	75,8	75,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	97,9	98,1	98,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 658	1 663	1 658	1 636

\* Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på [hemso.se/om/finansiell-information/definitioner](http://hemso.se/om/finansiell-information/definitioner)



## VD-ord

**Hemsö är en av de ledande aktörerna inom samhällsfastigheter. Den vedertagna definitionen av samhällsfastigheter är fastigheter med skattefinansierade hyresgäster i specialanpassade lokaler där det bedrivs samhällsservice.**

### Samhällsfastigheter som social infrastruktur

För oss på Hemsö är definitionen av samhällsfastigheter självklar och en naturlig del av vår verksamhet. Trots det väljer jag att lyfta fram definitionen av två anledningar.

Den första är att samhällsfastigheter kännetecknas av låg volatilitet i hyror och avkastning drivet av ett icke-cykliskt lokalbehov. Begreppet samhällsfastigheter har dock blivit populärt i Sverige senaste tiden men samtidigt urholkats till viss del. Definitionen exkluderar kommersiella fastigheter med offentliga hyresgäster som inte delar de speciella särdragen hos samhällsfastigheter. Vårt fokus på samhällsfastigheter avser den sociala infrastruktur som behövs för att bedriva samhällsservice och ger en låg verksamhetsrisk inom Hemsö.

Den andra anledningen är att jag tror starkt på specialisering. Hemsös kunskap i att utveckla och förvalta specialanpassade fastigheter ger oss en unik position att vara en fastighetspartner till den offentliga sektorn för dess lokalbehov kopplat till samhällsservice. Hemsö fortsätter att fokusera på det som vi är duktiga på.

### Ökad andel offentliga hyresgäster i Finland

Under kvartalet har vi genomfört två stora förvärv i Helsingfors för 1 miljard kronor. Det första förvärvet är ett nybyggt kvarter med 170 lägenheter för äldre- och trygghetsboende i Storå-kern, ett nytt bostadsområde för mer än 7 000 invånare i Esbo kommun. Det andra avser tre universitetsfastigheter i centrala Helsingfors. Statliga Konstuniversitet som består av Sibelius-Akademien, Bildkonstakademien och Teaterhögskolan har tecknat nya långa hyresavtal.

### Stora och små utvecklingsprojekt

Under kvartalet har två projekt om 210 miljoner kronor färdigställts. Hyresduration överstiger 15 år. Ett nytt äldreboende med 63 platser i Tyresö söder om Stockholm, med Ambea som hyresgäst samt Hälsans Hus i Kungshamn, ett mindre projekt om 2 600 kvm med Västra Götalandsregionen som största hyresgäst. Hälsans Hus innehåller vårdcentral med BVC och ambulansintag, tandvård och rehabklinik.

### Engagerad och kunnig personal skapar mervärde

Den årliga medarbetarundersökningen visar att förra årets goda resultat har förbättrats ytterligare och gett oss vårt högsta resultat någonsin. Bolaget tillhör de 10 procent bästa företagen jämfört med index. Det är glädjande att våra medarbetare är nöjda. Vi har under året arbetat aktivt med att erbjuda vidareutbildning genom vårt interna utbildningsprogram kallat Samhällsskolan och genom ledarskapsutveckling för våra chefer.

### Hållbar finansiering och långa löptider

Under kvartalet har Hemsö emitterat obligationer för 1,8 miljarder kronor på den svenska och europeiska kapitalmarknaden. På den europeiska kapitalmarknaden har obligationer emitterats med en löptid om 15 år.

Utöver detta har ett 8-årigt icke-säkerställt banklån om 800 miljoner kronor avtalats med Nordiska Investeringsbanken (NIB) vars låneportfölj syftar till att främja hållbar samhällsutveckling i de nordiska länderna. NIB är en ny långgivare för Hemsö och utgör en viktig diversifiering då banken ägs av de nordiska och baltiska länderna. Jag är stolt över att Hemsö i och med detta lån breddar investerarbasen med en ny långgivare som stödjer bolagets satsningar inom hållbarhet och social infrastruktur. Vi önskar att utöka samarbetet med liknande institutioner för att ytterligare bredda finansieringskällorna.

### Fortsatt hög aktivitet under hela 2018

Vi har inlett 2018 starkt och jag ser med tillförsikt fram emot resten av året. Ett år som kommer att präglas av en stabil utveckling inom förvaltningsbeståndet med hårt arbete för att färdigställa ett antal pågående projekt.

Nils Styf, VD

## Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

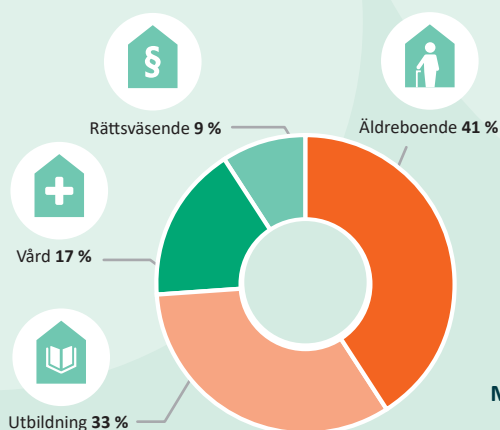
## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

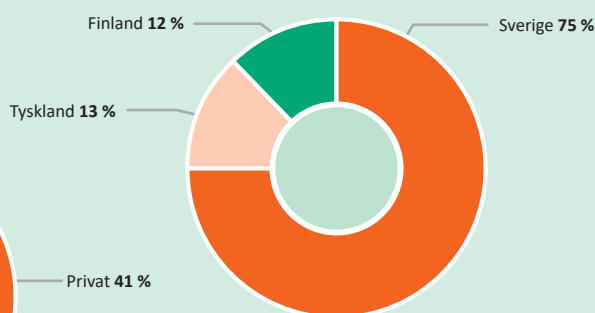
## Detta är Hemsö

- 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 den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.
- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 40,2 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

