

Q3

Delårsrapport 2018

Sammanfattning januari– september 2018

- » Hyresintäkterna ökade till 1 935 mkr (1 749).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 097 mkr (985).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 894 mkr (944) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 93 mkr (101).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 1 889 mkr (1 705).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 42 573 mkr (36 671).
- » Under perioden förvärvades 17 fastigheter (22) för 1 423 mkr (2 022) och 10 fastigheter (36) avyttrades för 866 mkr (1 593).

Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö tecknar låneavtal om 3 000 mkr med EIB för nyproduktion av energieffektiva samhällsfastigheter. Låneavtalet stöder nyproduktion och ombyggnation till "Nearly Zero Energy Buildings" för energieffektiva samhällsfastigheter. Byggplanerna omfattar sjukvårds- och forskningsbyggnader, äldreboenden och skolor.
- » Hemsö förvärvar fastighetsportfölj inom nytt segment i Tyskland. Portföljen består av fyra fastigheter inom segmentet rättsväsende med delstaten Hessen som hyresgäst. Investeringen uppgår till 260 mkr.
- » I Sandbyhov i Norrköping vinner detaljplanen laga kraft och Hemsö påbörjar byggnationen av det så kallade Nodhuset. Det nya huset ska inrymma vårdlokaler för Region Östergötland samt 42 hyreslägenheter som Norrköpings kommun-ägda bostadsbolag, Hyresbostäder, förvärvar för 108 mkr.
- » Hemsö förstärker projektutvecklingsavdelningen med åtta personer samt anställer ny regionchef i Mitt/Nord.

Hemsö i sammandrag

	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017-sep 2018	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, mkr	1 935	1 749	2 549	2 363
Förvaltningsresultat, mkr	1 097	985	1 426	1 314
Resultat efter skatt, mkr	1 889	1 705	2 775	2 591
Operativt kassaflöde, mkr	1 054	943	1 383	1 272
Belåningsgrad, %	64,0	64,5	64,0	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,7	4,7	4,8
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	42 573	36 671	42 573	38 883
Överskottsgrad, %	76,3	75,4	76,0	75,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,8	98,1	98,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 679	1 591	1 679	1 636



VD-ord

Ökade hyresintäkter och förvaltningsresultat drivet av färdigställda projekt och förvärv.

Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet under perioden ökade båda med 11 procent och uppgår till 1 935 miljoner kronor respektive 1 097 miljoner kronor. Fyra projekt har färdigställts, varav äldreboendet Villa Idun i Enköping blev klart under tredje kvartalet.

Nytt segment i Tyskland

Sedan tidigare äger Hemsö samhällsfastigheter i Tyskland, främst inom äldreomsorg genom ett bestånd om 42 äldreboenden.

Hemsö breddade den tyska verksamheten under det tredje kvartalet genom sitt första fastighetsförvärv inom segmentet rättsväsende. De fyra fastigheterna är belägna i delstaten Hessen och inhyser polisstationer samt myndighetsverksamhet. Fastigheterna är uthyrd i 13 år till delstaten Hessen.

Förutom investeringar i äldreboenden kommer vi framöver att fokusera mer på fastigheter inom segmenten utbildning och rättsväsende med offentliga hyresgäster. Därmed kan vi utnyttja den kunskap och de erfarenheter som vi har från Sverige och Finland inom dessa segment. Ambitionen är att öka andelen offentliga hyresgäster i den tyska portföljen.

Långsiktig finansiering

Hemsö har arbetat under flera år med att bredda investerarbasen. Obligationer och tecknade kreditfaciliteter med löptider upp till 30 år har ökat kapitalbindningen till 6,6 år och räntebindningen till 5,1 år samtidigt som genomsnittsräntan har sjunkit till 1,3 procent. Detta skapar ett förutsägbart finansnetto samtidigt som refinansieringsriskerna minskat.

I början av kvartalet tecknades en lånefacilitet om 3,0 miljarder kronor med Europeiska Investeringsbanken (EIB). Faciliteten löper i 18 år där vi under de närmaste 3 åren har möjlighet att finansiera våra investeringar inom social infrastruktur som samtidigt klassificeras som "Nearly Zero Energy Buildings". Dessutom har ett antal obligationer med löptider mellan 12 till 30 år emitterats med ett totalt belopp om 665 miljoner kronor.

I den svenska kapitalmarknaden är det svårt att erholda finansiering med längre löptider än 5-7 år och det är därför glädjande att vi skapat en stark position på kapitalmarknaden med tillgång till finansiering som få andra fastighetsbolag har.

Almedalen

I Almedalen deltog och debatterade Hemsö på ett stort antal seminarier för att bidra med erfarenhet och få inspiration för att bli ännu bättre på att utveckla samhällsfastigheter. Två av våra egna seminarier var särskilt välbesökta där två viktiga frågor diskuterades, nämligen skolgårdar och privat/kommunal samverkan för att utveckla nya äldreboenden. Hemsös hållbarhetsseminarium på temat Skolgårdsliftet som genomfördes tillsammans med Nacka kommun, SLU och Boverket intresserade en relevant publik. Vårt projekt Skolgårdsliftet har avslutat sin första del där 13 förskolor och skolor i Nacka fått nya lärarika utemiljöer. Nu pågår en inventeringsfas av 20 förskole- och skolgårdar runt om i landet för att fortsätta utveckla inspirerande och utvecklande utemiljöer för elever och lärare.

Hemsögåvan

Under sommaren har Hemsögåvan delats ut till skolor och elever i våra fastigheter. Gåvan som årligen delas ut sedan 2011 syftar till att underlätta och berika elevernas vardag. I år har bland annat en musikal byggts om till en inspirerande lärandemiljö i Ektorps skola i Nacka, ett museibesök bekostats för alla fritidsbarn på Uppåkraskolan i Hjärup och en hjärtstartare med tillhörande utbildning har köpts in till Consensum gymnasiet i Lund.

