



Q2 DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2017

NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Helår 2016
	2017	2016	2017	2016	
Hysesintäkter, mkr	858	642	1580	1292	2 642
Driftnetto, mkr	654	432	1107	860	1 817
Överskottsgrad, %	76,2	67,3	70,1	66,6	68,8
Förvaltningsresultat, mkr	699	352	1146	693	1 812
- per stamaktie, kr	4,25	2,23	6,92	4,61	11,49
Resultat efter skatt, mkr	874	703	1860	1357	3 583
- per stamaktie, kr	5,31	4,62	11,33	9,37	23,25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	500	280	805	581	1 260
- per stamaktie, kr	3,00	1,73	4,76	3,80	7,76
Fastighetsvärde, mdkr			38,2	31,9	34,7
- varav samhällsfastigheter, %			64	63	65
Substansvärde EPRA/NAV, kr			101,93	81,64	93,87
Soliditet, %			39,7	38,7	41,2

- Hysesintäkterna uppgick till 858 mkr (642) i kvartalet och 1 580 mkr (1 292) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 699 mkr (352) i kvartalet, motsvarande 4,25 kr per stamaktie (2,23) och till 1 146 mkr (693) i perioden motsvarande 6,92 kr per stamaktie (4,61)
- Resultat efter skatt uppgick till 874 mkr (703) i kvartalet, motsvarande 5,31 kr per stamaktie (4,62) och till 1 860 mkr (1 357) i perioden motsvarande 11,33 kr per stamaktie (9,37)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Fem fastigheter i centrala Örnsköldsvik förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 858 mkr
- 19 fastigheter i Karlskrona förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 750 mkr
- 16 samhällsfastigheter på totalt tio orter i Sverige förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr
- Avtal tecknades om förvärv av tio centralt belägna samhällsfastigheter i Halmstad till ett underliggande fastighetsvärde om 1 066 mkr där tillträde sker i september
- Efter kvartalet förvärvades tre samhällsfastigheter i Norge, en centralt i Tønsberg kommun, en i Eidsvoll kommun samt en i Bergen till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 392 mnok

Detta är Hemfosa

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter. Målet är att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden och att skapa rätt lokaler för stat, kommuner och landsting. 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

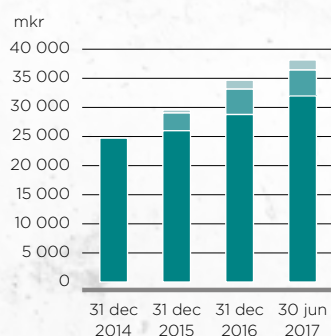
Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

- 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:

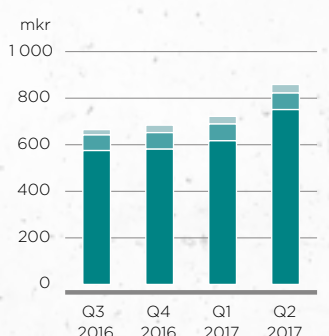
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Verkligt värde

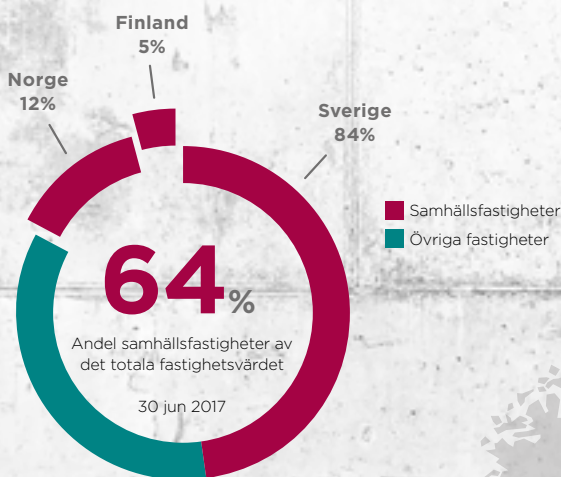


■ Sverige ■ Norge ■ Finland

Hyresintäkter



■ Sverige ■ Norge ■ Finland



SVERIGE

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

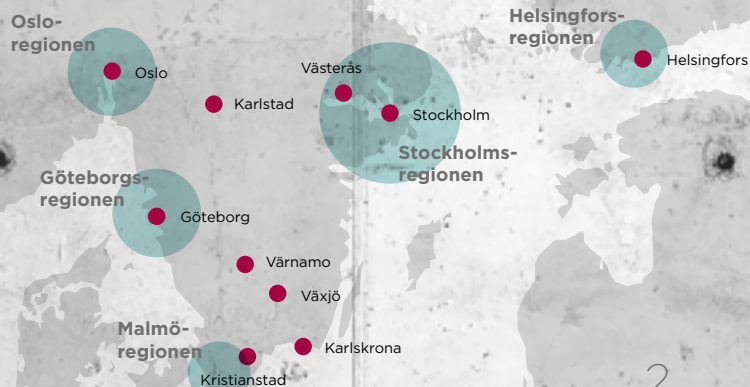
NORGE

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



Förvärv lyfter intjäningen

Hemfosa levererar nu på det långsiktiga förvärvsarbete som vi bedrivit alltsedan nyemissionen 2016. Under det andra kvartalet tecknade vi avtal om fastighetsförvärv till ett värde om cirka 3 miljarder kronor, merparten samhällsfastigheter i bra lägen i expansiva mellanstora och större städer i Sverige. Det här är typiska Hemfosaaffärer; större och komplexa portföljtransaktioner som vi har arbetat med under en längre period.

Med tio fastigheter i centrala Halmstad blir Hemfosa från och med tillträdet i september en viktig aktör inom samhällsfastigheter på orten. Vi ser intressanta möjligheter att utveckla fastigheterna genom ökad uthyrning till samhällsverksamheter och även genom nybyggnadsprojekt. I Karlskrona har vi redan övertagit de 19 förvärvade fastigheterna med främst samhällshyresgäster såsom Polismyndigheten, Boverket och Kustbevakningen. Tack vare egen personal på orten sedan tidigare finns det goda möjligheter både att förädla befintliga fastigheter och skapa effektivare drift. Det tredje större förvärvet omfattade flera fastigheter i centrala Örnsköldsvik och en kontorsfastighet i Uppsala som vi tillträdde under andra kvartalet.

Jag är både stolt och glad att vi har lyckats slutföra dessa förvärv av fastigheter som passar Hemfosa mycket väl, på en konkurrensutsatt marknad där allt fler aktörer intresserar sig för samhällssegmentet. Med de aktuella förvärven förtydligas Hemfosas roll som den nordiska fastighetsspecialisten inom vård, skola, omsorg och rättsväsende. Samtidigt förstärks vår intjäningsförmåga rejält. Vid periodens slut uppgick den årliga intjäningen till drygt 1,7 mdkr, en ökning med 8 procent under kvartalet, då vi även

uppvisar en stabil utveckling av såväl driftnetto som förvaltningsresultat. I och med de ytterligare förvärv vi nu har gjort så kommer ökningen att fortsätta under hösten. Under inledningen av 2018 blir Hemfosa helägare till vårdfastigheter i Gardemoen i Oslo enligt det avtal vi tecknade i mars i år vilket ytterligare kommer att stärka vår intjäning.

