



## Q1 DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2017

### NYCKELTAL

	Jan-mar		Helår 2016
	2017	2016	
Hysesintäkter, mkr	722	650	2 642
Driftnetto, mkr	454	428	1 817
Överskottsgrad, %	62,9	65,8	68,8
Förvaltningsresultat, mkr	447	340	1 812
- per stamaktie, kr	2,66	2,31	11,49
Resultat efter skatt, mkr	986	654	3 583
- per stamaktie, kr	6,02	4,59	23,25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	312	300	1 260
- per stamaktie, kr	1,81	1,92	7,76
Fastighetsvärde, mdkr	35,8	31,3	34,7
- varav samhällsfastigheter, %	65	61	65
Substansvärde EPRA/NAV, kr	100,89	80,61	93,87
Soliditet, %	42,7	34,2	41,2

- Hyresintäkterna uppgick till 722 mkr (650)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 447 mkr (340), vilket motsvarar 2,66 kr per stamaktie (2,31)
- Resultat efter skatt uppgick till 986 mkr (654), motsvarande 6,02 kr per stamaktie (4,59)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa tecknade i mars ett villkorat avtal om att bli helägare till det specialistsjukhus och lokalmedicinska center i Gardermoen, Norge, som Hemfosa idag samäger i ett joint venture
- Hemfosa emitterade obligationer om 750 mkr
- Hemfosas joint venture Söderport Holding AB investerade för 352 mkr och avyttrade för 979 mkr

# Detta är Hemfosa

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter – allt med målet att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsbeståndet med hög andel skattefinansierade hyresgäster innebär stabila intäktsflöden och god avkastning. Bolagets stamaktie är noterad sedan mars 2014 och preferensaktien sedan december 2014, båda på Nasdaq Stockholm.

## Affärsidé

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

## Strategi

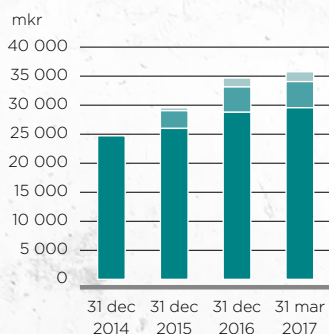
**Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:**

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- utveckla långsiktiga relationer med statliga myndigheter, landsting och kommuner samt privata operatörer av samhällsfastigheter
- utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta mer än 75 procent av det totala fastighetsvärdet

**Hemfosa ska vara aktiv på den nordiska transaktionsmarknaden i syfte att:**

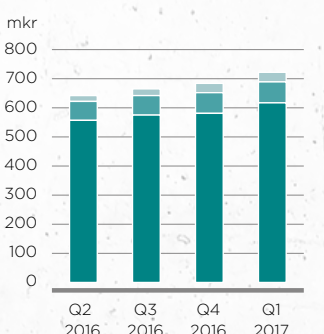
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Verkligt värde

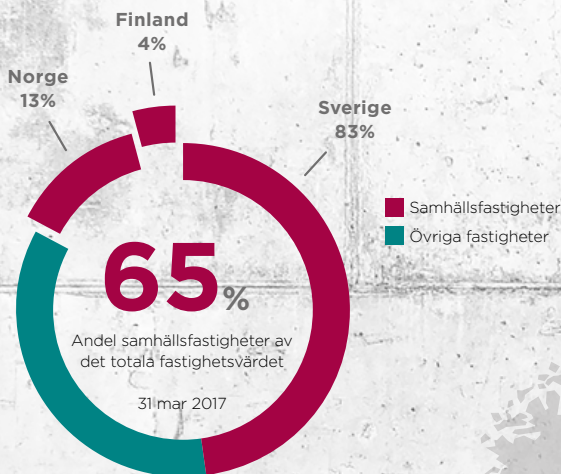


■ Sverige ■ Norge ■ Finland

Hyresintäkter



■ Sverige ■ Norge ■ Finland



### SVERIGE

Hemfosas huvudmarknad med tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter och tonvikt på regionerna runt Stockholm, Göteborg och Norrlandskusten.

### NORGE

Fastighetsportföljen är främst belägen i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter.

### FINLAND

Fastighetsportföljen i Finland består uteslutande av samhällsfastigheter med fokus på Helsingfors och Åbo.

● Lokalkontor



## Kommentar från VD

# Stärkt finansiell flexibilitet

Vi inledde 2017 med en stark utveckling för det första kvartalet med ökning av såväl driftnetto som förvaltningsresultat. Med en god värdetillväxt i både Sverige och Norge ökar vårt EPRA/NAV som visar en mycket stark utveckling av det långsiktiga substansvärdet i Hemfosa.

Aktivitetmässigt var kvartalet relativt lugnt med en något avvaktande marknad i Sverige, vilket jag tror speglar en osäkerhet avseende den skatteutredning som i mars lämnades till regeringen och vilka konsekvenser den kan få. Hemfosa följer nogsamt utvecklingen och utvärderar dess effekter på vår verksamhet.

Vi genomförde ändå ett antal styckevisa förvärv och försäljningar i linje med vår strategi att renodla beståndet till samhällsfastigheter och ser möjligheter till fler intressanta affärer i Sverige framåt.

Vi tog också ytterligare tag om marknaden i Norge där vi uppför ett specialistsjukhus och ett lokalmedicinskt center i joint venture-bolaget Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU). Vi har nu tecknat ett villkorat avtal om att bli helägare till dessa

”Sammantaget ser vi intressanta öppningar på samtliga våra tre marknader.”

då byggnaderna förväntas vara färdigställda i februari 2018. Vi ser fler intressanta möjligheter i området kring Gardermoen som vi kommer fortsätta att planera och utveckla tillsammans med delägaren Aspelin Ramm Eiendom AS.

I Finland är Hemfosa fortfarande lite av en rookie där vi fokuserar på att kartlägga och identifiera bra förvärv av samhällsfastigheter, nu med egen personal på plats.

Sammantaget ser vi intressanta öppningar på samtliga våra tre marknader. Nu fortsätter vi att arbeta metodiskt och intensivt för att hitta och genomföra de rätta transaktionerna för Hemfosa, såväl enstaka fastigheter som större portföljer, samtidigt som vi investerar för att utveckla och förädla vår befintliga fastighetsportfölj.