Jag är nöjd med den stabila utvecklingen hittills under året och att Hemsö skapat en fin projektportfölj som kommer att driva fortsatt tillväxt och öka kvaliteten på portföljen.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

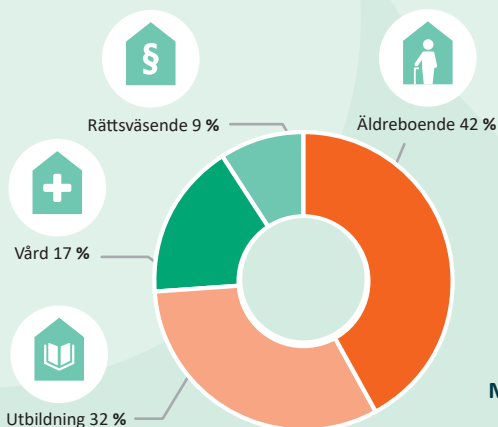
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

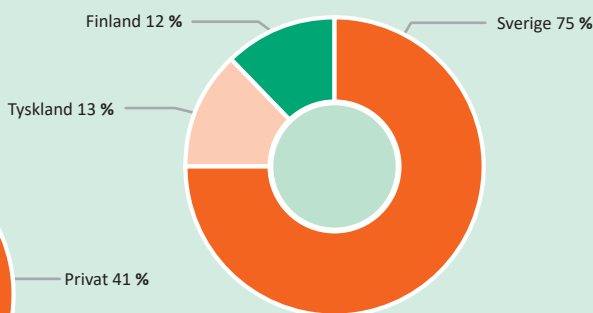
Detta är Hemsö

- 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 långsiktiga 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 42,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

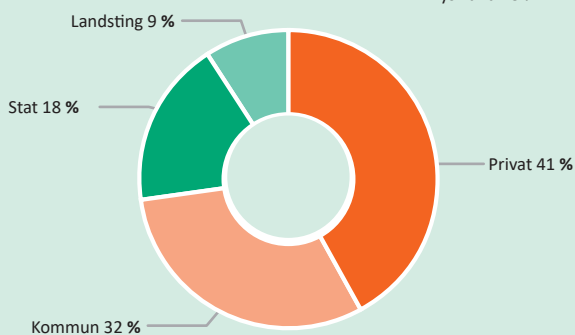
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter



Kontrakterad hyra per kundkategori



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 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 1 935 mkr (1 749). I Tyskland ökade hyresintäkterna med 18 procent och i Finland med 51 procent. Ökningen är främst en följd av förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 5 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 37 mkr motsvarande 2,6 procent, med störst procentuell ökning i Tyskland. I Sverige har lägre vakanser och indexering ökat hyresintäkterna.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 579 mkr (2 375) och den ekonomiska vakansen uppgick till 49 mkr (30), en ökning med 7 mkr sedan årsskiftet.

Hyresdurationen ökade till följd av färdigställda projekt och förvärv och uppgick vid periodens utgång till 9,0 år (8,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade och uppgick vid periodens utgång till 98,1 procent (98,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 460 mkr (432), en ökning med 28 mkr vilket motsvarar en ökning på 6,5 procent.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 18 mkr motsvarande 4,8 procent.

Vakansförändringar

Mkr	Jan-sep 2018
Ingående vakans	42
Avflyttningar	20
Inflyttningar	-13
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	49

Hyresavtalens förfallostruktur

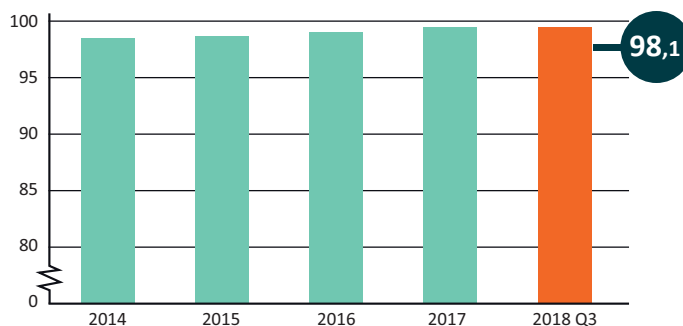
Förfalloår	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2018	121	5
2019	178	7
2020	230	9
2021	230	9
2022	159	6
>2022	1 669	64
Summa	2 588	100

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter.

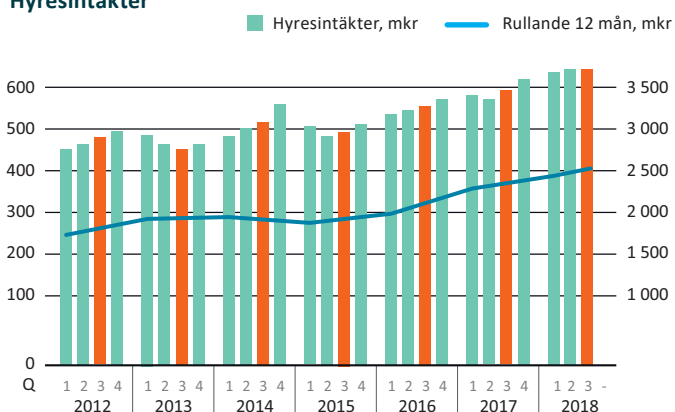
1 935 mkr

Hyresintäkter

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Hyresintäkter



Jämförbart bestånd

	30 sep 2018	30 sep 2017	Förändring %
Antal fastigheter, st	275	275	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30 434	28 634	6,3
Direktavkastning, %	5,1	5,3	-4,2