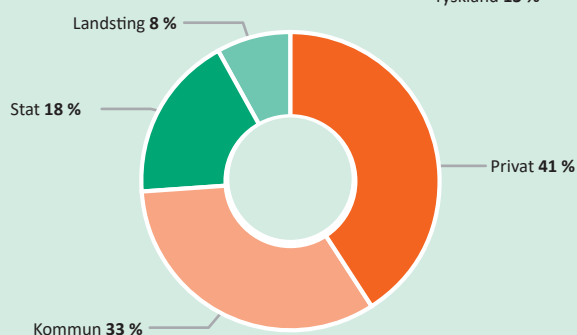
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Marknadsvärde fastigheter



## Kontrakterad hyra per kundkategori



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till mars 2018 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 636 mkr (583). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 26 procent och i Finland med 50 procent. Ökningen är främst en följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 3 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 18 mkr motsvarande 3,6 procent, med störst ökning i Tyskland. I Sverige har lägre vakanser och indexering ökat hyresintäkterna.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 546 mkr (2 352) och den ekonomiska vakansen uppgick till 49 mkr (53), en ökning med 7 mkr sedan årsskiftet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden och hyresdurationen har ökat jämfört med föregående period och uppgick vid periodens utgång till 98,1 procent (97,9) respektive 9,1 år (8,2).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 168 mkr (167), en ökning med 1 mkr vilket motsvarar en ökning på 0,4 procent.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 6 mkr motsvarande 4,2 procent vilket främst beror på ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

## Vakansförändringar

Mkr	Jan-mar 2018
Ingående vakans	42
Avflyttningar	10
Inflyttningar	-3
Förvärvat	-
Avyttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>49</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

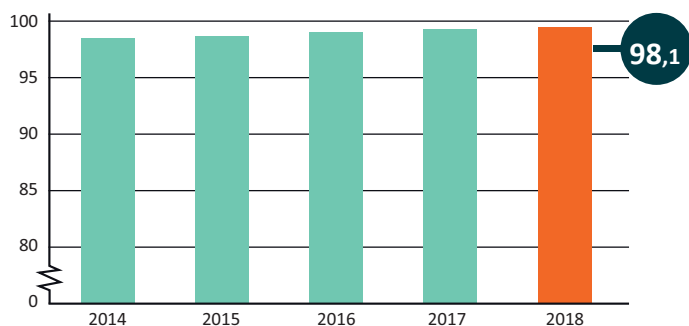
Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2018	163	6,4
2019	206	8,1
2020	226	8,8
2021	254	9,9
2022	132	5,2
>2022	1 573	61,6
<b>Summa</b>	<b>2 553</b>	<b>100</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter.

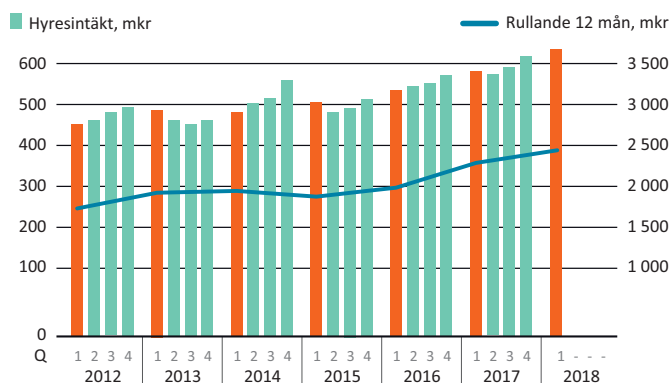
# 636 mkr

Hyresintäkter

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Hyresintäkter



**Jämförbart bestånd**

	31 mar 2018	31 mar 2017	Förändring %
Antal fastigheter, st	276	276	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29 954	28 097	6,6
Direktavkastning, %	5,2	5,4	

**Belopp i mkr**

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Förändring %
Hysesintäkter	512	494	3,6
Övriga intäkter	4	2	78,9
Driftkostnader	-108	-104	4,0
Underhållskostnader	-26	-24	11,0
Övriga fastighetskostnader	-10	-10	-4,2
<b>Driftnetto</b>	<b>372</b>	<b>359</b>	<b>3,7</b>

**Driftnetto**

Driftnettet ökade till 472 mkr (420). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Avyttrade fastigheter minskar driftnettet med 6 mkr. Överskottsgraden uppgick till 73,8 procent (71,5), en ökning med 2,3 procent mot föregående år.

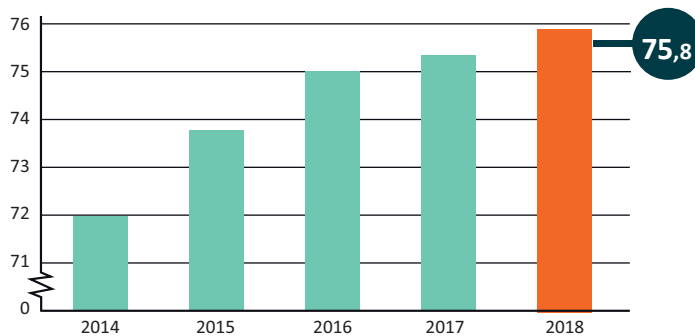
I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 13 mkr motsvarande 4 procent. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar och valutakurseffekter.

**Finansiella poster**

Finansnettot uppgick till -93 mkr (-84), varav räntekostnader utgjorde -92 mkr (-79). De ökade räntekostnaderna förklaras av att den räntebärande skulden ökat med 2 945 mkr till 26 380 mkr (23 435). Räntebindningen har förlängts till 5,4 år (4,3) samtidigt som genomsnittsräntan varit oförändrad och uppgick till 1,5 procent (1,5). Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -7 mkr (-12), ränteintäkter om 1 mkr (0) samt övriga finansiella intäkter om 5 mkr (7).

