

Q2

Halvårsrapport 2019

Sammanfattning jan – jun 2019

- » Hyresintäkterna ökade till 1 492 mkr (1 281).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 877 mkr (716).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 819 mkr (800) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -104 mkr (30).
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 364 mkr (1 455).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 51 614 mkr (41 597).
- » Under perioden förvärvades 13 fastigheter (13) för 3 786 mkr (1 167) och 15 fastigheter (10) avyttrades med en positiv resultateffekt om 77 mkr exklusive skatt.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- » Hemsö förvärvade en pågående byggnation av ett nytt polis-hus i Rinkeby. Hemsös investering uppgår till 480 miljoner kronor. Polismyndigheten har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.
- » Hemsö tecknade ett nytt bilateralt låneavtal om 75 meur i "Schuldschein" format, Namensschuldverschreibung, NSV. Löptiden uppgår till 20 år
- » Hemsö sålde en fastighetsportfölj om 14 fastigheter i Sverige. Försäljningspriset uppgick till cirka 1,2 miljarder kronor.
- » Standard & Poor's bekräftade Hemsös långsiktiga rating A- med stabila utsikter.

Hemsö i sammandrag

	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	Jul 2018 – jun 2019	Jan – dec 2018
Fastighetsintäkter, mkr	1 501	1 289	2 830	2 618
Förvaltningsresultat, mkr	877	716	1 604	1 443
Resultat efter skatt, mkr	1 364	1 455	3 001	3 092
Operativt kassaflöde, mkr	797	688	1 492	1 383
Belåningsgrad, %	63,6	63,6	63,6	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	4,7	5,3	4,9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	51 614	41 597	51 614	46 236
Överskottsgrad, %	75,2	75,5	74,4	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	98,3	98,0	98,3
Hyresduration, år	9,8	9,1	9,8	9,7
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 831	1 651	1 831	1 732



VD-ord

Förvaltningsresultatet för första halvåret ökade med 23 procent främst drivet av ett antal större förvärv i Finland och färdigställda projekt i Sverige.

Starkare position i Finland

Under kvartalet genomfördes det aviserade förvärvet i Åbo bestående av åtta äldreboende- och vårdfastigheter. Säljare är Åbo stad som blir hyresgäst med en hyresduration om 11 år. Åbo stad som varit en hyresgäst sedan 2013 blir därmed Hemsös näst största hyresgäst med 5 procent av hyresintäkterna. Det är glädjande att vi stärker samarbetet med Åbo stad vilket ger oss möjlighet att bidra till den fortsatta utvecklingen i den snabbt växande regionen. De senaste tre åren har Hemsös portfölj i Finland vuxit från 1,8 miljarder till 9,3 miljarder kronor. Andelen offentliga hyresgäster har samtidigt ökat från 45 procent till över 60 procent. Det är resultatet av ett fokus på samarbeten med finska kommuner och finska staten.

Första spadtag och färdigställda projekt

Under april genomförde vi tre första spadtag för nya äldreboende- och skolprojekt i Haninge, Kristianstad och Halmstad. Under kvartalet har vi även färdigställt ett äldreboende samt tre grundskolor i Solna och Norrköping. Det innebär att Hemsö under det senaste året har färdigställt, byggstartat eller planerar byggstart inom 12 månader för totalt 1 000 äldreboendeplatser och 5 500 elevplatser inom förskola och grundskola. Finansdepartementet har presenterat en rapport som pekar på stora utmaningar inom svenska kommuner där 32 000 äldreboendeplatser och 100 000 skolplatser behöver skapas före 2030. Hemsös andel av total nyproduktion är fortfarande liten men vi är det privata bolag som bidrar mest till att utveckla den sociala infrastruktur som Sverige behöver.

Viktig satsning i Rinkeby

I juni förvärvades det nya polishuset i stadsdelen Rinkeby, Stockholm. Vi tar över ansvaret som byggherre för det pågående projektet i samband med förvärvet. Tillträde sker under tredje kvartalet. Genom denna affär stärker vi vår portfölj avseende fastigheter inom rättsväsende och fördjupar samarbetet med Polismyndigheten som idag är vår största enskilda hyresgäst. Vi ser även positivt på att bidra till en viktig investering som ämnar öka tryggheten för de som bor och arbetar i stadsdelen Rinkeby. Fastigheten är belägen längs med Rinkeby Allé som ingår i Stockholms stads "Vision Järva 2030" med avsikt att skapa ett tryggare område med trivsamma miljöer för människor att bo och verka i.

Hemsögåvan

2012 inrättade vi den årliga Hemsögåvan vars syfte är att underlätta och berika vardagen för människor som vistas i våra fastigheter. Under våren delade vi ut Hemsögåvan som finansierar förbättringsmöjligheter och initiativ som ligger utanför vårt ansvarsområde som hyresvärd och är riktad mot verksamheten. Hemsögåvan 2018 gick till olika aktiviteter för elever i våra för- och grundskolor. 2019 valde vi att bidra med gåvor till verksamheter inom rättsväsende samt vård och omsorg. 17 verksamheter runtom i landet fick i år bidrag till bland annat utflykter, gästföreläsare, växthus, trädgårdsodlingar och nallar till barn som besöker polisen.

Ny finansieringskälla

Hemsö fortsätter att diversifiera bolagets finansiering och tecknade under kvartalet ett nytt bilateralt låneavtal om 75 miljoner euro i "Schuldschein" format. Dokumentationen motsvarar villkoren under Hemsös EMTN program men görs under tysk rätt. Lånet är icke säkerställt, amorteringsfritt och löper i 20 år till en fast ränta om 2,02 procent. Schuldscheifinansiering gör att vi kan bredda investerarsbasen ytterligare i och med att vi når investerare som önskar dokumentation baserad på tysk rätt. Denna finansiering tillgodoser även Hemsös ambition att minska den finansiella risken genom lång upplåning.

Nils Styf, VD

Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

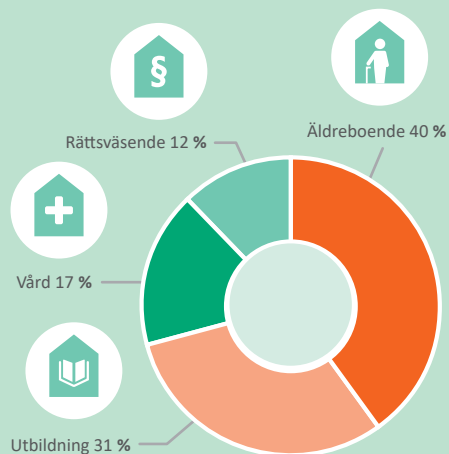
Detta är Hemsö

- 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.