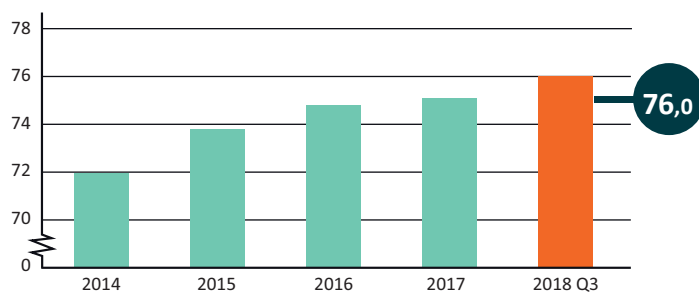
Belopp i mkr

	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Förändring %
Hysesintäkter	1 550	1 513	2,5
Övriga intäkter	7	6	4,4
Driftkostnader	-258	-250	3,2
Underhållskostnader	-99	-92	7,8
Övriga fastighetskostnader	-30	-27	9,0
Driftnetto	1 170	1 149	1,8

Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 482 mkr (1 326). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Avyttrade fastigheter minskade driftnettet med 9 mkr. Överskottsgraden uppgick till 76,3 procent (75,4), en ökning med 0,9 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 21 mkr motsvarande 2 procent. Ökningen är främst hänförlig till nytt-hyrningar, indexuppräknningar och valutakurseffekter.

Överskottsgrad rullande 12 månader, %**Administration**

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 99 mkr (87). Ökningen om 12 mkr jämfört med föregående år förklaras främst av högre personalkostnader.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -291 mkr (-254). Det ökade finansnettot förklaras av att den räntebärande skulden ökade med 4 241 mkr till 28 738 mkr (24 497). Räntebindningen minskade till 5,1 år (5,3) samtidigt som genomsnittsräntan sjönk till 1,3 procent (1,6).

Finansnettot består av räntekostnader -291 (-254), övriga finansiella kostnader om -30 mkr (-34), ränteintäkter om 2 mkr (13) samt övriga finansiella intäkter om 28 mkr (21).

1 482 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 097 mkr (985), en ökning med 11 procent. Förbättringen är främst hänförlig till ett ökat driftnetto till följd av en större fastighetsportfölj.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 894 mkr (944), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -28 mkr (-81) och orealiserade värdeförändringar till 922 mkr (1 025). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförliga till färdigställda projekt och nyuthyrningar i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 5,1 procent (5,4).

Totalavkastningen uppgick till 9,2 procent (13,8).

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan-sep 2018
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	366
Allmän marknadsförändring	272
Delsumma Sverige	638
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	-
Allmän marknadsförändring	181
Delsumma Tyskland	181
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	2
Allmän marknadsförändring	101
Delsumma Finland	103
Summa orealiserade värdeförändringar	922

Beräkning direktavkastning

Mkr	30 sep 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	1 944
Justering för 12 månaders innehav	17
Justering projektfastigheter	-195
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 766
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	42 573
Justering projektfastigheter	-8 022
Justerat bokfört värde på fastigheter	34 551
Direktavkastning	5,1%

Fastighetsvärde

42,6 mdkr

Fastigheter

353 st

Uthyrningsbar yta

1 679 tkvm

1 097 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	38 883	346
Förvärv	1 423	17
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 855	
Avyttringar och utrangeringar	-910	-10
Valutakursförändringar	400	
Orealiserade värdeförändringar	922	
Redovisat värde vid periodens slut	42 573	353

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 93 mkr (101). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 85 mkr (101). Värdeförändringen beror på att räntederivatportföljen fått en kortare duration och att marknadsräntor har stigit. Under perioden realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -103 mkr i samband med att Hemsö löst räntederivat i förtid. Valutaderivaten påverkade resultatet med 8 mkr (0).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -195 mkr (-325) varav aktuell skatt utgjorde -47 mkr (-76) och uppskjuten skatt utgjorde -148 mkr (-249). Med anledning av att riksdagen den 13 juni fattade beslut om ändrad skattelagstiftning har uppskjuten skatt 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 skattkostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 87 mkr (138). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 837 mkr (2 493). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	30 sep 2018	30 sep 2017
Sverige Öst	578	511	436	386	14 090	12 449
Sverige Väst	216	214	148	129	3 738	3 432
Sverige Nord	441	440	321	328	9 576	8 661
Sverige Syd	234	231	167	165	4 598	4 364
Tyskland	236	201	224	190	5 388	4 413
Finland	230	152	186	126	5 183	3 352
Totalt	1 935	1 749	1 482	1 326	42 573	36 671

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.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 889 mkr (1 705) motsvarande en ökning om 184 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och en lägre skattkostnad. Avkastningen på eget kapital uppgick till 25,3 procent (41,3).

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 138 mkr (1 030). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -390 mkr (-402). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 054 mkr (943). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 435 mkr (-2 292) samtidigt som ökad upplåning och utbetald utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 081 mkr (1 581). Sammantaget har likvida medel ökat med 394 mkr (-83) 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 41 mkr (48) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -107 mkr (-105). Finansiella poster uppgick till 373 mkr (-127). 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 realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument endast redovisats i koncernen. På grund av ändrade redovisningsregler som trädde i kraft vid årsskiftet ska realiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas även i moderbolaget. Denna principändring påverkade resultatet med -452 mkr, varav -544 mkr utgör en engångspost som eliminerats i koncernen. Periodens totalresultat ökade till -73 mkr (-234).

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 42 573 mkr (36 671) utgjorde Sverige 75 procent (79), Tyskland 13 procent (12) och Finland 12 procent (9).

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 69 kommuner i Sverige, 37 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 81 procent, utgjordes 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, utbildning och rättsväsende.

Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2018 omfattade 353 fastigheter (342) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 679 tkvm (1 591).