# 472 mkr

Driftnetto

**Överskottsgrad rullande 12 månader, %****Administration**

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 30 mkr (33). Minskningen om 3 mkr jämfört med föregående år förklaras av minskade personal- och IT-kostnader men även av att kostnaden för förgävesprojektering blivit lägre.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 350 mkr (303), en ökning med 15 procent. Förbättringen är hänförlig till ett ökat driftnetto till följd av en större fastighetsportfölj och lägre kostnader för central administration.

### Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Värdoförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 178 mkr (388), varav realiserad värdoförändring uppgick till 16 mkr (-3) och orealiserad värdoförändring till 162 mkr (391). Orealiserade värdoförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Finland men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,2 procent (5,6).

Totalavkastningen uppgick till 9,0 procent (13,6).

### Orealiserade värdoförändringar

Mkr	Jan-mar 2018
Förvaltnings- och projektrelaterad värdoförändring	60
Allmän marknadsförändring	30
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>90</b>
Förvaltnings- och projektrelaterad värdoförändring	2
Allmän marknadsförändring	70
<b>Delsumma Utland</b>	<b>72</b>
<b>Summa orealiserade värdoförändringar</b>	<b>162</b>

### Beräkning direktavkastning

Mkr	31 mar 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	1 808
Justering för 12 månaders innehav	74
Justering projektfastigheter	-179
<b>Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter</b>	<b>1 703</b>
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	40 152
Justering projektfastigheter	-7 204
<b>Justerat bokfört värde på fastigheter</b>	<b>32 948</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>5,2%</b>

Fastighetsvärde

**40,2 mdkr**

Fastigheter

**345 st**

Uthyrningsbar yta

**1 658 tkvm**

**350 mkr**

Förvaltningsresultat

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	38 883	346
Förvärv	913	8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	575	
Avyttringar	-804	-9
Valutakursförändringar	423	
Orealiserade värdeförändringar	162	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>40 152</b>	<b>345</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 28 mkr (47). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 22 mkr (47) varav den realiserade värdeförändringen uppgick till 22 mkr (47). Den realiserade värdeförändringen beror till största del på att räntederivatportföljen fått en kortare duration. Valutaderivat påverkade resultatet med 6 mkr (0).

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -38 mkr (-138) varav aktuell skatt utgjorde -4 mkr (-25) och uppskjuten skatt utgjorde -34 mkr (-113).

Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter, försäljning av fastigheter samt av resultatförd orealiserad värdeförändring på finansiella instrument.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 134 mkr (162). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 772 mkr (2 378). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 518 mkr (600) motsvarande en minskning om 82 mkr jämfört med föregående år. Trots ett ökat förvaltningsresultat sjönk resultatet med anledning av lägre värdeförändringar jämfört med föregående period.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 24,3 procent (36,2).

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 378 mkr (303). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -57 mkr (-88). Det operativa kassaflödet uppgick till 338 mkr (281). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -683 mkr (-999) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 390 mkr (1 022). Sammantaget har likvida medel ökat med 28 mkr (238) under perioden.

**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 15 mkr (16) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -35 mkr (-39). Finansiella poster uppgick till 36 mkr (-45). I finansiella poster ingår vinst vid försäljning av aktier i dotterbolag om 224 mkr. Periodens totalresultat ökade till 15 mkr (-68).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hysesintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	31 mar 2018	31 mar 2017
Sverige Öst	190	169	137	122	13 440	11 770
Sverige Väst	70	78	46	46	3 655	3 914
Sverige Nord	151	146	106	103	8 737	8 313
Sverige Syd	80	84	56	56	4 250	4 690
Tyskland	77	61	73	57	5 119	3 898
Finland	68	45	54	36	4 951	2 418
<b>Totalt</b>	<b>636</b>	<b>583</b>	<b>472</b>	<b>420</b>	<b>40 152</b>	<b>35 003</b>

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras i sex segment: Sverige Öst, Sverige Väst, Sverige Nord, Sverige Syd, Tyskland och Finland.

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 40 152 mkr (35 003) finns 75 procent (82) i Sverige, 13 procent (11) i Tyskland och 12 procent (7) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 67 kommuner i Sverige, 35 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 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. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende och utbildning.

Hemsös fastighetsbestånd per 31 mars 2018 omfattade 345 fastigheter (362) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 658 tkvm (1 663).

### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	8	913	40 537
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>913</b>	<b>40 537</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	9	804	26 661
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>804</b>	<b>26 661</b>

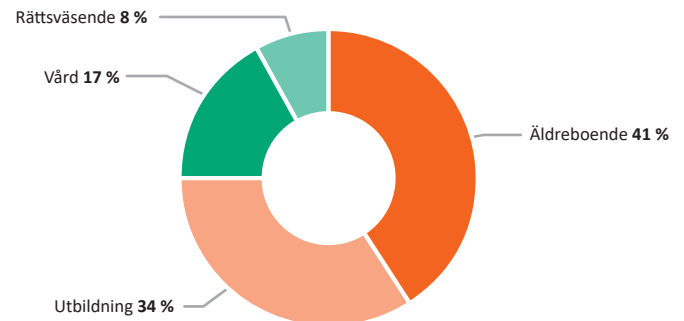
### Fastighetstransaktioner

Under perioden har 8 fastigheter (7) förvärvats för 913 mkr (536). Under perioden har 9 fastigheter (1) avyttrats för 804 mkr (60).

