

# Q1

## Delårsrapport 2019

### Sammanfattning januari – mars 2019

- » Hysesintäkterna ökade till 723 mkr (636).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 423 mkr (350).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 128 mkr (178) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -51 mkr (28).
- » Periodens resultat efter skatt minskade till 406 mkr (518).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 49 559 mkr (40 152).
- » Under perioden förvärvades 5 fastigheter (8) för 2 348 mkr (913) och 1 fastighet (9) avyttrades för 58 mkr (804).

### Viktiga händelser under första kvartalet

- » Enligt tidigare annonserat förvärv tillträdde Hemsö Helsingfors tingshus under januari. Investeringen uppgår till motsvarande 2,1 miljarder kronor.

- » Hemsö avtalade om förvärv av ett fastighetsbestånd med åtta äldreboende- och vårdfastigheter i Åbo, Finland. Samtidigt avtalades om en investering i bolaget Turku Technology Properties med en ägarandel för Hemsö på 34,8 procent. Investeringen för bägge affärerna uppgår till motsvarande 1,9 miljarder kronor och tillträde skedde den 4 april 2019.
- » Hemsös ägare tillsköt 1 miljard kronor i form av ett aktieägartillskott.
- » Hemsö förvärvade en skola i Kungälv och ett äldreboende i Mölndal. Investeringen uppgår till totalt 105 miljoner kronor. Samtidigt har en avsiktsförklaring tecknats med Kungälv kommun om förvärv av en fastighets- och projektportfölj i kommunen.
- » Hemsö förvärvade tre fastigheter i centrala Trelleborg om 5 900 kvadratmeter och byggrätter på 15 000 kvadratmeter. Investeringen uppgår till 80 miljoner kronor.
- » Hemsö har tilldelats en markanvisning i området Bagartorp i Solna för utveckling av en ny högstadieskola.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – mar 2019	Jan – mar 2018	Apr 2018 – mar 2019	Jan – dec 2018
Fastighetsintäkter, mkr	727	640	2 705	2 618
Förvaltningsresultat, mkr	423	350	1 516	1 443
Resultat efter skatt, mkr	406	518	2 980	3 092
Operativt kassaflöde, mkr	380	338	1 425	1 383
Belåningsgrad, %	62,2	62,9	62,2	63,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,8	5,1	4,9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	49 559	40 152	49 559	46 236
Överskottsgrad, %	75,3	73,8	74,9	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,1	97,9	98,3
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 800	1 658	1 800	1 732



## VD-ord

Hemsö inleder 2019 med en stark tillväxt av kassaflödet. Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 423 miljoner kronor för första kvartalet. Tillväxten av förvaltningsresultatet är en konsekvens av ett ökat driftnetto i identiskt bestånd samt förvärv och färdigställda projekt senaste året. Detta i kombination med ett finansnetto och administrationskostnader som är i linje med förra året trots en betydligt större fastighetsportfölj. Intjäningsförmågan för förvaltningsresultatet är 1 664 miljoner kronor, en ökning med 14 procent jämfört med första kvartalet 2018. Jag förväntar mig därför en fortsatt ökning av kassaflödet under hela 2019.

### Kapitalstruktur

Belåningsgraden har minskat till 62,2 procent samtidigt som rätetäckningsgraden ökat till 5,1 gånger. Kapital- och räntebindningen om 7,4 år respektive 5,2 år är fortfarande bland de längsta utav svenska fastighetsbolag. Hemsö har haft en hög investeringstakt senaste året men kombinationen av ett starkt kassaflöde och långsiktiga kapitalstarka ägare ger möjligheten att fördjupa vårt samarbete med kommuner utan ökad finansiell risk.

### Hemsö utvecklar ny högstadieskola i Solna

Hemsö har tilldelats mark av Solna stad för utveckling av en ny högstadieskola för 360 elever. Skolan ska bli ett komplement till den befintliga Raoul Wallenbergskolan i Järvastaden som invigdes 2017. Den nya skolan blir belägen i Bagartorp i norra Solna och ska möta behovet av nya högstadieplatser i den växande stadsdelen. Det är glädjande att vi återigen får förtroendet av kommunen att utveckla en ny skola i Solna.

Vi har ett mycket bra samarbete med både kommunen och Raoul Wallenbergskolan sedan tidigare och ser fram emot att utveckla den nya skolan tillsammans.

### Hemsö investerar i Göteborgsregionen

Hemsö förvärvade en grundskola i Kungälv och ett äldreboende i Mölndal. Samtidigt tecknade Hemsö en avsiktsförklaring med Kungälvs kommun om att investera i kommunens expansion av samhällsfastigheter. Avsiktsförklaringen innefattar ett antal förskolor och en grundskola med kommunen som hyresgäst på långa hyresavtal. Skolorna kommer att utformas för upp till 800 elever.

Göteborgsområdet är en region med stark ekonomisk och befolkningstillväxt vilket samtidigt skapar utmaningar för regionen att möta det ökande behovet av äldreboenden och skolor. Hemsö har specialiserat sig på att vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner där vi förutom kapital även tillför specialistkompetens. Hemsö är det privata bolag i Sverige som har störst erfarenhet av att utveckla och äga skolor samt äldreboenden.

### Ljuslyftet

Hemsö har lanserat Ljuslyftet som är en ny satsning baserad på forskning för att förbättra läromiljön i våra skolor. Ett dynamiskt belysningsystem installeras i klassrummen och ambitionen är att det ska öka elevernas koncentrationsförmåga och studieresultat. Vi börjar med ett pilotprojekt i Raoul Wallenbergskolan i Solna och har som ambition att lansera det på bredare front i framtiden.

Ljusmiljöerna kan varieras med avseende på ljusstyrka och färg vilket påverkar barnens välmående och deras potential för inlärning. Forskningsstudier av systemet från universitet i Tyskland och Nederländerna visar att barnen förbättrar sin koncentration och uppmärksamhet. Dessutom ökade läshastigheten och eleverna gjorde färre misstag. Som exempel ökade läshastigheten med 35 procent, felfrekvensen minskade med 45 procent och hyperaktivt beteende minskade med hela 76 procent.

### Tydligt fokus under resten av 2019

Det första kvartalet präglades av ett starkt kassaflöde, en stabil kapitalstruktur och ett fördjupat samarbete med svenska kommuner. Tydligt fokus på dessa tre viktiga aspekter fortsätter under resten av året. Hemsös affärsmodell samt de viktiga steg vi tagit för att skapa förutsägbara kassaflöden under senaste året talar för att resten av 2019 kommer att visa en fortsatt stabil utveckling samtidigt som vi ökar vårt samarbete med svenska, finska och tyska kommuner.