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Q1	8	913	40 537
Q2	5	214	3 329
Q3	4	255	13 024
Summa	17	1 423	56 890
Avyttringar			
Q1	9	804	26 661
Q2	1	62	14 753
Q3	-	-	-
Summa	10	866	41 414

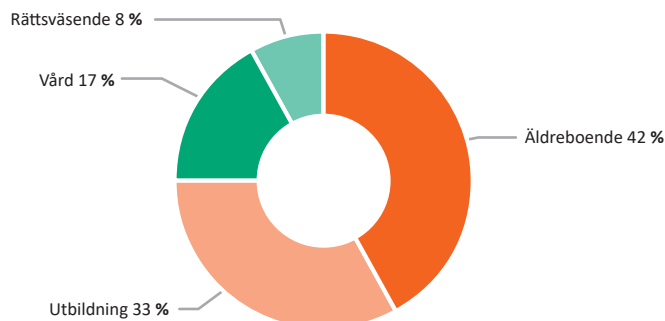
Fastighetstransaktioner

Under perioden förvärvades 17 fastigheter (22) för 1 423 mkr (2 022) och 10 fastigheter (36) avyttrades för 866 mkr (1 593).

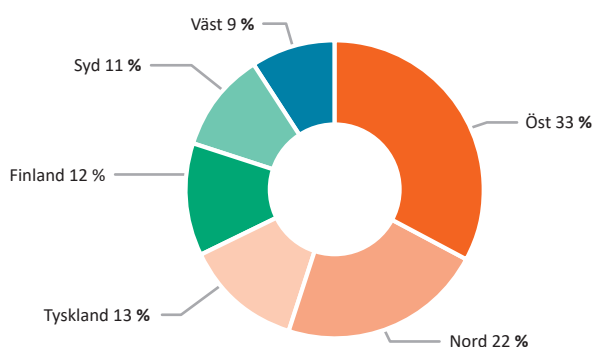
Investeringar

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 investerades 1 855 mkr (1 592). Av detta investerades 1 627 mkr (1 364) i nyproduktion och 228 mkr (228) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



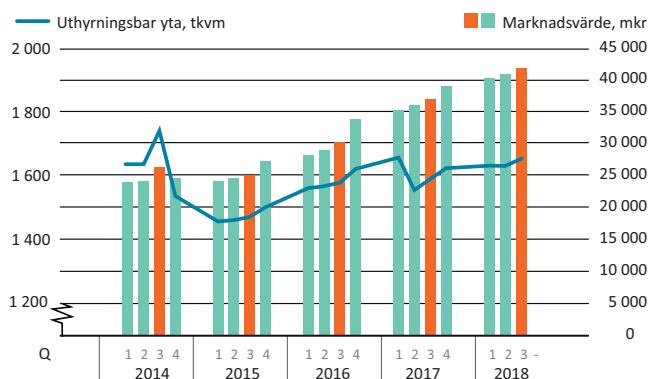
Fastigheternas marknadsvärde per segment



42 573 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	174	103	62	14	353
Uthyrningsbar yta, tkvm	750	532	269	129	1 679
Hysesduration, år	9,5	10,5	6,2	6,4	9,0
Fastighetsvärde, mkr	17 789	13 923	7 436	3 425	42 573
Hysesintäkter, mkr	800	633	330	172	1 935
Driftnetto, mkr	625	482	236	139	1 482
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1	98,3	95,2	98,9	98,1
Direktavkastning, %	5,0	4,9	5,8	5,6	5,1

Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 13 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 59 procent, där hyresavtal med staten uppgick 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.

98,1 %
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 uppgick till 30 meur varav 22 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

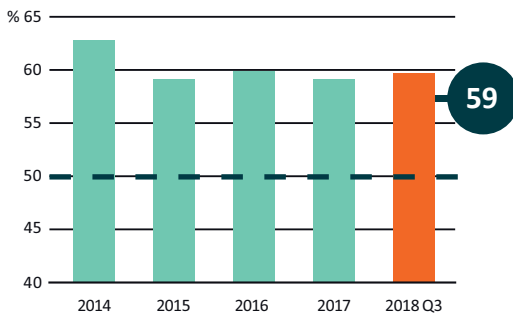
Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	150	5,8	30
Attendo	Privat	127	4,9	68
Stockholms läns landsting	Landsting	114	4,4	76
AcadeMedia	Privat	109	4,2	24
Västerås stad	Kommun	69	2,7	16
Karolinska Institutet	Stat	67	2,6	11
AWO (Tyskland)	Privat	67	2,6	8
Västra Götalandsregionen	Landsting	66	2,5	69
Norrköpings kommun	Kommun	58	2,3	19
HEWAG (Tyskland)	Privat	54	2,1	9
Mälardalens högskola	Stat	53	2,0	2
Gävle kommun	Kommun	50	1,9	19
Ambea	Privat	48	1,9	6
Region Gotland	Landsting	43	1,7	9
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,5	4
Int. Engelska Skolan	Privat	39	1,5	7
Björneborg kommun (Finland)	Kommun	37	1,4	1
Uppsala kommun	Kommun	37	1,4	22
KTH	Stat	36	1,4	1
Kunskapsskolan	Privat	35	1,4	8
Totalt		1 298	50,2	409

Fastighetsramar

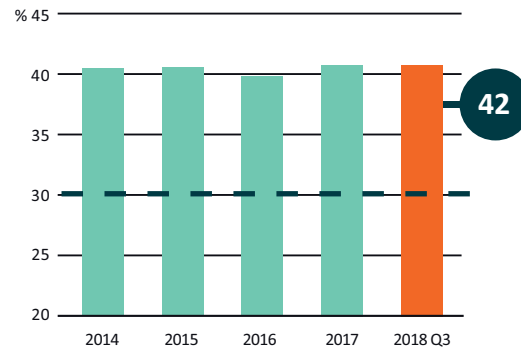
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

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

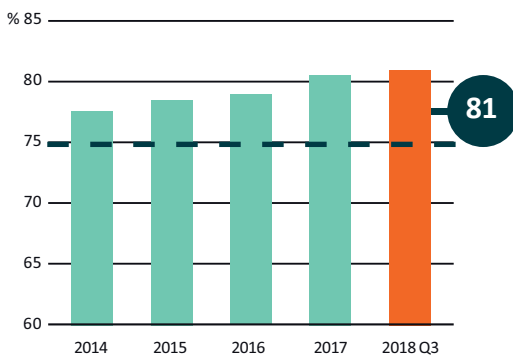
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



