

Q4

Bokslutskommuniké 2018

Sammanfattning januari – december 2018

- » Hysesintäkterna ökade till 2 607 mkr (2 363).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 443 mkr (1 314).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 2 060 mkr (1 682) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 91 mkr (135).
- » Årets resultat efter skatt ökade till 3 092 mkr (2 591).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 46 236 mkr (38 883).
- » Under året förvärvades 29 fastigheter (27) för 3 135 mkr (2 668) och 10 fastigheter (36) avyttrades för 867 mkr (1 587).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- » Hemsö förlängde ett hyresavtal med Mälardalens högskola i Västerås. Hyresavtalet omfattar 34 500 kvm och hyresperioden uppgår till 10 år.
- » Hemsö avtalade om att bygga en högstadie- och gymnasieskola för 1 000 elever i Zossen söder om Berlin. Staden Zossen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Investeringen uppgår till 450 mkr.
- » Hemsö ingick avsiktsförklaring med Åbo stad avseende förvärv av åtta äldreboende- och vårdfastigheter i Åbo. Investeringen uppgår till 130 meur.
- » Hemsö emitterade, i ett antal transaktioner, obligationer om 2 mdkr med löptider från 10 till 25 år.
- » Hemsö förvärvade en skola under uppförande i Haninge samt avtalade om att bygga ett äldreboende med 54 platser i Halmstad. Investeringen uppgår till 320 mkr.
- » Hemsö förvärvade Helsingfors tingshus för 200 meur. Finska staten är största hyresgäst. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 50 000 kvm och den återstående hyrestiden till 12 år. Tillträdet sker under första kvartalet 2019.

Hemsö i sammandrag

	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	Okt–dec 2018	Okt–dec 2017
Hysesintäkter, mkr	2 607	2 363	673	614
Förvaltningsresultat, mkr	1 443	1 314	346	330
Resultat efter skatt, mkr	3 092	2 591	1 203	886
Operativt kassaflöde, mkr	1 383	1 272	329	330
Belåningsgrad, %	63,3	62,9	63,3	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,8	5,3	4,6
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	46 236	38 883	46 236	38 883
Överskottsgrad, %	74,5	75,3	69,3	75,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	98,3	98,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 732	1 636	1 732	1 636



VD-ord

Stabil tillväxt och minskade refinansieringsrisker

Hemsös stabila tillväxt under året fortsatte även i fjärde kvartalet. För helåret ökade både hyresintäkterna och förvaltningsresultatet med 10 procent till 2 607 miljoner kronor respektive 1 443 miljoner kronor och årets resultat efter skatt ökade med 19 procent till 3 092 miljoner kronor drivet av värdeförändringar. Hyresdurationen har ökat till 9,7 år som ett resultat av ett flertal förvärv och färdigställda projekt med långa hyresavtal samt förlängningar av stora befintliga hyresavtal. Under året har även kvalitén i fastighetsportföljen förbättrats och en starkare kapitalstruktur uppnåtts, vilket har minskat refinansieringsriskerna.

Utvecklar skola i Berlin

Hemsö tar ett nytt stort kliv i Tyskland och har under kvartalet byggstartat en högstadieskola och gymnasieskola i Zossen söder om Berlin. Projektet är Hemsös första skolprojekt i Tyskland. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Skolan byggs för 1 000 elever och beräknas att vara färdigställd första kvartalet 2021.

Hemsö stärker närvaron i Finland

Under fjärde kvartalet har Hemsö ingått avtal om ytterligare två stora förvärv i Finland.

Hemsö har ingått en avsiktsförklaring med Åbo stad avseende ett förvärv av åtta äldreboende- och vårdfastigheter. Fastigheterna är centralt belägna och hyrs av Åbo stad. Att få Åbo stad som hyresgäst ger oss möjlighet att bidra till den fortsatta utvecklingen i en av Finlands största städer.

Hemsö förvärvar även tingshuset i Helsingfors. Fastigheten är specialanpassad för justitiedepartementet och belägen i centrala Helsingfors. Den finska staten är den största hyresgästen med olika enheter inom finska justitiedepartementet, bland

annat Helsingfors Tingsrätt, Helsingfors Hovrätt, Helsingfors Rätthjälpsbyrå och Åklagarämbetet.

Förvärven ökar kvalitén på Hemsös portfölj. Fastigheterna har en hyresduration om 12 år och 95 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster.

Förlängd kapital- och räntebindning

Vi har under kvartalet, i ett antal transaktioner, emitterat obligationer om 2 miljarder kronor med löptider från 10 till 25 år. Emissionerna har gjorts i både EUR och SEK och nästan hela den emitterade volymen kommer från nya investerare. Under hela 2018 har vi fokuserat på att minska refinansieringsriskerna genom att bredda bolagets finansiering och emittera långa obligationer med fast ränta. Kapital- och räntebindningen ökade därmed till 7,9 respektive 5,9 år, samtidigt som investerarbasen har breddats.

Obligationsmarknaden har varit turbulent den senaste tiden. I den svenska kapitalmarknaden är det dessutom generellt svårt att erhålla finansiering med långa löptider. Det är i detta utmanande marknadsläge som det blir tydligt att Hemsö skapat en stark position på den svenska och internationella kapitalmarknaden med tillgång till finansiering som få andra fastighetsbolag har.

Stort behov av social infrastruktur

Under året har vi byggstartat nya skolor, äldreboenden och vårdfastigheter med en total investeringsvolym om 2 miljarder kronor med en hyresduration överstigande 20 år och där offentliga hyresgäster utgör 90 procent av hyresintäkterna.

Behovet av social infrastruktur och framförallt nya äldreboenden och skolor är stort. Behovet drivs främst av demografiska förändringar och befolkningstillväxt som inte förändras, oavsett utvecklingen i den globala ekonomin. Det starka behovet skapar goda marknadsförutsättningar för fortsatt tillväxt där Hemsö kan hjälpa kommunerna med deras stora utmaningar.