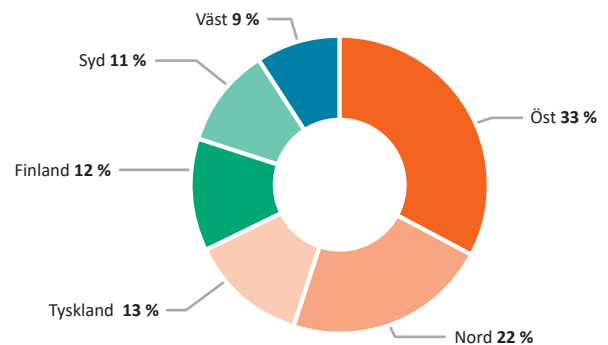
### Investeringar

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 575 mkr (518) investerats. Av detta investerades 528 mkr (464) i nyproduktion och 47 mkr (54) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



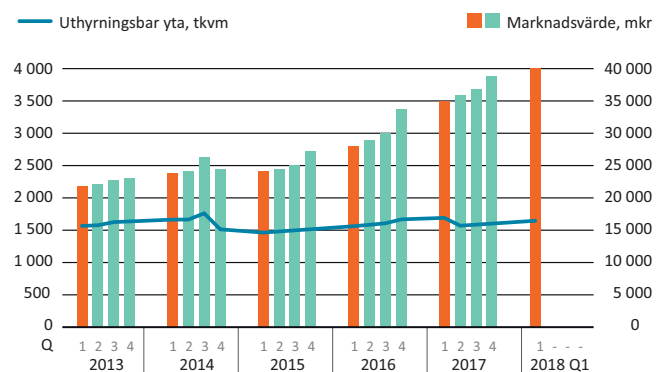
### Fastigheternas marknadsvärde per segment



# 40 152 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

### Fastigheternas marknadsvärde och yta





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	168	103	62	12	<b>345</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	733	536	268	121	<b>1 658</b>
Hyresduration, år	9,4	10,9	6,2	6,6	<b>9,1</b>
Fastighetsvärde, mkr	16 527	13 373	6 923	3 329	<b>40 152</b>
Hyresintäkter, mkr	263	210	108	55	<b>636</b>
Driftnetto, mkr	200	154	75	43	<b>472</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,6	94,8	98,8	<b>98,1</b>
Direktavkastning, %	5,0	5,0	5,8	5,6	<b>5,2</b>

## Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 14 av de 20 största hyresgästerna utgörs av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgår till 59 procent, där hyresavtal med staten uppgår till 18 procent, kommuner till 33 procent och landstingen till 8 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av 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.

**98,1 %**  
Ekonomisk uthyrningsgrad

I Tyskland finansieras operatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 30 meur varav 23 procent är säkerställd genom pantsättning.

De största hyresgästerna, alla med en andel mellan 4 och 6 procent av den totala kontrakterade årshyran, är svenska Polismyndigheten, Attendo, Stockholms läns landsting och AcadeMedia.

## Hemsös 20 största hyresgäster

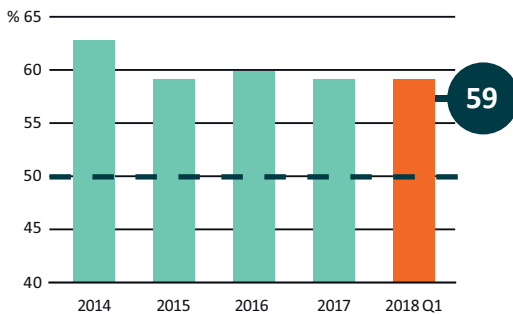
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	150	5,9	30
Attendo	Privat	120	4,7	65
Stockholms läns landsting	Landsting	112	4,4	75
AcadeMedia	Privat	109	4,3	24
Västerås stad	Kommun	68	2,7	15
AWO (Tyskland)	Privat	67	2,6	8
Karolinska Institutet	Stat	66	2,6	11
Västra Götalandsregionen	Landsting	64	2,5	68
Norrköpings kommun	Kommun	63	2,5	20
HEWAG (Tyskland)	Privat	54	2,1	9
Mälardalens högskola	Stat	53	2,1	2
Gävle kommun	Kommun	48	1,9	19
Region Gotland	Landsting	43	1,7	9
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,6	4
Int. Engelska Skolan	Privat	39	1,5	7
Ambea	Privat	39	1,5	5
Björneborg kommun (Finland)	Kommun	37	1,4	1
Uppsala kommun	Kommun	37	1,4	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,4	14
KTH	Stat	36	1,4	1
<b>Totalt</b>		<b>1 280</b>	<b>50,1</b>	<b>409</b>

## Fastighetsramar

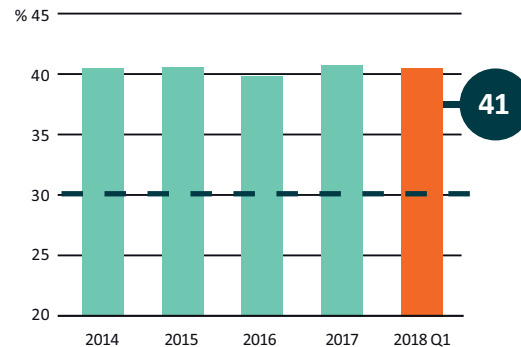
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö ett antal fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbe-

ståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

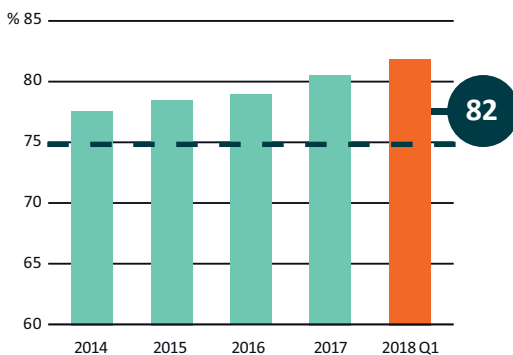
### Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



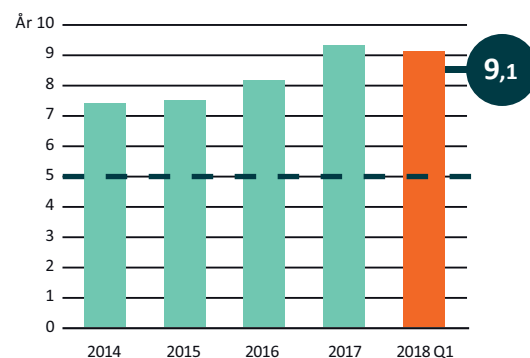
### Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