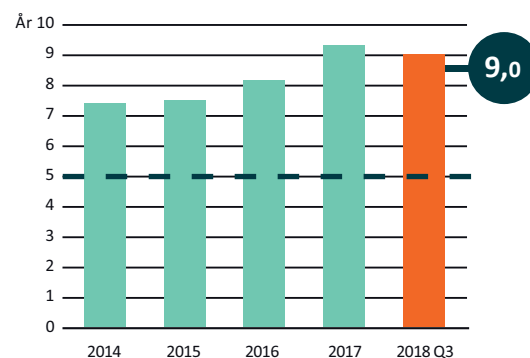
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



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 september 2018. Det är viktigt att notera att den ej är jämförbar 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	30 sep 2018	30 sep 2017	Förändring %
Hyresintäkter	2 579	2 375	
Fastighetskostnader	-615	-563	
Driftnetto	1 964	1 812	8,4
Central administration	-144	-140	
Res. andelar intresseföretag	6	0	
Finansiella poster	-335	-390	
Förvaltningsresultat	1 491	1 282	16,3

verkligt värde enligt IAS 40. Per 30 september 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 42 573 mkr (36 671).

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 ¹	Vård	21 000	1 803	814	85	78	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹	Vård	20 000	1 397	807	77	1	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	19 500	472	458	28	100	2020
Luleå	Anoraken 1	Äldreboende	12 000	267	236	21	100	2020
Norrköping	Sandbyhov	Utbildning	10 300	248	210	19	100	2019
Boden	Björknäs	Äldreboende	10 700	242	118	20	100	2020
Norrköping	Nod-Huset	Vård	6 800	224	215	13	89	2020
Helsingfors	Konstuniversitetet	Utbildning	5 900	152	127	8	100	2019
Västerås	Widénska	Utbildning	5 200	141	37	11	100	2019
Staffanstorps	Stanstorp 5:368	Äldreboende	4 100	135	77	9	100	2019
Kristianstad	Stafvre 11	Äldreboende	4 400	135	135	9	89	2020
Summa			119 900	5 216	3 234	300		

¹ 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 5 216 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 234 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolym

över 20 mkr uppgår den återstående investeringen till 3 426 mkr. Under kvartalet färdigställdes ett projekt för 110 mkr och fastigheten har överförts till förvaltningen.

Färdigställda projekt 2018

Kommun	Fastighet	Färdigställt	Fastighets-kategori	Projekt-yta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Tyresö	Krusmyntan 1	Q1	Äldreboende	4 300	165	15	10	100
Sotenäs	Gravarne 1:139	Q1	Vård	2 600	48	16	3	100
Solna	Älgörten 1	Q2	Utbildning	2 000	77	30	4	100
Enköping	Romberga 23:54	Q3	Äldreboende	4 200	110	16	9	100
Summa				13 100	400	18	26	



Romberga 23:54, Enköping

Hemsö har under tredje kvartalet färdigställt ett äldreboende i Enköping.

Äldreboendet Villa Idun omfattar 54 lägenheter som fördelar sig på tre våningar om totalt 4 200 kvadratmeter. Äldreboendet drivs av Ambea som tecknat ett 16-årigt hyresavtal.

Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

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 (12 månader rullande). Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 64,0 procent (64,5) och räntetäckningsgraden till 4,7 (4,7).

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

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 28 738 mkr (24 497).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 3 590 mkr i löptider från 2–30 år. Under tredje kvartalet tecknades även en lånefacilitet om 3 000 mkr med 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 finansiering. Under perioden har Hemsö utnyttjat 800 mkr av krediten.

Därutöver emitterade Hemsö en obligation i EUR marknaden om 56 meur som löper på 15 år. Utestående företagscertifikat minskade och uppgick till 4 599 mkr (4 688).

Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer som förfaller i närtid för att minska bolagets refinansieringsrisker. Under perioden återköpte Hemsö obligationer för totalt 1 193 mkr (0). Hemsö amorterade under perioden ett säkerställt banklån på 1 220 mkr vilket gör att säkerställd skuld per 30 september uppgick till 0 procent (3).

Hemsö har kreditlöften på totalt 12 700 mkr (10 950) för att minska bolagets refinansieringsrisker och säkerställa tillgång till kapital. Den 30 september 2018 var Hemsös kreditlöften utnyttjade, inklusive 2 200 mkr avseende EIB faciliteten. Likvida medel uppgick till 1 500 mkr (849) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 14 200 mkr (11 799) varför skuldtäckningskvoten uppgick till 201 procent (171).

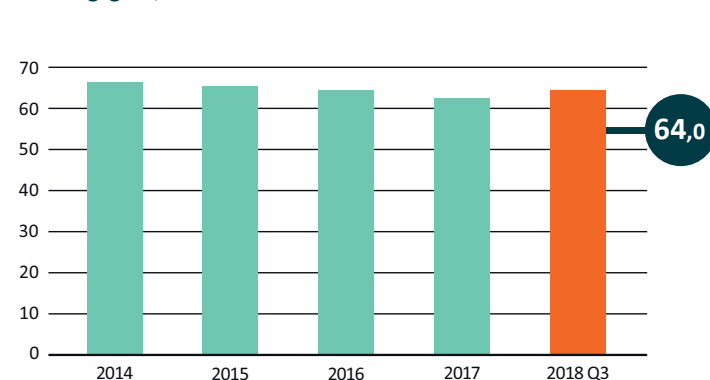
Finansieringskällor, mkr

	Q3 2018	Q3 2017
Obligationer, SEK	12 910	10 409
Obligationer, EUR	9 629	8 409
Summa obligationer	22 539	18 818
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 559	4 688
Europeiska Investeringsbanken	800	0
Nordiska Investeringsbanken	800	0
Säkerställda lån	0	990
Räntebärande skulder	28 738	24 496
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>2 600</i>	<i>1 000</i>

