

# Q2

## Halvårsrapport 2018

### Sammanfattning januari – juni 2018

- » Hyresintäkterna ökade till 1 281 mkr (1 156).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 716 mkr (629).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 800 mkr (802) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 30 mkr (101).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 1 455 mkr (1 320).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 41 597 mkr (35 969).
- » Under perioden har 13 fastigheter (19) förvärvats för 1 167 mkr (1 847) och 10 fastigheter (36) har avyttrats för 866 mkr (1 593).

### Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Hemsö vidareutvecklar Sandbyhov i Norrköping med äldreboende, högstadieskola, förskola och nya lokaler för vårdcentral och folktandvård. Största hyresgäst är Norrköpings kommun med hyresavtal på 25 år.

- » Två äldreboenden med 90 platser som är under uppförande i Åbo har förvärvats. 12-åriga hyresavtal har tecknats med Esperri Care för båda äldreboendena.
- » Hemsö satsar 30 miljoner kronor på utveckling av skolgårdar i projektet Skolgårdslyftet. Projektet ska höja kvaliteten på samtliga förskole- och skolgårdar i beståndet.
- » Första spadtaget togs för äldreboendet Anoraken i Luleå. Boendet får 144 platser och ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Luleå kommun.
- » Standard & Poor's bekräftar Hemsös långsiktiga rating A- med stabila utsikter.
- » Hemsö utvecklar nytt äldreboende med 60 platser i Kristianstad tillsammans med Vardaga som tecknat ett 15-årigt hyresavtal.
- » Stockholms stad har tilldelat Hemsö en markreservation i Skärholmen i syfte att utveckla möjligheten att bygga ett sjukhus.
- » Hemsö har utsetts av Borlänge kommun att utveckla en ny skola för 600 elever. Ett 20-årigt hyresavtal kommer att tecknas med Borlänge kommun.

### Hemsö i sammandrag\*

	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jul 2017-jun 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	1 281	1 156	2 488	2 363
Förvaltningsresultat, mkr	716	629	1 401	1 314
Resultat efter skatt, mkr	1 455	1 320	2 726	2 591
Operativt kassaflöde, mkr	688	594	1 366	1 272
Belåningsgrad, %	63,9	64,3	63,9	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,6	4,7	4,8
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	41 597	35 969	41 597	38 883
Överskottsgrad, %	75,5	73,0	76,5	75,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,7	98,1	98,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 651	1 560	1 651	1 636

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



## Stabil tillväxt

**Den stabila tillväxten av Hemsös verksamhet har fortsatt under andra kvartalet. Förvaltningsresultatet har ökat med 14 % och uppgick till 716 miljoner kronor för första halvåret 2018. Tillväxten i förvaltningsresultatet är en konsekvens av färdigställda projekt, förvärv och av lägre genomsnittsränta. Hemsö har även haft en god utveckling i identiskt bestånd för vilket driftnettot ökat med 4 %, säger Nils Styf.**

### Skolgårdslyftet

Hemsö satsar 30 miljoner kronor i projektet Skolgårdslyftet. Projektet syftar till att höja kvaliteten på utemiljön i våra för- och grundskolor. Satsningen ska bidra till ökad social hållbarhet genom att förbättra och utveckla utemiljön med fokus på barn och unga. Målsättningen är att utveckla skolgårdarna enligt den rådande forskningen om kvalitativa utemiljöer. Hemsö äger idag cirka 80 förskolor och grundskolor i Sverige.

Forskningen visar att gröna och variationsrika skolgårdar gynnar barn och ungas inlärning samt deras sociala och fysiska utveckling. Det är ett sätt för oss som fastighetsägare att ta vårt samhällsansvar och bidra till ökad social hållbarhet. Arbetet påbörjades under 2017 med en kartläggning av 13 skolor och förskolor i Nacka kommun enligt en särskild mall som omfattar viktiga gröna kvaliteter.

Hållbar utveckling är centralt på Hemsö och vi är stolta över att kunna göra denna investering som gynnar våra barn och ungdomar. Satsningen utgör en viktig del i att skapa en väl fungerande lärandemiljö och även en sund arbetsplats för lärare och övrig personal.

### Första spadtag i Luleå

Den 30 maj genomförde vi ett första spadtag tillsammans med Luleå kommun i stadsdelen Kronan. Projektet avser nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 144 platser där Luleå kommun har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Hemsö erhöll en markanvisning under förra året och har i tätt samarbete med kommunen tagit fram ett modernt äldreboende för att möta det ökande antal äldre som behöver vård och omsorg i kommunen.

Projektet är ett bra exempel på hur Hemsö samarbetar med svenska kommuner och tillför kapital och kompetens för att utveckla moderna vård- och omsorgsboenden utan att framtidens skattebetalare belastas med stora lån.

### Byggstarter för 1,5 miljarder kronor

Under kvartalet har vi haft byggstart för ny- och ombyggnationsprojekt med en total investering om 1,5 miljarder kronor. Utöver projektet i Luleå avser det om- och nybyggnation av äldreboenden, trygghetsboenden, vårdcentral och skolor i Norrköping, Västerås, Kristianstad samt en ombyggnation av Konstuniversitetet i Helsingfors. Projekten har varit 97 % uthyrda innan byggstart och med en hyresduration om 22 år. 91 % av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster i form av svenska kommuner, landsting och finska staten med resterande del från skattefinansierade privata vårdoperatörer.

### Hållbar finansiering

Hemsö har arbetat aktivt för att bredda investerarbasen med fokus på upplåning på längre löptider. En milstolpe i detta arbete nåddes igår när Hemsö tecknade en lånefacilitet om 3 miljarder kronor med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Genom faciliteten kan Hemsö under de närmaste 3 åren finansiera sina investeringar inom social infrastruktur som samtidigt klassificeras som "near zero energy buildings". Lånen under faciliteten är icke-säkerställda och kan både vara i EUR och i SEK med löptider upp till 25 år (15 år amorteringsfritt). Vi är väldigt glada att inleda ett långsiktigt samarbete med EIB vars fokus på gröna och samhällsnyttiga investeringar passar väl in i Hemsös affärsmodell att långsiktigt utveckla hållbara skolor och äldreboenden.