Nils Styf, VD

## Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

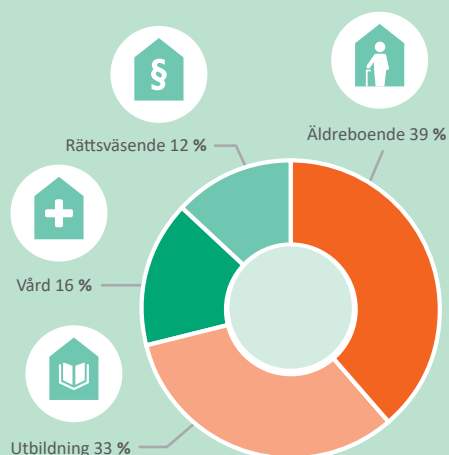
## Detta är Hemsö

- 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.

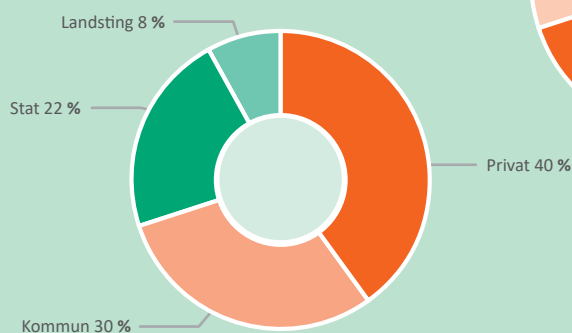
Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.

- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 49,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

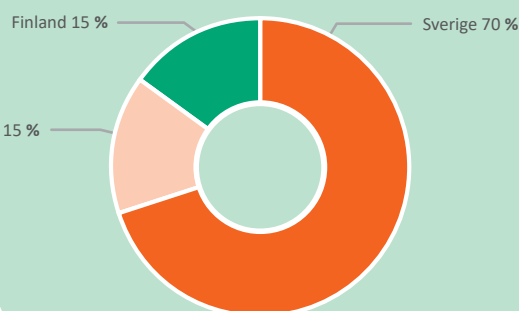
### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



### Kontrakterad hyra per kundkategori



### Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till mars 2019 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 723 mkr (636).

I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 36 procent och i Finland med 55 procent och är främst en följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 4 procent, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 25 mkr motsvarande 4 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 904 mkr (2 546). Den ekonomiska vakansen ökade till 64 mkr (49), huvudsakligen till följd av förvärvet av tingshuset i Helsingfors.

Hyresdurationen ökade till 9,7 år (9,1) till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar. Den ekonomiska uthyrningsgraden är något lägre och uppgick vid periodens slut till 97,9 procent (98,1).

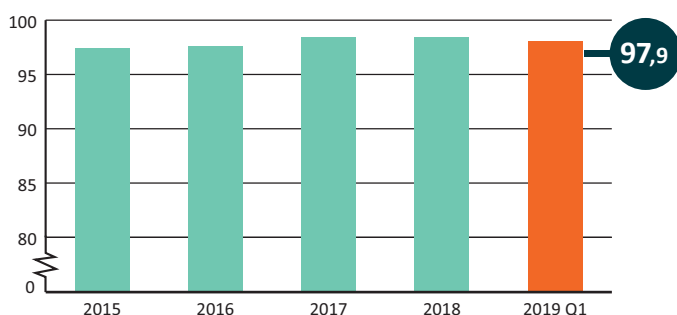
Med beaktande av redan omförhandlade hyresavtal uppgår återstående hyresförfall 2019 till 115 mkr vilket motsvarar 4 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 180 mkr (168).

I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 3 mkr motsvarande 2 procent, vilket främst är hänförligt till senarelagda kostnader för underhåll.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Vakansförändringar

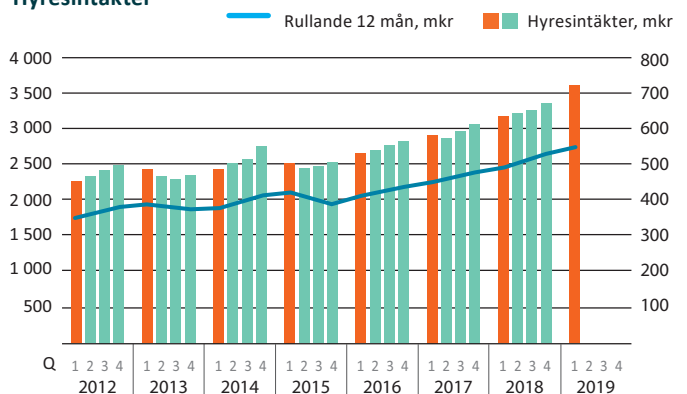
Mkr	Jan – mar 2019
Ingående vakans	49
Avflyttningar	11
Justering vakanshyror	-1
Inflyttningar	-10
Förvärvat	20
Avyttat	-5
<b>Utgående vakans</b>	<b>64</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2019	115	4
2020	225	8
2021	231	8
2022	212	7
2023	133	5
2024	101	3
2025	137	5
2026	113	4
2027	124	4
2028	243	8
>2028	1 277	44
<b>Summa</b>	<b>2 911</b>	<b>100</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter om 8 mkr.

## Hyresintäkter



# 723 mkr

## Hyresintäkter

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 547 mkr (472). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 75,3 procent (73,8), en ökning med 1,5 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 27 mkr motsvarande 6 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade intäkter.

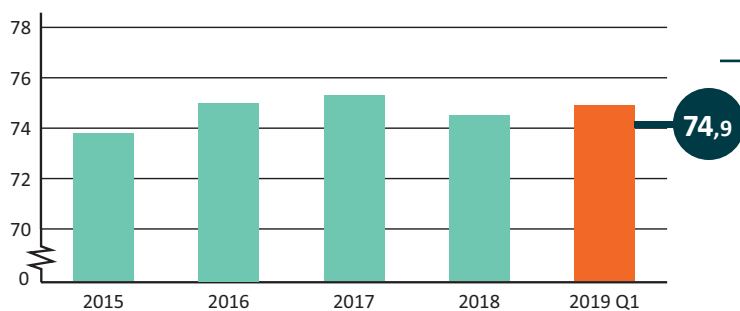
### Jämförbart bestånd

	31 mar 2019	31 mar 2018	Förändring %
Antal fastigheter, st	311	311	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	35 866	34 079	5,2
Direktavkastning, %	5,0	5,1	-3,7

### Belopp i mkr

	Jan–mar 2019	Jan–mar 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	601	576	4,3
Övriga intäkter	2	4	-41,0
Driftkostnader	-118	-117	1,0
Underhållskostnader	-24	-27	-10,7
Övriga fastighetskostnader	-9	-11	-14,0
<b>Driftnetto</b>	<b>452</b>	<b>426</b>	<b>6,2</b>

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 33 mkr (30). Ökningen om 3 mkr jämfört med föregående år beror på kostnader med anledning av implementering av nytt systemstöd och högre personalkostnader till följd av ökat antal anställda.