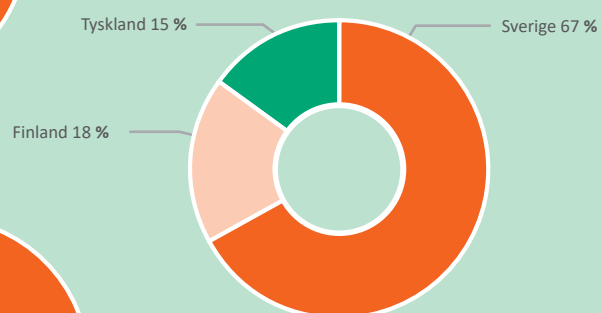
Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.

- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 51,6 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

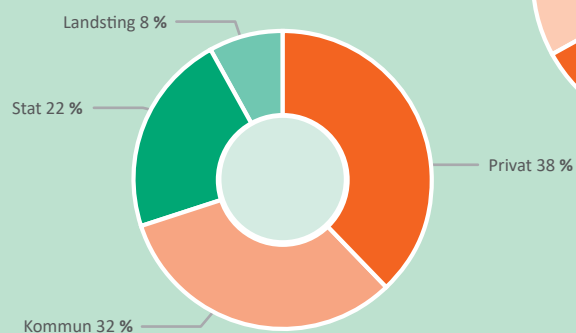
Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Marknadsvärde fastigheter



Kontrakterad hyra per kundkategori



Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till juni 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 1 492 mkr (1 281).

I Tyskland har hyresintäkterna ökat med 36 procent och i Finland med 80 procent, främst till följd av förvärv. I Sverige har hyresintäkterna ökat med 4 procent, vilket främst är hänförligt till förvärv och färdigställda projekt

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 47 mkr motsvarande 4 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 017 mkr (2 550) och den ekonomiska vakansen uppgick till 69 mkr (45).

Hyresdurationen ökade till 9,8 år (9,1) till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 98,0 procent (98,3).

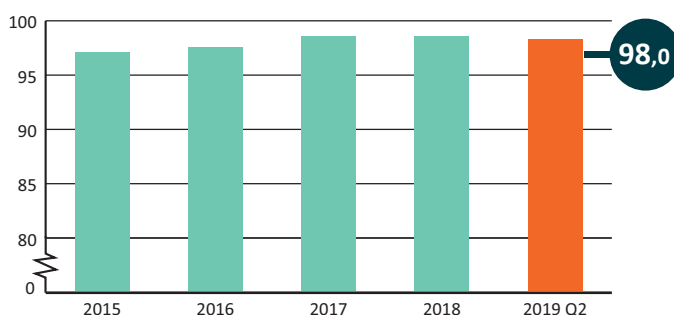
Under 2019 förfaller hyresavtal med en årshyra om 118 mkr varav 25 mkr redan är förlängda. Återstående hyresförfall 2019 uppgår till 93 mkr vilket motsvarar 3 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 373 mkr (315), en ökning med 58 mkr.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 28 mkr motsvarande 10 procent, vilket främst är hänförligt till ökade underhållsåtgärder för att öka kvaliteten i fastighetsportföljen.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Vakansförändringar

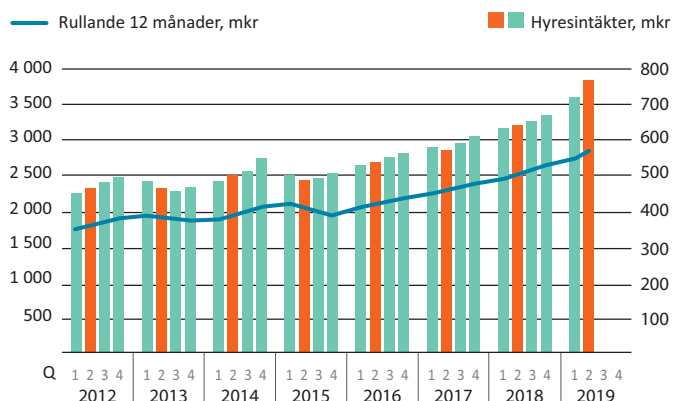
Mkr	Jan – jun 2019
Ingående vakans	49
Avflyttningar	23
Justering vakanshyror	-5
Inflyttningar	-15
Förvärvat	21
Avyttrat	-4
Utgående vakans	69

Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2019	93	3
2020	207	7
2021	218	7
2022	199	6
2023	146	5
2024	103	3
2025	146	5
2026	113	4
2027	124	4
2028	242	8
>2028	1 444	48
Summa	3 035	100

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter om 21 mkr.

Hyresintäkter



1492 mkr

Hyresintäkter

Driftnetto

Driftnettot ökade till 1 128 mkr (974). Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 75,2 procent (75,5), en minskning med 0,3 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 17 mkr motsvarande 2 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade intäkter.

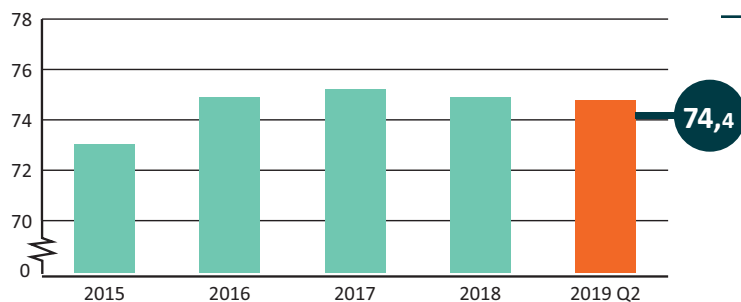
Jämförbart bestånd

	30 jun 2019	30 jun 2018	Förändring %
Antal fastigheter, st	294	294	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	35 580	33 467	6,3
Direktavkastning, %	4,8	5,1	-5,9

Belopp i mkr	Jan–jun 2019	Jan–jun 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	1 167	1 120	4,2
Övriga intäkter	5	7	-28,6
Driftkostnader	-208	-198	5,1
Underhållskostnader	-80	-57	40,4
Övriga kostnader	-15	-20	-25,0
Driftnetto	869	852	2,0

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2018 - 30 jun 2019. (exkl. 40 projektfastigheter)

Överskottsgrad rullande 12 månader, %



Administration

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 70 mkr (66). Ökningen om 4 mkr jämfört med föregående år beror på ökat antal anställda samt kostnader vid implementering av nytt systemstöd.