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



### Hyresdurationen ska överstiga 5 år



## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2018. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade driftkostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid. Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader. Resultatandelar från intressebolag är beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt

## Intjäningsförmåga

Mkr	Q1 2018	Q1 2017	Förändring %
Hyresintäkter	2 546	2 352	
Fastighetskostnader	-587	-570	
<b>Driftnetto</b>	<b>1 959</b>	<b>1 782</b>	<b>9,9</b>
Central administration	-129	-193	
Res. andelar intressebolag	5	-	
Finansiella poster	-380	-352	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 455</b>	<b>1 237</b>	<b>17,7</b>

verkligt värde enligt IAS 40. Per 31 mars har samtliga fastigheter värderats internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 40 152 mkr (35 003).

# Projekt

## Hemsös största pågående projekt

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknad färdigt, år
Solna	Patienten 1 <sup>1</sup>	Vård	21 000	1 783	1 035	82	68	2020
Stockholm	Princeton 1 <sup>1</sup>	Vård	20 000	1 453	950	77	-	2021
Boden	Boden 56:36	Äldreboende	9 700	246	206	19	100	2020
Staffanstorps	Stanstorp 5:368	Äldreboende	4 100	146	107	9	100	2019
Västerås	Widenska	Utbildning	5 200	141	77	10	100	2019
Enköping	Romberga 23:54	Äldreboende	4 200	110	30	9	100	2018
Solna	Älgörten 1, etapp2	Utbildning	2 000	77	20	4	100	2018
Solna	Älgörten 1, etapp3	Utbildning	1 440	57	37	3	100	2019
<b>Summa</b>			<b>67 640</b>	<b>4 013</b>	<b>2 463</b>	<b>213</b>		

<sup>1</sup> Projektet bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 4 013 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 463 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolym

över 20 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 2 492 mkr. Under kvartalet har två projekt färdigställts för 208 mkr och fastigheterna har överförts till förvaltningen.

## Färdigställda projekt 2018

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Tyresö	Krusmyntan 1	Äldreboende	4 300	156	15	10	100
Sotenäs	Gravarne 3:139	Vård	2 567	52	16	3	100
<b>Summa</b>			<b>6 867</b>	<b>208</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	



### Krusmyntan 1, Tyresö

Hemsö har färdigställt ett äldreboende i Tyresö söder om Stockholm. Äldreboendet Villa Basilika har plats för 63 boende. Det nya äldreboendet ligger bredvid Hemsös befintliga äldreboende i det naturnära och lugna området i Tyresö. Hyresgäst är Ambea som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

# Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 62,9 procent (63,6) och räntetäckningsgraden till 4,8 (4,3).

Hemsö emitterar obligationer i svensk- och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat i den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften från nordiska banker och Tredje AP-fonden vilket skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A- från Standard & Poor's.

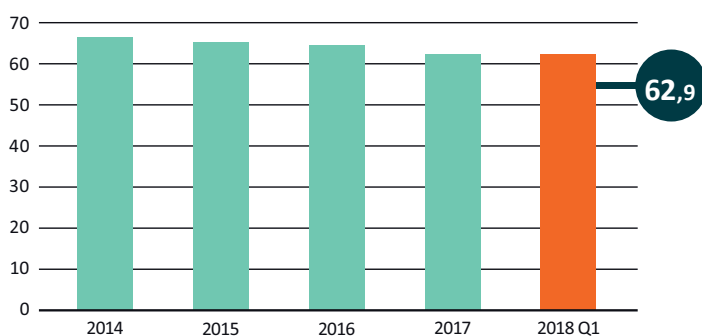
## Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 26 380 mkr (23 435). Under kvartalet har Hemsö fortsatt fokusera på upplåning på längre löptider. Hemsö har emitterat en obligation i EUR marknaden om 56 meur som löper på 15 år samt 150 mkr i en 20-årig SEK obligation. Därutöver har Hemsö emitterat 800 mkr i 5-åriga obligationer och 300 mkr i en obligation med en löptid på två år.

Under första kvartalet 2018 har Hemsö ytterligare breddat upplåningen med ett icke säkerställt banklån om 800 mkr från Nordiska Investeringsbanken. Nordiska Investeringsbanken är en utvecklingsbank som främjar hållbar samhällsutveckling i de nordiska länderna. Lånet löper på 8 år och är en del av finansieringen för projektet Patienten med St. Eriks Ögonsjukhus som största hyresgäst. Projektet kommer erhålla Miljöbyggnad Silver och ingår i Hemsös hållbara finansieringsportfölj.

Under första kvartalet amorterades ett säkerställt lån om 1 220 mkr vilket gör att andelen säkerställd skuld vid kvartalets utgång uppgick till 0 procent (8). Utestående företagscertifikat uppgick till 3 999 mkr (4 818). Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer som förfaller i närtid för att minska bolagets refinansieringsrisker. Under perioden återköpte Hemsö obligationer för totalt 502 mkr (0).

## Belåningsgrad, %



## Finansieringskällor, mkr

	Q1 2018	Q1 2017
Obligationer, SEK	11 963	11 149
Obligationer, EUR	9 618	4 745
<b>Summa Obligationer</b>	<b>21 581</b>	<b>15 894</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	3 999	4 818
Nordiska Investeringsbanken	800	-
Säkerställda lån	-	2 723
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>26 380</b>	<b>23 435</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>1 800</i>	<i>1 000</i>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q1 2018	Q1 2017
Räntebärande skulder	26 380	23 435
Kassa	1 132	1 170
<b>Nettoskuld</b>	<b>25 248</b>	<b>22 265</b>
Marknadsvärde fastigheter	40 152	35 003
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,9%</b>	<b>63,6%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0%</b>	<b>7,8%</b>

Hemsö har under perioden fokuserat på upplåning på längre löptider vilket har förlängt bolagets kapitalbindning till 5,7 år (4,0 år). Förändringen i räntebindning under kvartalet beror på att Hemsö har emitterat fastränteobligationer med långa löptider i EUR och SEK vilket har förlängt räntebindningen till 5,4 år (4,3).