Med de nu avtalade och genomförda transaktionerna har vi satt emissionskapitalet från förra våren i arbete. Därtill har vi lyckats mycket väl med refinansiering av vår skuldsida genom att ge ut flera finansiella instrument under vintern och våren. Intresset har varit mycket stort vilket lett till förmånliga villkor. Under kvartalet har vi även genomfört Hemfosas första incitamentsprogram riktat till alla anställda. Den stora uppslutningen, där 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner förvärvades, visar på en stark intern tilltro till Hemfosas fortsatta utveckling.

Under hösten fortsätter arbetet med att skapa de bästa lokalerna för de viktigaste verksamheterna i samhället. Vi kommer att jobba med att integrera de nyförvärvade fastigheterna i Hemfosa och utvärdera möjligheter för utveckling och förädling. Parallellt drivs arbetet med löpande investeringar i våra befintliga fastigheter, bland annat för Internationella Engelska Skolan, Migrationsverket och Kriminalvården.

Jens Engwall, VD

”Under hösten fortsätter arbetet med att skapa de bästa lokalerna för de viktigaste verksamheterna i samhället – vård, skola, omsorg och rättsväsende.”

Stärker ställningen utmed Norrlandskusten

Hemfosa förvärvade tre större fastighetsportföljer under kvartalet, däribland en portfölj med fem fastigheter i centrala Örnsköldsvik till ett värde om 858 mkr. Det totala hyresvärdet uppgår till 80 mkr varav 40 procent kommer från samhällshyresgäster. Bland de större hyresgästerna återfinns Örnsköldsviks kommun, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan.



Verksamhetens utveckling

PERIODEN JANUARI-JUNI 2017

Resultat

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår 2016
	2017	2016	2017	2016	
Hysesintäkter	858	642	1 580	1 292	2 642
Driftnetto	654	432	1 107	860	1 817
Överskottsgrad, %	76,2	67,3	70,1	66,6	68,8
Förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures	502	291	813	593	1 270
Förvaltningsresultat inklusive resultatandel från joint ventures	699	352	1 146	693	1 812
Värdeförändringar i fastigheter	322	431	1 060	930	1 594
Värdeförändringar i finansiella instrument	8	5	20	-26	18
Skatt	-156	-85	-367	-239	160
Resultat	874	703	1 860	1 357	3 583

Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 580 mkr (1 292). Ökningen uppgår till 22 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Bland hysesintäkterna ingår även övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär som för perioden uppgick till 170 mkr (9). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2017 till totalt 2 790 tusen kvadratmeter (2 540). Uthyrningsgraden uppgick till 92,2 procent (91,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till 429 mkr (390) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 44 mkr (42). Förändringen av överskottsgraden förklaras främst av högre övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär som påverkat driftnettet positivt.

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,4 procent (5,7).

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 64 mkr (64).

Finansiella kostnader uppgick till 234 mkr (219). Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2017 uppgick till 1,99 procent (2,05).

Resultatandelar från innehav i joint ventures uppgick till 333 mkr (101) och består främst av förvaltningsresultat om 65 mkr (60) samt värdeförändringar i fastigheterna om 326 mkr (102). Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures uppgick till 813 mkr (593).

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 367 mkr (239), varav 285 mkr (236) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 16 procent (15). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent förklaras främst av att resultatandelen från innehav i joint ventures utgör ett resultat efter skatt.

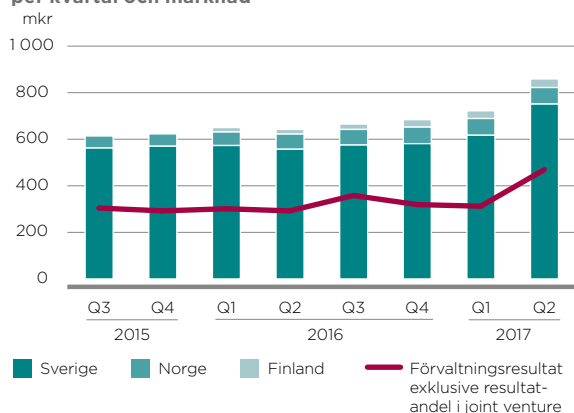
Periodens resultat

1 860
mkr (1 357)

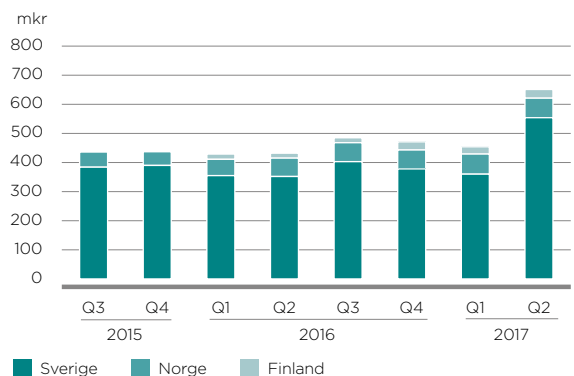
Periodens resultat per stamaktie

11,33 kr
(9,37)

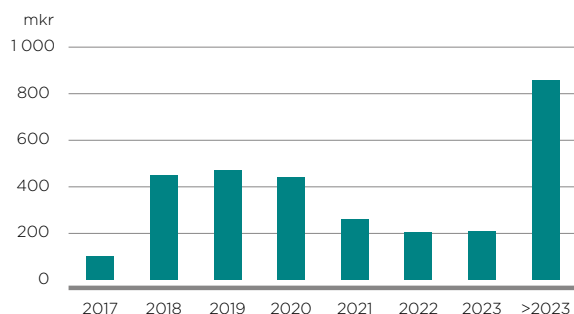
Hyresintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



Driftnetto per kvartal och marknad



Kontraktsförfallostruktur per den 30 juni 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.

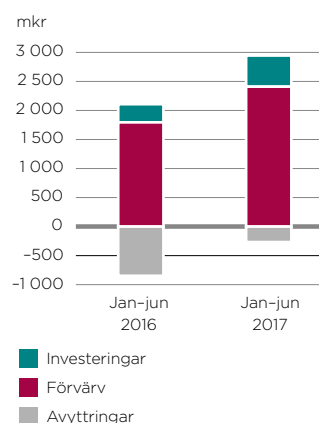
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 30 juni

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingående värde för året	28 778	25 999	4 359	3 042	1 531	512	34 668	29 553
Förvärvade fastigheter	2 151	757	14	521	164	516	2 330	1 795
Investeringar i befintliga fastigheter	535	310	0	3	1	0	536	313
Avytttrade fastigheter	-266	-847	-	-	-	-	-266	-847
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	32	33	-	-	-	-	32	33
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	744	728	264	112	20	55	1 028	897
Omräkningsdifferenser	-	0	-191	169	17	17	-174	186
Utgående verkligt värde	31 974	26 688	4 447	3 847	1 732	1 100	38 153	31 928

Förvärv, investeringar och avyttringar



Förvärv och avyttring av fastigheter

Under det andra kvartalet förvärvades totalt 27 samhällsfastigheter, belägna i ett tiotal olika orter i Sverige. Verksamheterna som bedrivs i lokalerna är främst inom vård och omsorg. Därutöver förvärvades två större portföljer i Örnsköldsvik och i Karlskrona, omfattande främst kommersiella kontorsfastigheter. Totalt bidrar kvartalets förvärv med ett hyresvärde om 198 mkr med en genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakten om 8,3 år.