För att möta denna utmaning om att tillskapa ny social infrastruktur och samtidigt bevara en stabil kapitalstruktur har Hemsös ägare efter årets slut tillskjutit eget kapital om 1 miljard kronor. Kapitaltillskottet från Tredje AP-fonden och Sagax är ett kvitto om ägarnas långsiktighet och tro på att bolaget kommer att spela en viktig roll i denna utmaning. Ägarna ser detta som en första kapitalinjektion och har beredskap att tillföra ytterligare kapital i framtiden om behov uppstår.

Slutligen vill jag tacka alla duktiga och engagerade medarbetare och samarbetspartners för det fina arbetet under senaste året för att skapa ett ännu starkare Hemsö.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

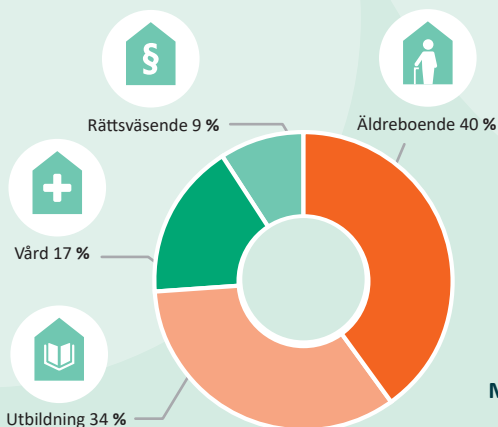
Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter.

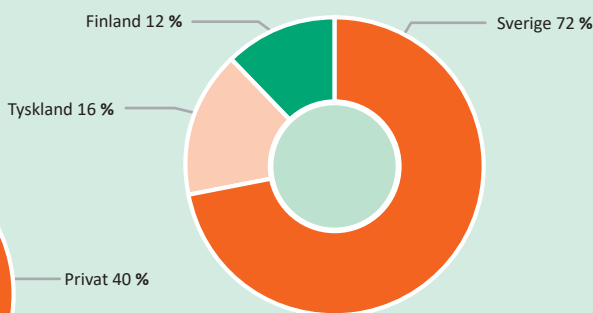
Detta är Hemsö

- 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 46,2 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

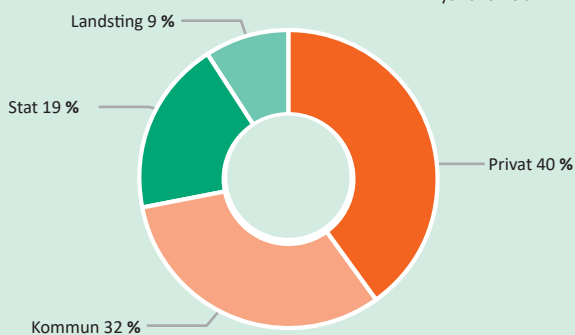
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter



Kontrakterad hyra per kundkategori



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till december 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 2 607 mkr (2 363). I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 19 procent och i Finland med 46 procent och är främst en följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 5 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 51 mkr motsvarande 2,5 procent, vilket beror på hyresindexering och höjda hyror vid omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 750 mkr (2 492) och den ekonomiska vakansen uppgick till 49 mkr (42).

Hyresdurationen ökade till 9,7 år (9,2) till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar. Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad och uppgick vid årets utgång till 98,3 procent (98,3).

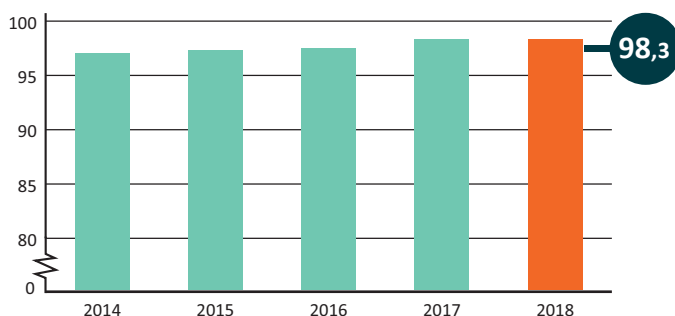
Under 2019 förfaller hyresavtal med en årshyra om 164 mkr varav 30 mkr redan är förlängda. Återstående hyresförfall 2019 uppgår till 134 mkr vilket motsvarar 4,9 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 668 mkr (587), en ökning med 81 mkr vilket motsvarar en ökning på 14 procent.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 66 mkr motsvarande 13 procent, vilket främst är hänförligt till ökade kostnader för planerat underhåll.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Vakansförändringar

Mkr	Jan–dec 2018
Ingående vakans	42
Avflyttningar	26
Justering vakanshyror	6
Inflyttningar	-25
Förvärvat	-
Avyttrat	-
Utgående vakans	49

Hyresavtalens förfallostruktur

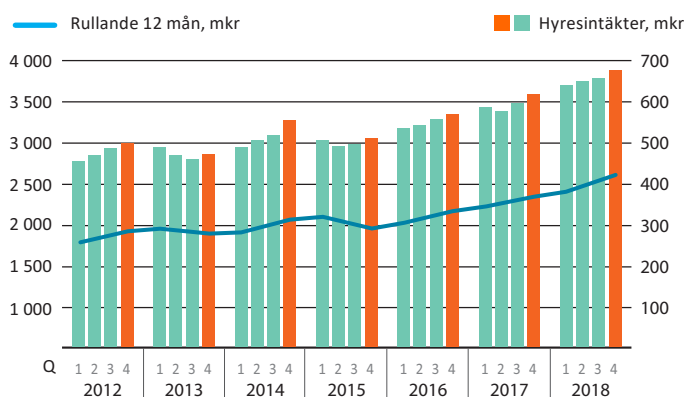
År	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2019	164	5,9
2020	223	8,1
2021	237	8,6
2022	180	6,5
2023	129	4,7
2024	100	3,6
2025	130	4,7
2026	105	3,8
2027	124	4,5
2028	236	8,6
>2028	1 131	41,0
Summa	2 759	100

Med årshyra avses kontrakterad årshyra innan avdrag för hyresrabatter om 9 mkr.