Hemsö har efter kvartalets utgång uppdaterat sitt ramverk för hållbara obligationer. Marknaden för gröna och hållbara obligationer fortsätter att utvecklas och vi har nu anpassat ramverket till de nya riktlinjerna för sociala och hållbara obligationer som är framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Hemsös ambition är att vi de närmaste åren ska öka vår andel hållbar finansiering.

Nils Styf, VD

## Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

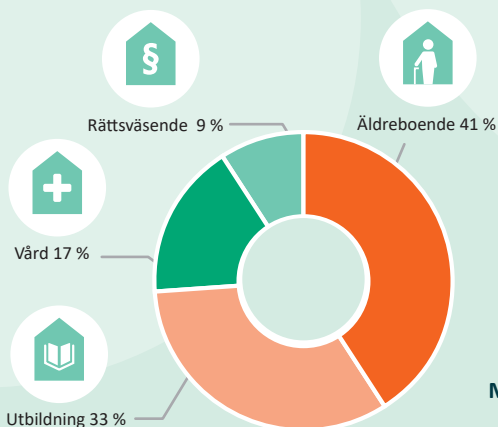
## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

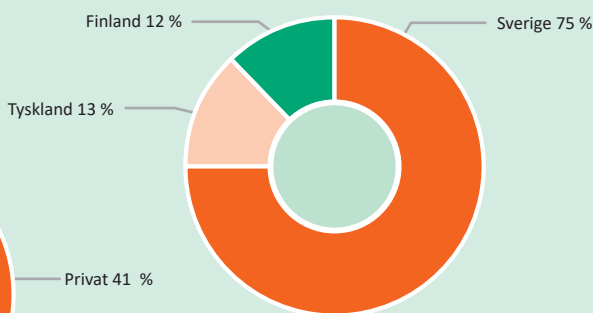
## Detta är Hemsö

- 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 41,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

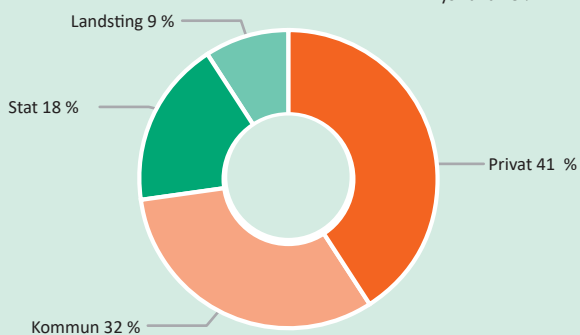
## Kontrakterad hyra per fastighetskategori



## Marknadsvärde fastigheter



## Kontrakterad hyra per kundkategori



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till juni 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 1 281 mkr (1 156). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 20 procent och i Finland med 54 procent. Ökningen är främst en följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 5 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 25 mkr motsvarande 2,6 procent, med störst ökning i Tyskland. I Sverige har lägre vakanser och indexering ökat hyresintäkterna.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 550 mkr (2 303) och den ekonomiska vakansen uppgick till 45 mkr (30), en ökning med 3 mkr sedan årsskiftet.

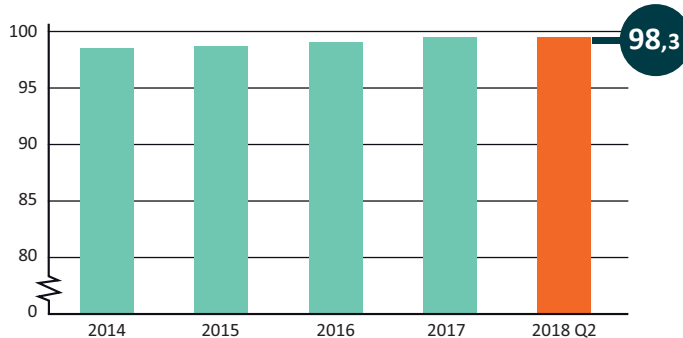
Hyresdurationen har ökat till följd av färdigställda projekt och förvärv och uppgår vid periodens utgång till 9,1 år (8,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden har minskat och uppgår vid periodens utgång till 98,3 procent (98,7).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 315 mkr (314), en ökning med 1 mkr vilket motsvarar en ökning på 0,3 procent.

I jämförbart bestånd har kostnaderna minskat med 1 mkr motsvarande 0,4 procent.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Vakansförändringar

Mkr	Jan-jun 2018
Ingående vakans	42
Avflyttningar	14
Inflyttningar	-11
Förvärvat	-
Avyttrat	-
<b>Utgående vakans</b>	<b>45</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

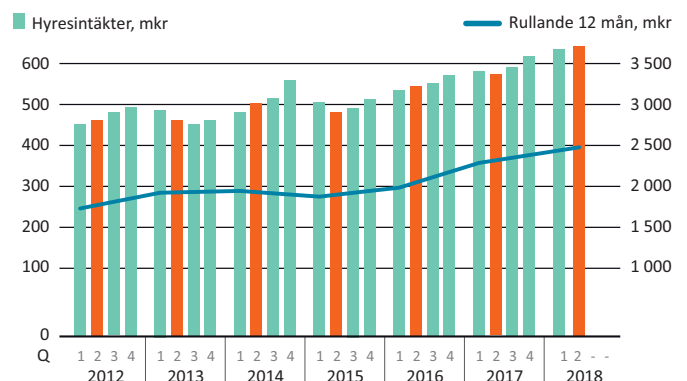
Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2018	148	6
2019	194	8
2020	219	8
2021	242	9
2022	128	5
>2022	1 629	64
<b>Summa</b>	<b>2 560</b>	<b>100</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter.