Finansiellt upplever jag att flera vindar blåser i rätt riktning för Hemfosas vidkommande. En något tuffare räntemiljö skapar intressanta möjligheter för oss och tillgången till kapital/finansiering har förbättrats. Vårt senast emitterade obligationslån om 750 mkr övertecknades, till en lägre kostnad än i december, vilket jag ser som ett bevis på att det finns ett gediget förtroende för Hemfosa. Vi ser också stor efterfrågan på certifikatmarknaden till bra prissättning. Att ansöka om mandat att genomföra en nyemission och samtidigt föreslå stämman att möjliggöra återköp av egna aktier kan låta motsägelsefullt, men är ytterligare ett sätt för oss att skapa flexibilitet för att över tid få en optimal kapitalstruktur och för att kunna agera i olika framtida scenarier.

Vi vill ha en så stor finansiell handlingsfrihet som möjligt när vi fortsätter växa, gärna med både små steg och stora kliv.

Jens Engwall, VD

## Hemfosa blir helägare i Gardermoen

Hemfosa är samägare till Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU), som äger och utvecklar ett område vid Gardermoens flygplats till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. I mars 2017 tecknade Hemfosa ett villkorat avtal om att bli helägare av specialistsjukhuset och det lokalmedicinska centret när byggnaderna blir färdigställda i början av 2018. Vidareutvecklingen av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.





# Verksamhetens utveckling

## PERIODEN JANUARI-MARS 2017

### Resultat

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Hyresintäkter	722	650	2 642
Driftnetto	454	428	1 817
Förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures	312	301	1 270
Förvaltningsresultat inklusive resultatandel från joint ventures	447	340	1 812
Värdeförändringar i fastigheter	738	498	1 594
Värdeförändringar i finansiella instrument	12	-31	18
Skatt	-211	-153	160
Resultat	986	654	3 583

### Driftnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 722 mkr (650). Ökningen uppgår till 11 procent och förklaras främst av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Den uthyrbarsbara ytan för Hemfosa fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2017 till totalt 2 624 tusen kvadratmeter (2 642). Uthyrningsgraden uppgick till 91,6 procent (90,8).

Fastighetskostnaderna uppgick till 246 mkr (201) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 23 mkr (21). Överskottsgraden uppgick till 62,9 procent (65,8). Förändringen förklaras främst av att andelen hyresavtal med triple-net minskat samt enstaka försäkringsskador där Hemfosa tagit kostnaden men försäkringsersättningen inte betalats ut till fullo per balansdagen.

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,38 procent (5,9).

### Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 30 mkr (26).

Finansiella kostnader uppgick till 115 mkr (110). Den genomsnittliga räntan per den 31 mars 2017 uppgick till 1,98 procent (2,06).

Resultatandelar från innehav i joint ventures uppgick till 135 mkr (39) och består främst av förvaltningsresultat om 30 mkr (26) samt värdeförändringar i fastigheterna om 104 mkr (37). Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures uppgick till 312 mkr (301).

### Skatt

Skattekostnaden uppgick till 211 mkr (153), varav 192 mkr (134) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 18 procent (19). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent förklaras främst av att resultatandelen från innehav i joint ventures utgör ett resultat efter skatt.

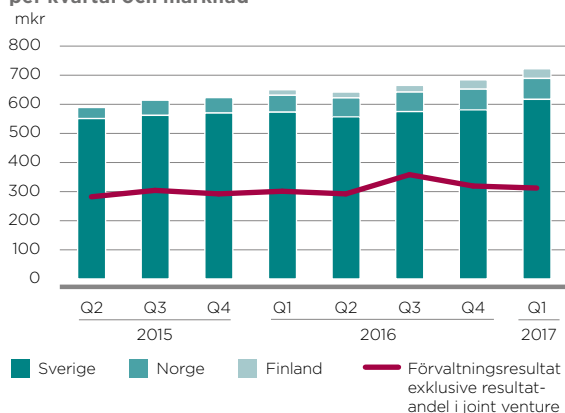
### Periodens resultat

**986 mkr**  
(654)

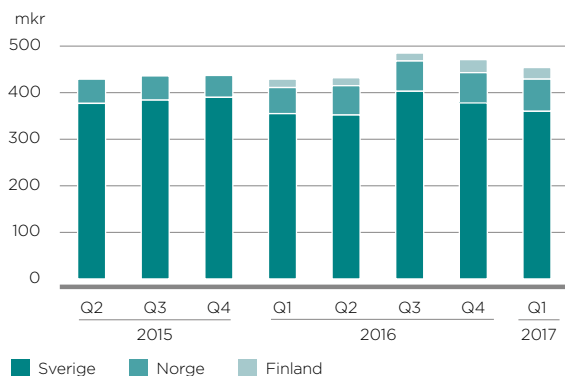
### Periodens resultat per stamaktie

**6,02 kr**  
(4,59)

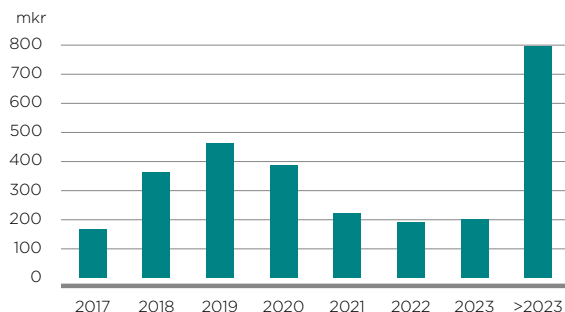
### Hyresintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



### Driftnetto per kvartal och marknad



### Kontraktsfälllostruktur per den 31 mars 2017



# Fastighetsbeståndet

Hemfosas affärsmodell är att kombinera långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter – allt med målet att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden. Ambitionen är att fortsätta utveckla en omfattande och balanserad fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning genom att renodla beståndet ytterligare mot samhällsfastigheter och öka värdet på de befintliga fastigheterna.

Övriga fastigheter i portföljen utgörs av kommersiella fastigheter, främst kontor med centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå. Övriga fastigheter består även av en portfölj med logistik- och lagerfastigheter, vilka är belägna på attraktiva orter i södra och mellersta Sverige.

## Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierade verksamheter inom exempelvis skola, vård, omsorg och rättsväsende. Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största i Norden.