2 607 mkr

Hyresintäkter

Hyresintäkter



Jämförbart bestånd

	31 dec 2018	31 dec 2017	Förändring %
Antal fastigheter, st	275	275	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 325	29 545	6,0
Direktavkastning, %	4,8	5,2	-6,6

Belopp i mkr

	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	Förändring %
Hysesintäkter	2 075	2 024	2,5
Övriga intäkter	9	9	-1,0
Driftkostnader	-345	-322	6,9
Underhållskostnader	-180	-140	29,2
Övriga fastighetskostnader	-41	-38	8,4
Driftnetto	1 518	1 533	-1,1

Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 950 mkr (1 788). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 74,5 procent (75,3), en minskning med 0,8 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd minskade driftnettet med 15 mkr motsvarande 1 procent. Minskningen är främst hänförlig till ökade kostnader för planerat underhåll och snöröjning. Kostnaderna för planerat underhåll har ökat på grund av att åtgärder genomförts för att öka kvaliteten i fastighetsbeståndet.

Administration

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 146 mkr (130). Ökningen om 16 mkr jämfört med föregående år beror på kostnader med anledning av implementering av nytt systemstöd och högre personalkostnader.

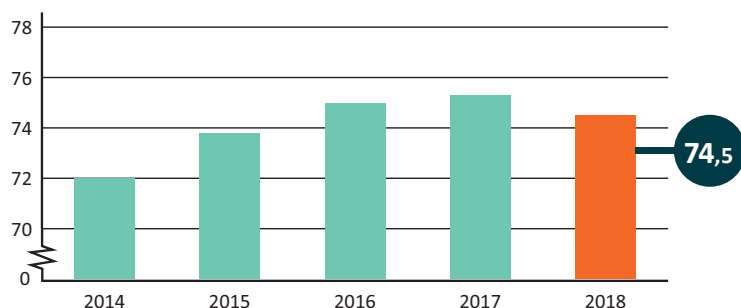
Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -372 mkr (-345). Det ökade finansnettot förklaras av att den räntebärande skulden ökat med 4 154 mkr till 29 728 mkr (25 575). Räntebindningen har ökat till 5,9 år (5,1) samtidigt som genomsnittsräntan har sjunkit till 1,3 procent (1,5).

Finansnettot består av räntekostnader om -381 mkr (-343), övriga finansiella kostnader om -41 mkr (-43), ränteintäkter om 2 mkr (14) samt övriga finansiella intäkter om 48 mkr (27).

1 950 mkr

Driftnetto

Överskottsgrad rullande 12 månader, %

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 443 mkr (1 314), en ökning med 10 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid årets utgång till 2 060 mkr (1 682), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -28 mkr (-79) och orealiserade värdeförändringar till 2 088 mkr (1 761). Orealiserade värdeförändringar beror på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,9 procent (5,2).

Totalavkastningen uppgick till 9,7 procent (9,8).

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan–dec 2018
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	988
Allmän marknadsförändring	409
Delsumma Sverige	1 397
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	31
Allmän marknadsförändring	488
Delsumma Tyskland	519
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	22
Allmän marknadsförändring	150
Delsumma Finland	172
Summa orealiserade värdeförändringar	2 088

Beräkning direktavkastning

Mkr	31 dec 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	1 950
Justering för 12 månaders innehav	82
Justering projektfastigheter	-137
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 895
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	46 236
Justering projektfastigheter	-7 700
Justerat bokfört värde på fastigheter	38 536
Direktavkastning	4,9%

Fastighetsvärde

46,2 mdkr

Fastigheter

365 st

Uthyrningsbar yta

1 732 tkvm

1 443 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	38 883	346
Förvärv	3 135	29
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 660	
Avyttringar	-867	-10
Utrangeringar	-44	
Valutakursförändringar	381	
Orealiserade värdeförändringar	2 088	
Redovisat värde vid periodens slut	46 236	365

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 91 mkr (135). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 81 mkr (144). Värdeförändringen beror till största del på att räntederivatportföljen fått en kortare duration. Under perioden realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -175 mkr i samband med att Hemsö löst räntederivat i förtid. Valutaderivaten påverkade resultatet med 10 mkr (-9).

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -502 mkr (-540) varav aktuell skatt utgjorde -36 mkr (-63) och uppskjuten skatt utgjorde -466 mkr (-477). 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 22,0 till 20,6 procent har givit en positiv resultat effekt om 174 mkr avseende uppskjuten skatt. Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid årets utgång till 73 mkr (143). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 140 mkr (2 734). 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–dec 2018	Jan–dec 2017	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Sverige Öst	772	688	569	522	14 758	13 238
Sverige Väst	292	283	196	174	3 837	3 543
Sverige Mitt/Nord	587	590	418	437	10 266	8 939
Sverige Syd	314	309	218	218	4 783	4 500
Tyskland	325	275	307	260	7 240	4 889
Finland	317	218	242	178	5 352	3 774
Totalt	2 607	2 363	1 950	1 788	46 236	38 883

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 Mitt/Nord, Sverige Syd, Tyskland och Finland.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 092 mkr (2 591) motsvarande en ökning om 501 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, större positiva värdeförändringar och en lägre skattebelastning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 25,8 procent (26,6).

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 430 mkr (1 341). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 0 mkr (7). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 383 mkr (1 272). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 010 mkr (-3 493) samtidigt som ökad upplåning, lösen av finansiella instrument och utbetalad utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 923 mkr (2 361). Sammantaget har likvida medel minskat med -657 mkr (216) 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 63 mkr (56) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -158 mkr (-145). Finansiella poster uppgick till 322 mkr (-228). I finansiella poster ingår resultat från andelar i koncernföretag om 508 mkr samt vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 223 mkr. Tidigare år har realiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument endast redovisats i koncernen. Till följd av ändrade redovisningsregler som trädde i kraft vid årsskiftet ska realiserade värdeförändringar på finansiella instrument redovisas även i moderbolaget. Denna principändring medförde en engångspost om -544 mkr som eliminerats i koncernen. Årets totalresultat ökade till 485 mkr (108).

Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 46 236 mkr (38 883) finns 72 procent (78) i Sverige, 16 procent (12) i Tyskland och 12 procent (10) i Finland.

Vid årets utgång ägde Hemsö fastigheter i 69 kommuner i Sverige, 40 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 31 december 2018 omfattade 365 fastigheter (346) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 732 tkvm (1 636).

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
Q4	12	1 713	46 026
Summa	29	3 135	102 916
Avyttringar			
Q1	9	804	26 661
Q2	1	62	14 753
Q3	-	-	-
Q4	-	1	-
Summa	10	867	41 414

Fastighetstransaktioner

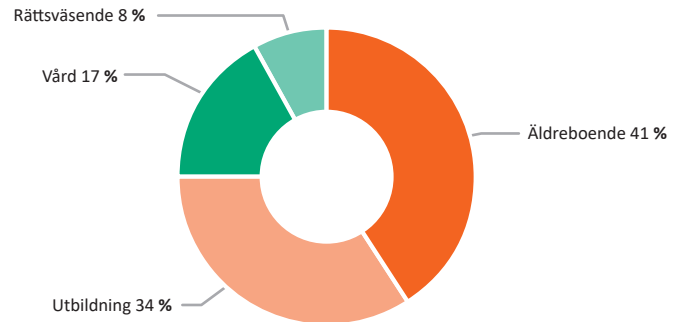
Under perioden förvärvades 29 fastigheter (27) för 3 135 mkr (2 668) och 10 fastigheter (36) avyttrades för 867 mkr (1 587).

Investeringar

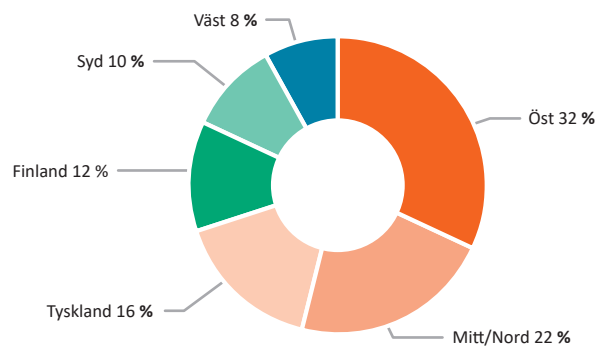
Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet.

Under perioden investerades 2 660 mkr (2 190). Av detta investerades 2 303 mkr (1 851) i nyproduktion och 357 mkr (339) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



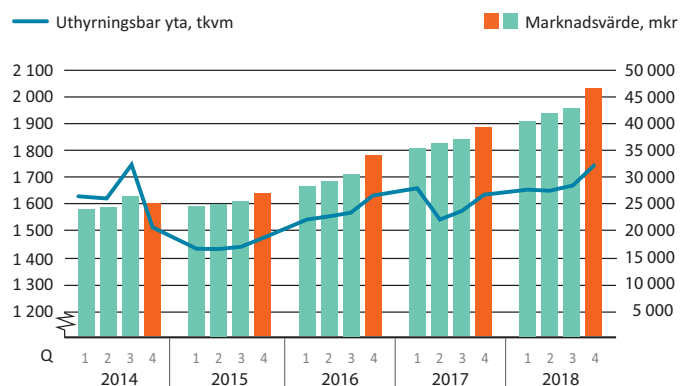
Fastigheternas marknadsvärde per segment



46 236 mkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	176	110	63	16	365
Uthyrningsbar yta, tkvm	760	555	273	144	1 732
Hyresduration, år	9,5	12,0	7,0	6,9	9,7
Fastighetsvärde, mkr	18 954	15 756	7 845	3 681	46 236
Hyresintäkter, mkr	1 080	849	440	238	2 607
Driftnetto, mkr	824	626	310	190	1 950
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	98,6	95,1	97,4	98,3
Direktavkastning, %	4,8	4,8	5,5	5,5	4,9

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 60 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 19 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.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	152	5,5	30
Attendo	Privat	129	4,7	73
Region Stockholm	Landsting	115	4,2	74
AcadeMedia	Privat	110	4,0	25
Västerås stad	Kommun	81	2,9	17
Västra Götalandsregionen	Landsting	81	2,9	71
Karolinska Institutet	Stat	68	2,5	11
AWO Hessen Süd	Privat	67	2,4	8
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,2	17
Mälardalens högskola	Stat	55	2,0	2
HEWAG	Privat	54	1,9	9
Nordrhein-Westfalen	Stat	52	1,9	1
Gävle kommun	Kommun	51	1,8	19
Ambea	Privat	46	1,8	8
Region Gotland	Landsting	44	1,6	9
Mehiläinen	Privat	41	1,5	8
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,5	4
Int. Engelska Skolan	Privat	40	1,5	7
Björneborg kommun	Kommun	38	1,4	1
Uppsala kommun	Kommun	37	1,3	23
Totalt		1 361	50	417

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 uppgick till 38 meur varav 18 procent är säkerställd genom pantsättning.

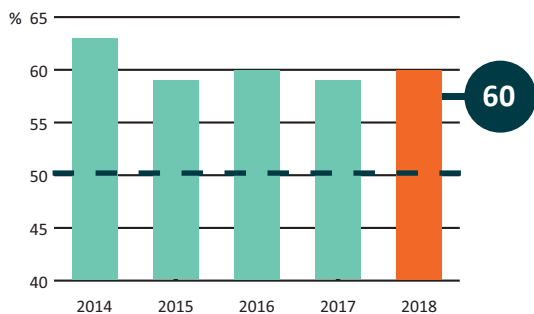
De största hyresgästerna, alla med en andel mellan 4 och 6 procent av den totala kontrakterade årshyran, är svenska Polismyndigheten, Attendo, Region Stockholm och AcadeMedia.