Per 31 mars 2018 uppgick valutaexponeringen till 5 procent (3) av koncernens egna kapital.

Hemsö har under kvartalet utökat volymen kreditlöften med 500 mkr och vid kvartalets utgång uppgick dessa till totalt 10 500 mkr (10 500). Den 31 mars var samtliga kreditlöften outnyttjade. Likvida medel uppgick till 1 132 mkr (1 170) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 11 632 mkr (12 889) varför skuldtäckningskvoten uppgick till 168 procent (139).

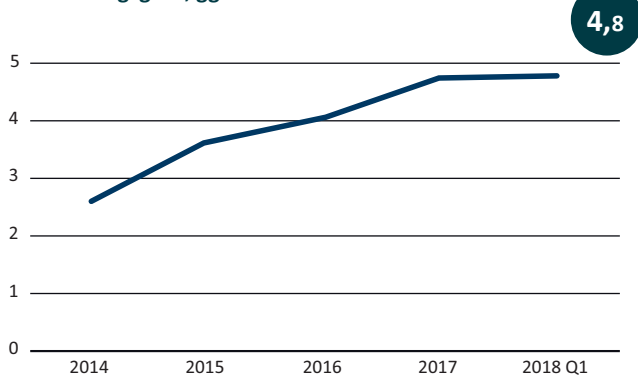
Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 9 050 mkr (7 580) vid periodens utgång. Under första kvartalet har derivatavtal ingåtts om 800 mkr kopplade till emissioner i obligationsmarknaden. Valutaderivat har under samma period löpt ut och per den sista mars har Hemsö inga utestående valutaderivat.

Vid periodens utgång uppgick Hemsös genomsnittsränta till 1,5 procent (1,5).

# 1 800 mkr

## Hållbar finansiering

Räntetäckningsgrad, ggr



Valutaexponering, mkr

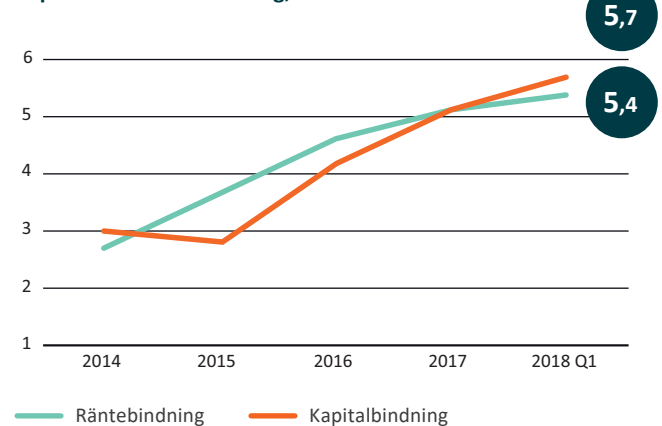
	Q1 2018	Q1 2017
Fastigheter EUR	10 070	6 316
Kassa EUR	65	20
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>10 135</b>	<b>6 336</b>
Skuld EUR	9 618	6 046
<b>Exponering EUR</b>	<b>517</b>	<b>290</b>
Valutasäkring	-	-
<b>Valutaexponering</b>	<b>517</b>	<b>290</b>
Eget kapital	11 340	9 329
<b>Valutaexponering</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>

Kreditlöfte, mkr

	Q1 2018	Q1 2017
Banker	6 000	6 000
AP3	4 000	4 000
Byggnadskreditiv	-	2 640
Checkkredit	500	500
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>10 500</b>	<b>13 140</b>
Varav outnyttjade	10 500	11 719
Kassa	1 132	1 170
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>11 632</b>	<b>12 889</b>
Kort upplåning	6 907	8 417
Skuldtäckningskvot	168%	139%*

\*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv om 1 219 mkr

Kapital- och räntebindning, år



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Max 70 %	62,9%
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,7 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	168%
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,8 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-8 år	5,4 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader	28%
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valuta-säkring	5%

Södra Källtorp,  
VästeråsMälardalens  
högskola,  
Eskilstuna

## Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2018	1 708	1 708	8	6 426	24
2019	11 103	4 103	18	1 640	6
2020	5 299	2 799	12	1 647	6
2021	1 503	1 503	7	2 099	8
2022	400	400	2	1 300	5
2023	1 800	800	4	1 500	6
2024	500	500	2	2 000	8
2025	-	-	-	-	-
2026	5 916	5 916	26	5 116	19
>2026	4 652	4 652	21	4 652	18
<b>Summa</b>	<b>32 881</b>	<b>22 381</b>	<b>100</b>	<b>26 380</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		3 999			
<b>Summa</b>		<b>26 380</b>			