# 1 281 mkr

## Hyresintäkter

## Hyresintäkter



**Jämförbart bestånd**

	30 jun 2018	30 jun 2017	Förändring %
Antal fastigheter, st	275	275	
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30 353	28 652	
Direktavkastning, %	5,2	5,3	
Belopp i mkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Förändring %
Hysesintäkter	1 029	1 004	2,6
Övriga intäkter	7	4	72,6
Driftkostnader	-191	-185	3,3
Underhållskostnader	-55	-61	-9,2
Övriga fastighetskostnader	-18	-20	-10,5
<b>Driftnetto</b>	<b>772</b>	<b>742</b>	<b>4,4</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2017 t o m 30 juni 2018

**Finansiella poster**

Finansnettot uppgick till -195 mkr (-161), varav räntekostnader utgjorde -192 mkr (-160). De ökade räntekostnaderna förklaras av att den räntebärande skulden ökat med 1 923 mkr till 27 786 mkr (25 863). Räntebindningen har minskat till 5,1 år (5,6) samtidigt som genomsnittsräntan har sjunkit till 1,4 procent (1,6). Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -19 mkr (-16), ränteintäkter om 1 mkr (2) samt övriga finansiella intäkter om 15 mkr (13).

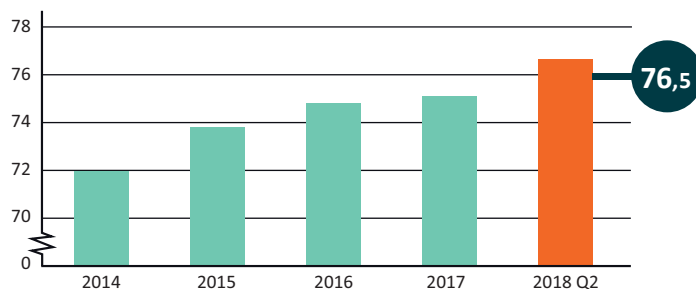
# 974 mkr

Driftnetto

**Driftnetto**

Driftnettot ökade till 974 mkr (850). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Avyttrade fastigheter minskar driftnettot med 39 mkr. Överskottsgraden uppgick till 75,5 procent (73,0), en ökning med 2,5 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 30 mkr motsvarande 4 procent. Ökningen är främst hänförlig till nyuthyrningar, indexuppräknningar och valutakurseffekter.

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

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 66 mkr (61). Ökningen om 5 mkr jämfört med föregående år förklaras främst av högre personalkostnader.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 716 mkr (629), en ökning med 14 procent. Förbättringen är främst hänförlig till ett ökat drift-netto till följd av en större fastighetsportfölj.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 800 mkr (802), varav realiserad värdeförändring uppgick till 17 mkr (-82) och orealiserad värdeförändring till 783 mkr (884).

Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,1 procent (5,4).

### Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan-jun 2018
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	229
Allmän marknadsförändring	272
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>501</b>
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	2
Allmän marknadsförändring	280
<b>Delsumma Utland</b>	<b>282</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>783</b>

### Beräkning direktavkastning

Mkr	30 jun 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	1 882
Justering för 12 månaders innehav	52
Justering projektfastigheter	-183
<b>Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter</b>	<b>1 751</b>
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	41 597
Justering projektfastigheter	-7 580
<b>Justerat bokfört värde på fastigheter</b>	<b>34 017</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>5,1%</b>

Fastighetsvärde

**41,6 mdkr**

Fastigheter

**349 st**

Uthyrningsbar yta

**1 651 tkvm**

**716 mkr**

Förvaltningsresultat

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	38 883	346
Förvärv	1 167	13
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 206	
Avyttringar	-866	-10
Valutakursförändringar	424	
Orealiserade värdeförändringar	783	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>41 597</b>	<b>349</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 30 mkr (101). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 24 mkr (101) varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 24 mkr (109). Den orealiserade 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 -91 mkr (-212) varav aktuell skatt utgjorde -43 mkr (-48) och uppskjuten skatt utgjorde -48 mkr (-164). Riksdagen fattade 13 juni ett beslut om ändrad skattelagstiftning. Då bolaget gör bedömningen att den uppskjutna skatten i allt väsentligt kommer att realiseras efter år 2020 har den uppskjutna skatten räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Förändringen av skattesats i Sverige från 22% till 20,6% har givit en positiv resultateffekt om 142 mkr avseende uppskjuten skatt.

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 128 mkr (150). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 779 mkr (2 425).

Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 455 mkr (1 320) motsvarande en ökning om 135 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och en lägre skattekostnad. Avkastningen på eget kapital uppgick till 25,8 procent (42,3).

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 725 mkr (600). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -198 mkr (-103). Det operativa kassaflödet uppgick till 688 mkr (594). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 528 mkr (-1 428) samtidigt som ökad upplåning och utbetald utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 1 119 mkr (2 732). Sammantaget har likvida medel ökat med 118 mkr (1 801) 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 28 mkr (34) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -71 mkr (-75). Finansiella poster uppgick till 470 mkr (-118). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 509 mkr samt vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 223 mkr. Tidigare år har orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument endast redovisats i koncernen. På grund av ändrade redovisningsregler som trädde i kraft vid årsskiftet ska orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas även i moderbolaget. Denna principändring påverkade resultatet före skatt, med -513 mkr varav -544 mkr utgör en engångspost som eliminerats i koncernen. Periodens totalresultat ökade till 19 mkr (-167).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	30 jun 2018	30 jun 2017
Sverige Öst	384	337	288	246	13 855	12 159
Sverige Väst	142	147	95	86	3 690	3 397
Sverige Nord	297	292	214	212	9 229	8 523
Sverige Syd	157	156	111	107	4 397	4 279
Tyskland	156	130	149	123	5 319	4 286
Finland	144	94	117	77	5 107	3 325
<b>Totalt</b>	<b>1 281</b>	<b>1 156</b>	<b>974</b>	<b>850</b>	<b>41 597</b>	<b>35 969</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 41 597 mkr (35 969) finns 75 procent (79) i Sverige, 13 procent (12) i Tyskland och 12 procent (9) 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 30 juni 2018 omfattade 349 fastigheter (339) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 651 tkvm (1 560).

### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	8	913	40 537
Q2	5	254	3 329
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>1 167</b>	<b>43 866</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	9	804	26 661
Q2	1	62	14 753
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>866</b>	<b>41 414</b>

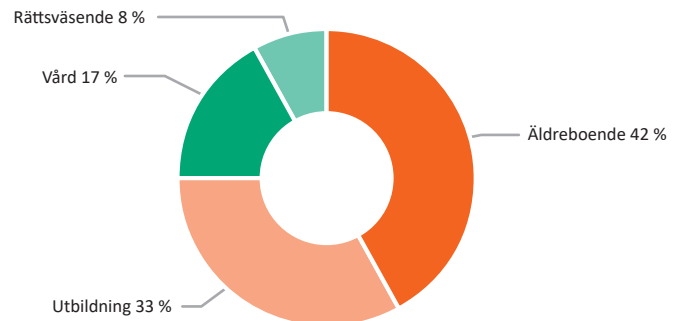
### Fastighetstransaktioner

Under perioden har 13 fastigheter (19) förvärvats för 1 167 mkr (1 847) och 10 fastigheter (36) har avyttrats för 866 mkr (1 593).

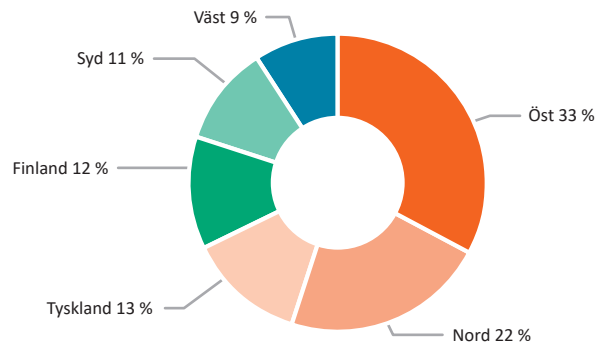
### Investeringar

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 1 206 mkr (1 049) investerats. Av detta investerades 1 078 mkr (915) i nyproduktion och 128 mkr (134) avsåg underhåll och nyuthyrningar.

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



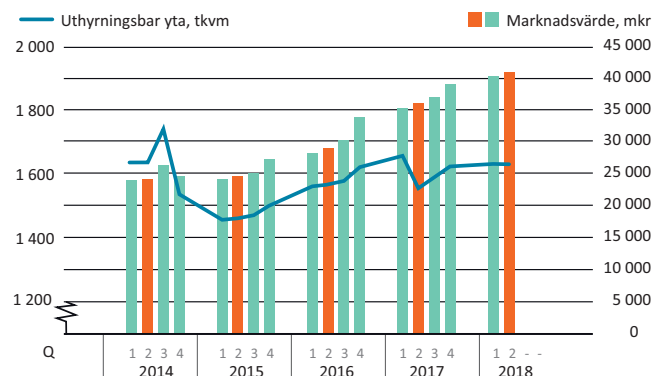
### Fastigheternas marknadsvärde per segment



# 41 597 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

### Fastigheternas marknadsvärde och yta





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Antal, st	172	103	62	12	<b>349</b>
Uthyrningsbar yta, tkvm	738	524	268	121	<b>1 651</b>
Hyresduration, år	9,4	11,0	6,3	6,4	<b>9,1</b>
Fastighetsvärde, mkr	17 328	13 725	7 194	3 350	<b>41 597</b>
Hyresintäkter, mkr	528	421	219	113	<b>1 281</b>
Driftnetto, mkr	411	320	153	90	<b>974</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	98,7	95,1	99,1	<b>98,3</b>
Direktavkastning, %	5,0	5,0	5,9	5,6	<b>5,1</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 32 procent och landstingen till 9 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.

# 98,3 %

## 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, AcadeMedia och Västerås stad.

## Hemsös 20 största hyresgäster

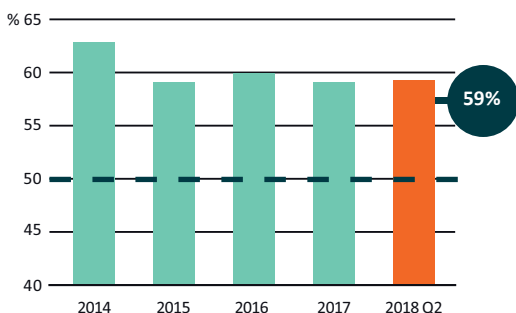
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	150	5,9	30
Attendo	Privat	126	4,9	66
Stockholms läns landsting	Landsting	115	4,5	76
AcadeMedia	Privat	109	4,3	24
Västerås stad	Kommun	69	4,3	16
AWO (Tyskland)	Privat	67	2,7	8
Karolinska Institutet	Stat	67	2,6	11
Västra Götalandsregionen	Landsting	64	2,6	67
Norrköpings kommun	Kommun	63	2,5	20
HEWAG (Tyskland)	Privat	54	2,5	9
Mälardalens högskola	Stat	53	2,1	2
Gävle kommun	Kommun	50	2,1	19
Region Gotland	Landsting	43	1,9	9
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,7	4
Int. Engelska Skolan	Privat	39	1,6	7
Ambea	Privat	39	1,5	5
Björneborg kommun (Finland)	Kommun	37	1,5	1
Uppsala kommun	Kommun	37	1,5	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,4	14
KTH	Stat	36	1,4	1
<b>Totalt</b>		<b>1 293</b>	<b>53,4</b>	<b>411</b>

## Fastighetsramar

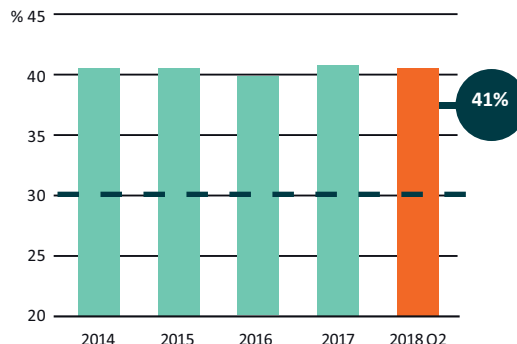
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsbe-