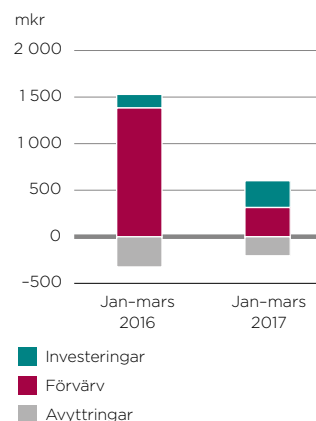
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 31 mars

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingående värde för året	28 777	25 999	4 359	3 042	1 530	512	34 668	29 553
Förvärvade fastigheter	154	470	-	414	160	500	314	1 383
Investeringar i befintliga fastigheter	273	146	15	-	-	-	288	146
Avyttrade fastigheter	-204	-324	-	-	-	-	-204	-324
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	37	20	-	-	-	-	37	20
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	516	377	186	47	4	54	707	478
Omräkningsdifferenser	-	-	-56	78	-3	5	-59	83
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>29 553</b>	<b>26 688</b>	<b>4 506</b>	<b>3 581</b>	<b>1 692</b>	<b>1 071</b>	<b>35 751</b>	<b>31 340</b>

## Förvärv, investeringar och avyttringar



## Förvärv och avyttring av fastigheter

Under perioden kompletterades den svenska portföljen med tre samhällsfastigheter med ett totalt hyresvärde om 25 mkr och en genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakten på 12,5 år. I lokalerna bedriver hyresgästerna skolverksamhet, barnomsorg och logistik/lager.

I Finland förvärvades en samhällsfastighet, belägen i Åbo kommun, med Åbo stad som hyresgäst. Hyresvärdet uppgår till 13 mkr och hyreskontrakten har en återstående löptid på 17,8 år.

Ytterligare renodling av portföljen genomfördes genom avyttring av elva fastigheter. Avyttringarna resulterade i en realiserad värdeförändring om 34 mkr (20).

## Förvärv, januari-mars 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
Arboga	Bälgen 9	Samhäll	18	12
Södertälje	Noshörningen 14	Samhäll	6	10
Stockholm	Oväder 2	Samhäll	1	3
Åbo, Finland	Linnankatu 23	Samhäll	7	13

## Avyttringar, januari-mars 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
Österåker	Husby 4:23,25,27,28,30	Övrig	7	9
Enköping	Centrum 12:1,16:5,18:1	Övrig	10	10
Malmö	Skjutstallslyckan 4	Övrig	8	6
Värnamo	Drabanten 2	Övrig	1	1
Tranås	Backen 10	Övrig	3	1

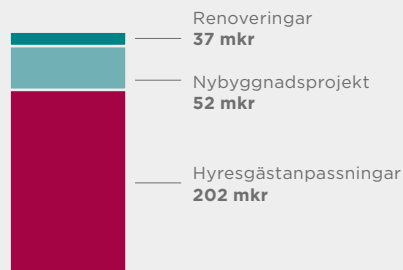
## Investeringar i befintliga fastigheter

Det största projektet som pågår bland Hemfosas helägda fastigheter är i en fastighet på 52 tusen kvadratmeter i Haninge (Najaden), där ombyggnation av hela fastigheten pågår och omfattar bland annat modernisering och renovering av fasader, fönsterpartier och tekniska installationer samt om- och tillbyggnad av ett hotell. En ny detaljplan har tagits fram som gör det möjligt att etablera samhällsverkksamheter såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler i fastigheten. Projektet förväntas slutföras i början av 2018. I Sundsvall bygger Hemfosa ut den befintliga byggnaden som Internationella Engelska Skolan hyr idag samt bygger en ny byggnad på fastigheten åt den växande skolan. I Mölndal sker en om- och tillbyggnation av en fastighet om totalt elva tusen kvadratmeter. Projektet förväntas slutföras under andra kvartalet 2017.

I indirekt ägda fastigheter genomförs Hemfosas största investeringsprojekt i form av uppförande av ett nytt, modernt specialistsjukhus och nybyggnation av ett lokalmedicinskt center vid Gardermoen i Oslo, Norge.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER

Totalt  
291 mkr



## Pågående projekt i helägda fastigheter, den 31 mars 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Övrigt	Hotell Winn m.fl.	52	340	Q2,2018
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Int. Engelska Skolan	12	146	Q4,2017
Mölndal	Tulpanen 3	Övrigt	If Skadeförsäkring	11	128	Q3,2017
Härnösand	Inspektorn 11	Samhäll	Härnösands kommun	20	105	Q1,2018
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2,2018
Södertälje	Noshörningen 14	Samhäll	Int. Engelska Skolan och Södertälje kommun	4	90	Q3,2017

## Fastigheter och värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 704 mkr (478) och är främst ett resultat av ändrade avkastningskrav men även genomförda projekt.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,2 procent (6,4), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,2 procent per den 31 december 2016. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,4 procent (7,6) respektive 8,3 procent (8,5).

## VÄRDERINGSTEKNIK

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information, se Hemfosas årsredovisning 2016, Not 11.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

## FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 31 MARS

### Samhällsfastigheter

	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	565	497	599	535	402	332	297	276	29	9	1892	1648
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	419	378	462	421	278	243	250	245	33	10	1443	1297
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 525	5 960	7 022	5 828	4 644	3 918	3 914	3 325	248	138	23 352	19 170
Antal fastigheter	77	57	55	50	41	40	105	105	8	7	286	259
Direktavkastning <sup>2</sup> , %											5,4	6,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,9	94,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år											6,8	7,0
Överskottsgrad, %											64,6	70,5

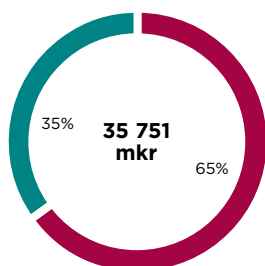
### Övriga fastigheter

	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	730	675	256	305	163	220	1150	1200
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	579	571	414	521	188	253	1181	1345
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 558	6 636	3 271	3 545	1 569	1 990	12 399	12 171
Antal fastigheter	67	66	28	35	42	56	137	157
Direktavkastning <sup>2</sup> , %							5,3	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							85,9	85,3
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,5	4,5
Överskottsgrad, %							59,8	58,8