Fastighetsramar

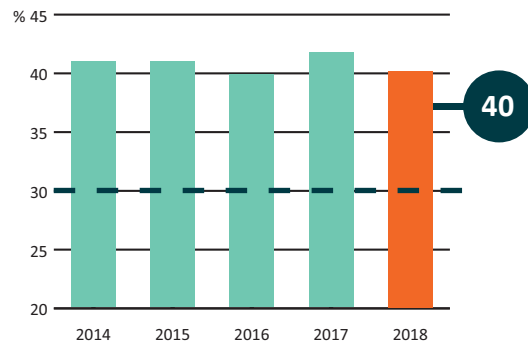
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

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

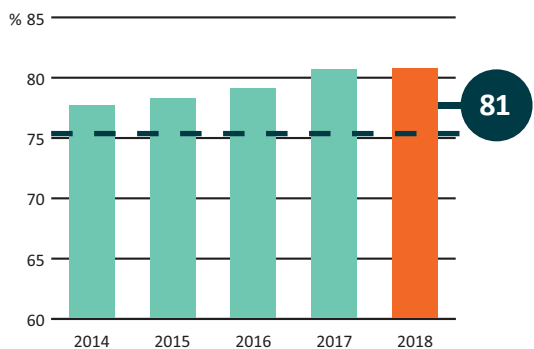
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



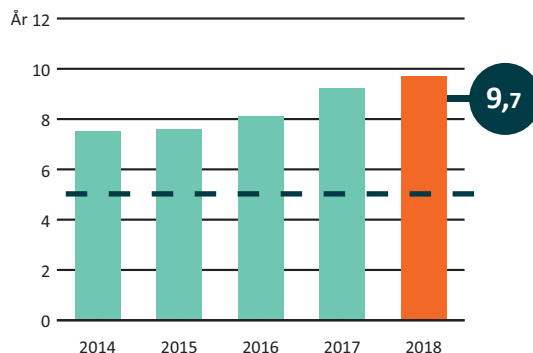
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



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 31 december 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 och intäkter. Resultatandelar från intresseföretag är exklusive värdeförändringar och beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Per 31 december har samtliga fast-

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017	Förändring %
Hyresintäkter	2 750	2 492	
Fastighetskostnader	-673	-577	
Driftnetto	2 077	1 915	8,5
Central administration	-146	-132	
Res. andelar i intresseföretag	6	5	
Finansiella poster	-345	-369	
Förvaltningsresultat	1 592	1 419	12,2

igheter 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 årets utgång till 46 236 mkr (38 883).

Projekt

Hemsös största pågående projekt

Kommun	Projekt	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	21 300	1 849	677	91	84	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹⁾	Vård	22 400	1 397	730	77	1	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	15 200	469	435	29	100	2021
Zossen	Jägerstrasse	Utbildning	16 300	485	483	25	100	2020
Luleå	Anoraken	Äldreboende	12 000	287	232	21	100	2020
Norrköping	Sandbyhov	Utbildning	10 200	248	133	19	100	2019
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 100	246	82	20	100	2019
Norrköping	NOD-huset	Vård	6 800	247	231	13	89	2020
Helsingfors	Konstuniversitetet	Utbildning	4 100	151	111	13	100	2019
Staffanstorps	Villa Vikhem	Äldreboende	4 100	126	41	9	100	2019
Kristianstad	Stafvre	Äldreboende	4 400	131	130	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 900	107	105	8	100	2020
Summa			130 800	5 743	3 390	334		

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 5 743 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 390 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolym över 20 mkr uppgår den återstående investeringen till 3 592 mkr. Under året färdigställdes fem projekt för 531 mkr

och fastigheterna har överförts till förvaltningen. Under kvartalet har två nya projekt byggstartat: projektfastigheten Fyllinge, omfattande 3 900 kvm med ett hyresvärde på 8 mkr och en hyresduration på 15 år (äldreboende) samt skolprojektet Zossen utanför Berlin, omfattande 16 300 kvm med ett hyresvärde på 25 mkr och en hyresduration på 20 år (utbildning).

Färdigställda projekt 2018

Kommun	Projekt	Färdigställt	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Tyresö	Villa Basilika	Q1	Äldreboende	4 300	157	15	10	100
Sotenäs	Hälsans hus	Q1	Vård	2 600	50	16	3	100
Solna	RWS etapp 2	Q2	Utbildning	2 000	76	30	4	100
Enköping	Villa Idun	Q3	Äldreboende	4 200	105	16	9	100
Västerås	Widénska	Q4	Utbildning	5 300	143	15	11	100
Summa				18 400	531	17	38	



Widénska, Västerås

Hemsö har färdigställt Widénska gymnasiet i Västerås. Byggnaden har en uthyrningsbar yta på 5 300 kvadratmeter med en total investering på 143 miljoner kronor.

Den nya gymnasieskolan ligger på Vasagatan i Västerås och i nära anslutning till högskolans campus och stadsbiblioteket. Skolan har plats för cirka 480 elever och Västerås Stad har tecknat ett hyresavtal på 15 år.

Finansiering

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

Hemsö emitterar obligationer på 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 skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A- från Standard & Poor's.

Räntebärande skulder

Hemsös räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 29 728 mkr (25 575).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 4 154 mkr i löptider från 2 till 30 år samt 198,5 meur på den europeiska marknaden i löptider från 10 till 25 år. Därutöver har Hemsö lånat 1 600 mkr från Nordiska respektive Europeiska Investeringsbanken med löptider på 8 och 15 år.

Hemsö amorterade under perioden ett säkerställt banklån på 1 220 mkr, säkerställd skuld per 31 december uppgick därmed till 0 procent (3).

Under fjärde kvartalet har Hemsö fortsatt fokusera på upplåning med längre löptider till fast ränta för att förlänga kapital- och räntebindning. Under kvartalet emitterades obligationer om 564 mkr i den svenska kapitalmarknaden på löptider från 12 till 20 år och 142,5 meur i på den europeiska kapitalmarknaden på löptider från 10 till 25 år.