### Finansiella poster

Finansnettot var oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till -93 mkr (-93). Den räntebärande låneskulden ökade till 34 418 mkr (26 380) samtidigt som genomsnittsräntan sjönk till 1,3 procent (1,5). Räntebindningen har minskat till 5,2 år (5,4).

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Hemsö IFRS 16 Leasingavtal vilket medför att tomträttsavgälder inte längre ingår i driftnettet utan redovisas som en del av finansnettot.

### Finansiella poster

Mkr	Jan – mar 2019	Jan – mar 2018
Ränteintäkter	2	1
Övriga finansiella intäkter	13	5
Räntekostnader	-94	-92
Övriga finansiella kostnader	-10	-7
Räntekostnad tomträtter och arrenden*	-3	–
Räntekostnad övriga leasingavtal*	-1	–
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-93</b>	<b>-93</b>

\* Under 2018 redovisades tomträtter och arrenden som fastighetskostnader över driftnettet och övriga leasingavtal redovisades som administrationskostnader

# 547 mkr

## Driftnetto

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 423 mkr (350), en ökning med 21 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick vid periodens utgång till 128 mkr (178), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (16) och orealiserade värdeförändringar till 128 mkr (162). Orealiserade värdeförändringar beror i huvudsak på projektvinster i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,9 procent (5,2).

Totalavkastningen uppgick till 9,2 procent (9,0).

## Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan – mar 2019
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	98
Allmän marknadsförändring	17
<b>Delsumma Sverige</b>	<b>115</b>
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	13
<b>Delsumma Tyskland</b>	<b>13</b>
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	–
<b>Delsumma Finland</b>	<b>–</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>128</b>

## Beräkning direktavkastning

Mkr	31 mar 2019
Driftnetto enligt resultaträkning	2 025
Justering för 12 månaders innehav och tomträttsavgälder	150
Justering projektfastigheter	-97
<b>Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter</b>	<b>2 078</b>
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	49 559
Justering projektfastigheter	-7 146
<b>Justerat bokfört värde på fastigheter</b>	<b>42 413</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,9 %</b>

# 423 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsvärde

49,6 mdkr

Fastigheter

368 st

Uthyrningsbar yta

1 800 tkvm

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	46 236	365
Förvärv	2 348	5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	724	
Avyttringar	-58	-1
Utrangeringar	–	-1
Valutakursförändringar	181	
Orealiserade värdeförändringar	128	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>49 559</b>	<b>368</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -51 mkr (28). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -4 mkr (22). Valutaderivaten påverkade resultatet med -47 mkr (6) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i Euro.

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -94 mkr (-38) varav aktuell skatt utgjorde -26 mkr (-4) och uppskjuten skatt utgjorde -68 mkr (-34). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 75 mkr (134). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 217 mkr (2 772). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 406 mkr (518) motsvarande en minskning om 112 mkr jämfört med föregående år. Resultatminskningen är främst hänförlig till lägre positiva värdeförändringar och en högre skattebelastning.

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 418 mkr (378). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 278 mkr (-57). Det operativa kassaflödet uppgick till 380 mkr (338). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 355 mkr (-683) samtidigt som ökad upplåning, lösen av finansiella instrument och erhållet aktieägartillskott påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 5 810 mkr (390). Sammantaget har likvida medel ökat med 3 151 mkr (28) under perioden.

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 15 mkr (15) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -38 mkr (-35). Finansiella poster uppgick till 60 mkr (36). I finansiella poster ingår vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 14 mkr (224), resultat från andelar i koncernföretag om 0 mkr (-30), ränteintäkter om 135 mkr (23), räntekostnader om -104 mkr (-100), samt valutakursdifferenser om 15 mkr (-81). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -51 mkr (-1) och periodens totalresultat minskade till -13 mkr (15).

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–mar 2019	Jan–mar 2018	Jan–mar 2019	Jan–mar 2018	31 mar 2019	31 mar 2018
Sverige Öst	202	190	153	137	15 107	13 440
Sverige Väst	80	70	51	46	3 848	3 655
Sverige Mitt/Nord	151	151	106	106	10 561	8 737
Sverige Syd	79	80	51	56	4 838	4 250
Tyskland	105	77	104	73	7 527	5 119
Finland	106	68	82	54	7 678	4 951
<b>Totalt</b>	<b>723</b>	<b>636</b>	<b>547</b>	<b>472</b>	<b>49 559</b>	<b>40 152</b>

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

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 49 559 mkr (40 152) finns 70 procent (75) i Sverige, 15 procent (13) i Tyskland och 15 procent (12) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 68 kommuner i Sverige, 40 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 82 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 mars 2019 omfattade 368 fastigheter (345) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 800 tkvm (1 658).

### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	5	2 348	64 096
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>2 348</b>	<b>64 096</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	1	-58	3 475
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>-58</b>	<b>3 475</b>

### Fastighetstransaktioner

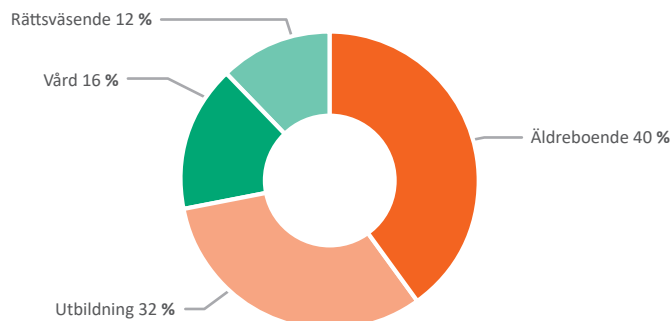
Under perioden förvärvades 5 fastigheter (8) för 2 348 mkr (913), 1 fastighet (9) avyttrades för 58 mkr (804) och 1 fastighet har reglerats in i angränsande fastighet.