Tidigare under året 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. Den finska portföljen kompletterades med en samhällsfastighet, belägen i Åbo kommun. Hyresvärdet uppgår till 13 mkr och hyreskontrakten hade en återstående löptid på 17,8 år.

Under kvartalet avyttrades av två fastigheter. Tidigare under året renodlades portföljen genom avyttring av elva fastigheter.

Förvärv, januari-juni 2017

Kommun	Fastighet	Fastighets-typ	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
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
<i>Kvartal 2</i>				
Aneby	Karlsborg 4:1	Samhäll	1	1
Borås	Vulkanus 15	Samhäll	10	12
Gotland	Garde Nygårds 1:68 o Garde Kulde 1:37	Samhäll	1	1
Grums	Lilla Häggvik 1:1	Samhäll	0	0
Gävle	Brynäs 34:14	Samhäll	1	1
Gävle	Holmsund 8:5	Samhäll	0	1
Gävle	Hille 2:144	Samhäll	0	1
Gävle	Storhagen 57:8	Samhäll	0	1
Götene	Guttorp 1:34, 1:44	Samhäll	1	1
Hässleholm	Torsjö 1:33	Samhäll	1	1
Karlskrona	Plommonet 3	Samhäll	2	2

Förvärv, januari-juni 2017, forts.

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
Karlskrona	Stumholmen 2:1, 2:21	Samhäll	4	6
Karlskrona	Rügen 50	Samhäll	11	17
Karlskrona	Sparre 3	Samhäll	12	14
Karlskrona	Adlersten 59	Samhäll	3	4
Karlskrona	Dahlberg 31-33, 52, 60-61	Övrigt	0	0
Karlskrona	Tyska Bryggaregården 6	Övrigt	7	7
Karlskrona	Frimuraren 8	Övrigt	2	2
Karlskrona	Möllebacken 15	Övrigt	7	8
Karlskrona	Humble 2	Övrigt	3	5
Karlskrona	Wattrang 21	Övrigt	9	9
Osby	Visseltofta 2:4, 3:54, 4:7, 21:1	Samhäll	1	1
Ronneby	Johannishus 1:19	Samhäll	0	0
Sandviken	Förmannen 7	Samhäll	0	1
Skövde	Kila 3:7	Samhäll	0	0
Uppsala	Boländerna 5:2	Samhäll	9	17
Västerås	Harkie 1:99	Samhäll	1	1
Örnsköldsvik	Bromsen 7	Övrigt	4	2
Örnsköldsvik	Gjutaren 3	Övrigt	5	3
Örnsköldsvik	Kraften 4	Övrigt	12	13
Örnsköldsvik	Handformaren 2	Övrigt	17	20
Örnsköldsvik	Strandkajen 7	Övrigt	29	43

Avyttringar, januari-juni 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
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
<i>Kvartal 2</i>				
Eskilstuna	Nålsöгат 6	Övrigt	4	4
Nynäshamn	Älgen 17	Samhäll	1	2

Pågående projekt i helägda fastigheter, den 30 juni 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställd 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
Södertälje	Noshörningen 14	Samhäll	Int. Engelska Skolan och Södertälje kommun	4	90	Q3,2017
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2,2018

Fastigheter och värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 028 mkr (897) och är främst ett resultat av ändrade avkastningskrav men även genomförda projekt.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,1 procent (6,4), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,2 procent per den 31 mars 2017. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,3 procent (7,6) respektive 8,3 procent (8,5).

Investeringar i befintliga fastigheter

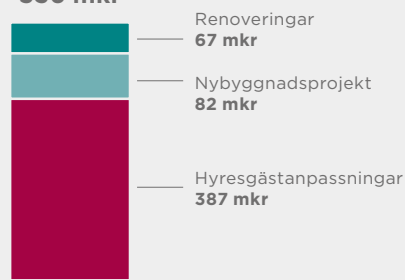
Hemfosa arbetar löpande med att utvärdera möjligheter för utveckling och förädling av befintliga fastigheter och därmed skapa attraktiva och funktionella lokaler för bolagets hyresgäster.

Det största projektet som pågår i Hemfosas helägda fastigheter är i Haninge (Najaden), en fastighet på 52 tusen kvadratmeter där en omfattande modernisering och renovering pågår. En ny detaljplan har tagits fram som gör det möjligt att etablera samhällsverksamheter såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler i fastigheten. Projektet förväntas slutföras i början av 2018. Åt Internationella Engelska skolan utförs i Sundsvall en ombyggnad av befintlig byggnad samt uppförande av en ny byggnad för att möta skolans växande behov. Åt samma hyresgäst pågår ombyggnad av 11 tusen kvadratmeter i Borås. I Mölndal sker en om- och tillbyggnad av elva tusen kvadratmeter som beräknas avslutas under nästkommande kvartal. I Uppsala sker en anpassning av kontorslokaler om 8 tusen kvadratmeter åt Migrationsverket.

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
536 mkr**



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 30 JUNI

Samhällsfastigheter

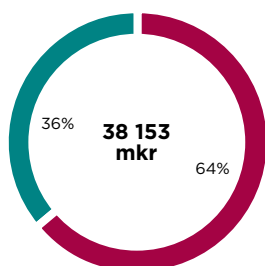
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	560	514	672	537	402	338	314	282	29	9	1977	1681
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	431	392	515	421	278	243	258	249	33	10	1515	1314
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 653	6 390	7 817	5 999	4 693	3 997	4 138	3 499	272	124	24 573	20 010
Antal fastigheter	77	68	63	50	41	40	118	106	8	7	307	271
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,7	94,6
Hyreskontraktens återstående löptid, år											6,6	7,0

Övriga fastigheter

	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	833	673	261	262	164	206	1 259	1 141
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	664	563	424	426	187	237	1 275	1 226
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 665	6 792	3 318	3 233	1 597	1 894	13 580	11 918
Antal fastigheter	74	64	30	29	48	53	152	146
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							88,4	86,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,3	4,5

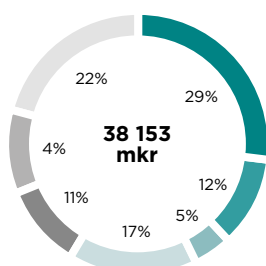
¹ exklusive garage

Verkligt värde per fastighetstyp
30 jun 2017



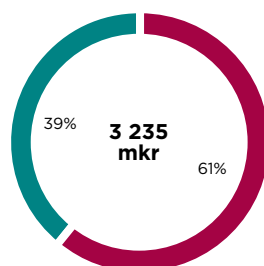
Samhällsfastigheter
Övriga fastigheter

Verkligt värde per region
30 jun 2017



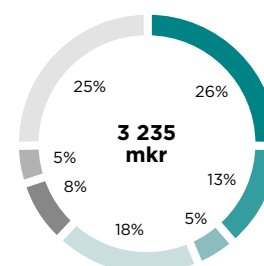
Stockholm
Göteborg
Malmö
Norrlandskusten
Oslo
Helsingfors
Övrigt