Kapitalstruktur, mkr

	Q3 2018	Q3 2017
Räntebärande skulder	28 738	24 496
Likvida medel	1 500	849
Nettoskuld	27 238	23 647
Marknadsvärde fastigheter	42 573	36 671
Belåningsgrad	64,0%	64,5%
Andel säkerställd skuld	0%	3%

Belåningsgrad, %



Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 7 450 mkr (7 500) vid periodens utgång. Per 30 september 2018 har Hemsö utestående valutaderivat till ett nominellt värde av 186 mkr. Vid periodens utgång uppgick valutaexponeringen till 6 procent (6) av koncernens egna kapital.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 6,6 år (5,0) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 5,1 år (5,3). Kapitalbindningen har förlängts under året på grund av att Hemsö har fokuserat på upplåning på längre löptider. I kapitalbindningen räknas den outnyttjade delen av EIB faciliteten med 15 års kapitalbindning på balansdagen. Vid periodens utgång uppgick Hemsös genomsnittsränta till 1,3 procent (1,6). Förändringen i snittränta beror på att Hemsö förtidslöst derivat under perioden och att nyupptagna lån har kunnat göras till förmånligare villkor än tidigare.

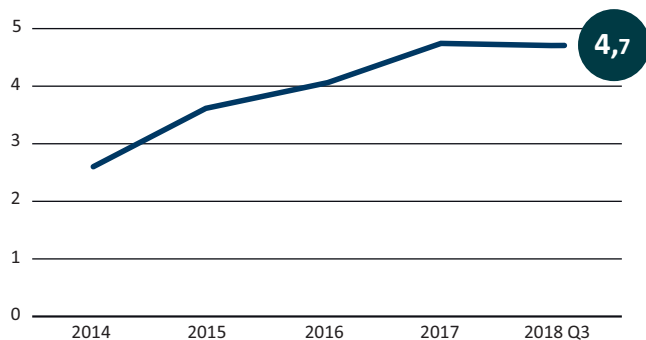
I början av juli slutförde Hemsö arbetet med att uppdatera ramverket för Hållbara obligationer vilket skapar bättre förutsättningar att utöka den hållbara finansieringen på svensk och europeisk kapitalmarknad.

Efter periodens utgång har Hemsö emitterat obligationer för totalt 565 mkr med löptider på 12–20 år. Hemsö har i och med emissionerna ytterligare breddat upplåningen från investerare utanför Europa.

2 600 mkr

Hållbar finansiering

Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Valutaexponering, mkr

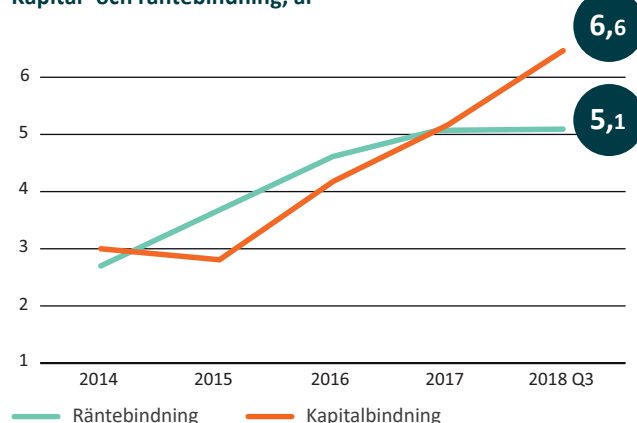
	Q3 2018	Q3 2017
Fastigheter EUR	10 570	7 765
Kassa EUR	12	673
Tillgångar EUR	10 582	8 438
Skuld EUR	9 629	8 409
Exponering EUR	953	29
Valutasäkring	-186	569
Valutaexponering	767	598
Eget kapital	12 053	9 885
Valutaexponering	6,4 %	6,1 %

Kreditlöften, mkr

	Q3 2018	Q3 2017
Banker	6 500	6 000
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	2 200	0
Byggnadskreditiv	0	1 940
Summa kreditlöften	12 700	11 940
Varav outnyttjat	12 700	10 950
Likvida medel	1 500	849
Disponibel likviditet	14 200	11 799
Kort upplåning	7 058	6 341
Skuldtäckningskvot	201 %	171 %*

*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv om 950 mkr

Kapital- och räntebindning, år



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	64,0 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	6,6 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	201 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,7 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3-8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader	33 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valuta- säkring	6 %



Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2018	865	865	4	6 505	23
2019	6 046	3 546	14	3 156	11
2020	10 300	3 300	14	1 349	5
2021	4 804	2 604	10	2 250	7
2022	946	946	4	1 300	5
2023	1 800	800	3	1 500	5
2024	500	500	2	2 000	7
2025	-	-	-	-	-
2026	5 923	5 923	25	5 123	18
>2026	5 656	5 656	23	5 556	19
Summa	36 839	24 139	100	28 738	100
Företagscertifikat		4 599			
Summa		28 738			

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	653	650	640	617	594	577	587	571	558
Fastighetskostnader	-145	-148	-168	-154	-118	-147	-167	-151	-111
Driftnetto	508	502	472	463	476	430	420	420	447
Central administration	-33	-36	-30	-43	-27	-28	-33	-46	-42
Resultat från andelar i intresseföretag	2	2	1	1	-	-	-	-	-
Finansiella poster	-96	-102	-93	-91	-93	-77	-84	-90	-90
Förvaltningsresultat	381	366	350	330	356	325	303	284	315
Värdeförändring fastigheter	94	622	178	739	141	415	388	1 735	91
Värdeförändring finansiella instrument	63	2	28	33	1	54	47	207	-5
Aktuell skatt	-4	-39	-4	-13	-28	-23	-25	2	-16
Uppskjuten skatt	-100	-14	-34	-229	-85	-51	-113	-482	-69
Periodens resultat	434	937	518	886	385	720	600	1 746	316
Övrigt totalresultat	-5	5	26	24	-3	10	1	15	28
Periodens totalresultat	429	942	544	910	382	730	601	1 761	344