Finansiella poster

Finansnettot har ökat jämfört med föregående år och uppgick till -200 mkr (-195). Den räntebärande låneskulden ökade till 35 638 mkr (27 786) samtidigt som genomsnittsräntan sjönk till 1,3 procent (1,4). Räntebindningen har ökat till 5,8 år (5,1).

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

Finansiella poster

Mkr	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Ränteintäkter	3	1
Övriga finansiella intäkter	27	15
Räntekostnader	-200	-192
Övriga finansiella kostnader	-21	-19
Räntekostnad tomträtter och arrenden	-8	–
Räntekostnad övriga leasingavtal	-1	–
Summa finansiella poster	-200	-195

1 128 mkr

Driftnetto

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 877 mkr (716), en ökning med 23 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj, ökat resultat från intresseföretag och ett stabilt finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring på fastigheterna uppgick till 819 mkr (800), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 60 mkr (17) och orealiserade värdeförändringar till 759 mkr (783). Orealiserade värdeförändringar beror i huvudsak på sänkta avkastningskrav i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (5,1).

Totalavkastningen uppgick till 9,2 procent (9,5).

Orealiserade värdeförändringar

Mkr	Jan – jun 2019
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	302
Allmän marknadsförändring	429
Delsumma Sverige	731
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	25
Delsumma Tyskland	25
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	3
Delsumma Finland	3
Summa orealiserade värdeförändringar	759

Beräkning direktavkastning

Mkr	30 jun 2019
Driftnetto enligt resultaträkning	2 104
Justering för 12 mån. innehav och tomträttsavgälder	116
Justering projektfastigheter	-107
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	2 113
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	51 614
Justering projektfastigheter	-7 867
Justerat bokfört värde på fastigheter	43 747
Direktavkastning	4,8 %

877 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsvärde

51,6 mdkr

Fastigheter

362 st

Uthyrningsbar yta

1 831 tkvm

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	46 236	365
Förvärv	3 786	13
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 385	
Avyttringar	-1 114	-15
Utrangeringar	-18	-1
Valutakursförändringar	580	
Orealiserade värdeförändringar	759	
Redovisat värde vid periodens slut	51 614	362

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -104 mkr (30). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -23 mkr (24). Valutaderivat påverkade resultatet med -81 mkr (6) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i Euro.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -228 mkr (-91) varav aktuell skatt utgjorde -36 mkr (-43) och uppskjuten skatt utgjorde -192 mkr (-48). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 81 mkr (128). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 344 mkr (2 779). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 364 mkr (1 455) motsvarande en minskning om 91 mkr jämfört med föregående år. Resultatminskningen är främst hänförlig till en negativ värdeförändring av finansiella instrument och en högre skattebelastning.

Kassaflöde

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 849 mkr (725). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 12 mkr (-198). Det operativa kassaflödet uppgick till 797 mkr (688). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 580 mkr (-1 528) samtidigt som ökad upplåning, lösen av finansiella instrument, erhållet aktieägartillskott och utbetald utdelning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 5 660 mkr (1 119). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 941 mkr (118) 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 30 mkr (28) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -77 mkr (-71). Finansiella poster uppgick till 513 mkr (470). I finansiella poster ingår vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 254 mkr (223), resultat från andelar i koncernföretag om 247 mkr (509), ränteintäkter om 277 mkr (31), räntekostnader om -189 mkr (-209), samt valutakursdifferenser om -76 mkr (-84). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -104 mkr (-513) och periodens totalresultat ökade till 367 mkr (19).

Segmentinformation

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	30 jun 2019	30 jun 2018
Sverige Öst	400	384	280	288	15 027	13 855
Sverige Väst	158	142	109	95	3 662	3 690
Sverige Mitt/Nord	303	297	219	214	10 785	9 229
Sverige Syd	159	157	108	111	4 925	4 397
Tyskland	212	156	203	149	7 795	5 319
Finland	260	144	209	117	9 420	5 107
Totalt	1 492	1 281	1 128	974	51 614	41 597

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 51 614 mkr (41 597) finns 67 procent (75) i Sverige, 15 procent (13) i Tyskland och 18 procent (12) i Finland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 61 kommuner i Sverige, 40 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 83 procent, utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende.

Hemsös fastighetsbestånd per 30 juni 2019 omfattade 362 fastigheter (349) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 831 tkvm (1 651).

Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
Förvärv			
Q1	5	2 348	64 096
Q2	8	1 438	80 145
Summa	13	3 786	144 241
Avyttringar			
Q1	1	-58	3 475
Q2	14	-1 056	55 837
Summa	15	-1 114	59 312

Fastighetstransaktioner

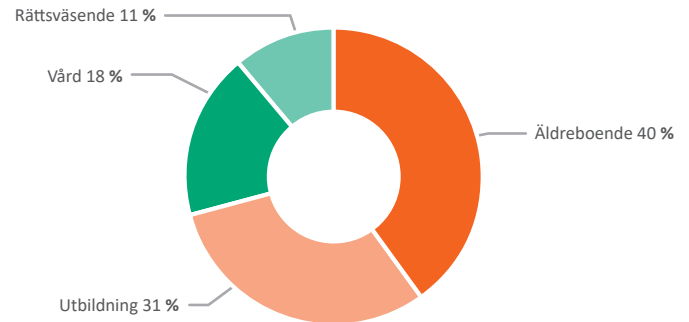
Under perioden förvärvades 13 fastigheter (13) för 3 786 mkr (1 167), 15 fastigheter (10) avyttrades för ett bokfört värde om 1 114 mkr (866) med en positiv resultat effekt om 77 mkr exklusive skatt.

Investeringar

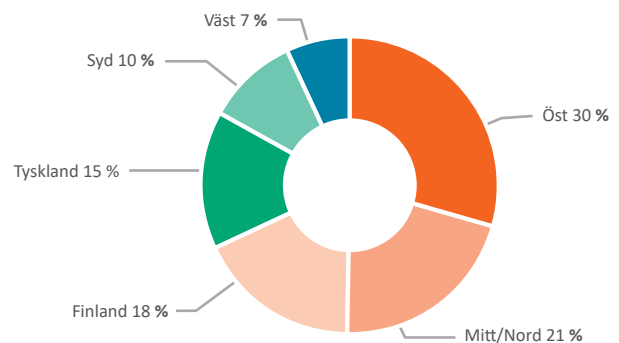
Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 1 385 mkr (1 206).