Hyresvärde per fastighetstyp
30 jun 2017



Samhällsfastigheter
Övriga fastigheter

Hyresvärde per region
30 jun 2017



Stockholm
Göteborg
Malmö
Norrlandskusten
Oslo
Helsingfors
Övrigt

Utan Hemfosas kunder stannar Sverige

Hemfosa arbetar för att skapa rätt förutsättningar för dem som utbildar våra barn, tar hand om våra äldre och håller oss trygga. En av Hemfosas hyresgäster är Humana – en av Sveriges största operatörer av vård- och omsorgsboenden, med verksamheter även i Norge och Finland. Under andra kvartalet förvärvade Hemfosa 16 fastigheter på tio orter, där Humana driver LSS- och HVB-boenden och kommer nu att fortsätta att utveckla det redan etablerade samarbetet med Humana.



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. Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan uppgår till 5,7 procent (5,9) för samhällsfastigheter och 5,7 procent (5,7) för övriga fastigheter.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2017
Hysesintäkter	2 999
Fastighetskostnader	-759
Fastighetsadministration	-77
Driftnetto	2 163
Centraladministration	-124
Andel i joint ventures resultat	124
Finansiella kostnader	-450
Förvaltningsresultat	1 713

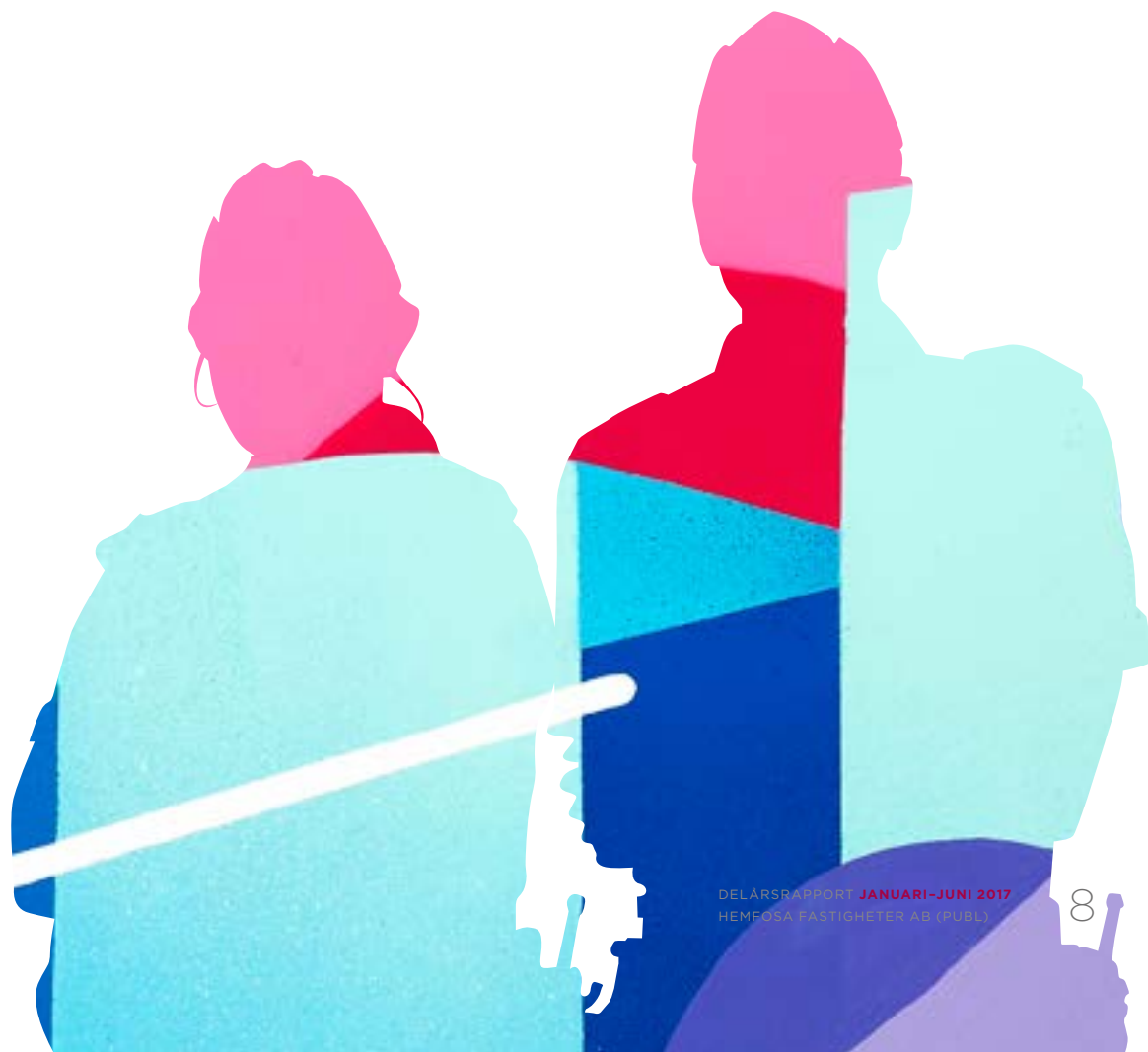
Känslighetsanalys, den 30 juni 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 30
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 30
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 8
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 108

BERÄKNINGSUNDERLAG

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg 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 30 juni 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	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
Kapitalandel	1886	1210	1676

Resultatandel i joint ventures

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016
Periodens resultatandel	197	61	333	101	542
Varav:					
Förvaltningsresultat	35	33	65	60	124
Värdeförändring fastigheter	222	60	326	102	579
Värdeförändring derivat	13	-12	26	-39	-6
Övrigt	-73	-20	-84	-22	-155

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 30 juni

Mkr	Söderport Holding		Gardermoen Campus Utvikling	
	2017	2016	2017	2016
Anläggningstillgångar	6 259	5 650	2 220	599
varav förvaltningsfastigheter	6 066	5 582	2 220	599
Omsättningstillgångar	136	234	112	96
Eget kapital	2 185	1 647	1 187	532
varav Hemfosas andel	1 093	824	772	346
Långfristiga skulder	3 850	4 001	1 017	120
varav uppskjuten skatteskuld	404	284	220	14
varav derivat	367	489	-	-
Kortfristiga skulder	360	236	128	42
Hysesintäkter	277	270	-	-
Driftnetto	208	206	0	-
Räntenetto	-81	-77	1	-
Värdeförändring fastigheter	222	193	330	-
Värdeförändring derivat	52	-76	-	0
Skatt	-37	-54	-80	0
Resultat	367	182	252	-
varav Hemfosas andel	183	91	164	0
Antal fastigheter	70	49	3	2
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	643	640	-	-

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 perioden har Söderport förvärvat 15 fastigheter med lokaler för lager och produktion och med en uthyrningsbar yta om 82 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent och hyresavtalens återstående löptid 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 detaljplanlagd. 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.