1 exklusive garage

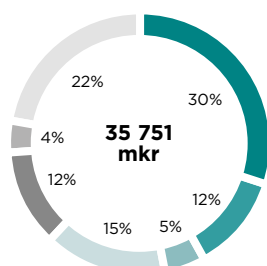
2 enligt intjäningsförmåga

Verkligt värde per fastighetstyp  
31 mar 2017



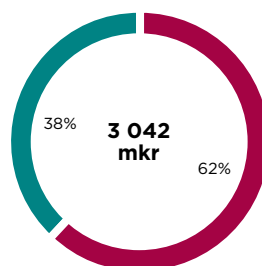
■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

Verkligt värde per region  
31 mar 2017



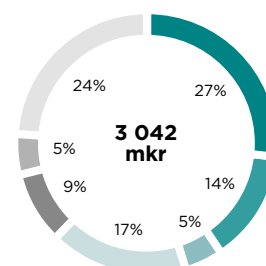
■ Stockholm  
■ Göteborg  
■ Malmö  
■ Norrlandskusten  
■ Oslo  
■ Helsingfors  
■ Övrigt

Hyresvärde per fastighetstyp  
31 mar 2017



■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

Hyresvärde per region  
31 mar 2017



■ Stockholm  
■ Göteborg  
■ Malmö  
■ Norrlandskusten  
■ Oslo  
■ Helsingfors  
■ Övrigt

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per respektive balansdag. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner.

### Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2017
Hyresintäkter	2 808
Fastighetskostnader	-702
Fastighetsadministration	-73
<b>Driftnetto</b>	<b>2 033</b>
Centraladministration	-123
Andel i joint ventures resultat	114
Finansiella kostnader	-441
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 583</b>

### Känslighetsanalys, den 31 mars 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 8
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 102

## BERÄKNINGSUNDERLAG

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tilllägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma metodik som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till aktuella valutakurser per balansdagen.





# Andelar i joint ventures

Hemfosa var per den 31 mars 2017 delägare i fyra joint ventures, varav två mindre innehav som framgår i Hemfosas årsredovisning 2016.

Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i Rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

## Kapitalandel i joint ventures

Mkr	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Kapitalandel	1 812	1 211	1 676

## Resultatandel i joint ventures

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2017	2016	2016
Periodens resultatandel	135	39	542
Varav:			
Förvaltningsresultat	30	26	124
Värdeförändring fastigheter	104	37	579
Värdeförändring derivat	13	-26	-6
Övrigt	-12	2	-155

## Söderport Holding AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB (org.nr. 556819-2230) tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Under kvartalet förvärvade Söderport 15 fastigheter med lokaler för lager och produktion och med en uthyrningsbar yta om 82 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgår till 91 procent och hyresavtalens återstående löptid uppgår till 4,6 år. Köpeskillingen uppgick totalt till 352 mkr. En av fastigheterna såldes direkt vidare, utan resultat effekt.

Söderport avyttrade en fastighet i Torslanda, Göteborg, med en uthyrningsbar yta om 134 tusen kvadratmeter. Som en del av transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget motsvarande en ägarandel om 25 procent.

## Gardermoen Campus Utvikling AS

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling AS (org.nr. 913 111 915) (GCU) tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag.

GCU äger och utvecklar ett område vid Gardermoen flygplats till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanelagd. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras.

Den pågående investeringen i GCU innefattar uppförande av ett specialistsjukhus. Sjukhuset är fullt uthyrt till Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) genom ett 25-årigt hyresavtal.

Åt Ullensaker kommun uppför GCU ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus.

Hemfosa tecknade i mars 2017 ett villkorat avtal om att bli helägare av sjukhuset och det lokalmedicinska centret när byggnaderna blir färdigställda, i början av 2018. Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

## Pågående projekt i Gardermoen Campus Utvikling AS, den 31 mars 2017

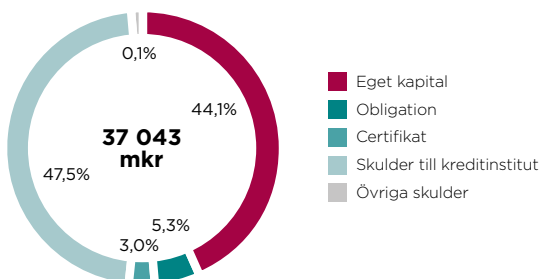
Kommun	Fastighet	Hyres-gäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Ullensaker, Norge	Gardermoen	LHL	28	961	Q1, 2018
Ullensaker, Norge	Gardermoen	Helsans Hus	9	210	Q1, 2018

## Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 31 mars

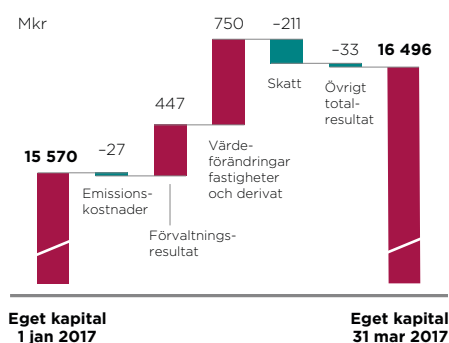
Mkr	Söderport Holding		Gardermoen Campus Utvikling	
	2017	2016	2017	2016
Anläggningstillgångar	6 099	5 767	1 804	425
varav förvaltningsfastigheter	5 887	5 706	1 804	425
Omsättningstillgångar	294	103	58	120
Långfristiga skulder	3 859	3 931	784	14
varav uppskjuten skatteskuld	387	251	156	14
varav derivat	398	464	-	-
Eget kapital	2 281	1 726	1 001	478
varav Hemfosas andel	1 140	863	651	311
Kortfristiga skulder	252	213	77	53
Hyresintäkter	144	136	-	-
Driftnetto	105	97	0	-
Räntenetto	-42	-38	0	-
Värdeförändring fastigheter	179	74	36	-
Värdeförändring derivat	26	-52	-	-
Skatt	-12	-14	-9	-
Resultat	263	60	27	-
varav Hemfosas andel	131	30	18	-
Antal fastigheter	70	55	3	2
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	633	667	-	-

# Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, den 31 mars 2017



Förändringar i eget kapital under perioden



Nyckeltal finansiella mål

	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	28,0	23,9	27,1
Soliditet, %	42,7	34,2	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7	3,9

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden förlängde och utökade Hemfosa en befintlig säkerställd kreditfacilitet till 1 500 mkr samt tog upp ytterligare en ny säkerställd kreditfacilitet om 300 mkr. Kreditfaciliteterna är backupfaciliteter till de utestående certifikatsprogrammet, där 1 095 mkr var emitterade vid periodens utgång. Hemfosa emitterade ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 750 mkr med en löptid om 3,5 år. Obligationens löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 2,75 procent, vilket innebär en första kupong om cirka 2,1 procent. I samband med emissionen återköpte Hemfosa 518 mkr av utestående obligation med förfall 4 april 2017.