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

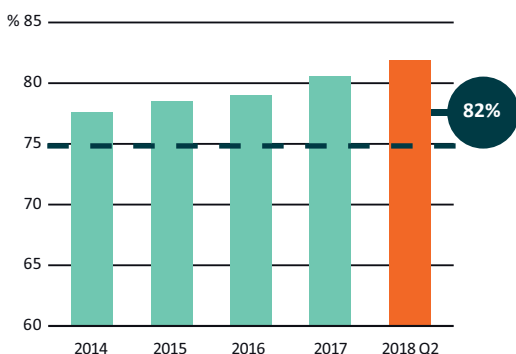
### Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



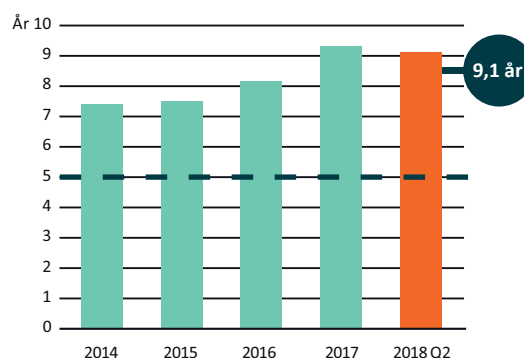
### Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



### 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 30 juni 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.

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	Förändring %
Hyresintäkter	2 550	2 303	
Fastighetskostnader	-583	-553	
<b>Driftnetto</b>	<b>1 967</b>	<b>1 750</b>	<b>12,4</b>
Central administration	-136	-190	
Res. andelar intressebolag	5	0	
Finansiella poster	-378	-402	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 458</b>	<b>1 158</b>	<b>25,9</b>

## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Per 30 juni 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 41 597 mkr (35 969).

# Projekt

## Pågående projekt över 100 mkr

Kommun	Projekt	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknad färdigt, år
Solna	Patienten 1 <sup>1)</sup>	Vård	21 000	1 787	883	82	68	2020
Stockholm	Princeton 1 <sup>1)</sup>	Vård	20 000	1 397	823	77	0	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	19 500	490	484	37	100	2020
Luleå	Anoraken 1	Äldreboende	12 000	267	222	21	100	2020
Norrköping	Sandbyhov	Utbildning	10 300	248	227	19	100	2019
Boden	Björknäs	Äldreboende	10 700	246	169	20	100	2020
Helsingfors	Konstuniversitetet	Utbildning	5 900	152	139	8	100	2019
Västerås	Widénska	Utbildning	5 200	141	61	10	100	2019
Staffanstorps	Villa Vikhem	Äldreboende	4 100	135	83	9	100	2019
Kristianstad	Stafvre 11	Äldreboende	4 400	135	135	9	89	2020
Enköping	Villa Idun	Äldreboende	4 200	110	15	9	100	2018
<b>Summa</b>			<b>117 300</b>	<b>5 108</b>	<b>3 241</b>	<b>301</b>		

<sup>1)</sup> Projekten 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 5 108 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 241 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolymer

över 20 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 3 419 mkr. Under kvartalet har ett projekt färdigställt för 77 mkr och fastigheten har överförs till förvaltningen.

## Färdigställda projekt 2018

Kommun	Fastighet	Färdigställt	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Tyresö	Krusmyntan 1	Q1	Äldreboende	4 300	156	15	10	100
Sotenäs	Gravarne 3:139	Q1	Vård	2 600	48	16	3	100
Solna	Solna Älgörten 1	Q2	Utbildning	2 000	77	30	4	100
<b>Summa</b>				<b>8 900</b>	<b>281</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	

### Älgörten 1, Solna

Den andra etappen av Älgörten 1 i Järvastaden, Solna, avseende en förskola, har färdigställts under kvartalet.

Förskolan drivs av Raoul Wallenbergsskolan som öppnade augusti 2017. Skolan omfattar förskola, F till 6 och har totalt 500 elever.

Skolgården är utvecklad enligt Hemsös projekt *Skolgårdslyftet* som bidrar till ökad social hållbarhet genom att förbättra och utveckla utemiljön på våra skolor för att gynna barn och ungas inlärning och utveckling.



## Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt lägsta 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 63,9 procent (64,3) och räntetäckningsgraden till 4,7 (4,6).

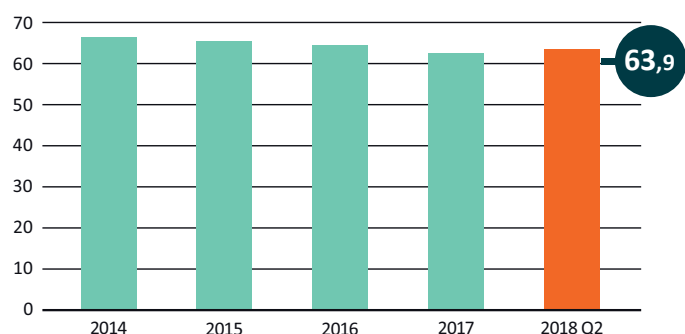
Hemsö emitterar obligationer i svensk- och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat i den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften från nordiska banker och Tredje AP-fonden vilket skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A- från Standard & Poor's.

### Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 27 786 mkr (25 863). Under perioden har Hemsö emitterat obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 2 950 mkr i löptider från 2–20 år. Därutöver har Hemsö emitterat en obligation i EUR marknaden om 56 meur som löper på 15 år. Utestående företagscertifikat har ökat och uppgick till 4 690 mkr (4 233).

Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer som förfaller i närtid för att minska bolagets refinansieringsrisker. Under perioden återköpte Hemsö obligationer för totalt 802 mkr (0). Hemsö har under perioden amorterat ett säkerställt banklån på 1 220 mkr samt tagit upp ett lån från Nordiska Investeringsbanken på 800 mkr vilket gör att säkerställd skuld per den 30 juni uppgick till 0% (7%).

### Belåningsgrad, %



### Finansieringskällor, mkr

	30 jun 2018	30 jun 2017
Obligationer, SEK	12 656	9 270
Obligationer, EUR	9 640	9 722
<b>Summa Obligationer</b>	<b>22 296</b>	<b>18 992</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 690	4 233
Nordiska Investeringsbanken	800	0
Säkerställda lån	0	2 637
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>27 786</b>	<b>25 862</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>1 800</i>	<i>1 000</i>

# 1 800 mkr

Hållbar finansiering

### Kapitalstruktur, mkr

	30 jun 2018	30 jun 2017
Räntebärande skulder	27 786	25 862
Kassa	1 223	2 717
<b>Nettoskuld</b>	<b>26 563</b>	<b>23 145</b>
Marknadsvärde fastigheter	41 597	35 969
<b>Belåningsgrad</b>	<b>63,9%</b>	<b>64,3%</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0%</b>	<b>7,3%</b>

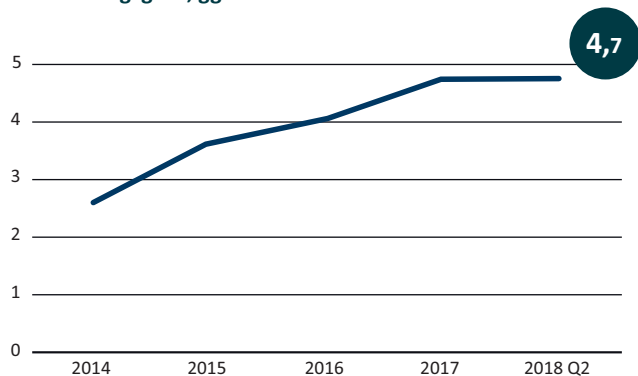
Hemsö har kreditlöften på totalt 10 500 mkr (11 635) för att minska bolagets refinansieringsrisker och säkerställa tillgång till kapital.

Den 30 juni 2018 var samtliga kreditlöften outnyttjade. Likvida medel uppgick till 1 223 mkr (2 717) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 11 723 mkr (14 352) varför skuldtäckningskvoten uppgick till 164 procent (173).

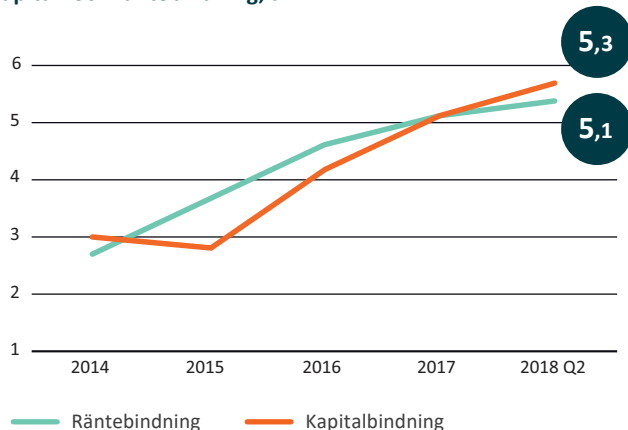
Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 9 500 mkr (7 580) vid periodens utgång. Per den 30 juni 2018 har Hemsö inga utestående valutaderivat. Vid periodens utgång uppgick valutaexponeringen till 7 procent (7) av koncernens egna kapital.

Kapitalbindningen uppgick till 5,3 år (5,2) och räntebindningen uppgick till 5,1 år (5,6). Kapitalbindningen har förlängts under året på grund av att Hemsö har fokuserat på upplåning på längre löptider. Detta har motverkats av en större certifikatsportfölj och att skulden blir kortare med tiden. Vid periodens utgång uppgick Hemsös genomsnittsränta till 1,4 procent (1,6).

#### Räntetäckningsgrad, ggr



#### Kapital- och räntebindning, år



#### Valutaexponering, mkr

	30 jun 2018	30 jun 2017
Fastigheter EUR	10 425	7 611
Kassa EUR	24	1 876
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>10 449</b>	<b>9 487</b>
Skuld EUR	9 640	9 722
<b>Exponering EUR</b>	<b>809</b>	<b>-235</b>
Valutasäkring	0	857
<b>Valutaexponering</b>	<b>809</b>	<b>622</b>
Eget kapital	11 624	9 503
<b>Valutaexponering</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,5%</b>

#### Kreditlöfte, mkr

	30 jun 2018	30 jun 2017
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
Byggnadskreditiv	0	2 640
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>10 500</b>	<b>13 140</b>
Varav outnyttjade	10 500	11 635
Kassa	1 223	2 717
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>11 723</b>	<b>14 352</b>
Kort upplåning	7 140	7 634
Skuldtäckningskvot	164%	173%*

\*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv om 1 219 mkr

Efter periodens utgång har Hemsö tecknat en lånefacilitet om 3 miljarder kronor med Europeiska Investeringsbanken, EIB. Lånefaciliteten är ett led i Hemsös strategi att diversifiera bolagets upplåning med fokus på längre löptider. Under de närmaste 3 åren har Hemsö möjlighet att ta upp lån med löptider upp till 25 år (15 år amorteringsfritt). Faciliteten ska finansiera investeringar inom social infrastruktur som samtidigt klassificeras som "near zero energy buildings" och är en del av Hemsös hållbara upplåning.

I början av juli har Hemsö också slutfört arbetet med att uppdatera ramverket för Hållbara obligationer vilket kommer medföra att Hemsö kan utöka den hållbara finansieringen på svensk och europeisk kapitalmarknad.

## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Max 70 %	63,9 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,3 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	164 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,7 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3-8 år	5,1 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	7 %

Villa Vikhem,  
StaffanstorpsWidénska  
gymnasiet,  
Västerås

## Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2018	1 000	1 000	4	6 518	23
2019	10 802	3 802	16	1 490	5
2020	5 800	3 300	14	2 147	8
2021	2 604	2 604	11	3 050	11
2022	400	400	2	1 300	5
2023	1 800	800	3	1 500	5
2024	500	500	2	2 000	7
2025	-	-	-	-	-
2026	5 929	5 929	26	5 123	19
>2026	4 761	4 761	22	4 658	17
<b>Summa</b>	<b>33 596</b>	<b>23 096</b>	<b>100</b>	<b>27 786</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 690			
<b>Summa</b>		<b>27 786</b>			

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	650	640	617	594	577	587	571	558	540
Fastighetskostnader	-148	-168	-154	-118	-147	-167	-151	-111	-132
<b>Driftnetto</b>	<b>502</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>
Central administration	-36	-30	-43	-27	-28	-33	-46	-42	-48
Resultat från andelar i intresseföretag	2	1	1	0	-	-	-	-	-
Finansiella poster	-102	-93	-91	-93	-77	-84	-90	-90	-94
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>366</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>
Värdeförändring fastigheter	622	178	739	141	415	388	1 735	91	189
Värdeförändring finansiella instrument	2	28	33	1	54	47	207	-5	-154
Aktuell skatt	-39	-4	13	-28	-23	-25	2	-16	-18
Uppskjuten skatt	-14	-34	-229	-85	-51	-113	-482	-69	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>937</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>
Övrigt totalresultat	5	26	24	-3	10	1	15	28	20
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>942</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>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	41 597	40 152	38 883	36 671	35 969	35 003	33 629	30 186	28 763
Övriga tillgångar	770	715	660	560	901	561	392	296	358
Kassa och bank	1 223	1 132	1 134	849	2 467	1 170	932	2 957	606
<b>Summa tillgångar</b>	<b>43 590</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>
Eget kapital	11 624	11 340	10 795	9 885	9 503	9 329	8 672	6 831	6 494
Uppskjuten skatteskuld	2 651	2 638	2 591	2 355	2 274	2 216	2 103	1 619	1 549
Derivat	512	515	544	560	615	676	723	1 055	1 074
Räntebärande skulder	27 786	26 380	25 575	24 497	25 863	23 436	22 483	23 074	19 853
Ej räntebärande skulder	1 017	1 126	1 172	783	1 082	1 077	972	860	757
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>43 590</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>Nyckeltal</b>	<b>Q2 2018</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>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	63,9	62,9	62,9	64,5	64,3	63,6	64,0	66,5	66,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	4,7	4,8	4,8	4,7	4,6	4,3	4,1	3,9	4,0
Operativt kassaflöde, mkr	350	338	330	350	311	281	271	305	260
Avkastning eget kapital, % <sup>1</sup>	25,8	24,3	26,6	41,3	42,3	36,2	30,4	17,5	15,9
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	5,1	5,2	5,2	5,4	5,4	5,6	5,7	6,0	6,0
Totalavkastning, % <sup>1</sup>	9,5	9,0	9,8	13,8	14,0	13,6	12,8	8,5	8,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,1	98,3	98,8	98,7	97,9	97,5	97,5	97,0
Antal fastigheter, st	349	345	346	342	339	362	356	333	330
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 651	1 658	1 636	1 591	1 560	1 663	1 638	1 587	1 569

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jul 2017-jun 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	1 281	1 156	646	573	2 488	2 363
Övriga intäkter	8	8	4	4	12	12
Driftkostnader	-225	-224	-99	-95	-384	-383
Underhållskostnader	-63	-68	-34	-41	-155	-161
Övriga fastighetskostnader	-27	-22	-15	-11	-49	-43
<b>Driftnetto</b>	<b>974</b>	<b>850</b>	<b>502</b>	<b>430</b>	<b>1 912</b>	<b>1 788</b>
Central administration	-66	-61	-36	-28	-135	-130
Resultat från andelar i intresseföretag	3	-	2		4	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>911</b>	<b>790</b>	<b>468</b>	<b>402</b>	<b>1 781</b>	<b>1 659</b>
Finansiella poster	-195	-161	-102	-77	-380	-345
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>716</b>	<b>629</b>	<b>366</b>	<b>325</b>	<b>1 401</b>	<b>1 314</b>
<b>Värdeförändringar</b>						
Förvaltningsfastigheter	800	802	622	415	1 680	1 682
Finansiella instrument	30	101	2	54	64	135
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 546</b>	<b>1 532</b>	<b>990</b>	794	3 145	<b>3 131</b>
Aktuell skatt	-43	-48	-39	-23	-58	-63
Uppskjuten skatt	-48	-164	-14	-51	-361	-477
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 455</b>	<b>1 320</b>	<b>937</b>	<b>720</b>	<b>2 726</b>	<b>2 591</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	1 411	1 266	898	690	2 722	2 577
Innehav utan bestämmande inflytande	44	54	39	30	4	14
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	1 455	1 320	937	720	2 726	2 591
Omräkningsdifferens	31	10	5	10	52	31
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 486</b>	<b>1 330</b>	<b>942</b>	<b>730</b>	<b>2 778</b>	<b>2 622</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	1 442	1 276	903	700	2 774	2 608
Innehav utan bestämmande inflytande	44	54	39	30	4	14