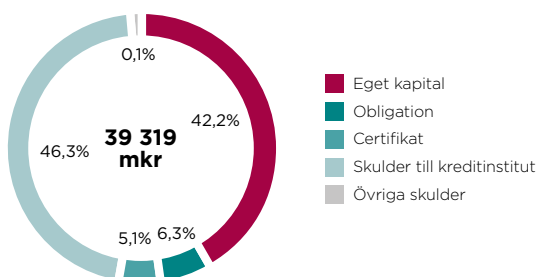
Hemfosa tecknade i mars 2017 ett villkorat avtal om att bli helägare av sjukhuset och det lokalmedicinska centret när byggnaderna blir färdigställda, i början av 2018. Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

Pågående projekt i Gardermoen Campus Utvikling AS, den 30 juni 2017

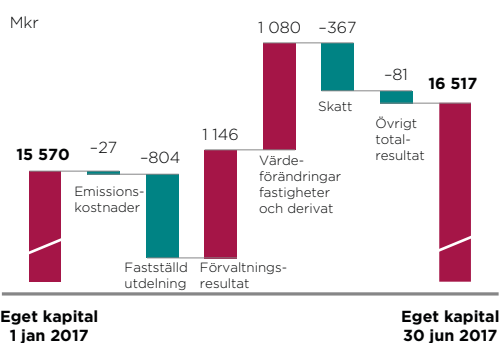
Kommun	Fastighet	Hyses-gäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställd kvartal, år
Ullensaker, Norge	Gardermoen	LHL	28	1351	Q1, 2018
Ullensaker, Norge	Gardermoen	Helsans Hus	9	251	Q1, 2018

Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, den 30 juni 2017



Förändringar i eget kapital under perioden



Nyckeltal finansiella mål

	Jan-jun		Helår
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	27,3	21,9	27,1
Soliditet, %	39,7	38,7	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5 ¹	3,7	3,9

¹ Ökningen beror på engångsposter i driftnettot som framgår på sid 4 i delårsrapporten.

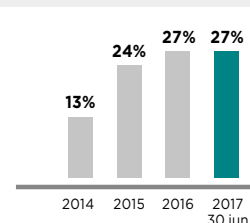
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under andra kvartalet 2017 emitterade Hemfosa obligationslån om 250 mkr. Marginalen är 2,0 procent och obligationen innehåller inget STIBOR-golv. Som en del av förvärvet av fastigheter i Karlskrona övertog Hemfosa ett säkerställt obligationslån om 723 mkr med löptid till september 2018 och en fast ränta om 5,8 procent. En erhållen räntekompensation i samband med övertagandet gör att räntan som belastar Hemfosa uppgår till 3,6 procent fram till refinansieringen. Obligationslånet är särnoterat på Nasdaq Stockholm av Galliden Holding AB, under namnet GALL 01.

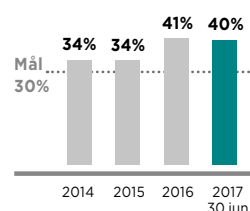
Under kvartalet omsatte bolaget befintliga certifikatslån om 695 mkr samt tog upp nya om 900 mkr. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om totalt 1 995 mkr och icke säkerställda obligationslån om 1 750 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Finansiella mål

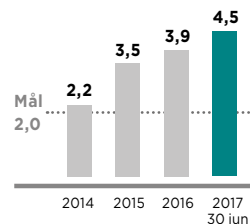
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-jun		Helår
	2017	2016	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	20 666	18 960	18 960
Amortering av skulder till kreditinstitut	-540	-3 208	-3 602
Nya skulder till kreditinstitut	872	2 662	3 604
Emission av certifikat	1 100	-	895
Emission av obligationslån	1 723	-	750
Lösen av obligationslån	-998	-	-202
Valutakursdifferens	-100	136	261
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	22 724	18 551	20 666

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

Nyckeltal i låneportföljen

	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
Nettobelåningsgrad, %	56,4	55,6	56,1
Genomsnittlig ränta, %	1,99	2,05	1,98
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,4	1,26
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,1	2,6	2,1
Räntesäkrad andel av skulderna, %	53,2	55,6	56,0
Verkligt värde på derivat, mkr	-64	-128	-84

Tillgänglig likviditet

Mkr	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
Likvida medel	1151	745	1221
Outnyttjade checkkrediter	450	390	450
Summa	1 601	1 135	1 671

Hemfosa arbetar till största delen 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 30 juni 2017 var 5 103 mkr (5 142) och räntetak 5 757 mkr (4 829). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 juni 2017.

Räntebindning uppdelat på instrument, den 30 juni 2017

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	21 932	-4 718	-5 373	11 841	52
1-2 år	723	3 463	3 226	7 412	33
2-3 år	26	1 055	200	1 282	6
3-4 år	0	200	1 879	2 079	9
4-5 år	0	0	68	68	0
>5 år	42	0	0	42	0
Summa	22 724	0	0	22 724	100

Under andra halvåret 2017 förfaller 3 088 mkr av koncernens räntebärande skulder.

Förfallostruktur räntebärande skulder, den 30 juni 2017

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	S:a ränta, mkr
2017	3 088	14	184	28	212
2018	6 974	31	319	44	362
2019	4 884	21	180	7	186
2020	6 177	27	71	3	74
2021	1 386	6	12	1	13
2022-	215	1	41	0	41
Totalt	22 724	100	806	81	887

1 Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde.

Känslighetsanalys, den 30 juni 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+ 89 / -30
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-227
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-81

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 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. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan.

Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot förändring av valutakurs. 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	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
Exponering i EUR	80	44	90
Exponering i NOK	2 609	1 711	2 202

Känslighetsanalys, den 30 juni 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 78
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 264

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 805 mkr (581). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 792 mkr (414).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 601 mkr (-1 388), varav investeringar i befintliga fastigheter -536 mkr (-313), förvärv av dotterbolag och fastigheter -2 319 mkr (-1 799), avyttring av dotterbolag och fastigheter 261 mkr (810) samt en utdelning från joint ventures om 50 mkr (100) och övriga poster -59 mkr (-186).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 1 740 mkr (982). Emitterade och lösta obligationslån påverkade kassaflödet positivt med netto 725 mkr (-). Nya certifikatslån gav ett positivt kassaflöde på 1 100 mkr (-). Under perioden togs nya skulder till kreditinstitut upp om 872 mkr (2 517). Amortering av skulder till kreditinstitut uppgick till -540 mkr (-3 052). Under perioden utbetalades 394 mkr (292) i utdelning till Hemfosas aktieägare. Övrigt kassaflöde inom finansieringsverksamheten uppgick till -27 mkr (1 809). Sammantaget förändrades likvida medel positivt med -69 mkr (9) under året.