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	640	617	594	577	587	571	558	540	535
Fastighetskostnader	-168	-154	-118	-147	-167	-151	-111	-132	-158
<b>Driftnetto</b>	<b>472</b>	<b>463</b>	<b>476</b>	<b>430</b>	<b>420</b>	<b>420</b>	<b>447</b>	<b>408</b>	<b>377</b>
Central administration	-30	-43	-27	-28	-33	-46	-42	-48	-46
Resultat från andelar i intresseföretag	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella poster	-93	-91	-93	-77	-84	-90	-90	-94	-85
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>350</b>	<b>330</b>	<b>356</b>	<b>325</b>	<b>303</b>	<b>284</b>	<b>315</b>	<b>266</b>	<b>246</b>
Värdeförändring fastigheter	178	739	141	415	388	1 735	91	189	56
Värdeförändring finansiella instrument	28	33	1	54	47	207	-5	-154	-256
Aktuell skatt	-4	-13	-28	-23	-25	2	-16	-18	-17
Uppskjuten skatt	-34	-229	-85	-51	-113	-482	-69	-36	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>518</b>	<b>886</b>	<b>385</b>	<b>720</b>	<b>600</b>	<b>1 746</b>	<b>316</b>	<b>247</b>	<b>34</b>
Övrigt totalresultat	26	24	-3	10	1	15	28	20	18
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>544</b>	<b>910</b>	<b>382</b>	<b>730</b>	<b>601</b>	<b>1 761</b>	<b>344</b>	<b>267</b>	<b>52</b>
<b>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	40 152	38 883	36 671	35 969	35 003	33 629	30 186	28 763	27 888
Övriga tillgångar	715	660	560	901	561	392	296	358	331
Kassa och bank	1 132	1 134	849	2 467	1 170	932	2 957	606	247
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>	<b>39 337</b>	<b>36 734</b>	<b>34 953</b>	<b>33 439</b>	<b>29 727</b>	<b>28 466</b>
Eget kapital	11 340	10 795	9 885	9 503	9 329	8 672	6 831	6 494	6 764
Uppskjuten skatteskuld	2 638	2 591	2 355	2 274	2 216	2 103	1 619	1 549	1 514
Derivat	515	544	560	615	676	723	1 055	1 074	927
Räntebärande skulder	26 380	25 575	24 497	25 863	23 436	22 483	23 074	19 853	18 542
Ej räntebärande skulder	1 126	1 172	783	1 082	1 077	972	860	757	719
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>	<b>39 337</b>	<b>36 734</b>	<b>34 953</b>	<b>33 439</b>	<b>29 727</b>	<b>28 466</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>Q1 2018</b>	<b>Q4 2017</b>	<b>Q3 2017</b>	<b>Q2 2017</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q4 2016</b>	<b>Q3 2016</b>	<b>Q2 2016</b>	<b>Q1 2016</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	62,9	62,9	64,5	64,3	63,6	64,0	66,5	66,8	65,5
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	4,8	4,8	4,7	4,6	4,3	4,1	3,9	4,0	3,9
Operativt kassaflöde, mkr	338	330	350	311	281	271	305	260	213
Avkastning eget kapital, % <sup>1</sup>	24,3	26,6	41,3	42,3	36,2	30,4	17,5	15,9	20,1
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,4	5,4	5,6	5,7	6,0	6,0	6,0
Totalavkastning, % <sup>1</sup>	9,0	9,8	13,8	14,0	13,6	12,8	8,5	8,3	8,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,3	98,8	98,7	97,9	97,5	97,5	97,0	96,9
Antal fastigheter, st	345	346	342	339	362	356	333	330	328
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 658	1 636	1 591	1 560	1 663	1 638	1 587	1 569	1 550

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	636	583	2 416	2 363
Övriga intäkter	4	4	12	12
Driftkostnader	-126	-129	-380	-383
Underhållskostnader	-29	-27	-163	-16
Övriga fastighetskostnader	-13	-11	-45	-43
<b>Driftnetto</b>	<b>472</b>	<b>420</b>	<b>1 840</b>	<b>1 788</b>
Central administration	-30	-33	-127	-130
Resultat från andelar i intresseföretag	1	-	2	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>443</b>	<b>387</b>	<b>1 715</b>	<b>1 659</b>
Finansiella poster	-93	-84	-354	-345
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>350</b>	<b>303</b>	<b>1 361</b>	<b>1 314</b>
<b>Värdoförändringar</b>				
Förvaltningsfastigheter	178	388	1 472	1 682
Finansiella instrument	28	47	116	135
<b>Resultat före skatt</b>	<b>556</b>	<b>738</b>	<b>2 949</b>	<b>3 131</b>
Aktuell skatt	-4	-25	-42	-63
Uppskjuten skatt	-34	-113	-398	-477
<b>Periodens resultat</b>	<b>518</b>	<b>600</b>	<b>2 509</b>	<b>2 591</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	514	576	2 515	2 577
Innehav utan bestämmande inflytande	4	24	-6	14
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	518	600	2 509	2 591
Omräkningsdifferens	26	1	56	31
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>544</b>	<b>601</b>	<b>2 565</b>	<b>2 622</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	540	577	2 571	2 608
Innehav utan bestämmande inflytande	4	24	-6	14



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	40 152	35 003	38 883
Andelar i intresseföretag	102	-	101
Fordringar hos intresseföretag	47	-	47
Övriga anläggningstillgångar	33	69	32
Kortfristiga fordringar	533	492	480
Likvida medel	1 132	1 170	1 134
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>41 999</b>	<b>36 734</b>	<b>40 677</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 340	9 329	10 795
Uppskjuten skatteskuld	2 638	2 216	2 591
Räntebärande skulder	19 473	15 397	18 884
Ej räntebärande skulder	515	676	544
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 626</b>	<b>18 289</b>	<b>22 019</b>
Räntebärande skulder	6 907	8 039	6 691
Ej räntebärande skulder	1 126	1 077	1 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 033</b>	<b>9 116</b>	<b>7 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>41 999</b>	<b>36 734</b>	<b>40 677</b>