Av detta investerades 1 115 mkr (1 078) i nyproduktion och 270 mkr (128) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



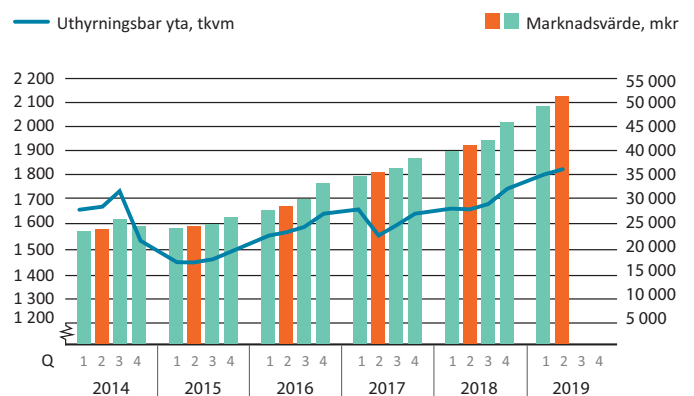
Fastigheternas marknadsvärde per segment



51,6 mdkr

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde och yta



Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	183	104	59	16	362
Uthyrningsbar yta, tkvm	814	531	296	190	1 831
Hysesduration, år	9,5	12,0	7,5	8,3	9,8
Fastighetsvärde, mkr	20 561	16 068	9 066	5 919	51 614
Fastighetsintäkter, mkr	588	483	253	177	1 501
Driftnetto, mkr	455	362	177	134	1 128
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	98,8	95,4	94,3	98,0
Direktavkastning, %	4,7	4,7	5,4	5,4	4,8

Hyresgäster

94 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 62 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 22 procent, kommuner till 32 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.

I Tyskland har Hemsö 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 32 meur varav 8 meur är säkerställd genom pantsättning. Således kommer 40 procent av hyresintäkterna i Tyskland från antingen offentliga hyresgäster direkt eller garanteras genom pantsättning av kommunbidraget.

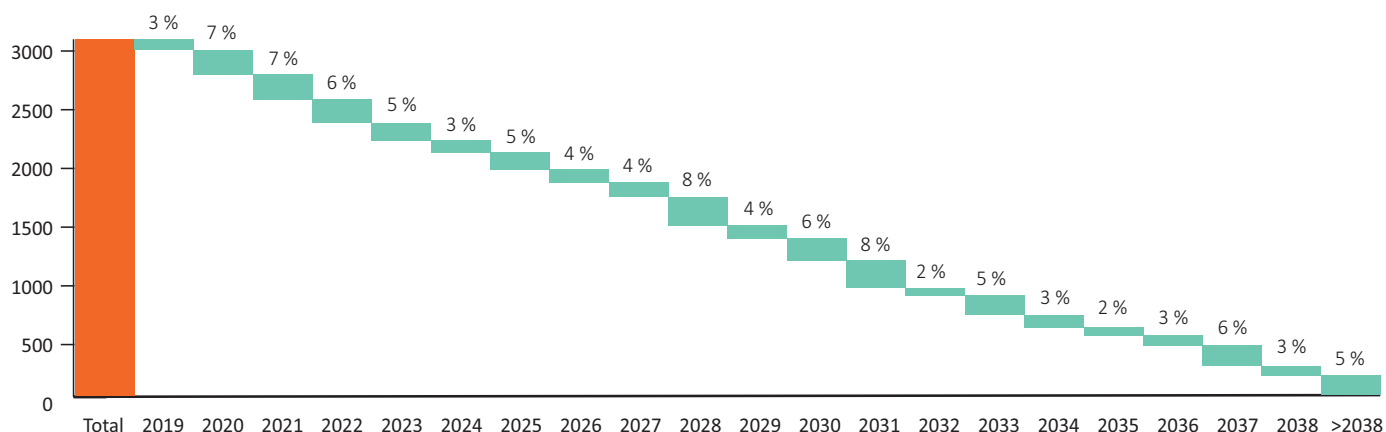
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Åbo stad, Attendo, och Region Stockholm, vilka tillsammans utgör en andel om 18 procent av hyresintäkterna.

Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	153	5,1	31
Åbo stad (Fin)	Kommun	148	4,9	14
Attendo	Privat	136	4,5	69
Region Stockholm	Landsting	109	3,6	71
Academedia	Privat	105	3,5	20
AWO Hessen Süd (Ty)	Privat	82	2,7	10
Västerås stad	Kommun	81	2,7	17
Norrköpings kommun	Kommun	76	2,5	19
Västra Götalandsregionen	Landsting	68	2,3	59
Karolinska Institutet	Stat	67	2,2	10
Helsingfors tingsrätt (Fin)	Stat	64	2,1	3
Nordrhein-Westfalen (Ty)	Stat	59	2,0	1
HEWAG (Ty)	Privat	56	1,9	9
Mälardalens högskola	Stat	55	1,8	2
Alloheim (Ty)	Privat	55	1,8	7
Ambea	Privat	53	1,8	10
Gävle kommun	Kommun	51	1,7	19
Mehiläinen (Fin)	Privat	45	1,5	8
Region Gotland	Kommun	44	1,5	9
Int.Engelska Skolan	Privat	40	1,3	7
Total Summa		1 547	51	395

Offentlig hyresgäst Privat hyresgäst (Fin) = Finland (Ty) = Tyskland

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr

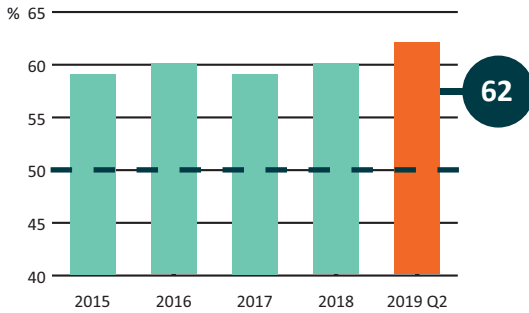


Fastighetsramar

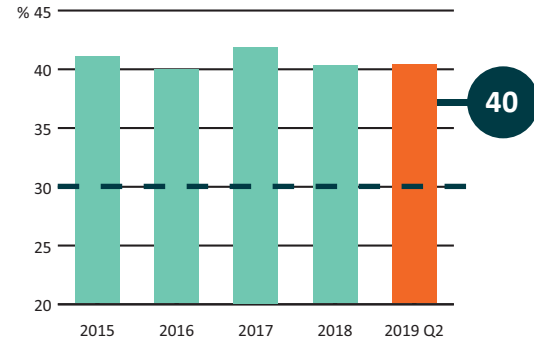
För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