Kassaflöde

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652	121	792	414	1 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 194	-68	-2 601	-1 388	-3 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 903	173	1 740	982	2 622
Totalt kassaflöde	361	225	-69	9	483

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 30 juni 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 30 juni 2017 uppgick till 91,00 kronor för stamaktien och 171,90 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 16 244 mkr. Per den 30 juni 2017 hade Hemfosa 23 456 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 62,9 procent av aktierna och 61,2 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 37,1 procent av aktierna och 38,8 procent av rösterna.

Ägarfördelning, den 30 juni 2017

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	13 783 609	-	8,2	8,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	11 600 881	-	6,9	7,3
Swedbank Robur fonder	10 638 293	-	6,3	6,7
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
Handelsbanken Fonder	6 278 729	-	3,7	4,0
JPM Chase NA	3 823 721	233 004	2,4	2,4
SEB Investment Management	3 569 413	-	2,1	2,2
CBNY-Norges Bank	3 396 099	-	2,0	2,1
Övriga	96 401 230	10 766 995	63,5	61,4
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0	100,0

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.

ÅRSSTÄMMA 2017

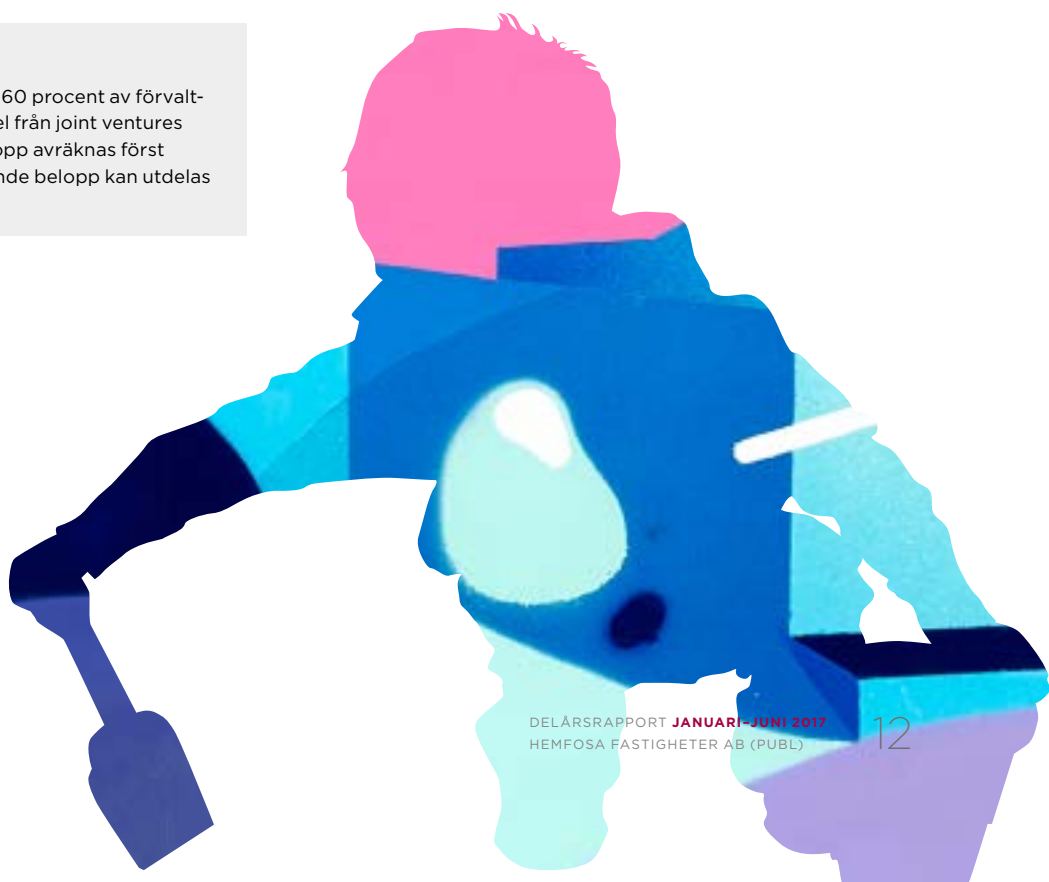
Bolaget höll årsstämma den 25 april på Hotel Rival i Stockholm.

Utdelning

Stämman beslutade 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. Årsstämman beslutade 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.

Teckningsoptionsprogram för anställda

Stämman fattade beslut om ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen. Beslutet innebär i korthet 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. Totalt har 52 medarbetare förvärvat sammanlagt 1 294 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner enligt stämmans beslut.



STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och 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 20 juli 2017
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

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 20 juli 2017 kl 07.30.

Bengt Kjell
Styrelsens ordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

Gunilla Högbom
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2017	8 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	16 februari 2018
Årsredovisning 2017	vecka 12 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	18 april 2018

Kontaktinformation

Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Telefon +46 (0) 8 448 04 80
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka
www.hemfosa.se

Jens Engwall, VD

Tel: +46 (0)70 690 65 50 Mail: jens.engwall@hemfosa.se

Karin Osslind, CFO

Tel: +46 (0)70 794 93 37 Mail: karin.ossind@hemfosa.se

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter	858	642	1 580	1 292	2 642
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-124	-113	-281	-246	-433
Underhållskostnader	-34	-53	-97	-99	-212
Fastighetsskatt	-25	-23	-51	-45	-98
Fastighetsadministration	-21	-21	-44	-42	-82
Driftnetto	654	432	1 107	860	1 817
Centraladministration	-34	-38	-65	-64	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	7	5	16	21
Andel i joint ventures resultat	197	61	333	101	542
Finansiella intäkter och kostnader	-117	-109	-234	-219	-440
Förvaltningsresultat	699	352	1 146	693	1 812
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-2	12	32	33	46
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	325	419	1 029	897	1 548
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	0	0	0	0	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	8	5	20	-26	18
Årets resultat före skatt	1 030	788	2 227	1 596	3 424
Aktuell skatt	-25	0	-27	-3	-18
Uppskjutna skatt	-131	-85	-340	-236	177
Årets resultat	874	703	1 860	1 357	3 583
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter					
	-48	40	-81	65	156
Årets totalresultat	826	743	1 779	1 422	3 739
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	865	699	1 842	1 353	3 556
Innehav utan bestämmande inflytande	9	3	18	4	27
Årets resultat	874	703	1 860	1 357	3 583
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	818	740	1 763	1 418	3 709
Innehav utan bestämmande inflytande	8	3	15	4	30
Årets totalresultat	826	743	1 779	1 422	3 739
Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	5,31	4,62	11,33	9,37	23,25