## 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 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	57	57
Totalresultat 2017-01-01–2017-03-31	-	-	1	576	24	601
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>74</b>	<b>2 101</b>	<b>298</b>	<b>9 330</b>
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Totalresultat 2017-04-01–2017-12-31	-	-	30	2 001	-10	2 021
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>104</b>	<b>3 546</b>	<b>288</b>	<b>10 795</b>
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Totalresultat	-	-	26	514	5	545
<b>Utgående eget kapital 2018-03-31</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>130</b>	<b>4 060</b>	<b>293</b>	<b>11 340</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Jan-dec 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	350	303	1 361	1 314
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>				
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-1	-	-3	-2
Avskrivningar	0	0	2	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	55	18	24	-13
Realisationsresultat	-15	4	63	82
Betald skatt	-11	-22	-31	-42
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>378</b>	<b>303</b>	<b>1 416</b>	<b>1 341</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-57	-88	-7	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>321</b>	<b>215</b>	<b>1 409</b>	<b>1 303</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-913	-536	-3 045	-2 668
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-575	-518	-2 247	-2 190
Försäljning av fastigheter	804	55	2 218	1 469
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	1	-	-101	-102
Övriga anläggningstillgångar	-	-	-2	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-683</b>	<b>-999</b>	<b>-3 177</b>	<b>-3 493</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande skulder	2 595	1 225	9 840	8 470
Amorteringar räntebärande skulder	-2 205	-259	-7 511	5 565
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	56	1	57
Utbetald utdelning	-	-	-556	-556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>390</b>	<b>1 022</b>	<b>1 774</b>	<b>2 406</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>28</b>	<b>238</b>	<b>6</b>	<b>216</b>
Likvida medel vid periodens början	1 134	932	1 170	932
Kursdifferens i likvida medel	-30	-	-44	-14
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 132</b>	<b>1 170</b>	<b>1 132</b>	<b>1 134</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>338</b>	<b>281</b>	<b>1 329</b>	<b>1 272</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Apr 2017-mar 2018	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	15	16	55	56
Centrala administrationskostnader	-35	-39	-141	-145
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-20</b>	<b>-23</b>	<b>-86</b>	<b>-89</b>
Finansiella poster	36	-45	-86	-89
Värdförändringar finansiella instrument	-1	-	-46	-45
Bokslutsdispositioner	-	-	498	498
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15</b>	<b>-68</b>	<b>219</b>	<b>136</b>
Redovisad skatt	-	-	-28	-28
<b>Periodens resultat</b>	<b>15</b>	<b>-68</b>	<b>191</b>	<b>108</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>15</b>	<b>-68</b>	<b>191</b>	<b>108</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5	2	4
Inventarier	1	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 201	6 206	6 324
Långfristiga fordringar	4 366	4 330	3 355
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 573</b>	<b>10 539</b>	<b>9 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	19 250	13 140	17 273
Likvida medel	102	879	906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>19 352</b>	<b>14 019</b>	<b>18 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 925</b>	<b>24 558</b>	<b>27 863</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 260	3 625	3 245
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	48	13	48
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	29	25
Räntebärande skulder	26 380	20 712	24 354
Ej räntebärande skulder	212	179	191
<b>Summa skulder</b>	<b>26 617</b>	<b>20 920</b>	<b>24 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 925</b>	<b>24 558</b>	<b>27 863</b>

# Övriga upplysningar

## Händelser efter periodens utgång

Hemsö utvecklar Sandbyhov i Norrköping med bland annat äldreboende, högstadieskola, förskola och nya lokaler för vårdcentral och folkvandvård. Investeringen uppgår till 500 mkr. Största hyresgäst blir Norrköpings kommun med hyresavtal på 25 år.

I Luleå utvecklar Hemsö ett vård- och omsorgsboende med 144 platser. Investeringen uppgår till 270 mkr och Luleå kommun har tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

Hemsö har förvärvat två äldreboenden som är under uppförande i Åbo-regionen i Finland. 12-åriga hyresavtal har tecknats med vårdbolaget Esperio Care Oy för båda äldreboendena. Investeringen uppgår till 125 miljoner kronor.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 103 anställda varav 52 kvinnor. Av de anställda arbetar 36 personer inom förvaltningsorganisationen samt 12 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 96 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 3 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 74 – 79 i årsredovisningen för 2017.

## Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2017. 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. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö innehar hälften av aktierna och rösterna i det samägda bolaget Vitartes AB och dess dotterbolag. Resterande aktier ägs av SveaNor Holding AB. Vitartes är ett projektutvecklingsbolag inriktat på Life Science fastigheter.

Hemsö innehar dessutom ett samägt bolag, Hemsö Norden KB, tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 21 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen, 50 procent vardera, Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger idag genom dotterbolag 2 förvaltningsfastigheter.

## Tillämpade 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.

### IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Hemsö gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Hemsös kunder till övervägande del består av offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk har standarden inte någon väsentlig påverkan på Hemsös finansiella rapporter.

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden tillämpas från och med 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Då Hemsös intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter och leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16 har rekommendationen inte någon materiell inverkan på de finansiella rapporterna.

Inga andra nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas i övrigt är de som beskrivs i not 1 i Hemsös Årsredovisning för 2017.

## Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2019 eller senare

### IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) kommer standarden att innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen. För Hemsös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomträttsavgälden att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Hemsö innehar ett begränsat antal tomträtter bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

## Rapportens undertecknande

Stockholm den 26 april 2018

Nils Styf, Verkställande direktör

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

# Definitioner

Hemso presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Detaljerade definitioner och förklaringar av nyckeltal finns också på [hemso.se/om/finansiell-information/definitioner](http://hemso.se/om/finansiell-information/definitioner).

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

### 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 nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

### Disponibel likviditet

Likvida medel och korta placeringar med tillägg av outnyttjade kreditlöften.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Genomsnittsränta

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

### Kapitalbindning

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

### Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

### MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

### Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och resultatandel intressebolagsandel minus betald skatt.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

### Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från intressebolag minus kostnader för central administration.

### Skuldtäckningskvot

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, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

### 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.

### Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

### Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

### 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. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

### Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

### Uthyrningsbar yta

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

### Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

### 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](http://hemso.se)

**Kalendarium**

Delårsrapport jan-jun 2018                      13 juli 2018

Delårsrapport jan-sep 2018                      19 oktober 2018

# HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