### Investeringar

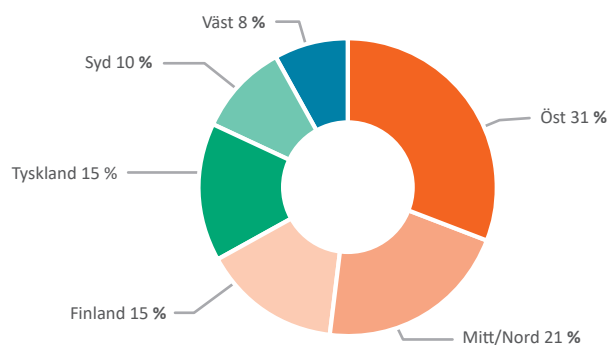
Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 724 mkr (575).

Av detta investerades 605 mkr (528) i nyproduktion och 119 mkr (47) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



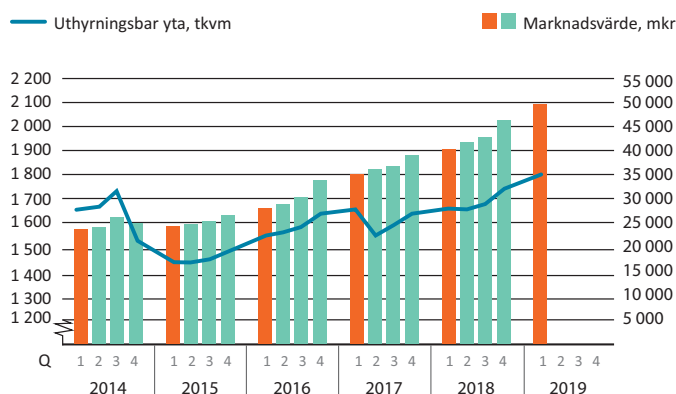
### Fastigheternas marknadsvärde per segment



# 49 559 mkr

## Fastigheternas marknadsvärde

### Fastigheternas marknadsvärde och yta





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	180	109	63	16	368
Uthyrningsbar yta, tkvm	783	554	273	189	1 800
Hysesduration, år	9,4	11,8	6,8	8,3	9,7
Fastighetsvärde, mkr	19 610	16 061	8 117	5 770	49 559
Hysesintäkter, mkr	284	242	116	82	723
Driftnetto, mkr	222	180	84	62	547
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,7	98,6	94,8	94,3	97,9
Direktavkastning, %	4,8	4,8	5,4	5,1	4,9

## Hyresgäster

96 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 12 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 22 procent, kommuner till 30 procent och landstingen till 8 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas 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 för äldreboenden i Tyskland uppgick till 31 meur varav 8 meur är säkerställd genom pantsättning. Således kommer 39 procent av hyresintäkterna i Tyskland från antingen offentliga hyresgäster direkt eller garanteras genom pantsättning av det offentliga.

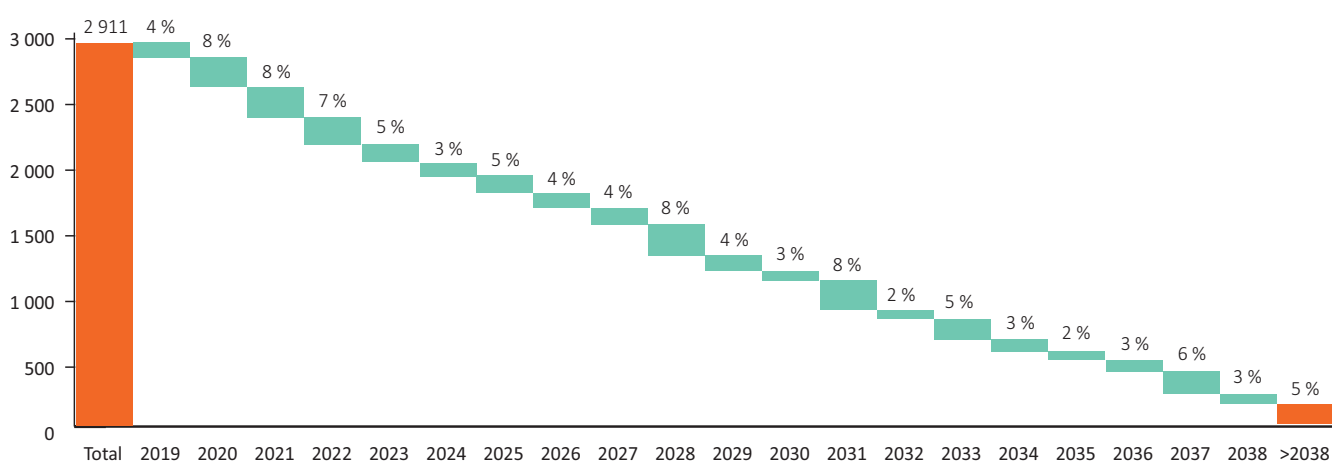
De största hyresgästerna, alla med en andel mellan 4 och 5 procent av den totala kontrakterade årshyran, är svenska Polismyndigheten, Attendo, Region Stockholm och AcadeMedia.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	153	5,3	31
Attendo	Privat	141	4,8	75
Region Stockholm	Landsting	113	3,9	75
AcadeMedia	Privat	110	3,8	25
Västerås stad	Kommun	81	2,8	17
Västra Götalandsregionen	Landsting	80	2,8	71
AWO Hessen Süd	Privat	76	2,6	10
Karolinska Institutet	Stat	67	2,3	10
Helsingfors tingsrätt	Stat	62	2,1	3
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,1	17
Mälardalens högskola	Stat	55	1,9	2
HEWAG	Privat	54	1,9	9
Nordrhein-Westfalen	Stat	53	1,8	1
Alloheim	Privat	53	1,8	7
Gävle kommun	Kommun	51	1,8	19
Ambea	Privat	47	1,7	8
Region Gotland	Landsting	44	1,5	9
Mehiläinen	Privat	41	1,4	8
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,4	4
Int.Engelska Skolan	Privat	40	1,4	7
<b>Total Summa</b>		<b>1 423</b>	<b>49</b>	<b>408</b>