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

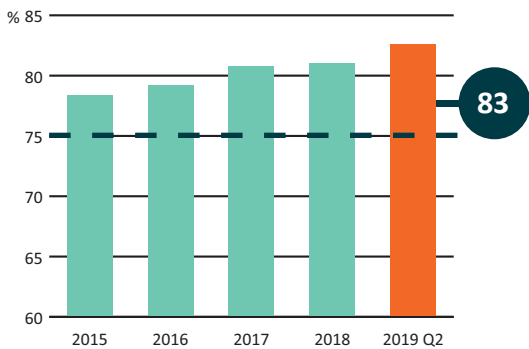
Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster



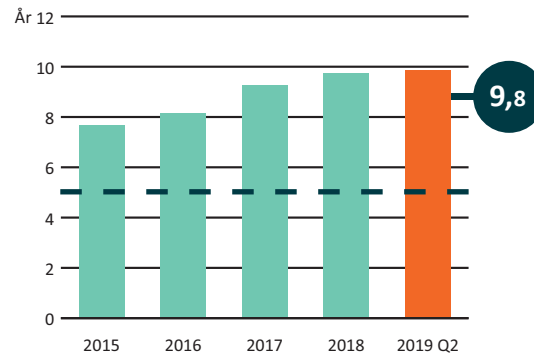
Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboenden



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 30 juni 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 51 614 mkr (41 597).

Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2019. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföras 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.

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	3 017	2 550	
Fastighetskostnader	-767	-583	
Driftnetto	2 250	1 967	14
Central administration	-150	-136	
Resultat intresseföretag	40	5	
Finansiella poster	-422	-378	
Förvaltningsresultat	1 718	1 458	18

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.

Projekt

Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Solna	Patienten 1 ¹⁾	Vård	21 258	1 878	493	91	96	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹⁾	Vård	22 364	1 517	693	88	30	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	15 163	546	505	30	100	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	16 250	505	449	26	100	2021
Luleå	Kronan	Äldreboende	11 985	285	189	21	100	2020
Norrköping	NOD-huset	Vård	6 800	247	226	13	89	2021
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 050	246	40	20	100	2019
Helsingfors	Sibeliuss-Akademien	Utbildning	4 077	159	51	13	100	2019
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 430	132	113	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 865	106	81	8	100	2020
Summa			116 242	5 621	2 841	319		

 Offentlig hyresgäst

 Privat hyresgäst

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 5 621 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 841 mkr. För samtliga pågående projekt med projektvolym över 20 mkr uppgår den återstående investeringen till 2 942 mkr.

Under kvartalet färdigställdes fyra större projekt om totalt 382 mkr. Ett äldreboende till Ambea i Staffanstorps med en hyresduration om 15 år. De tre övriga projekten avser skolbyggnader, två i Norrköping med kommunal hyresgäst och 25 års hyresduration, samt en i Solna med en privat hyresgäst med en 30-årig kommunal garanti.

Färdigställda projekt 2019

Kommun	Projekt	Färdigställt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Norrköping	Diademet	Q1	Äldreboende	4 025	45	20	7	100
Staffanstorps	Villa Vikhem	Q2	Äldreboende	4 100	129	15	10	100
Norrköping	Sandbyhov - Apelgården skola 7-9	Q2	Utbildning	4 904	104	25	9	100
Norrköping	Sandbyhov - Ekhöjden skola F-6	Q2	Utbildning	3 545	92	25	7	100
Solna	Järvastaden skola etapp 3	Q2	Utbildning	1 440	57	30	3	100
Summa				18 014	427	22	36	



Villa Vikhem

Äldreboendet Villa Vikhem i Staffanstorps innehar 60 boendeplatser och färdigställdes under andra kvartalet. Ambeas dotterbolag Vardaga är hyresgäst och har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Byggnaden är ett flaggskepp för hyresgästen Vardagas verksamhet i det nya bostadsområdet Vikhem.

Stor vikt har lagts på teknik för minskad energiförbrukning. Bland annat genom en geoenergianläggning för värme och solpaneler för bidragande el.

Byggnationen certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Intresseföretag

Per 30 juni 2019 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy ("TTP") och Lanthem Samhällsfastigheter AB ("Lanthen"). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthen är bokförd till 115 mkr (104) och andelen i TTP är bokförd till 553 mkr (-). Hemsö har även lånat ut 71 mkr (70) till Lanthen varför investeringar i intresseföretag uppgår till 739 mkr (174).

Lanthen

Hösten 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthen Samhällsfastigheter AB, bildades. Samarbetet har sin grund i den utvecklade landbank Lantmännen har. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i av Hemsö prioriterade orter. Genom samarbetet säkerställer Hemsö tillgång till mark för attraktiva projekt.

Initialt förvärvade bolaget fyra äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas framöver tillhör i huvudsak dessa två kategorier.

Lanthen Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthen	30 Jun 2019
Ägarandel, %	50
Hyresvärde, mkr	21
Antal fastigheter, st	4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	377
Hyresduration, år	11
Andel offentliga hyresgäster, %	30

TTP

I april 2019 investerade Hemsö 50 miljoner euro i TTP. Åbo stad och Hemsö är de största ägarna med 35,4 procent respektive 34,8 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank, Veritas Pensionsförsäkring, Stiftelsen Eschnerska Fri-lasarettet och Stiftelsen Åbo Akademi.

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till området Kuppis i centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Bolaget uppför nu ytterligare en utbildningsfastighet i området där bl a Åbo Yrkeshögskola förhyr 15 000 kvm på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten planeras färdigställas 2020 och certifieras enligt LEED Platinum.



TTP	30 Jun 2019
Ägarandel, %	34,8
Hyresvärde, mkr	279
Antal fastigheter, st	17
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98
Marknadsvärde fastigheter, mkr	3 866
Hyresduration, år	7
Andel offentliga hyresgäster, %	60

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 63,6 procent (63,6) och räntetäckningsgraden till 5,3 (4,7).