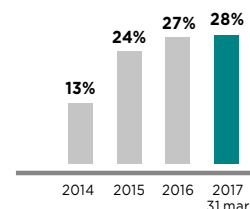
Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	20 666	18 960	18 960
Amortering av skulder till kreditinstitut	-374	-85	-3 602
Nya skulder till kreditinstitut	-	1 018	3 604
Förfallna certifikat	-685	-	-
Nya certifikat	885	-	895
Emission av obligationslån	750	-	750
Lösen av obligationslån	-518	-	-202
Valutakursdifferens	-33	55	261
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång<sup>1</sup></b>	<b>20 692</b>	<b>19 949</b>	<b>20 666</b>

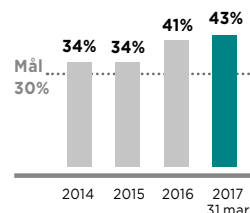
<sup>1</sup> Samtliga skuldbelopp i detta kapitel utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter.

## Finansiella mål

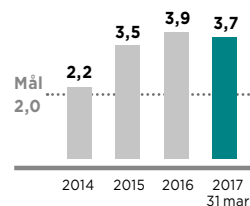
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



**Soliditeten** ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



**Räntetäckningsgraden** ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



Nyckeltal i låneportföljen

	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Nettobelåningsgrad, %	55,5	61,2	55,9
Genomsnittlig ränta, %	1,98	2,06	1,98
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,10	1,2	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,2	2,5	2,1
Räntesäkrad andel av skulderna, %	54,9	51,6	56,0
Verkligt värde på derivat, mkr	-72	-132	-84

Tillgänglig likviditet

Mkr	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Likvida medel	790	517	1 221
Outnyttjade checkkrediter	450	455	450
<b>Summa</b>	<b>1 240</b>	<b>972</b>	<b>1 671</b>

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget.

Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 mars 2017 var 5 142 mkr (5 800) och räntetak 4 829 mkr (2 695). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 mars 2017.

#### Räntebindning uppdelat på instrument, den 31 mars 2017

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	20 624	-4 760	-4 445	11 419	55
1-2 år	0	3 361	1 902	5 263	25
2-3 år	27	1 199	1 420	2 646	13
3-4 år	0	200	1 123	1 323	6
4-5 år	0	0	0	0	0
>5 år	41	0	0	41	0
<b>Summa</b>	<b>20 692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 692</b>	<b>100</b>

Under 2017 förfaller 5 250 mkr av koncernens räntebärande skulder.

#### Förfallostruktur räntebärande skulder, den 31 mars 2017

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr <sup>1</sup>	Summa, mkr
2017	5 250	25	243	42	285
2018	6 305	30	275	45	319
2019	4 125	20	156	6	162
2020	4 175	20	54	2	57
2021	725	4	4	1	4
2022-	112	1	41	0	41
<b>Totalt</b>	<b>20 692</b>	<b>100</b>	<b>773</b>	<b>95</b>	<b>868</b>

<sup>1</sup> Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde.

#### Känslighetsanalys, 31 mars 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+ 68 / -18
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/-207
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-96

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal

## VALUTAEXPONERING

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. För närvarande säkras inte Hemfosa sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

#### Valutaexponering

Mkr	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Exponering i EUR	110	43	90
Exponering i NOK	2 319	1 478	2 202

#### Känslighetsanalys, den 31 mars 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 105
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 249

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 312 mkr (301). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 140 mkr (294).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -407 mkr (-1 320), varav investeringar i befintliga fastigheter -291 mkr (-146), förvärv av dotterbolag och fastigheter -301 mkr (-1 383), avyttring av dotterbolag och fastigheter 195 mkr (300) samt övriga poster -9 mkr (-92).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med -164 mkr (810). Emitterade och lösta obligationslån påverkade kassaflödet positivt med netto 232 mkr (-). Nettot av förfallna och nya certifikatslån gav ett positivt kassaflöde på 200 mkr (-). Under kvartalet togs inga nya skulder till kreditinstitut upp (1 018). Amortering uppgick till -374 mkr (-85). Under perioden utbetalades 193 mkr (127) i utdelning till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel positivt med -430 mkr (-216) under året.

#### Kassaflöde

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	294	1 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-407	-1 320	-3 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164	810	2 622
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-430</b>	<b>-216</b>	<b>483</b>

# Övrigt

## AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie noterades den 21 mars 2014 på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie noterades den 12 december 2014 på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF". Den 2 januari 2017 flyttades bolagets stamaktie och preferensaktie till Nasdaq Stockholm Large Cap.

Per den 31 mars 2017 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 31 mars 2017 uppgick till 80,00 kronor för stamaktien och 163,50 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 14 416 mkr. Per den 31 mars 2017 hade Hemfosa 22 727 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner innehade 64,9 procent av aktierna och 63,3 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 35,1 procent av aktierna och 36,7 procent av rösterna.

## ÅRSSTÄMMA 2017

Inför årsstämman den 25 april 2017 har styrelsen lämnat bland annat nedanstående förslag till beslut. Stämmohandlingar med mer information om styrelsens förslag återfinns på bolagets webbplats, [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

### Förslag till utdelning 2017

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till stamaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 4,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10 kronor per stamaktie. Som avstämningsdagar för den kvartalsvisa utdelningen på stamaktier föreslår styrelsen den 27 april 2017, 10 juli 2017, 10 oktober 2017 och 10 januari 2018. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till preferensaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för den kvartalsvisa utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen den 10 juli 2017, 10 oktober 2017, 10 januari 2018 och 10 april 2018.