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

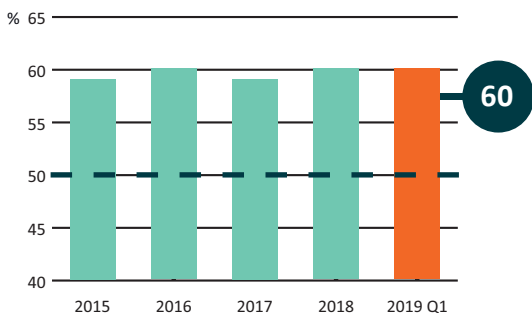


## Fastighetsramar

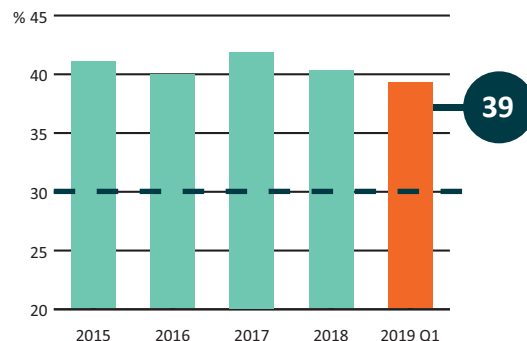
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

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

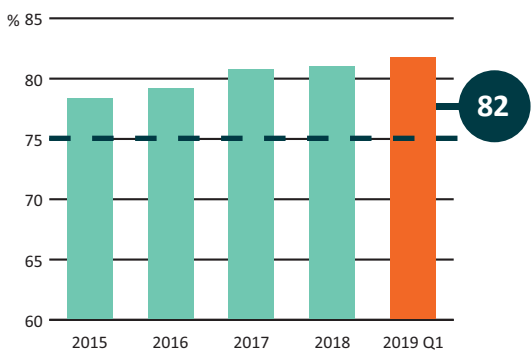
### Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



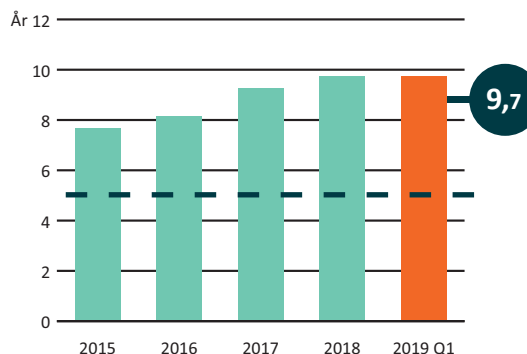
### Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



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



### Hyresdurationen ska överstiga 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Per 31 mars 2019 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 49 559 mkr (40 152).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2019. 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 vakanter och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

## Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	2 904	2 546	
Fastighetskostnader	-702	-587	
<b>Driftnetto</b>	<b>2 202</b>	<b>1 959</b>	<b>12,4</b>
Central administration	-149	-129	
Resultat intresseföretag	7	5	
Finansiella poster	-396	-380	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 664</b>	<b>1 455</b>	<b>14,4</b>

Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansiella poster 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.

# Projekt

## Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

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 <sup>1</sup>	Vård	21 258	1 854	544	91	84	2020
Stockholm	Princeton 1 <sup>1</sup>	Vård	22 364	1 399	667	77	30	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	15 163	472	435	29	100	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	16 300	492	486	25	100	2020
Luleå	Kronan	Äldreboende	11 985	287	205	21	100	2020
Norrköping	Sandbyhov	Utbildning	10 234	248	67	19	100	2019
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 050	246	55	20	100	2019
Norrköping	NOD-huset	Vård	6 800	247	229	13	89	2021
Helsingfors	Konstuniversitetet	Utbildning	4 100	153	79	13	100	2019
Staffanstorps	Villa Vikhem	Äldreboende	4 100	128	26	9	100	2019
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 430	133	126	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 865	107	101	8	100	2020
<b>Summa</b>			<b>130 649</b>	<b>5 767</b>	<b>3 020</b>	<b>335</b>		

■ Offentlig hyresgäst ■ Privat hyresgäst

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

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 5 767 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 3 020 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolym över 20 mkr uppgår den återstående investeringen till 3 112 mkr. Under kvartalet färdigställdes ett om- och tillbyggnadsprojekt på fastigheten Diademet 3 i Norrköping

för 45 mkr. Fastigheten har överförts till förvaltningen. Under kvartalet har ett hyresavtal undertecknats för projektfastigheten Stora Uppåkra omfattande 1 195 kvm med en löptid om 20 år (utbildning) med Staffanstorps kommun.

Under kvartalet har ett om- och tillbyggnadsprojekt i fastigheten Stigbygeln 5 i Umeå startat. Investeringen uppgår till 50 mkr.

## Färdigställda projekt 2019

Kommun	Projekt	Färdigställt	Fastighetskategori	Projektyta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning i hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Norrköping	Diademet	Q1	Äldreboende	4 025	45	20	7	100
<b>Summa</b>				<b>4 025</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	



### Diademet 3, Norrköping

Hemsö har färdigställt en om- och tillbyggnation av äldreboendet VrinneviHus i Norrköping. Tillbyggnaden uppgår till 400 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Ombyggnationen avser en totalrenovering av äldreboendet. Den totala investeringen uppgår till 45 miljoner kronor.

VrinneviHus är beläget i södra delen av Norrköping med sjukhuset som närmaste granne. Boendet har 64 enkelrum fördelat på åtta avdelningar. Nuvarande hyresgäst Norrköpings kommun har tecknat ett hyresavtal på 20 år. Om- och tillbyggnationen färdigställdes mars 2019.

# Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 62,2 procent (62,9) och räntetäckningsgraden till 5,1 (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 låneskulder

Hemsös räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 34 418 mkr (26 380).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 3 500 mkr i löptider från 2,75 till 5 år samt 213 meur på den europeiska marknaden i löptider från 2 till 10 år.

Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 12 700 mkr (10 500) vilket minskar bolagets refinansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel uppgick till 3 585 mkr (1 132) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 16 285 mkr (11 632) varför skuldtäckningskvoten ökade till 205 procent (168).