Balansräkning	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016
Förvaltningsfastigheter	42 573	41 597	40 152	38 883	36 671	35 969	35 003	33 629	30 186
Övriga tillgångar	929	770	715	660	560	901	561	392	296
Likvida medel	1 500	1 223	1 132	1 134	849	2 467	1 170	932	2 957
Summa tillgångar	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337	36 734	34 953	33 439
Eget kapital	12 053	11 624	11 340	10 795	9 885	9 503	9 329	8 672	6 831
Uppskjuten skatteskuld	2 750	2 651	2 638	2 591	2 355	2 274	2 216	2 103	1 619
Derivat	350	512	515	544	560	615	676	723	1 055
Räntebärande skulder	28 738	27 786	26 380	25 575	24 497	25 863	23 436	22 483	23 074
Ej räntebärande skulder	1 111	1 017	1 126	1 172	783	1 082	1 077	972	860
Summa eget kapital och skulder	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337	36 734	34 953	33 439

Nyckeltal	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	64,0	63,9	62,9	62,9	64,5	64,3	63,6	64,0	66,5
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7	4,6	4,3	4,1	3,9
Operativt kassaflöde, mkr	366	350	338	330	350	311	281	271	305
Avkastning på eget kapital, % ¹	25,3	25,8	24,3	26,6	41,3	42,3	36,2	30,4	17,5
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4	5,4	5,6	5,7	6,0
Totalavkastning, % ¹	9,2	9,5	9,0	9,8	13,8	14,0	13,6	12,8	8,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	98,3	98,1	98,3	98,8	98,7	97,9	97,5	97,5
Antal fastigheter, st	353	349	345	346	342	339	362	356	333
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 679	1 651	1 658	1 636	1 591	1 560	1 663	1 638	1 587

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Okt 2017-sep 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	1 935	1 749	654	593	2 549	2 363
Övriga intäkter	8	9	-1	1	11	12
Driftkostnader	-304	-298	-79	-74	-389	-383
Underhållskostnader	-112	-104	-49	-36	-169	-161
Övriga fastighetskostnader	-44	-30	-17	-8	-57	-43
Driftnetto	1 482	1 326	508	476	1 944	1 788
Central administration	-99	-87	-33	-27	-142	-130
Resultat från andelar i intresseföretag	5	0	2	0	6	1
Rörelseresultat	1 388	1 239	477	449	1 808	1 659
Finansiella poster	-291	-254	-96	-93	-382	-345
Förvaltningsresultat	1 097	985	381	356	1 426	1 314
Värdoförändringar						
Förvaltningsfastigheter	894	944	94	141	1 632	1 682
Finansiella instrument	93	101	62	1	127	135
Resultat före skatt	2 084	2 030	537	498	3 185	3 131
Aktuell skatt	-47	-76	-4	-28	-34	-63
Uppskjuten skatt	-148	-249	-100	-85	-376	-477
Periodens resultat	1 889	1 705	433	385	2 775	2 591
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 800	1 648	389	382	2 729	2 577
Innehav utan bestämmande inflytande	89	57	45	3	46	14
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	1 889	1 705	434	385	2 775	2 591
Omräkningsdifferens	26	7	-5	-3	50	31
Periodens totalresultat	1 915	1 712	429	382	2 825	2 622
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 826	1 655	384	379	2 779	2 608
Innehav utan bestämmande inflytande	89	57	45	3	46	14

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	42 573	36 671	38 883
Andelar i intresseföretag	106	99	101
Fordringar hos intresseföretag	71	47	47
Övriga anläggningstillgångar	36	71	32
Kortfristiga fordringar	717	343	480
Likvida medel	1 500	849	1 134
SUMMA TILLGÅNGAR	45 002	38 080	40 677
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 053	9 885	10 795
Uppskjuten skatteskuld	2 750	2 355	2 591
Räntebärande skulder	21 680	18 156	18 884
Ej räntebärande skulder	350	560	544
Summa långfristiga skulder	24 780	21 071	22 019
Räntebärande skulder	7 058	6 341	6 691
Ej räntebärande skulder	1 111	783	1 172
Summa kortfristiga skulder	8 169	7 124	7 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 002	38 080	40 677

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
Utdelning	-	-	-	-556	-	-556
Tillskott från minoritetsägare	-	-	-	-	57	57
Totalresultat 2017-01-01–2017-09-30	-	-	7	1 648	57	1 712
Utgående eget kapital 2017-09-30	1	6 856	80	2 617	331	9 885
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Totalresultat 2017-10-01–2017-12-31	-	-	24	929	-43	910
Utgående eget kapital 2017-12-31	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	-	-657	-	-	-	-657
Totalresultat	-	-	25	1 800	90	1 915
Utgående eget kapital 2018-09-30	1	6 199	129	5 346	378	12 053

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Okt 2017-sep 2018	Jan-dec 2017
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	1 097	985	381	356	1 426	1 314
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>						
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-5	-	-2	-	-7	-2
Avskrivningar	2	1	1	1	3	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	57	-49	3	111	93	-13
Realisationsresultat	27	82	44	2	27	82
Betald skatt	-40	-43	-14	-7	-39	-42
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 138	976	413	463	1 503	1 341
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	-390	-348	-192	-332	-80	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748	628	221	131	1 423	1 303
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-1 423	-2 022	-256	-175	-2 069	-2 668
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 855	-1 592	-650	-543	-2 453	-2 190
Försäljning av fastigheter	870	1 469	-	-	870	1 469
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-23	-145	-	-144	20	-102
Övriga anläggningstillgångar	-4	-2	-1	-2	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 435	-2 292	-907	-864	-3 636	-3 493
Finansieringsverksamheten						
Upptagna räntebärande skulder	6 434	6 990	1 446	1 509	7 914	8 470
Amorteringar räntebärande skulder	-3 696	-4 910	-484	-2 660	-4 351	-5 565
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	57	-	-	-	57
Utbetald utdelning	-657	-556	-	-	-657	-556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 081	1 581	962	-1 151	2 906	2 406
Periodens kassaflöde	394	-83	276	-1 884	693	216
Likvida medel vid periodens början	1 134	932	1 223	2 717	849	932
Kursdifferens i likvida medel	-28	-	1	16	-42	-14
Likvida medel vid periodens slut	1 500	849	1 500	849	1 500	1 134
Operativt kassaflöde	1 054	943	366	350	1 383	1 272