Per 31 december har Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 700 mkr (10 720) för att minska bolagets refinansieringsrisker och säkerställa tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 450 mkr (1 134) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 13 150 mkr (11 854) varför skuldtäckningskvoten uppgick till 165 procent (166).

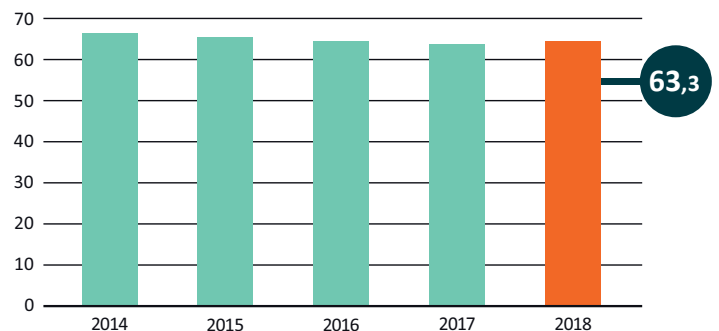
Finansieringskällor, mkr

	Q4 2018	Q4 2017
Obligationer, SEK	12 604	11 660
Obligationer, EUR	11 075	8 657
Summa obligationer	23 679	20 317
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 449	4 038
Europeiska Investeringsbanken	800	0
Nordiska Investeringsbanken	800	0
Säkerställda lån	0	1 220
Räntebärande skulder	29 728	25 575
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>2 600</i>	<i>1 000</i>

Kapitalstruktur, mkr

	Q4 2018	Q4 2017
Räntebärande skulder	29 728	25 575
Likvida medel	450	1 134
Nettoskuld	29 278	24 441
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Belåningsgrad	63,3%	62,9%
Andel säkerställd skuld	0,0%	3,1%

Belåningsgrad, %



Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 6 350 mkr (8 250) vid årets utgång. Per 31 december 2018 har Hemsö utestående valutaderivat till ett nominellt värde av 0 mkr (640). Vid årets utgång uppgick valutaexponeringen till 11,5 procent (10,8) av koncernens egna kapital.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 7,9 år (5,0) och genomsnittlig räntebindning uppgick till 5,9 år (5,1) vid periodens utgång. Kapitalbindningen har förlängts under året till följd av att Hemsö fokuserat på upplåning på längre löptider. Vid periodens utgång uppgick Hemsös genomsnittsränta till 1,3 procent (1,5). Förändringen i genomsnittsräntan beror på att Hemsö förtidslöst derivat under perioden och att nyupptagna lån har kunnat göras till förmånligare villkor än tidigare.

Efter årets utgång har Hemsö emitterat obligationer för totalt 2 550 mkr med löptider på ca 3 år. Efter årets utgång tillsköt även Hemsös ägare 1 000 mkr i eget kapital i form av ett aktieägartillskott.

2 600 mkr

Hållbar finansiering

Valutaexponering, mkr

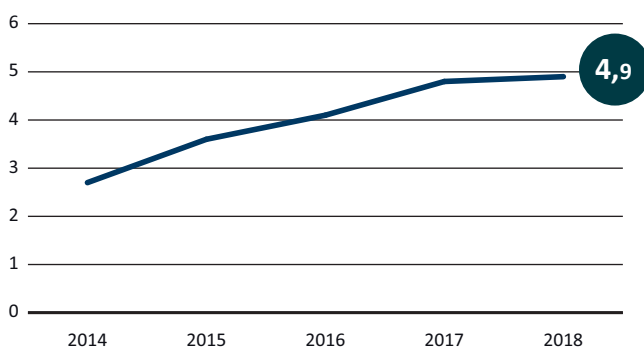
	Q4 2018	Q4 2017
Fastigheter EUR	12 592	8 663
Kassa EUR	0	515
Tillgångar EUR	12 592	9 178
Skuld EUR	11 075	8 657
Exponering EUR	1 517	521
Valutasäkring	0	645
Valutaexponering	1 517	1 166
Eget kapital	13 199	10 795
Valutaexponering	11,5%	10,8%

Kreditlöften, mkr

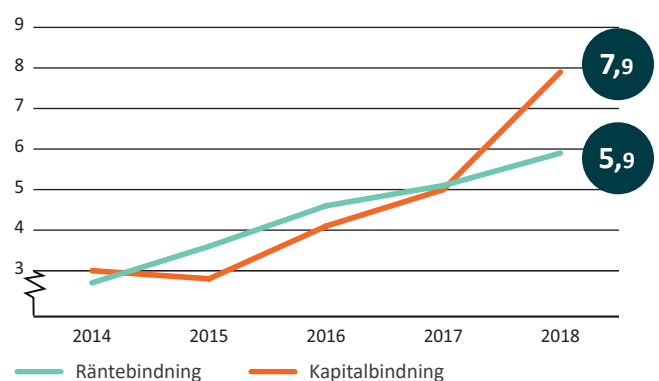
	Q4 2018	Q4 2017
Banker	6 500	6 000
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	2 200	0
Byggnadskreditiv	0	1 940
Summa kreditlöften	12 700	11 940
Varav outnyttjat	12 700	10 720
Likvida medel	450	1 134
Disponibel likviditet	13 150	11 854
Kort upplåning	7 994	6 691
Skuld täckningskvot	165%	166%*

*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv om 720 mkr

Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Kapital- och räntebindning, år



Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	63,3 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	7,9 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	165 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,9 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning ska ligga i intervallet 3-8 år	5,9 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	11 %



Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2019	3 545	3 545	14	9 744	33
2020	11 300	3 300	13	1 349	5
2021	4 804	2 604	10	2 250	8
2022	945	945	4	200	1
2023	3 300	800	3	1 500	5
2024	500	500	2	2 000	7
2025	0	0	0	0	0
2026	5 914	5 914	23	5 114	17
2027	0	0	0	0	0
>2027	7 671	7 671	30	7 571	26
Summa	37 979	25 279	100	29 728	100
Företagscertifikat		4 449			
Summa		29 728			