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat på 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.

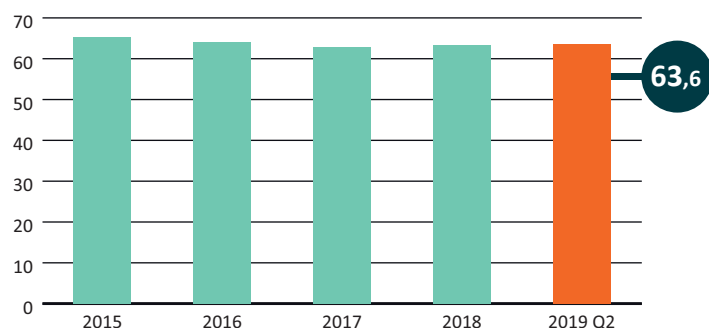
Räntebärande låneskulder

Hemsös räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 35 638 mkr (27 786).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 3 600 mkr och 228 meur på den europeiska marknaden. Utöver detta har Hemsö lånat 75 meur i 20 år genom sin första "Schuldschein" finansiering.

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 och kortfristiga placeringar uppgick till 2 333 mkr (1 223) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 15 033 mkr (11 723) varför skuldtäckningskvoten uppgick till 158 procent (164).

Belåningsgrad, %



Finansieringskällor, mkr

	Q2 2019	Q2 2018
Obligationer, SEK	14 759	12 656
Obligationer, EUR	13 968	9 640
Summa obligationer	28 727	22 296
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 509	4 690
Europeiska Investeringsbanken	800	–
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	802	–
Säkerställda lån	–	–
Räntebärande låneskulder	35 638	27 786
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>2 600</i>	<i>1 800</i>

Kapitalstruktur, mkr

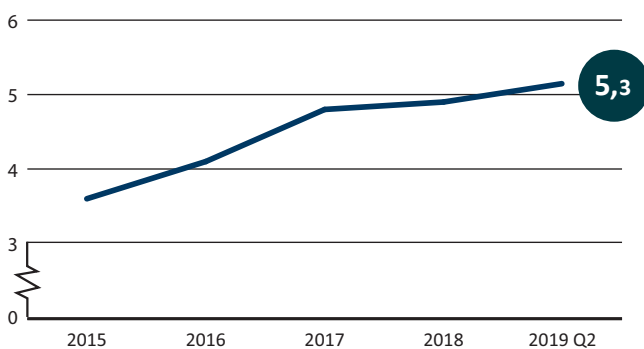
	Q2 2019	Q2 2018
Räntebärande låneskulder	35 638	27 786
Kortfristiga placeringar	470	–
Likvida medel	1 863	1 223
Nettoskuld	33 305	26 563
Marknadsvärde fastigheter	51 614	41 597
Investeringar i intresseföretag	739	174
Summa	52 353	41 771
Belåningsgrad*	63,6 %	63,6 %
Andel säkerställd skuld	0,0 %	0,0 %

* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Se även definitioner och nyckeltalsberäkningar på sid 21 och 23.

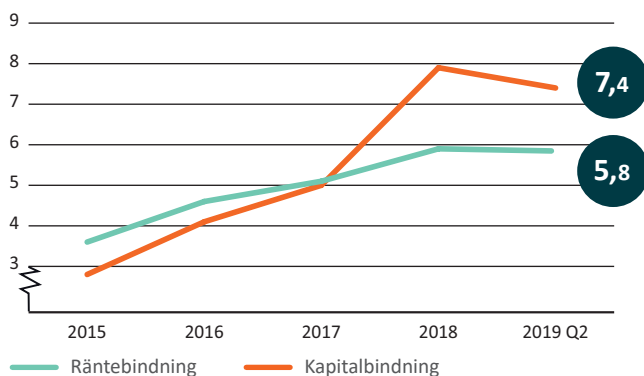
Hemsö använder räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken. Vid periodens utgång uppgick räntederivaten nominellt till 6 850 mkr (9 500). Hemsö hade utestående valutaderivat till ett nominellt värde av 1 080 mkr (0). Vid periodens utgång uppgick valutaexponeringen till 12 procent (7) av koncernens egna kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,4 år (5,3) och genomsnittlig räntebindning till 5,8 år (5,1). Kapitalbindningen har förlängts under året till följd av att Hemsö fokuserat på upplåning på längre löptider. Genomsnittsräntan har sjunkit till 1,3 procent (1,4) som en följd av sjunkande marknadsräntor och gynnsamma finansieringsförutsättningar i övrigt.

Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



Kapital- och räntebindning, år



Valutaexponering, mkr

	Q2 2019	Q2 2018
Fastigheter EUR	17 215	10 425
Kassa EUR	469	24
Tillgångar EUR	17 684	10 449
Skuld EUR	14 770	9 640
Exponering EUR	2 914	809
Valutasäkring	-1 080	-
Valutaexponering	1 834	809
Eget kapital	15 022	11 624
Valutaexponering	12,2 %	7,0 %

Kreditlöften, mkr

	Q2 2019	Q2 2018
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	2 200	-
Summa kreditlöften	12 700	10 500
<i>Varav outnyttjat</i>	12 700	10 500
Kortfristiga placeringar	470	-
Likvida medel	1 863	1 223
Disponibel likviditet	15 033	11 723
Kort upplåning	9 509	7 140
Skuldtäckningskvot	158 %	164 %

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	63,6 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,4 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	158 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,3 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	5,8 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	38,0 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av koncernens egna kapital	12 %



Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	2 100	2 100	7	12 323	35
2020	8 800	3 300	11	1 238	3
2021	7 407	5 207	17	2 250	6
2022	3 746	2 746	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	6 123	6 123	20	5 323	15
2027	100	100	0	0	0
>2027	9 554	9 554	31	9 954	28
Summa	43 829	31 129	100	35 638	100
Företagscertifikat		4 509			
Summa		35 638			