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	38 153	31 928	34 668
Andelar i joint ventures	1 886	1 210	1 676
Andelar i intresseföretag	92	54	56
Övriga anläggningstillgångar	19	19	13
Summa anläggningstillgångar	40 149	33 211	36 413
Kortfristiga fordringar	357	241	141
Likvida medel	1 151	742	1 221
Summa omsättningstillgångar	1 509	986	1 361
SUMMA TILLGÅNGAR	41 658	34 198	37 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 438	13 219	15 506
Innehav utan bestämmande inflytande	80	17	64
Eget kapital	16 517	13 236	15 570
Långfristiga räntebärande skulder	17 329	15 448	14 639
Övriga långfristiga skulder	69	133	91
Uppskjutna skatteskulder	839	926	506
Summa långfristiga skulder	18 237	16 507	15 236
Kortfristiga räntebärande skulder	5 342	3 047	5 966
Övriga kortfristiga skulder	1 562	1 408	1 002
Summa kortfristiga skulder	6 904	4 455	6 968
Summa skulder	25 141	20 962	22 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 658	34 198	37 774

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	10 737	12	10 749
Nyemission, stamaktier	1 809 ²	-	1 809
Utdelning stamaktier	-635	-	-635
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Totalresultat jan-jun 2016	1 418	4	1 422
Utgående eget kapital 2016-06-30	13 219	17	13 236
Ingående eget kapital 2017-01-01	15 506	64	15 570
Nyemission, stamaktier	-27 ²	-	-27
Utdelning stamaktier	-694	-	-694
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Totalresultat jan-jun 2017	1 763	15	1 779
Utgående eget kapital 2017-06-30	16 438¹	80	16 517

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	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	699	352	1 146	693	1 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-197	-60	-332	-100	-541
Betald inkomstskatt	-1	-12	-8	-12	-11
Delsumma	500	280	805	581	1 260
Förändring rörelsefordringar	-53	95	-167	-160	-56
Förändring rörelseskulder	205	-253	154	-7	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652	121	792	414	1 108
Investeringsverksamheten					
Förvärv förvaltningsfastigheter	5	-12	-33	-21	-46
Avyttring förvaltningsfastigheter	-	-	7	7	16
Investeringar i befintliga fastigheter	-244	-166	-536	-313	-893
Förvärv dotterbolag	-2 023	-405	-2 286	-1 778	-3 498
Avyttring dotterbolag	66	509	254	803	1 264
Förvärv joint ventures och intressebolag	-40	-53	-49	-53	-56
Övrigt	43	59	43	-32	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 194	-68	-2 601	-1 388	-3 247
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-27	1 809	-27	1 809	1 808
Upptagna låneskulder	2 750	1 526	3 699	2 517	5 277
Amortering låneskulder	-646	-2 997	-1 538	-3 052	-3 804
Utbetald utdelning till aktieägare	-201	-166	-394	-292	-678
Övrigt	-	-	-	-	18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 903	173	1 740	982	2 621
Periodens kassaflöde	361	225	-69	9	482
Likvida medel vid periodens början	790	517	1 221	732	732
Kursdifferens i likvida medel	-0	3	-1	4	7
Likvida medel vid periodens slut	1 151	745	1 151	745	1 221

Nyckeltal

FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 juni		31 dec
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	27,3	21,9	27,1
Soliditet, %	39,7	38,7	41,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,4	55,6	55,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,7	3,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	4,25	2,23	6,92	4,61	11,49
Resultat efter skatt per stamaktie, kr ²	5,31	4,62	11,33	9,37	23,25
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	92,86	72,45	92,86	72,44	86,95
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	101,93	81,64	101,93	81,58	93,87
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per stamaktie, kr	3,00	1,73	4,76	3,80	7,76
Utdelning per stamaktie, kr	1,10	1,05	2,15	1,95	4,20
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	157 728	145 460	157 728	138 412	148 149
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	157 728	157 728	157 728	157 728

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 juni		31 dec
	2017	2016	2016
Antal fastigheter	459	417	432
Hysesvärde, mkr ²	3 235	2 823	2 999
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 790	2 540	2 627
Fastigheternas verkliga värde, mkr	38 153	31 928	34 668
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	13 675	12 569	13 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	91,2	91,1
Överskottsgrad, jan-jun, %	70,1	66,6	68,8
Direktavkastning, jan-jun, %	5,4	5,7	5,5

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	5,00	5,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr ¹	162,85	162,85	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	11 000	11 000	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.

Kvartalsöversikt

	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 1 2016	Kvartal 4 2015	Kvartal 3 2015
Hysesintäkter, mkr	858	722	684	666	642	650	624	615
Fastighetskostnader								
Driftskostnader, mkr	-124	-158	-103	-84	-113	-133	-96	-82
Underhållskostnader, mkr	-34	-63	-67	-47	-53	-46	-48	-62
Fastighetsskatt, mkr	-25	-25	-24	-28	-23	-23	-24	-16
Fastighetsadministration, mkr	-21	-22	-18	-22	-21	-21	-20	-19
Driftnetto, mkr	654	455	472	485	432	428	437	436
Överskottsgrad, %	76,2	62,9	69,0	72,8	67,3	65,8	70,0	70,9
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	92,2	91,7	91,1	91,5	91,2	90,8	90,4	90,7
Direktavkastning, %	5,4	5,4	5,5	5,6	5,7	5,9	5,8	5,9
Förvaltningsresultat, mkr	699	447	537	582	352	340	406	339
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,25	2,66	3,23	2,23	2,23	2,30	2,78	2,35
Årets resultat, mkr	874	986	837	1 389	703	654	697	560
Årets resultat per stamaktie, kr	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59	4,89	3,90
Fastigheternas verkliga värde, mkr	38 153	35 751	34 668	33 020	31 928	31 340	29 553	28 407
Eget kapital, mkr	16 517	16 496	15 570	14 731	13 236	11 429	10 750	10 222
Eget kapital per stamaktie, kr	92,86	92,77	86,95	81,81	72,44	70,69	65,71	63,06
EPRA NAV per stamaktie, kr	101,93	100,89	93,87	88,40	81,58	80,61	73,98	71,61
Avkastning på eget kapital, % ¹	27,3	28,0	27,1	27,4	21,9	23,9	23,7	27,2
Soliditet, %	39,7	42,7	41,2	41,5	38,7	34,2	34,2	34,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,4	55,5	55,9	55,0	55,6	61,8	61,5	60,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,7	1,8	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,7	3,9	3,9	3,7	3,7	3,5	3,5
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	500	312	321	357	280	301	290	304
Kassaflöde per stamaktie, kr	3,00	1,81	1,86	2,09	1,82	2,01	1,93	2,03

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. Delårsrapporten 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 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.

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Totalt (mkr)					
Hysesintäkter	858	642	1580	1292	2 642
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-124	-113	-281	-246	-433
<i>Underhåll</i>	-34	-53	-97	-99	-212
<i>Fastighets skatt</i>	-25	-23	-51	-45	-98
Fastighetsadministration	-21	-21	-44	-42	-82
Driftnetto	654	432	1107	860	1817
Förvaltningsresultat	699	352	1146	693	1812
Värdeförändringar	331	436	1080	904	1612
Periodens resultat före skatt	1 030	788	2 227	1 596	3 424
Skatt	-156	-85	-367	-239	159
Periodens resultat	874	703	1 860	1 357	3 583

Nyckeltal, 30 juni	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesvärde, mkr	2 794	2 478	278	258	163	87	3 235	2 823
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 518	2 324	160	152	112	64	2 790	2 540
Verkligt värde fastigheter, mkr	31 974	26 980	4 447	3 847	1 732	1 101	38 153	31 928
Antal fastigheter	419	381	32	31	8	5	459	417
Direktavkastning ² , %	5,6	5,6	5,7	6,1	6,7	6,7	5,7	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	90,0	99,3	99,5	93,6	100,0	92,2	91,2
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,4	5,6	8,1	8,9	6,8	9,0	5,7	6,1
Överskottsgrad för perioden, %	66,9	62,6	95,1	96,7	80,0	89,7	70,1	66,6

1 Exklusive garage

2 Enligt intjäningsförmågan

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.