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017-sep 2018	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	41	48	49	56
Centrala administrationskostnader	-107	-105	-147	-145
Rörelseresultat	-66	-57	-98	-89
Finansiella poster	373	-127	272	-228
Värdeförändringar finansiella instrument	-452	-62	-435	-45
Bokslutsdispositioner	-	12	486	498
Resultat före skatt	-145	-234	225	136
Redovisad skatt	72	-	44	-28
Periodens resultat	-73	-234	269	108
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-73	-234	269	108

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	3	4
Inventarier	1	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 209	5 976	6 324
Uppskjuten skattefordran	72	-	-
Långfristiga fordringar	3 392	3 332	3 355
Summa anläggningstillgångar	9 681	9 312	9 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	22 152	16 534	17 273
Likvida medel	0	707	906
Summa omsättningstillgångar	22 152	17 241	18 179
SUMMA TILLGÅNGAR	31 833	26 553	27 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 515	2 904	3 245
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	48	-	48
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	29	25
Räntebärande skulder	28 738	23 506	24 354
Ej räntebärande skulder	507	114	191
Summa skulder	29 270	23 649	24 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 833	26 553	27 863

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Hemsö emitterat obligationer för totalt 565 mkr med löptider på 12–20 år. Hemsö har i och med emissionerna ytterligare breddat upplåningen från investerare utanför Europa.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 108 anställda varav 52 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, 5 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. Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Samägda bolag

Utöver koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Hemsö aktier och andelar 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 24 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 mycket liten kreditrisk har standarden inte någon väsentlig påverkan på Hemsös finansiella rapporter.

IFRS 9 medför att orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument som tidigare endast redovisats i koncernen nu även ska redovisas i moderbolaget. Denna principändring har påverkat moderbolagets resultat under perioden med -452 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 dessa inte omfattas av IFRS 15 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 räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Effekten på Hemsö som leasetagare är under utredning. Hemsö bedömer att nyttjanderätter och motsvarande leasingskuld initialt kommer att uppgå till ca 200 mkr och bedöms påverka vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med cirka -0,1 procent.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten 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 24 oktober 2018

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kersin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
VD

Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2018 och den niomåndersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 Oktober 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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.

Direktavkastning

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

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 intresseföretagsandel minus betald skatt.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag 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

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.

Nyckeltalsberäkningar

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

bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	Okt 2017- sep 2018	Okt 2016- sep 2017	Jan-dec 2017
Periodens resultat	2 775	3 452	2 591
Genomsnittligt eget kapital	10 969	8 358	9 734
Avkastning på eget kapital	25,3 %	41,3 %	26,6 %

Direktavkastning	30 sep 2018	30 sep 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 944	1 746
Justering för 12 månaders innehav	17	24
Justering projektfastigheter	-195	-138
Justerat driftnetto	1 766	1 632
Bokfört värde på fastigheter	42 573	36 671
Justering projektfastigheter	-8 022	-6 542
Justerat bokfört värde	34 551	30 129
Direktavkastning	5,1 %	5,4 %

Totalavkastning	Okt 2017- sep 2018	Okt 2016- sep 2017	Jan-dec 2017
Driftnetto	1 944	1 746	1 788
Värdeförändring fastigheter	1 632	2 680	1 682
Summa	3 576	4 426	3 470
Ingående fastighetsvärde	36 671	30 186	33 629
Utgående fastighetsvärde	42 573	36 671	38 883
Justering periodens värdeförändring	-1 632	-2 680	-1 682
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	38 806	32 089	35 415
Totalavkastning	9,2 %	13,8 %	9,8 %

Förvaltningsresultat	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017- sep 2018	Jan-dec 2017
Resultat före skatt	2 084	2 030	3 185	3 131
Återläggning				
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	-894	-944	-1 632	-1 682
<i>Värdeförändringar derivat</i>	-93	-101	-127	-135
Förvaltningsresultat	1 097	985	1 426	1 314

Räntetäckningsgrad	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017- sep 2018	Jan-dec 2017
Rörelseresultat	1 388	1 239	1 808	1 659
Finansnetto	-291	-254	-382	-345
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,9	4,7	4,8

Operativt kassaflöde	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt 2017- sep 2018	Jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	1 097	985	1 426	1 314
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-5	-	-7	-2
Avskrivningar	2	1	3	2
Betald skatt	-40	-43	-39	-42
Operativt kassaflöde	1 054	943	1 383	1 272

Belåningsgrad	30 sep 2018	30 sep 2017
Räntebärande skuld	28 738	24 497
Avgår likvida medel	-1 500	-849
Nettoskuld	27 238	23 648
Marknadsvärde fastigheter	42 573	36 671
Belåningsgrad	64,0 %	64,5 %

Skuldtäckningskvot	30 sep 2018	30 sep 2017
Likvida medel	1 500	849
Outnyttjade kreditlöften	12 700	10 000
Disponibel likviditet	14 200	10 849
Kort upplåning	7 058	6 341
Skuldtäckningskvot	201 %	171 %

Andel säkerställd skuld	30 sep 2018	30 sep 2017
Utestående säkerställd skuld	-	990
Bokfört värde på fastigheter	42 573	36 671
Andel säkerställd skuld	0,0 %	2,7 %

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2018	7 feb 2019
Årsredovisning	mars 2019
Delårsrapport jan-mar 2019	29 april 2019
Årsstämma	29 april 2019
Halvårsrapport jan-jun 2019	12 juli 2019
Delårsrapport jan-sept 2019	24 okt 2019

HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