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	41 597	35 969	38 883
Andelar i intresseföretag	104	-	101
Fordringar hos intresseföretag	71	-	47
Övriga anläggningstillgångar	34	71	32
Kortfristiga fordringar	561	580	480
Likvida medel	1 223	2 717	1 134
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 590</b>	<b>39 337</b>	<b>40 677</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 624	9 503	10 795
Uppskjuten skatteskuld	2 651	2 274	2 591
Räntebärande skulder	20 646	18 230	18 884
Ej räntebärande skulder	512	615	544
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 809</b>	<b>21 119</b>	<b>22 019</b>
Räntebärande skulder	7 140	7 633	6 691
Ej räntebärande skulder	1 017	1 082	1 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 157</b>	<b>8 715</b>	<b>7 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 590</b>	<b>39 337</b>	<b>40 677</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 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	57	57
Totalresultat 2017-01-01–2017-06-30	-	-	10	1 266	54	1 330
<b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>83</b>	<b>2 235</b>	<b>328</b>	<b>9 503</b>
Totalresultat 2017-07-01–2017-12-31	-	-	21	1 311	-40	1 292
<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
Utdelning	-	-657	-	-	-	-657
Totalresultat	-	-	31	1 411	44	1 486
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30</b>	<b>1</b>	<b>6 199</b>	<b>135</b>	<b>4 957</b>	<b>332</b>	<b>11 624</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jul 2017-jun 2018	Jan-dec 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	716	629	366	326	1 401	1 314
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>						
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-3	-	-2	-	-5	-2
Avskrivningar	1	1	1	0	2	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	54	-73	-1	-68	114	-13
Realisationsresultat	-17	79	-2	76	-14	82
Betald skatt	-26	-36	-15	-14	-32	-42
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>725</b>	<b>600</b>	<b>347</b>	<b>320</b>	<b>1 466</b>	<b>1 341</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-198	-103	-141	-38	-133	-38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>527</b>	<b>497</b>	<b>206</b>	<b>282</b>	<b>1 333</b>	<b>1 303</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-1 167	-1 847	-254	-1 311	-1 988	-2 668
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 205	-1 049	-630	-531	-2 346	-2 190
Försäljning av fastigheter	870	1 469	66	1 414	870	1 469
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-23	-	-24	-	-125	-102
Övriga anläggningstillgångar	-3	-1	-3	-1	-4	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 528</b>	<b>-1 428</b>	<b>-845</b>	<b>-429</b>	<b>-3 593</b>	<b>-3 493</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna räntebärande skulder	4 988	5 481	2 393	4 256	7 977	8 470
Amorteringar räntebärande skulder	-3 212	-2 250	-1 007	-1 991	-6 527	-5 565
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	57	-	1	0	57
Utbetald utdelning	-657	-556	-657	-556	-657	-556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 119</b>	<b>2 732</b>	<b>729</b>	<b>1 710</b>	<b>793</b>	<b>2 406</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>118</b>	<b>1 801</b>	<b>90</b>	<b>1 563</b>	<b>-1 467</b>	<b>216</b>
Likvida medel vid periodens början	1 134	932	1 132	1 170	2 717	932
Kursdifferens i likvida medel	-29	-16	1	-16	-27	-14
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 223</b>	<b>2 717</b>	<b>1 223</b>	<b>2 717</b>	<b>1 223</b>	<b>1 134</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>688</b>	<b>594</b>	<b>350</b>	<b>312</b>	<b>1 366</b>	<b>1 272</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jul 2017-jun 2018	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	28	34	50	56
Centrala administrationskostnader	-71	-75	-141	-145
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-43</b>	<b>-41</b>	<b>-91</b>	<b>-89</b>
Finansiella poster	470	-118	359	-228
Värdeförändringar finansiella instrument	-513	-8	-550	-45
Bokslutsdispositioner	-	-	498	498
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-86</b>	<b>-167</b>	<b>216</b>	<b>136</b>
Redovisad skatt	105	-	78	-28
<b>Periodens resultat</b>	<b>19</b>	<b>-167</b>	<b>294</b>	<b>108</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>19</b>	<b>-167</b>	<b>294</b>	<b>108</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	5	3	4
Inventarier	1	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 209	6 009	6 324
Uppskjuten skattefordan	105	-	-
Långfristiga fordringar	3 393	4 349	3 355
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 713</b>	<b>10 362</b>	<b>9 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	21 443	13 874	17 273
Likvida medel	0	2 546	906
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>21 443</b>	<b>16 420</b>	<b>18 179</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 156</b>	<b>26 782</b>	<b>27 863</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	2 608	2 971	3 245
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	48	13	48
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	29	25
Räntebärande skulder	27 786	23 225	24 354
Ej räntebärande skulder	689	544	191
<b>Summa skulder</b>	<b>28 500</b>	<b>23 798</b>	<b>24 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 156</b>	<b>26 782</b>	<b>27 863</b>

## Övriga upplysningar

### Händelser efter periodens utgång

I början av juli tecknade Hemsö en lånefacilitet om 3 miljarder kronor med Europeiska Investeringsbanken. Under de närmaste 3 åren har Hemsö möjlighet att ta upp lån med löptider upp till 25 år.

Hemsö uppdaterade även sitt ramverk för Hållbara obligationer vilket kommer medföra att Hemsö kan utöka den hållbara finansieringen på svensk och europeisk kapitalmarknad.

### Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 107 anställda varav 51 kvinnor. Av de anställda arbetar 37 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 99 anställda i Sverige, 4 i Tyskland samt 4 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. I enlighet med förslaget i årsredovisningen 2017 har 657 mkr lämnats i utdelning till aktieägarna. Inga andra 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 23 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 4 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 9 medför att realiserade värdeförändringar på finansiella instrument som tidigare endast redovisats i koncernen nu även ska redovisas i moderbolaget. Denna principändring har påverkat moderbolagets resultat före skatt under perioden med -513 mkr, varav -544 mkr utgör en engångspost som eliminerats i koncernen.

### 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 halvårsrapporten 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 leasetaagare (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 gör bolaget bedömningen att rekommendationen inte kommer ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

## 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 13 juli 2018

Pär Nuder  
*Styrelseordförande*

Åsa Bergström  
*Styrelseledamot*

Bengt Hellström  
*Styrelseledamot*

Kersin Hessius  
*Styrelseledamot*

David Mindus  
*Styrelseledamot*

Johan Thorell  
*Styrelseledamot*

Nils Styf  
*VD*

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

# Definitioner

Hemsö 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-sep 2018

24 oktober 2018

# HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