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Sverige (mkr)					
Hysesintäkter	751	557	1 367	1 130	2 287
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-118	-111	-270	-243	-424
<i>Underhåll</i>	-33	-53	-93	-97	-207
<i>Fastighets skatt</i>	-23	-21	-46	-42	-90
Fastighetsadministration	-23	-21	-43	-41	-78
Driftnetto	554	352	915	707	1 488

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Norge (mkr)					
Hysesintäkter	71	65	143	123	261
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	-1	-1	-1	-3
<i>Underhåll</i>	-1	0	-2	-1	-3
<i>Fastighets skatt</i>	-1	-1	-2	-1	-3
Fastighetsadministration	0	0	-1	-1	-3
Driftnetto	67	63	136	119	249

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Finland (mkr)					
Hysesintäkter	37	20	70	39	94
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-5	-1	-10	-2	-6
<i>Underhåll</i>	-1	0	-2	0	-2
<i>Fastighets skatt</i>	-1	-1	-2	-2	-5
Fastighetsadministration	1	0	1	0	0
Driftnetto	30	17	56	35	81

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 16,5 procent (för räkenskapsåret 2016, +4,7 procent, och för motsvarande period föregående år, 15,0 procent). Den nominella skattesatsen är 22 procent i Sverige. Avvikelsen är en följd av att resultatandelar från joint ventures om 333 mkr som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt.

	Jan-jun 2017	
	%	mkr
Avstämning effektiv skatt, mkr		
Resultat före skatt		2 227
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0	-490
Andra skattesatser inom koncernen	-0,3	-6
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	1
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	7
Resultat från andelar i joint ventures	3,3	73
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2	4
Övrigt	1,9	42
Redovisad effektiv skatt	-16,5	-367

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 17 944 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 9 792 mkr, inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	30 jun 2017
Skattemässigt underskott	4 520
Skattemässigt restvärde fastigheter	17 944
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	9 792

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 netting. 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 rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	30 jun 2017	30 jun 2016	30 jun 2017	30 jun 2016
Derivat med positivt värde	2	2	2	2
Derivat med negativt värde	66	130	66	130

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 2016 på sid 44-47 och 92-94.

NOT 8 NÄRSTÄENDE

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 och på sju mindre orter som ombesörjs av Hemfosa. Per den 30 juni 2017 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 187 mkr (50). Koncernen hade per den 30 juni 2017 kortfristiga fordringar på joint ventures om 50 mkr, motsvarande en fastställd men ännu ej utbetald utdelning.

NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalets utgång förvärvade Hemfosa i Norge en samhällsfastighet i centrala Tønsberg kommun till ett underliggande fastighetsvärde om 118 mnok. Hemfosa äger sedan tidigare området Statens Park i Tønsberg, och stärker ytterligare sin position inom samhällsfastigheter i regionen med detta förvärv. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 8 tusen kvm. Uthyrningsgraden uppgår till cirka 75 procent och fastigheten har ett totalt hyresvärde om cirka 9,5 mnok. Genomsnittlig återstående avtalstid är fem år. I samband med den ökande närvaron i kommunen har Hemfosa rekryterat ytterligare en förvaltare i Tønsberg för att säkerställa hög servicegrad till bolagets hyresgäster.

Förvärv har även genomförts av en samhällsfastighet i Norge, som idag inrymmer LHL Feiring Klinik, i Eidsvoll kommun till ett underliggande fastighetsvärde om 160 mnok. Säljaren, Landsforeningen for Hjerte- og Lungesyke, har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Den totala uthyrningsbara ytan är 16 tusen kvm med ett hyresvärde om 12 mnok. Detta förvärv stärker ytterligare det redan etablerade samarbetet mellan Hemfosa och LHL.

Efter kvartalets utgång har även en samhällsfastighet i Bergen, Norge, förvärvats, där Bergen Kommune är den största hyresgästen. Den totala uthyrningsbara ytan är cirka 8 tusen kvm och ett hyresvärde om 10 mnok. Hyresavtalen har en genomsnittlig återstående avtalstid på cirka tre år.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Nettoomsättning	8	8	16	16	34
Övriga externa kostnader	-15	-9	-26	-20	-34
Personalkostnader	-9	-8	-11	-13	-39
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-16	-9	-21	-17	-39
Resultat från andelar i koncernföretag	-3	-	-3	-	979
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8	10	19	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19	-9	-36	-18	-24
Resultat efter finansiella poster	-33	-10	-50	-16	931
Bokslutsdispositioner					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-2	110	-2	110	162
Resultat efter bokslutsdispositioner	-35	100	-52	94	1 093
Skatt	-0	-24	-0	-24	-24
Årets resultat	-35	76	-52	70	1 069

För perioden januari-juni 2017 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -52 mkr (70). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 16 mkr (16). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 jun		31 dec
	2017	2016	2016
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	5 397	4 493	5 258
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	477	796	477
Uppskjutet skattefordran	-	1	-
Summa anläggningstillgångar	5 875	8 290	5 736
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 198	6 612	8 898
Övriga kortfristiga fordringar	64	72	47
Kassa och bank	-28	6	671
Summa omsättningstillgångar	10 235	6 690	9 616
SUMMA TILLGÅNGAR	15 816	11 980	15 352
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	84	84
Fritt eget kapital	10 149	10 034	11 033
Eget kapital	10 234	10 119	11 117
Obligationslån	1 750	-	750
Långfristiga skulder till koncernföretag	1 750	27	-
Summa långfristiga skulder	1 750	27	750
Obligationslån	1 995	1 200	998
Certifikatlån	1 100	-	895
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 194	-	1 330
Övriga kortfristiga skulder	643	634	261
Summa kortfristiga skulder	3 832	1 834	3 485
Summa skulder	5 592	1 861	4 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 816	11 980	15 352
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	5 397	4 493	5 258
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	14 887	13 653	14 273
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	187	131	187

Moderbolaget hade per den 30 juni 2017 ett eget kapital om 10 234 mkr (10 034), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (84). 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 Gardermoens flygplats.

Eget kapital har under perioden minskats med den fastställda utdelning om 804 mkr. Koncerninterna skulder uppgick till 1 194 mkr (-) och koncerninterna fordringar uppgick till 11 479 mkr (7 408).

Ordlista

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod 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*

Driftnettet 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 ge 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 ska 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 långgivaren 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