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	676	653	650	640	617	594	577	587	571
Fastighetskostnader	-208	-145	-148	-168	-154	-118	-147	-167	-151
Driftnetto	468	508	502	472	463	476	430	420	420
Central administration	-48	-33	-36	-30	-43	-27	-28	-33	-46
Resultat från andelar i intresseföretag	6	2	2	1	1	0	-	-	-
Rörelseresultat	426	477	468	443	421	449	402	387	374
Finansiella poster	-80	-96	-102	-93	-91	-93	-77	-84	-90
Förvaltningsresultat	346	381	366	350	330	356	325	303	284
Värdeförändring fastigheter	1 166	94	622	178	739	141	415	388	1 735
Värdeförändring finansiella instrument	-2	63	2	28	33	1	54	47	207
Aktuell skatt	11	-4	-39	-4	13	-28	-23	-25	2
Uppskjuten skatt	-318	-100	-14	-34	-229	-85	-51	-113	-482
Periodens resultat	1 203	434	937	518	886	385	720	600	1 746
Övrigt totalresultat	-4	-5	5	26	24	-3	10	1	15
Periodens totalresultat	1 199	429	942	544	910	382	730	601	1 761

Balansräkning	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016
Förvaltningsfastigheter	46 236	42 573	41 597	40 152	38 883	36 671	35 969	35 003	33 629
Övriga tillgångar	720	929	770	715	660	560	901	561	392
Likvida medel	450	1 500	1 223	1 132	1 134	849	2 467	1 170	932
Summa tillgångar	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337	36 734	34 953
Eget kapital	13 199	12 053	11 624	11 340	10 795	9 885	9 503	9 329	8 672
Uppskjuten skatteskuld	3 067	2 750	2 651	2 638	2 591	2 355	2 274	2 216	2 103
Derivat	281	350	512	515	544	560	615	676	723
Räntebärande skulder	29 728	28 738	27 786	26 380	25 575	24 497	25 863	23 436	22 483
Ej räntebärande skulder	1 131	1 111	1 017	1 126	1 172	783	1 082	1 077	972
Summa eget kapital och skulder	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337	36 734	34 953

Nyckeltal	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	63,3	64,0	63,9	62,9	62,9	64,5	64,3	63,6	64,0
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	4,9	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7	4,6	4,3	4,1
Operativt kassaflöde, mkr	329	366	350	338	330	350	311	281	271
Avkastning på eget kapital, % ¹	25,8	25,3	25,8	24,3	26,6	41,3	42,3	36,2	30,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,9	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4	5,4	5,6	5,7
Totalavkastning, % ¹	9,7	9,2	9,5	9,0	9,8	13,8	14,0	13,6	12,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,1	98,3	98,1	98,3	98,8	98,7	97,9	97,5
Antal fastigheter, st	365	353	349	345	346	342	339	362	356
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 732	1 679	1 651	1 658	1 636	1 591	1 560	1 663	1 638

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	Okt–dec 2018	Okt–dec 2017
Hysesintäkter	2 607	2 363	673	614
Övriga intäkter	11	12	3	3
Driftkostnader	-411	-383	-107	-85
Underhållskostnader	-197	-161	-85	-57
Övriga fastighetskostnader	-60	-43	-16	-12
Driftnetto	1 950	1 788	468	463
Central administration	-146	-130	-48	-43
Resultat från andelar i intresseföretag	11	1	6	1
Rörelseresultat	1 815	1 659	426	421
Finansiella poster	-372	-345	-80	-91
Förvaltningsresultat	1 443	1 314	346	330
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	2 060	1 682	1 166	739
Värdetförändring finansiella instrument	91	135	-2	33
Resultat före skatt	3 594	3 131	1 510	1 102
Aktuell skatt	-36	-63	11	13
Uppskjuten skatt	-466	-477	-318	-229
Periodens resultat	3 092	2 591	1 203	886
Periodens resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	2 980	2 577	1 180	929
Innehav utan bestämmande inflytande	112	14	24	-43
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	3 092	2 591	1 204	886
Omräkningsdifferens	22	31	-4	24
Periodens totalresultat	3 114	2 622	1 200	910
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	3 002	2 608	1 176	953
Innehav utan bestämmande inflytande	112	14	24	-43

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	46 236	38 883
Andelar i intresseföretag	112	101
Fordringar hos intresseföretag	71	47
Övriga anläggningstillgångar	92	32
Övriga kortfristiga fordringar	445	480
Likvida medel	450	1 134
SUMMA TILLGÅNGAR	47 406	40 677
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13 199	10 795
Uppskjuten skatteskuld	3 067	2 591
Räntebärande skulder	21 736	18 884
Ej räntebärande skulder	281	544
Summa långfristiga skulder	25 084	22 019
Räntebärande skulder	7 992	6 691
Ej räntebärande skulder	1 131	1 172
Summa kortfristiga skulder	9 123	7 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 406	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	-	-	31	2 577	14	2 622
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	-	-500	-	-157	-	-657
Avyttring av minoritetsandel	-	-	-	-	-53	-53
Totalresultat	-	-	22	2 980	112	3 114
Utgående eget kapital 2018-12-31	1	6 356	126	6 369	347	13 199

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	Okt–dec 2018	Okt–dec 2017
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	1 443	1 314	346	330
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>				
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-11	-2	-6	-2
Avskrivningar	2	2	0	1
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	27	-13	-30	36
Realisationsresultat	20	82	-7	-
Betald skatt	-51	-42	-11	1
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 430	1 341	292	366
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	0	7	289	292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 430	1 348	581	658
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-3 135	-2 668	-1 712	-646
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 660	-2 190	-805	-598
Försäljning av fastigheter	871	1 469	1	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-86	-102	-63	43
Övriga anläggningstillgångar	-	-2	4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 010	-3 493	-2 575	-1 201
Finansieringsverksamheten				
Uptagna räntebärande skulder	8 463	8 470	2 029	1 480
Amorteringar räntebärande skulder	-4 711	-5 565	-1 015	-655
Lösen av finansiella instrument	-172	-45	-71	17
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	57	-	-
Utbetald utdelning	-657	-556	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 923	2 361	943	842
Periodens kassaflöde	-657	216	-1 051	299
Likvida medel vid periodens början	1 134	932	1 500	849
Kursdifferens i likvida medel	-27	-14	1	-14
Likvida medel vid periodens slut	450	1 134	450	1 134
OPERATIVT KASSAFLÖDE	1 383	1 272	329	330