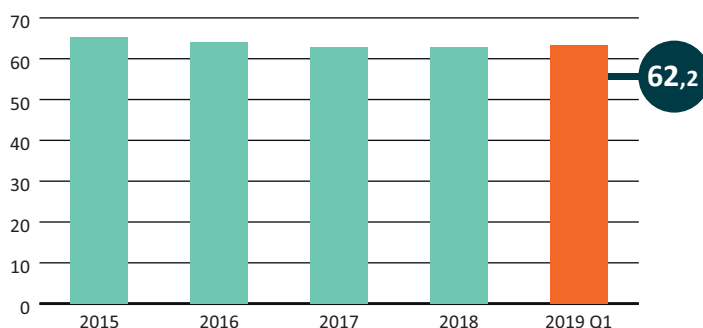
## Finansieringskällor, mkr

	Q1 2019	Q1 2018
Obligationer, SEK	14 899	11 963
Obligationer, EUR	13 459	9 618
<b>Summa obligationer</b>	<b>28 358</b>	<b>21 581</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 460	3 999
Europeiska Investeringsbanken	800	–
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Säkerställda lån	–	–
<b>Räntebärande låneskulder</b>	<b>34 418</b>	<b>26 380</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>2 600</i>	<i>1 800</i>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q1 2019	Q1 2018
Räntebärande låneskulder	34 418	26 380
Likvida medel	3 585	1 132
<b>Nettoskuld</b>	<b>30 833</b>	<b>25 248</b>
Marknadsvärde fastigheter	49 559	40 152
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,2 %</b>	<b>62,9 %</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

## Belåningsgrad, %



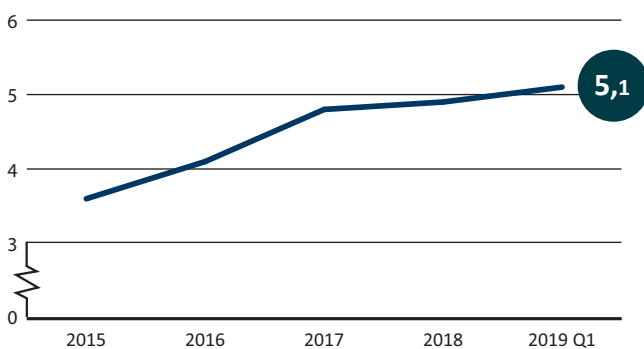
Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 350 mkr (9 050). Hemsö hade utestående valutaderivat till ett nominellt värde av 0 mkr (0). Vid periodens utgång uppgick valutaexponeringen till 11 procent (5) av koncernens egna kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,4 år (5,7) och genomsnittlig räntebindning till 5,2 år (5,4). Kapitalbindningen har förlängts under året till följd av att Hemsö fokuserat på upplåning på längre löptider. Genomsnittsräntan har sjunkit till 1,3 procent (1,5) och beror på att Hemsö förtidslöst derivat under perioden och att nyupptagna lån har kunnat göras till förmånligare villkor än tidigare.

#### Valutaexponering, mkr

	Q1 2019	Q1 2018
Fastigheter EUR	15 205	10 070
Kassa EUR	-108	65
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>15 097</b>	<b>10 135</b>
Skuld EUR	13 459	9 618
<b>Exponering EUR</b>	<b>1 638</b>	<b>517</b>
Valutasäkring	–	–
<b>Valutaexponering</b>	<b>1 638</b>	<b>517</b>
Eget kapital	14 668	11 340
<b>Valutaexponering</b>	<b>11,2 %</b>	<b>4,6 %</b>

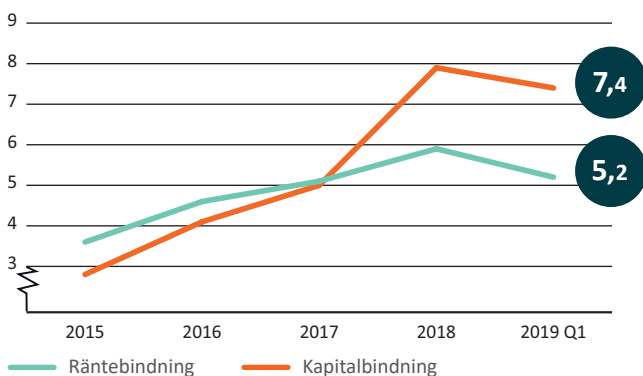
#### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



#### Kreditlöften, mkr

	Q1 2019	Q1 2018
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	2 200	–
<b>Summa kreditlöften</b>	<b>12 700</b>	<b>10 500</b>
Likvida medel	3 585	1 132
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>16 285</b>	<b>11 632</b>
Kort upplåning	7 950	6 907
Skuldtäckningskvot	205 %	168 %

#### Kapital- och räntebindning, år



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,2 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	7,4 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	205 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,2 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	38,0 %
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valuta-säkring	11 %

Tingshuset,  
HelsingforsWidénska,  
Västerås

## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	2 339	2 339	8	12 763	37
2020	8 800	3 300	11	1 349	4
2021	7 367	5 167	17	2 250	7
2022	3 747	2 747	9	1 050	3
2023	3 500	1 000	3	1 500	4
2024	2 500	1 000	3	2 000	6
2025	0	0	0	0	0
2026	5 988	5 988	20	5 188	15
2027	0	0	0	0	0
>2027	8 418	8 418	28	8 318	24
<b>Summa</b>	<b>42 658</b>	<b>29 958</b>	<b>100</b>	<b>34 418</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 460			
<b>Summa</b>		<b>34 418</b>			