### Förslag om teckningsoptionsprogram för anställda

Styrelsen föreslår årsstämman att fatta beslut om ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen och därmed skapa ett belöningsystem som främjar utmärkta resultat som bidrar till värdeskapande för aktieägarna och dessutom ger bolagets anställda en ökad möjlighet att ta del i bolagets framgångar. Styrelsens förslag till beslut innebär i korthet att årsstämman ska besluta om en riktad emission av högst 1 450 000 teckningsoptioner. Den föreslagna emissionen av teckningsoptioner medför en total utspädningseffekt om maximalt cirka 0,85 procent av det totala antalet aktier och 0,90 procent av det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner.

## Ägarfördelning, 31 mars 2017

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	14 818 695	-	8,8	9,3
Swedbank Robur fonder	12 926 562	125 000	7,7	8,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	12 128 432	-	7,2	7,6
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
Lannebo fonder	5 815 334	-	3,4	3,7
Handelsbanken Fonder	3 760 000	-	2,2	2,4
JPM Chase NA	3 522 659	127 667	2,2	2,2
CBNY-Norges Bank	3 396 099	-	2,0	2,1
Övriga	93 124 194	10 747 332	61,6	59,3
<b>Summa</b>	<b>157 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.





## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 25 april 2017  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall  
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 25 april 2017 kl 07.30.



## Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2017	<b>20 juli 2017</b>
Delårsrapport januari-september 2017	<b>8 november 2017</b>
Bokslutskommuniké 2017	<b>16 februari 2018</b>

## Kontaktinformation

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**  
Telefon +46 (0) 8 448 04 80  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka  
[www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)

**Jens Engwall, VD**  
Tel: +46 (0)70 690 65 50 Mail: [jens.engwall@hemfosa.se](mailto:jens.engwall@hemfosa.se)

**Karin Osslind, CFO**  
Tel: +46 (0)70 794 93 37 Mail: [karin.ossind@hemfosa.se](mailto:karin.ossind@hemfosa.se)

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Hysesintäkter	722	650	2 642
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-158	-133	-433
Underhållskostnader	-63	-46	-212
Fastighetsskatt	-25	-23	-98
Fastighetsadministration	-23	-21	-82
<b>Driftnetto</b>	<b>454</b>	<b>428</b>	<b>1 817</b>
Centraladministration	-30	-26	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	9	21
Andel i joint ventures resultat	135	39	542
Finansiella intäkter och kostnader	-115	-110	-440
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>447</b>	<b>340</b>	<b>1 812</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	34	20	46
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	704	478	1 548
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	0	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	12	-31	18
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>1 197</b>	<b>808</b>	<b>3 424</b>
Aktuell skatt	-2	-3	-18
Uppskjuten skatt	-209	-150	177
<b>Årets resultat</b>	<b>986</b>	<b>654</b>	<b>3 583</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-33	25	156
<b>Årets totalresultat</b>	<b>953</b>	<b>679</b>	<b>3 739</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	977	652	3 556
Innehav utan bestämmande inflytande	9	2	27
<b>Årets resultat</b>	<b>986</b>	<b>654</b>	<b>3 583</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	945	677	3 709
Innehav utan bestämmande inflytande	8	2	30
<b>Årets totalresultat</b>	<b>953</b>	<b>679</b>	<b>3 739</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor</b>	<b>6,02</b>	<b>4,59</b>	<b>23,25</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	35 751	31 340	34 668
Andelar i joint ventures	1 812	1 211	1 676
Andelar i intresseföretag	55	-	56
Övriga anläggningstillgångar	13	7	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>37 631</b>	<b>32 558</b>	<b>36 413</b>
Kortfristiga fordringar	254	337	141
Likvida medel	790	517	1 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 044</b>	<b>854</b>	<b>1 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 675</b>	<b>33 412</b>	<b>37 774</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 424	11 415	15 506
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>	72	14	64
<b>Eget kapital</b>	<b>16 496</b>	<b>11 429</b>	<b>15 570</b>
Långfristiga räntebärande skulder	15 200	18 005	14 639
Övriga långfristiga skulder	79	137	91
Uppskjutna skatteskulder	714	851	506
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 993</b>	<b>18 994</b>	<b>15 236</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	5 430	1 880	5 966
Övriga kortfristiga skulder	756	1 110	1 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 186</b>	<b>2 989</b>	<b>6 968</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 179</b>	<b>21 983</b>	<b>22 204</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 675</b>	<b>33 412</b>	<b>37 774</b>

<sup>1</sup> Avser de 4,2 procent av dotterbolaget Hemfosa Samfunnsbygg AS egna kapital, som ägs av Immob Holding AS. Under 2016 genomfördes en nyemission i Hemfosa Samfunnsbygg AS där Immob Holdings ägarandel ökade från 2,8 procent till 4,2 procent. Förändring av ägarandelen är villkorad av godkännande på Hemfosas årsstämma 2017.

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
<b>Totalresultat jan-mar 2016</b>	<b>677</b>	<b>2</b>	<b>679</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>11 415</b>	<b>14</b>	<b>11 429</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>15 506</b>	<b>64</b>	<b>15 570</b>
Nyemission, stamaktier	-27	-	-27
<b>Totalresultat jan-mar 2017</b>	<b>945</b>	<b>8</b>	<b>953</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>16 424</b>	<b>72</b>	<b>16 496</b>

1 Preferenskapitalet utgör 162,85 kronor per preferensaktie, totalt 1 791 mkr.

2 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemission i april 2016, total 33 mkr.

## Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	447	340	1 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-135	-40	-541
Betald inkomstskatt	0	0	-11
<b>Delsumma</b>	<b>312</b>	<b>300</b>	<b>1 260</b>
Förändring rörelsefordringar	-114	-255	-56
Förändring rörelseskulder	-58	249	-96
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>140</b>	<b>294</b>	<b>1 108</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv förvaltningsfastigheter	-38	-10	-46
Avyttring förvaltningsfastigheter	7	7	16
Investeringar i befintliga fastigheter	-291	-146	-893
Förvärv dotterbolag	-263	-1 373	-3 498
Avyttring dotterbolag	188	293	1 264
Förvärv joint ventures och intressebolag	-8	-	-56
Övrigt	-1	-92	-33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-407</b>	<b>-1 320</b>	<b>-3 247</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-27	-	1 808
Upptagna låneskulder	949	990	5 277
Amortering låneskulder	-892	-54	-3 804
Utbetald utdelning till aktieägare	-193	-127	-678
Övrigt	-	-	18
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-164</b>	<b>810</b>	<b>2 621</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-430</b>	<b>-216</b>	<b>482</b>
Likvida medel vid periodens början	1 221	732	732
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>790</b>	<b>517</b>	<b>1 221</b>

# Nyckeltal

## FINANSIELL NYCKELTAL

	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	28,0	23,9	27,1
Soliditet, %	42,7	34,2	41,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,5	61,8	55,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,7	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7	3,9

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>2,3</sup>	2,66	2,32	11,49
Resultat efter skatt per stamaktie, kr <sup>2</sup>	6,02	4,59	23,25
Eget kapital per stamaktie, kr <sup>1,3</sup>	92,77	70,69	86,95
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr <sup>1,2,3</sup>	100,89	80,61	93,87
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per stamaktie, kr <sup>2</sup>	1,81	1,92	7,76
Utdelning per stamaktie, kr	1,05	0,75	4,20
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	157 728	131 440	148 149
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	157 728	131 440	157 728

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
Antal fastigheter	423	416	432
Hyresvärde, mkr <sup>2</sup>	3 042	2 848	2 999
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 624	2 642	2 627
Fastigheternas verkliga värde, mkr	35 751	31 340	34 668
Fastighetsvärde, kronor per kvm	13 624	11 862	13 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	90,8	91,1
Överskottsgrad, %	62,8	65,8	68,8
Direktavkastning, %	5,4	5,9	5,5

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	11 000	11 000	11 000

1 Vid periodens utgång

2 Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 20.

3 På grund av nyemission av stamaktier har historiska nyckeltal räknats om med en korrektionsfaktor.

# Kvartalsöversikt

	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 1 2016	Kvartal 4 2015	Kvartal 3 2015	Kvartal 2 2015
Hyresintäkter, mkr	722	684	666	642	650	624	615	615
Fastighetskostnader								
Driftskostnader, mkr	-158	-103	-84	-113	-133	-96	-82	-105
Underhållskostnader, mkr	-63	-67	-47	-53	-46	-48	-62	-37
Fastighetsskatt, mkr	-25	-24	-28	-23	-23	-24	-16	-23
Fastighetsadministration, mkr	-22	-18	-22	-21	-21	-20	-19	-21
Driftnetto, mkr	455	472	485	432	428	437	436	429
Överskottsgrad, %	62,9	69,0	72,8	67,3	65,8	70,0	70,9	69,8
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	91,7	91,1	91,5	91,2	90,8	90,4	90,7	91,0
Direktavkastning, %	5,4	5,5	5,6	5,7	5,9	5,8	5,9	6,0
Förvaltningsresultat, mkr	447	537	582	352	340	406	339	346
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,66	3,23	2,23	2,23	2,30	2,78	2,35	2,36
Årets resultat, mkr	986	837	1 389	703	654	697	560	673
Årets resultat per stamaktie, kr	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59	4,89	3,90	4,61
Fastigheternas verkliga värde, mkr	35 751	34 668	33 020	31 928	31 340	29 553	28 407	27 800
Eget kapital, mkr	16 496	15 570	14 731	13 236	11 429	10 750	10 222	9 524
Eget kapital per stamaktie, kr	92,77	86,95	81,81	72,44	70,69	65,71	63,06	58,00
EPRA NAV per stamaktie, kr	100,89	93,87	88,40	81,58	80,61	73,98	71,61	65,43
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	28,0	27,1	27,4	21,9	23,9	23,7	27,2	22,5
Soliditet, %	42,7	41,2	41,5	38,7	34,2	34,2	34,2	32,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	55,5	55,9	55,0	55,6	61,8	61,5	60,1	62,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,4	1,7	1,8	1,7	1,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,9	3,9	3,7	3,7	3,5	3,5	3,1
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	312	321	357	280	301	290	304	281
Kassaflöde per stamaktie, kr	1,81	1,86	2,09	1,82	2,01	1,93	2,03	1,88

1 Avser en rullande tolv månadersperiod.



# Noter

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårs-rapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Från och med 3 juli 2016 tillämpas ESMA's (European Securities and Markets Authority) Riktlinjer - Alternativa nyckeltal. I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om finansiella mått som inte definieras av IFRS, se Ordlista sid 20.

## NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i senaste årsredovisningen, Not 24.

## NOT 3 RÖRELSESEGMENT

I den interna rapporteringen till koncernledningen följs driftnettot upp per marknad, motsvarande de tre länder Hemfosa har investeringar i. De tre länderna utgör koncernens rörelsesegmentsredovisning. Övriga resultatposter inom Förvaltningsresultatet följs upp på koncernnivå. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Sverige			Norge			Finland			Totalt		
	Jan-mar	2016	Helår	Jan-mar	2016	Helår	Jan-mar	2016	Helår	Jan-mar	2016	Helår
<b>Driftnetto (mkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter	617	573	2 287	72	58	261	33	19	94	722	650	2 642
Fastighetskostnader												
<i>Drift</i>	-152	-132	-424	-1	0	-3	-5	-1	-6	-158	-133	-433
<i>Underhåll</i>	-61	-44	-207	-1	-1	-3	-1	0	-2	-63	-46	-212
<i>Fastighetsskatt</i>	-23	-21	-90	-1	-1	-3	-1	-1	-5	-25	-23	-98
Fastighetsadministration	-20	-19	-78	-1	-1	-3	-1	0	0	-23	-21	-82
<b>Driftnetto</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>1 488</b>	<b>69</b>	<b>56</b>	<b>249</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>81</b>	<b>454</b>	<b>428</b>	<b>1 817</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>										<b>447</b>	<b>340</b>	<b>1 812</b>
Värdeförändringar										750	467	1 612
<b>Periodens resultat före skatt</b>										<b>1 197</b>	<b>808</b>	<b>3 424</b>
Skatt										-211	-154	159
<b>Periodens resultat</b>										<b>986</b>	<b>654</b>	<b>3 583</b>

	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>Nyckeltal, 31 mar</b>								
Hysesvärde, mkr	2 596	2 518	284	244	162	85	3 042	2 848
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	2 352	2 429	160	149	112	64	2 624	2 642
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 553	26 688	4 506	3 581	1 692	1 071	35 751	31 340
Antal fastigheter	383	381	32	30	8	5	423	416
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	5,2	5,8	5,8	6,7	6,7	6,6	5,4	5,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	89,7	99,3	99,4	93,6	100,0	91,5	90,8
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,7	5,5	8,3	9,2	6,9	9,2	6,0	6,0
Överskottsgrad för perioden, %	58,5	62,1	95,8	96,6	75,8	94,7	62,9	65,8

1 Exklusive garage

2 Enligt intjäningsförmågan

## NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 17,6 procent (för räkenskapsåret 2016, +4,7 procent, och för motsvarande period ifjol, 19 procent). Den nominella skattesatsen är 22 procent i Sverige. Avvikelsen är en följd av att resultatandelar från joint ventures om 135 mkr som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt.