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017	Okt–dec 2018	Okt–dec 2017
Rörelsens intäkter	63	56	22	6
Central administration	-158	-145	-51	-38
Rörelseresultat	-95	-89	-29	-32
Finansiella poster	322	-228	-51	-101
Värdeförändringar finansiella instrument	-453	-45	-1	17
Bokslutsdispositioner	653	498	653	486
Resultat före skatt	427	136	572	370
Redovisad skatt	58	-28	-13	-28
Periodens resultat	485	108	559	342
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	485	108	559	342

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	1	4
Inventarier	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 233	6 324
Uppskjuten skattefordran	57	-
Långfristiga fordringar	16 120	3 355
Summa anläggningstillgångar	22 412	9 684
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	11 008	17 273
Likvida medel	0	906
Summa omsättningstillgångar	11 008	18 179
SUMMA TILLGÅNGAR	33 420	27 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 073	3 245
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	34	48
Skulder		
Uppskjuten skatteskuld	25	25
Räntebärande skulder	29 728	24 354
Ej räntebärande skulder	560	191
Summa skulder	30 313	24 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 420	27 863

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång tillsköt Hemsös ägare ett aktieägartillskott om 1 000 mkr. Hemsö har även emitterat obligationer för 2 550 mkr med löptider runt 3 år.

Medarbetare

Hemsö hade vid årets utgång 102 anställda varav 49 kvinnor. Av de anställda arbetar 33 personer inom förvaltningsorganisationen samt 14 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, personal och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 93 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 transaktioner med närstående har skett under perioden.

Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger idag 24 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö har avyttrat aktierna i det samägda bolaget Vitartes AB och förvärvat hälften av aktierna och rösterna i Vitartes tidigare dotterbolag Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Bolagen äger två fastigheter i Hagastaden.

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

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. Hemsös

kunder består till övervägande del av offentlig sektor med god betalningsförmåga och mycket liten kreditrisk. Den bedömda förväntade kreditförlusten baserat på historiskt utfall med ett riskpåslag uppgår inte till några materiella belopp och har inte reserverats. Standarden har därför inte någon väsentlig inverkan på Hemsö-koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget finansierar dotterbolagens fastighetsinvesteringar med interna lån. Dotterbolagen har mycket hög kreditvärdighet och någon kreditförlust på fordringar på dotterbolag har aldrig uppstått historiskt. Då den förväntade kreditförlusten på moderbolagets fordringar på dotterföretag bedöms som icke materiell har någon förväntad kreditförlust på dessa fordringar inte reserverats i moderbolaget.

IFRS 9 medför att orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument som tidigare endast redovisats i koncernen nu även ska redovisas i moderbolaget. Denna principändring medförde en engångspost om -544 mkr 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 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 tillämpas av Hemsö från och med 1 januari 2019 utan retroaktivitet. 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. Hemsö bedömer att nyttjanderätter och motsvarande leasingskuld initialt kommer att uppgå till cirka 300 mkr och bedöms påverka vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med -0,1 procentenheter.

Rapportens undertecknande

Stockholm den 7 februari 2019

Nils Styf, Verkställande direktör

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

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 intressebolagsbolag 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 exklusive outnyttjade byggnadskreditiv 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 tomträtsavgäld.

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 mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017
Årets resultat	3 092	2 591
Genomsnittligt eget kapital	11 997	9 734
Avkastning på eget kapital	25,8%	26,6%

Direktavkastning	31 dec 2018	31 dec 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 950	1 788
Justering för 12 månaders innehav	82	27
Justering projektfastigheter	-137	-104
Justerat driftnetto	1 895	1 711
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Justering projektfastigheter	-7 700	-6 220
Justerat bokfört värde	38 536	32 663
Direktavkastning	4,9%	5,2%

Totalavkastning	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017
Driftnetto	1 950	1 788
Värdeförändring fastigheter	2 060	1 682
Summa	4 010	3 470
Ingående fastighetsvärde	38 883	33 629
Utgående fastighetsvärde	46 236	38 883
Justering årets värdeförändring	-2 060	-1 682
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	41 530	35 415
Totalavkastning	9,7%	9,8%

Förvaltningsresultat	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017
Resultat före skatt	3 594	3 131
Återläggning		
<i>Värdoförändringar fastigheter</i>	-2 060	-1 682
<i>Värdoförändringar derivat</i>	-91	-135
Förvaltningsresultat	1 443	1 314

Räntetäckningsgrad	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017
Rörelseresultat	1 815	1 659
Finansnetto	-372	-345
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,8

Operativt kassaflöde	Jan–dec 2018	Jan–dec 2017
Förvaltningsresultat	1 443	1 314
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-11	-2
Avskrivningar	2	2
Betald skatt	-51	-42
Operativt kassaflöde	1 383	1 272

Belåningsgrad	31 dec 2018	31 dec 2017
Räntebärande skuld	29 728	25 575
Avgår likvida medel	-450	-1 134
Nettoskuld	29 278	24 441
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Belåningsgrad	63,3%	62,9%

Skuldtäckningskvot	31 dec 2018	31 dec 2017
Likvida medel	450	1 134
Outnyttjade kreditlöften*	12 700	10 000
Disponibel likviditet	13 150	11 134
Kort upplåning	7 994	6 691
Skuldtäckningskvot	165%	166%

* Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv

Andel säkerställd skuld	31 dec 2018	31 dec 2017
Säkerställd skuld	0	1 220
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Andel säkerställd skuld	0,0%	3,1%

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

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 oktober 2019

HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