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	727	676	653	650	640	617	594	577	587
Fastighetskostnader	-180	-208	-145	-148	-168	-154	-118	-147	-167
<b>Driftnetto</b>	<b>547</b>	<b>468</b>	<b>508</b>	<b>502</b>	<b>472</b>	<b>463</b>	<b>476</b>	<b>430</b>	<b>420</b>
Central administration	-33	-48	-33	-36	-30	-43	-27	-28	-33
Resultat från andelar i intresseföretag	2	6	2	2	1	1	0	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>516</b>	<b>426</b>	<b>477</b>	<b>468</b>	<b>443</b>	<b>421</b>	<b>449</b>	<b>402</b>	<b>387</b>
Finansiella poster	-93	-80	-96	-102	-93	-91	-93	-77	-84
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>423</b>	<b>346</b>	<b>381</b>	<b>366</b>	<b>350</b>	<b>330</b>	<b>356</b>	<b>325</b>	<b>303</b>
Värdförändring fastigheter	128	1 166	94	622	178	739	141	415	388
Värdförändring finansiella instrument	-51	-2	63	2	28	33	1	54	47
Aktuell skatt	-26	11	-4	-39	-4	13	-28	-23	-25
Uppskjuten skatt	-68	-318	-100	-14	-34	-229	-85	-51	-113
<b>Periodens resultat</b>	<b>406</b>	<b>1 203</b>	<b>434</b>	<b>937</b>	<b>518</b>	<b>886</b>	<b>385</b>	<b>720</b>	<b>600</b>
Övrigt totalresultat	63	-4	-5	5	26	24	-3	10	1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>469</b>	<b>1 199</b>	<b>429</b>	<b>942</b>	<b>544</b>	<b>910</b>	<b>382</b>	<b>730</b>	<b>601</b>
<b>Balansräkning</b>									
Förvaltningsfastigheter	49 559	46 236	42 573	41 597	40 152	38 883	36 671	35 969	35 003
Övriga tillgångar	1 089	720	929	770	715	660	560	901	561
Likvida medel	3 585	450	1 500	1 223	1 132	1 134	849	2 467	1 170
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>	<b>39 337</b>	<b>36 734</b>
Eget kapital	14 668	13 199	12 053	11 624	11 340	10 795	9 885	9 503	9 329
Uppskjuten skatteskuld	3 142	3 067	2 750	2 651	2 638	2 591	2 355	2 274	2 216
Derivat	285	281	350	512	515	544	560	615	676
Räntebärande skulder	34 720	29 728	28 738	27 786	26 380	25 575	24 497	25 863	23 436
Ej räntebärande skulder	1 418	1 131	1 111	1 017	1 126	1 172	783	1 082	1 077
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>	<b>39 337</b>	<b>36 734</b>
<b>Nyckeltal</b>									
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %	62,2	63,3	64,0	63,9	62,9	62,9	64,5	64,3	63,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	5,1	4,9	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7	4,6	4,3
Operativt kassaflöde, mkr	380	329	366	350	338	330	350	311	281
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	22,9	25,8	25,3	25,8	24,3	26,6	41,3	42,3	36,2
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4	5,4	5,6
Totalavkastning, % <sup>1</sup>	9,2	9,7	9,2	9,5	9,0	9,8	13,8	14,0	13,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	98,3	98,1	98,3	98,1	98,3	98,8	98,7	97,9
Överskottsgrad, %	75,3	69,2	77,8	77,2	73,8	75,0	80,1	74,5	71,6
Antal fastigheter, st	368	365	353	349	345	346	342	339	362
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 800	1 732	1 679	1 651	1 658	1 636	1 591	1 560	1 663

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall.

## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2019	Jan – mar 2018	Apr 2018 – mar 2019	Jan – dec 2018
Hysesintäkter	723	636	2 694	2 607
Övriga intäkter	4	4	11	11
Driftkostnader	-133	-126	-418	-411
Underhållskostnader	-33	-29	-201	-197
Övriga fastighetskostnader	-14	-13	-61	-60
<b>Driftnetto</b>	<b>547</b>	<b>472</b>	<b>2 025</b>	<b>1 950</b>
Central administration	-33	-30	-149	-146
Resultat från andelar i intresseföretag	2	1	12	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>516</b>	<b>443</b>	<b>1 888</b>	<b>1 815</b>
Finansiella poster	-93	-93	-372	-372
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>423</b>	<b>350</b>	<b>1 516</b>	<b>1 443</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	128	178	2 010	2 060
Värdetförändring finansiella instrument	-51	28	12	91
<b>Resultat före skatt</b>	<b>500</b>	<b>556</b>	<b>3 538</b>	<b>3 594</b>
Aktuell skatt	-26	-4	-58	-36
Uppskjuten skatt	-68	-34	-500	-466
<b>Periodens resultat</b>	<b>406</b>	<b>518</b>	<b>2 980</b>	<b>3 092</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	373	514	2 839	2 980
Innehav utan bestämmande inflytande	33	4	141	112
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens resultat	406	518	2 980	3 092
Omräkningsdifferens	63	26	59	22
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>469</b>	<b>544</b>	<b>3 039</b>	<b>3 114</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	436	540	2 898	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	33	4	141	112



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	49 559	40 152	46 236
Nyttjanderätter	302	–	–
Andelar i intresseföretag	113	102	112
Fordringar hos intresseföretag	71	47	71
Övriga anläggningstillgångar	92	33	92
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>50 137</b>	<b>40 334</b>	<b>46 511</b>
Kortfristiga fordringar	511	533	445
Likvida medel	3 585	1 132	450
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 096</b>	<b>1 665</b>	<b>895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 233</b>	<b>41 999</b>	<b>47 406</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>14 668</b>	<b>11 340</b>	<b>13 199</b>
Uppskjuten skatteskuld	3 142	2 638	3 067
Räntebärande låneskulder	26 470	19 473	21 736
Räntebärande skuld nyttjanderätter	302	–	–
Ej räntebärande skulder	285	515	281
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 199</b>	<b>22 626</b>	<b>25 084</b>
Räntebärande låneskulder	7 948	6 907	7 992
Ej räntebärande skulder	1 418	1 126	1 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 366</b>	<b>8 033</b>	<b>9 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>54 233</b>	<b>41 999</b>	<b>47 406</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Avyttring från minoritetsägare	–	–	–	–	-53	-53
Totalresultat	–	–	22	2 980	112	3 114
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 356</b>	<b>126</b>	<b>6 369</b>	<b>347</b>	<b>13 199</b>
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Totalresultat	–	–	63	373	33	469
<b>Utgående eget kapital 2019-03-31</b>	<b>1</b>	<b>7 356</b>	<b>189</b>	<b>6 742</b>	<b>380</b>	<b>14 668</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2019	Jan – mar 2018	Apr 2018 – mar 2019	Jan – dec 2018
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	423	350	1 516	1 443
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>				
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-2	-1	-12	-11
Avskrivningar	2	0	4	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Orealiserade kursdifferenser	38	55	10	27
Realisationsresultat/utrangeringar	0	-15	35	20
Betald skatt	-43	-11	-83	-51
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>418</b>	<b>378</b>	<b>1 470</b>	<b>1 430</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	278	-57	335	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>696</b>	<b>321</b>	<b>1 805</b>	<b>1 430</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-2 348	-913	-4 570	-3 135
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-724	-575	-2 809	-2 660
Försäljning av fastigheter	19	804	86	871
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	1	-87	-86
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 053</b>	<b>-683</b>	<b>-7 682</b>	<b>-5 010</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna räntebärande låneskulder	5 761	2 595	11 932	8 463
Amorteringar räntebärande skulder	-1 206	-2 205	-3 713	-4 711
Lösen av finansiella instrument	-47	-	-219	-172
Erhållna aktieägartillskott	1 000	-	1 000	-
Utbetald utdelning	-	-	-657	-657
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 508</b>	<b>390</b>	<b>8 343</b>	<b>2 923</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3 150</b>	<b>28</b>	<b>2 466</b>	<b>-657</b>
Likvida medel vid periodens början	450	1 134	1 132	1 134
Kursdifferens i likvida medel	-16	-30	-13	-27
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 585</b>	<b>1 132</b>	<b>3 585</b>	<b>450</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>380</b>	<b>338</b>	<b>1 425</b>	<b>1 383</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – mar 2019	Jan – mar 2018	Apr 2018 – mar 2019	Jan – dec 2018
Rörelsens intäkter	15	15	63	63
Administrationskostnader	-38	-35	-161	-158
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23</b>	<b>-20</b>	<b>-98</b>	<b>-95</b>
Finansiella poster	60	36	346	322
Värdeförändringar finansiella instrument	-51	-1	-503	-453
Bokslutsdispositioner	–	–	653	653
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14</b>	<b>15</b>	<b>398</b>	<b>427</b>
Redovisad skatt	1	–	59	58
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13</b>	<b>15</b>	<b>457</b>	<b>485</b>
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-13</b>	<b>15</b>	<b>457</b>	<b>485</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	5	1
Inventarier	1	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	6 228	6 201	6 233
Uppskjuten skattefordran	59	–	57
Långfristiga fordringar	24 871	4 366	16 120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 160</b>	<b>10 573</b>	<b>22 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	7 886	19 250	11 008
Likvida medel	0	102	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 886</b>	<b>19 352</b>	<b>11 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 046</b>	<b>29 925</b>	<b>33 420</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	4 061	3 260	3 073
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	34	48	34
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	25	25
Räntebärande skulder	34 418	26 380	29 728
Ej räntebärande skulder	508	212	560
<b>Summa skulder</b>	<b>34 951</b>	<b>26 617</b>	<b>30 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 046</b>	<b>29 925</b>	<b>33 420</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Hemsö har tillträtt åtta äldreboende- och vårdfastigheter i Åbo samt en ägarandel på 34,8 procent i Turku Technology Properties Oy.