Avstämning effektiv skatt, mkr	Jan-mar 2017	
	%	mkr
Resultat före skatt		1197
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-263
Andra skattesatser inom koncernen	-0,3%	-3
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,5%	6
Resultat från andelar i joint ventures	2,5%	30
Skatt hänförlig till tidigare år	0,4%	5
Övrigt	1,2%	15
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-211</b>

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 18 775 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 9 436 mkr, inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	31 mar 2017
Skattemässigt underskott	4 745
Skattemässigt restvärde fastigheter	18 775
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	9 436

## NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Hemfosa värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i Rapport över finansiell ställning beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument omfattar hyresfordringar, derivat och likvida medel bland tillgångarna och räntebärande skulder, derivat och leverantörsskulder bland skulderna. Derivat redovisas till dess verkliga värde enligt Nivå 2-värdering. Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Ingen kvittning sker för närvarande. Tabellen nedan visar redovisade värden och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder, för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde, dvs. derivat. Tabellen inkluderar inte upplysningar om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde då redovisat värde är en rimligt approximation av verkligt värde.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 mar 2017	31 mar 2016	31 mar 2017	31 mar 2016
Derivat med positivt värde	3	0	3	0
Derivat med negativt värde	75	163	75	163

## NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändringar av krediter, räntor och villkor hänvisas till sid 10-11 i denna delårsrapport.

## NOT 7 VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Hemfosas risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen på sid 44-47 och 92-94.

## NOT 8 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 11 i denna delårsrapport. Gardermoen Campus Utvikling AS förvaltas av AspelinRamm AS. Söderport Holding AB förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg som ombesörjs av Hemfosa. Per den 31 mars 2017 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 187 mkr (50). Koncernen hade per den 31 mars 2017 inga fordringar på joint ventures.

## NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Helår
	2017	2016	2016
Nettoomsättning	8	8	34
Övriga externa kostnader	-11	-11	-34
Personalkostnader	-2	-4	-39
Avskrivningar	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	979
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17	-2	-24
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18</b>	<b>-6</b>	<b>931</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	162
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-18</b>	<b>-6</b>	<b>1 093</b>
Skatt	-	-	-24
<b>Årets resultat</b>	<b>-18</b>	<b>-6</b>	<b>1 069</b>

För perioden januari-mars 2017 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -18 mkr (-6). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 8 mkr (8). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mar		31 dec
	2017	2016	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	0	1
Andelar i koncernföretag	5 254	4 199	5 258
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	477	-	477
Uppskjutet skattefordran	-	24	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 732</b>	<b>4 223</b>	<b>5 736</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 613	7 732	8 898
Övriga kortfristiga fordringar	50	10	47
Kassa och bank	23	7	671
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 686</b>	<b>7 749</b>	<b>9 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 418</b>	<b>11 972</b>	<b>15 352</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	84	72	84
Fritt eget kapital	10 988	8 907	11 033
<b>Eget kapital</b>	<b>11 072</b>	<b>8 979</b>	<b>11 117</b>
Obligationslån	1 500	1 200	750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 500</b>	<b>1 200</b>	<b>750</b>
Obligationslån	480	-	998
Certifikatlån	1 095	-	895
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 222	1 676	1 330
Övriga kortfristiga skulder	49	117	261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 846</b>	<b>1 793</b>	<b>3 485</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 346</b>	<b>2 993</b>	<b>4 235</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 418</b>	<b>11 972</b>	<b>15 352</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

Andelar i koncernföretag	5 254	4 199	5 258
--------------------------	-------	-------	-------

#### Ansvarsförbindelser

Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	14 273	13 311	14 273
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	187	127	187

Moderbolaget hade per den 31 mars 2017 ett eget kapital om 11 072 mkr (8 979), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (72). Borgensåtagandet är främst hänförliga till skulder i det norska delägda bolaget Gardermoen Campus Utvikling AS, som äger och utvecklar en kompetenspark inom vård och omsorg invid Gardermoen flygplats.

Nyemitterade obligationer om 750 mkr under perioden, samt nyttjande av mer certifikat. Koncerninterna skulder uppgick till 1 222 mkr (1 676) och koncerninterna fordringar uppgick till 10 090 mkr (7 732).

# Ordlista

## **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

## **Direktavkastning\***

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

## **Driftnetto\***

Driftnettos innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftkostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Måttet används för att jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

## **Eget kapital per stamaktie**

Eget kapital i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.

## **Eget kapital per preferensaktie**

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Fastighet**

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## **Förvaltningsresultat\***

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettet med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i Rapport över resultat och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.

## **Förvaltningsresultat per stamaktie**

Periodens förvaltningsresultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## **Hyresintäkt**

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

## **Hyresvärde\***

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

## **IAS**

International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.

## **IFRS**

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie**

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## **Nettobelåningsgrad\***

Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

## **Preferenskapital**

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

## **Resultat per stamaktie**

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

## **Ränteswap**

Avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

## **Räntetak**

Ett räntesäkringsinstrument där långivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

## **Räntetäckningsgrad\***

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

## **Samhällsfastigheter**

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## **Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)**

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkligt värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av -Hemfosas andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

## **Tomträttsavgäld**

Årlig ersättning till ägaren av fastighet, som innehas med tomträtt.

## **Tomträtt**

Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

## **Utdelningspolicy**

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

## **Överskottsgrad\***

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

\* Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).





**Hemfosa**  
FASTIGHETER