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	774	727	676	653	650	640	617	594	577
Fastighetskostnader	-193	-180	-208	-145	-148	-168	-154	-118	-147
Driftnetto	581	547	468	508	502	472	463	476	430
Central administration	-37	-33	-48	-33	-36	-30	-43	-27	-28
Resultat från andelar i intresseföretag	17	2	6	2	2	1	1	0	-
Rörelseresultat	561	516	426	477	468	443	421	449	402
Finansiella poster	-107	-93	-80	-96	-102	-93	-91	-93	-77
Förvaltningsresultat	454	423	346	381	366	350	330	356	325
Värdeförändring fastigheter	691	128	1 166	94	622	178	739	141	415
Värdeförändring finansiella instrument	-53	-51	-2	63	2	28	33	1	54
Aktuell skatt	-10	-26	11	-4	-39	-4	13	-28	-23
Uppskjuten skatt	-124	-68	-318	-100	-14	-34	-229	-85	-51
Periodens resultat	958	406	1 203	434	937	518	886	385	720
Övrigt totalresultat	78	63	-4	-5	5	26	24	-3	10
Periodens totalresultat	1 036	469	1 199	429	942	544	910	382	730
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	51 614	49 559	46 236	42 573	41 597	40 152	38 883	36 671	35 969
Övriga tillgångar	2 229	1 089	720	929	770	715	660	560	901
Likvida medel	1 863	3 585	450	1 500	1 223	1 132	1 134	849	2 467
Summa tillgångar	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337
Eget kapital	15 022	14 668	13 199	12 053	11 624	11 340	10 795	9 885	9 503
Uppskjuten skatteskuld	3 263	3 142	3 067	2 750	2 651	2 638	2 591	2 355	2 274
Derivat	305	285	281	350	512	515	544	560	615
Räntebärande skulder	36 071	34 720	29 728	28 738	27 786	26 380	25 575	24 497	25 863
Ej räntebärande skulder	1 045	1 418	1 131	1 111	1 017	1 126	1 172	783	1 082
Summa eget kapital och skulder	55 706	54 233	47 406	45 002	43 590	41 999	40 677	38 080	39 337
Nyckeltal									
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %*	63,6	62,2	63,3	64,0	63,6	62,9	62,9	64,5	64,3
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	5,3	5,1	4,9	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7	4,6
Operativt kassaflöde, mkr	417	380	329	366	350	338	330	350	311
Avkastning på eget kapital, % ¹	22,5	22,9	25,8	25,3	25,8	24,3	26,6	41,3	42,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,8	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4	5,4
Totalavkastning, % ¹	9,2	9,2	9,7	9,2	9,5	9,0	9,8	13,8	14,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	98,3	98,1	98,3	98,1	98,3	98,8	98,7
Överskottsgrad, %	75,2	75,3	69,2	77,8	77,2	73,8	75,0	80,1	74,5
Antal fastigheter, st	362	368	365	353	349	345	346	342	339
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 831	1 800	1 732	1 679	1 651	1 658	1 636	1 591	1 560

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall.

* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Belåningsgraden för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen.

Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	Apr – jun 2019	Apr – jun 2018	Jul 2018 – jun 2019	Jan – dec 2018
Hysesintäkter	1 492	1 281	769	646	2 818	2 607
Övriga intäkter	9	8	5	4	12	11
Driftkostnader	-251	-225	-118	-99	-437	-411
Underhållskostnader	-90	-63	-57	-34	-224	-197
Övriga fastighetskostnader	-32	-27	-18	-15	-65	-60
Driftnetto	1 128	974	581	502	2 104	1 950
Central administration	-70	-66	-37	-36	-150	-146
Resultat från andelar i intresseföretag	19	3	17	2	27	11
Rörelseresultat	1 077	911	561	468	1 981	1 815
Finansiella poster	-200	-195	-107	-102	-377	-372
Förvaltningsresultat	877	716	454	366	1 604	1 443
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	819	800	691	622	2 079	2 060
Värdoförändring finansiella instrument	-104	30	-53	2	-43	91
Resultat före skatt	1 592	1 546	1 092	990	3 640	3 594
Aktuell skatt	-36	-43	-10	-39	-29	-36
Uppskjuten skatt	-192	-48	-124	-14	-610	-466
Periodens resultat	1 364	1 455	958	937	3 001	3 092
Periodens resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 321	1 411	948	898	2 890	2 980
Innehav utan bestämmande inflytande	43	44	10	39	111	112
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	1 364	1 455	958	937	3 001	3 092
Omräkningsdifferens	141	31	78	5	132	22
Periodens totalresultat	1 505	1 486	1 036	942	3 133	3 114
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	1 462	1 442	1 026	903	3 022	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	43	44	10	39	111	112

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	51 614	41 597	46 236
Nyttjanderätter	433	–	–
Andelar i intresseföretag	668	104	112
Fordringar hos intresseföretag	71	71	71
Övriga anläggningstillgångar	95	34	92
Summa anläggningstillgångar	52 881	41 806	46 511
Kortfristiga fordringar	492	561	445
Kortfristiga placeringar	470	–	–
Likvida medel	1 863	1 223	450
Summa omsättningstillgångar	2 825	1 784	895
SUMMA TILLGÅNGAR	55 706	43 590	47 406
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 022	11 624	13 199
Uppskjuten skatteskuld	3 263	2 651	3 067
Räntebärande låneskulder	26 130	20 646	21 736
Räntebärande skuld nyttjanderätter	433	–	–
Ej räntebärande skulder	305	512	281
Summa långfristiga skulder	30 131	23 809	25 084
Räntebärande låneskulder	9 508	7 140	7 992
Ej räntebärande skulder	1 045	1 017	1 131
Summa kortfristiga skulder	10 553	8 157	9 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 706	43 590	47 406

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 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Totalresultat	–	–	31	1 411	44	1 486
Utgående eget kapital 2018-06-30	1	6 356	135	4 800	332	11 624
Totalresultat 2018-07-01 - 2018-12-31	–	–	-9	1 569	15	1 575
Utgående eget kapital 2018-12-31	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	39	39
Totalresultat	–	–	141	1 321	43	1 505
Utgående eget kapital 2019-06-30	1	6 856	267	7 469	429	15 022

Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	Apr – jun 2019	Apr – jun 2018	Jul 2018 – jun 2019	Jan – dec 2018
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	877	716	454	366	1 604	1 443
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>						
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-19	-3	-17	-2	-27	-11
Avskrivningar	6	1	4	1	7	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	112	54	74	-1	85	27
Realisationsresultat/utrangeringar	-60	-17	-60	-2	-23	20
Betald skatt	-67	-26	-24	-15	-92	-51
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	849	725	431	347	1 554	1 430
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	12	-198	-266	-141	210	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861	527	165	206	1 764	1 430
Investeringsverksamheten						
Förvärv av fastigheter	-3 786	-1 167	-1 438	-254	-5 754	-3 135
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-1 385	-1 205	-661	-630	-2 840	-2 660
Försäljning av fastigheter	1 119	870	1 100	66	1 120	871
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-528	-23	-528	-24	-591	-86
Övriga anläggningstillgångar	–	-3	–	-3	3	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 580	-1 528	-1 527	-845	-8 062	-5 010
Finansieringsverksamheten						
Uptagna räntebärande låneskulder	6 867	4 988	1 106	2 393	10 342	8 463
Amorteringar räntebärande skulder	-1 445	-3 211	-238	-1 006	-2 945	-4 711
Lösen av finansiella instrument	-80	-1	-33	-1	-251	-172
Erhållna aktieägartillskott	1 000	–	–	–	1 000	–
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	39	–	39	–	39	–
Utbetald utdelning	-721	-657	-721	-657	-721	-657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 660	1 119	153	729	7 464	2 923
Periodens kassaflöde	1 941	118	-1 209	90	1 166	-657
Likvida medel vid periodens början	450	1 134	3 584	1 132	1 223	1 134
Kursdifferens i likvida medel	-58	-29	-42	1	-56	-27
Likvida medel vid periodens slut	2 333	1 223	2 333	1 223	2 333	450
Operativt kassaflöde	797	688	417	350	1 492	1 383

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018	Jul 2018 – jun 2019	Jan – dec 2018
Rörelsens intäkter	30	28	65	63
Administrationskostnader	-77	-71	-164	-158
Rörelseresultat	-47	-43	-99	-95
Finansiella poster	513	470	365	322
Värdoförändringar finansiella instrument	-104	-513	-44	-453
Bokslutsdispositioner	–	–	653	653
Resultat före skatt	362	-86	875	427
Redovisad skatt	5	105	-42	58
Periodens resultat	367	19	833	485
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Periodens totalresultat	367	19	833	485

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	5	1
Inventarier	3	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	7 658	6 209	6 233
Uppskjuten skattefordran	63	105	57
Långfristiga fordringar	26 568	3 393	16 120
Summa anläggningstillgångar	34 293	9 713	22 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	5 131	21 443	11 008
Kortfristiga placeringar	470	–	–
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	5 601	21 443	11 008
SUMMA TILLGÅNGAR	39 894	31 156	33 420
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 718	2 608	3 073
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	34	48	34
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	25	25
Räntebärande skulder	35 638	27 786	29 728
Ej räntebärande skulder	479	689	560
Summa skulder	36 142	28 500	30 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 894	31 156	33 420

Övriga upplysningar

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 118 anställda varav 57 kvinnor och 61 män. Av de anställda arbetar 34 personer inom förvaltningsorganisationen samt 16 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 91 anställda i Sverige, 6 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 årsredovisningen för 2018.

Transaktioner med närstående

Hemsös transaktioner 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 äger hälften av aktierna och rösterna i Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Bolagen äger två fastigheter i Hagastaden. Den andra hälften ägs av Sveanor.

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

Hemsö äger även 34,8 procent av andelarna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 17 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

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 års-

redovisningslagen 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 leasingkulld uppgick per 30 juni till 433 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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Pär Nuder, Styrelseordförande

Åsa Bergström, Styrelseledamot

Bengt Hellström, Styrelseledamot

Kerstin Hessius, Styrelseledamot

David Mindus, Styrelseledamot

Johan Thorell, Styrelseledamot

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 förhållande till fastigheternas redovisade värde plus investeringar i intresseföretag.

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.

Avkastning på eget kapital	Jul 2018 – jun 2019	Jul 2017 – jun 2018
Periodens resultat	3 001	2 726
Genomsnittligt eget kapital	13 323	10 564
Avkastning på eget kapital	22,5 %	25,8 %

Direktavkastning	30 jun 2019	30 jun 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	2 104	1 882
Justering för 12 månaders innehav	115	52
Justering projektfastigheter	-107	-183
Justerat driftnetto	2 112	1 751
Bokfört värde på fastigheter	51 614	41 597
Justering projektfastigheter	-7 867	-7 580
Justerat bokfört värde	43 747	34 017
Direktavkastning	4,8 %	5,1 %

Totalavkastning	Jul 2018 – jun 2019	Jul 2017 – juni 2018
Driftnetto	2 104	1 912
Värdeförändring fastigheter	2 079	1 680
Summa	4 183	3 592
Ingående fastighetsvärde	41 597	35 969
Utgående fastighetsvärde	51 614	41 597
Justering årets värdeförändring	-2 079	-1 680
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	45 566	37 943
Totalavkastning	9,2 %	9,5 %

Förvaltningsresultat	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Resultat före skatt	1 592	1 546
Återläggning		
<i>Värdoförändringar fastigheter</i>	-819	-800
<i>Värdoförändringar derivat</i>	104	-30
Förvaltningsresultat	877	716

Räntetäckningsgrad	Jul 2018 – jun 2019	Jul 2017 – jun 2018
Rörelseresultat	1 981	1 781
Finansiella poster	-377	-380
Räntetäckningsgrad	5,3 ggr	4,7 ggr

Operativt kassaflöde	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Förvaltningsresultat	877	716
Resultatandel intresseföretag	-19	-3
Avskrivningar	6	1
Betald skatt	-67	-26
Operativt kassaflöde	797	688

Belåningsgrad	30 jun 2019	30 jun 2018
Räntebärande låneskulder	35 638	27 786
Likvida medel	-1 863	-1 223
Kortfristiga placeringar	-470	–
Nettoskuld	33 305	26 563

Marknadsvärde fastigheter	51 614	41 597
Investeringar i intresseföretag	739	174
Summa	52 353	41 771
Belåningsgrad	63,6 %	63,6 %

Skuldtäckningskvot	30 jun 2019	30 jun 2018
Likvida medel	1 863	1 223
Kortfristiga placeringar	470	–
Outnyttjade kreditlöften	12 700	10 500
Disponibel likviditet	15 033	11 723
Kort upplåning	9 509	7 140
Skuldtäckningskvot	158 %	164 %

Andel säkerställd låneskuld	30 jun 2019	30 jun 2018
Utestående säkerställd skuld	–	–
Bokfört värde på fastigheter	51 614	41 597
Andel säkerställd skuld	0,0 %	0,0 %

Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO och vice VD, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

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

Kalendarium

Delårsrapport jan – sep 2019

24 oktober 2019