Hemsö har emitterat en obligation om 15 meur med en löptid på 20 år.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 109 anställda varav 53 kvinnor. Av de anställda arbetar 34 personer inom förvaltningsorganisationen samt 16 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, hållbarhet, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 99 anställda i Sverige, 5 i Tyskland samt 5 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 76–81 i Hemsös Årsredovisning för 2018.

## Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös Årsredovisning för 2018. 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 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av Hemsö från och med 1 januari 2019 utan retroaktivitet. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) innebär standarden att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt. För Hemsös del utgörs huvuddelen av de nyttjanderätter som redovisas i balansräkningen av tomträttsavtal. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en räntekostnad och ingår därmed inte längre i driftnettot. Nyttjanderätter och motsvarande leasingskuld uppgick per 31 mars till 302 mkr och påverkar vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med -0,1 procentenheter.

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 2018.

## Rapportens undertecknande

Stockholm den 29 april 2019

Nils Styf, Verkställande direktör

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

# Definitioner

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd låneskuld 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 nettolåneskuld 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 låneskuldernas med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

### Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande låneskuldernas 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

Rörelseresultat i förhållande till finansnetto.

### Räntebärande låneskulder

Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

### 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 tomträttsavgäld. Från och med 1 januari 2019 inkluderas ej tomträttsavgäld i driftnettot.

### 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.

<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>Apr 2018 – mar 2019</b>	<b>Apr 2017 – mar 2018</b>
Periodens resultat	2 980	2 509
Genomsnittligt eget kapital	13 004	10 335
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>22,9 %</b>	<b>24,3 %</b>

<b>Direktavkastning</b>	<b>31 mar 2019</b>	<b>31 mar 2018</b>
Driftnetto enligt resultaträkning	2 025	1 808
Justering för 12 månaders innehav	150	74
Justering projektfastigheter	-97	-179
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 078</b>	<b>1 703</b>
Bokfört värde på fastigheter	49 559	40 152
Justering projektfastigheter	-7 146	-7 204
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>42 413</b>	<b>32 948</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,2 %</b>

<b>Totalavkastning</b>	<b>Jan – mar 2019</b>	<b>Jan – mar 2018</b>
Driftnetto	2 025	1 840
Värdeförändring fastigheter	2 010	1 472
<b>Summa</b>	<b>4 035</b>	<b>3 312</b>
Ingående fastighetsvärde	40 152	35 003
Utgående fastighetsvärde	49 559	40 152
Justering årets värdeförändring	-2 010	-1 472
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>43 851</b>	<b>36 842</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>9,2 %</b>	<b>9,0 %</b>

<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>Jan – mar 2019</b>	<b>Jan – mar 2018</b>
Resultat före skatt	500	556
Återläggning		
<i>Värdoförändringar fastigheter</i>	-128	-178
<i>Värdoförändringar derivat</i>	51	-28
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>423</b>	<b>350</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Apr 2018 – mar 2019</b>	<b>Apr 2017 – mar 2018</b>
Rörelseresultat	1 888	1 715
Finansiella poster	-372	-354
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – mar 2019</b>	<b>Jan – mar 2018</b>
Förvaltningsresultat	423	350
Resultatandel intresseföretag	-2	-1
Avskrivningar	2	0
Betald skatt	-43	-11
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>380</b>	<b>338</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 mar 2019</b>	<b>31 mar 2018</b>
Räntebärande låneskulder	34 418	26 380
Avgår likvida medel	3 585	1 132
Nettoskuld	30 833	25 248
Marknadsvärde fastigheter	49 559	40 152
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,2 %</b>	<b>62,9 %</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>31 mar 2019</b>	<b>31 mar 2018</b>
Likvida medel	3 585	1 132
Outnyttjade kreditlöften	12 700	10 500
Disponibel likviditet	16 285	11 632
Kort upplåning	7 950	6 907
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>205 %</b>	<b>168 %</b>

<b>Andel säkerställd låneskuld</b>	<b>31 mar 2019</b>	<b>31 mar 2018</b>
Säkerställd låneskuld	0	0
Marknadsvärde fastigheter	49 559	40 152
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

### Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

### Kalendarium

Delårsrapport jan – juni 2019      12 juli 2019

Delårsrapport jan – sep 2019      24 oktober 2019

## HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende

