

Q3 DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2017

NYCKELTAL

	Jul-sep		Jan-sep		Helår 2016
	2017	2016	2017	2016	
Hyesintäkter, mkr	762	666	2 342	1 958	2 642
Driftnetto, mkr	576	485	1 684	1 346	1 817
Överskottsgrad, %	75,6	72,9	71,9	68,7	68,8
Förvaltningsresultat, mkr	515	582	1 661	1 275	1 812
- per stamaktie, kr	3,09	3,52	10,01	8,23	11,49
Resultat efter skatt, mkr	775	1 389	2 635	2 746	3 583
- per stamaktie före utspädning, kr	4,73	8,59	16,06	18,30	23,25
- per stamaktie efter utspädning, kr	4,69	8,59	15,93	18,30	23,25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	433	357	1 238	939	1 260
- per stamaktie, kr	2,57	2,09	7,33	5,91	7,76
Fastighetsvärde, mdkr			39,7	33,0	34,7
- varav samhällsfastigheter, %			64	64	65
Substansvärde EPRA/NAV, kr			107,55	88,40	93,87
Soliditet, %			40,6	41,5	41,2

- Hyresintäkterna uppgick till 762 mkr (666) i kvartalet och 2 342 mkr (1 958) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 515 mkr (582) i kvartalet, motsvarande 3,09 kr per stamaktie (3,52) och till 1 661 mkr (1 275) i perioden motsvarande 10,01 kr per stamaktie (8,23). Förvaltningsresultat exklusive resultatandel i joint ventures uppgick till 431 mkr (358) för kvartalet och 1 244 mkr (951) för perioden
- Resultat efter skatt uppgick till 775 mkr (1 389) i kvartalet, motsvarande 4,73 kr per stamaktie före utspädning (8,59) och till 2 635 mkr (2 746) i perioden motsvarande 16,06 kr per stamaktie före utspädning (18,30)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Samhällsfastigheter i Norge förvärvades och tillträdades till ett totalt fastighetsvärde om 595 mkr. Fastigheterna är belägna i fyra olika kommuner och omfattar en total uthyrningsbar yta om 39 tusen kvm
- I Sverige förvärvades och tillträdades två samhällsfastigheter och en kommersiell kontorsfastighet för totalt 384 mkr
- Efter kvartalet tillträdades tio centralt belägna samhällsfastigheter i Halmstad till ett underliggande fastighetsvärde om 1 066 mkr
- Efter kvartalet, den 7 november, fattade styrelsen i Hemfosa Fastigheter beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag

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

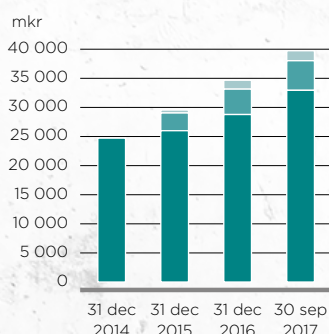
Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

- 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:

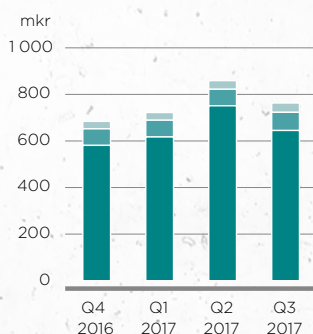
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Verkligt värde

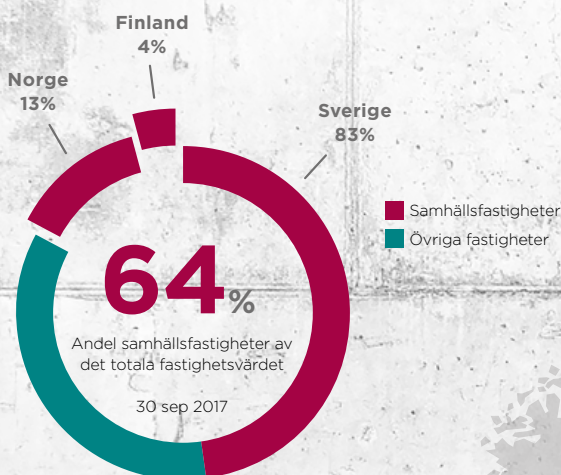


■ Sverige ■ Norge ■ Finland

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



Ytterligare förvärv och ökad intjäning

Vi redovisar ännu ett stabilt kvartal för Hemfosa med ökad intjäning, flera förvärv och hög aktivitet i alla regioner, med Norge i extra fokus. Samtidigt har styrelsen tagit ett beslut gällande Hemfosas framtida utveckling – att utvärdera förutsättningarna för en delning av Hemfosa i två noterade bolag.

Vi följde upp det transaktionsintensiva första halvåret med avtal om förvärv av flera samhällsfastigheter, nu främst på vår norska marknad. Sammantaget genomförde vi affärer i Norge till ett värde om 595 mkr, bland annat vårt första förvärv i Bergen på Norges västkust där vi ser fram emot att öka vår närvaro. Med de senaste förvärven har vi ett fastighetsbestånd i Norge värt cirka 5 mdkr och det finns definitivt mer för oss att göra här.

I vår befintliga portfölj investerade vi drygt 190 mkr under kvartalet. Efter vår omfattande ombyggnation och anpassning av en fastighet i Härnösand, som vid vårt tillträde var tomställd, kunde vi välkomna drygt 550 skolelever i årskurs 7–9 att i nya, fina lokaler påbörja sitt läsår. Vi jobbar vidare med denna fastighet, liksom andra fastigheter i portföljen, för att effektivisera tekniken och energiförbrukningen. Våra investeringar ska vara ekonomiskt hållbara samtidigt som de ska minska belastningen på miljön.

DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Under våren och sommaren genomförde vi en varumärkesstärkande kampanj med syfte att ytterligare öka kännedomen om Hemfosa. Målgruppen var främst våra viktigaste kunder, de människor som har fastighetsansvar inom offentlig sektor och de människor som är och verkar i våra fastigheter. Det är tillsammans med dem vi känner att vi gör allra störst nytta, med vårt sätt att

”Den darrande bostadsmarknaden påverkar inte Hemfosa direkt men vi är alltid nyfikna på vad en rörlig fastighetsmarknad kan bära med sig.”

verka. Vårt budskap summeras i rubriken ovan, de viktigaste människorna ska ha de bästa fastigheterna. Med det vill vi få sagt att vi alltid har användarna av våra fastigheter i fokus – våra hyresgäster, oftast människor inom olika typer av samhällsverksamheter.

FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR EN DELNING AV HEMFOSA SKA UTVÄRDERAS

Det är nu ganska precis åtta år sedan vi grundade Hemfosa och förvärvade våra första fastigheter. Fem år senare börsnoterades bolaget och idag förvaltar vi fastigheter värda närmare 40 mdkr. Vi har uppfyllt våra mål från börsnoteringen och nått en väsentlig storlek och en struktur som gör att vi står inför ett strategiskt vägval vad gäller hur vi ska formera oss för att skapa största möjliga värde för våra ägare i framtiden.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att utvärdera förutsättningarna för en delning av Hemfosa i två noterade bolag – ett bolag med inriktning på samhällsfastigheter och ett transaktionsinriktat, opportunistiskt bolag. Styrelsens beslut publicerades i ett separat pressmeddelande igår den 7 november.

Utgångspunkten är att vi har skapat ett betydande fastighetsbestånd med en växande andel samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och ser fortsatt goda tillväxtpotentialer. Samtidigt har vi en gedigen portfölj med kommersiella fastigheter med potential för expansion. Med två specialiserade bolag ökar möjligheterna att ta tillvara potentialen i alla delar av verksamheten – och skapa ännu större effektivitet och driv i organisationerna.

Nu ska vi genomföra en fördjupad utvärdering av förutsättningarna för detta scenario och vår ambition är att återkomma med mer information under första kvartalet nästa år. Personligen känner jag ett stort ansvar för att bidra till att hitta den bästa vägen för framtida värdeskapande och ser fram emot ännu ett spännande kapitel i Hemfosas historia.

Jens Engwall, VD

De VIKTIGASTE
MÄNNISKORNA SKA HA
DE bästa FASTIGHETERNA

Verksamhetens utveckling

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2017

Resultat

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter	762	666	2 342	1 958	2 642
Driftnetto	576	485	1 684	1 346	1 817
Överskottsgrad, %	75,6	72,9	71,9	68,7	68,8
Förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures	431	358	1 244	951	1 270
Förvaltningsresultat inklusive resultatandel från joint ventures	515	582	1 661	1 275	1 812
Värdeförändringar i fastigheter	389	362	1 450	1 291	1 594
Värdeförändringar i finansiella instrument	11	21	31	-5	18
Skatt	-141	424	-508	185	160
Resultat	775	1 389	2 635	2 746	3 583

Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 2 342 mkr (1 958). Ökningen uppgår till 20 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräkning enligt hyreskontrakt. Bland hyresintäkterna ingår även övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär som för perioden uppgick till 175 mkr (23). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2017 till totalt 2 866 tusen kvadratmeter (2 544). Uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent (91,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till 592 mkr (549) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 66 mkr (63). Förändringen av periodens överskottsgrad förklaras främst av högre övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär. Överskottsgraden i kvartalet har främst påverkats av förvärv, som ökat andelen så kallade triple-net-avtal i portföljen.

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,9 procent (5,6).

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 92 mkr (89).

Finansiella kostnader uppgick till 355 mkr (324). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 september uppgick till 1,94 procent (2,05).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures uppgick till 1 244 mkr (951), vilket är en ökning med 31 procent.

Resultatandelar från innehav i joint ventures uppgick till 417 mkr (325) och består främst av förvaltningsresultat om 93 mkr (92) samt värdeförändringar i fastigheterna om 392 mkr (356). Den lägre resultatandelen från joint ventures i kvartalet jämfört med föregående år förklaras av en större omvärdering av en delägd fastighet föregående år, vilket påverkat förvaltningsresultatet totalt sett.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 508 mkr (+185), varav 422 mkr (188) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 16 procent (+7). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att resultatandelen från innehav i joint ventures utgör ett resultat efter skatt.

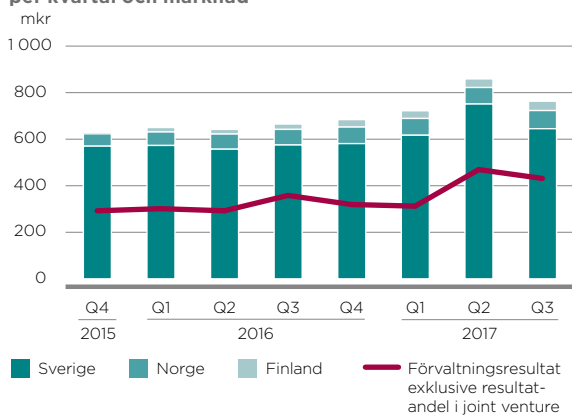
Periodens resultat

2 635 mkr
(2 746)

Periodens resultat per stamaktie

16,06 kr
(18,30)

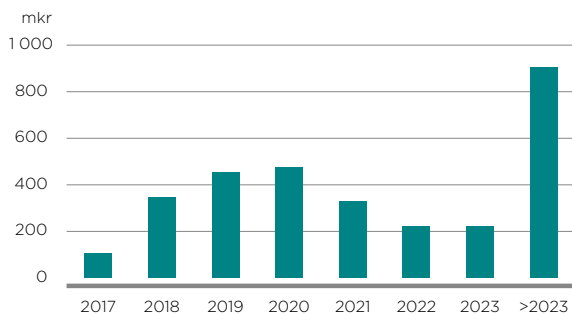
Hysesintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



Driftnetto per kvartal och marknad



Kontraktsfälllostruktur per den 30 september 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. Dessutom ingår 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.

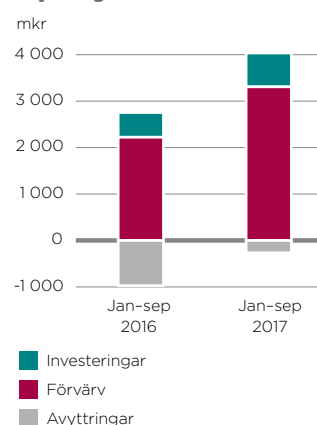
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 30 september

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	2 538	1 060	595	642	174	521	3 308	2 223
Investeringar i befintliga fastigheter	722	522	0	8	6	-	728	531
Avyttrade fastigheter	-266	-971	-	-	-	-	-265	-971
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	31	35	-	-	-	-	31	35
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	1 137	968	278	221	6	67	1 420	1 256
Omräkningsdifferenser	-	-	-153	363	0	30	-153	393
Utgående verkligt värde	32 940	27 612	5 079	4 277	1 717	1 131	39 736	33 020

Förvärv, investeringar och avyttringar



Förvärv och avyttring av fastigheter

Under det tredje kvartalet förvärvades totalt fyra samhällsfastigheter i Norge, i delvis nya kommuner för Hemfosa, såsom Bergen och Sarpsborg. I Sverige förvärvades och tillträdades två samhällsfastigheter och en kommersiell kontorsfastighet för totalt 384 mkr. Totalt bidrar kvartalets förvärv med ett hyresvärde om 77 mkr med en genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakten om 7,2 år.

Tidigare under året förvärvades totalt 30 samhällsfastigheter, belägna i ett tiotal olika orter i Sverige. Verksamheterna som bedrivs i lokalerna är främst inom vård och omsorg. I Finland förvärvades en samhällsfastigheter, belägen i Åbo kommun. Därutöver förvärvades två större portföljer, i Örnsköldsvik och i Karlskrona, omfattande främst kommersiella kontorsfastigheter.

Under året har portföljen renodlats genom avyttring av 13 kommersiella fastigheter i Sverige.

Förvärv, januari–september 2017

Kommun	Fastighet	Fastighets-typ	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
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, Holmsund 8:5, Hille 2:144, Storhagen 57:8	Samhäll	1	4
Götene	Guttorp 1:34, 1:44	Samhäll	1	1
Hässleholm	Torsjö 1:33	Samhäll	1	1
Karlshamn	Plommonet 3	Samhäll	2	2
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

Förvärv, januari–september 2017, forts.

Kommun	Fastighet	Fastighets- typ	Yta, tusen kvm	Hyres- värde, mkr
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
<i>Kvartal 3</i>				
Malmö	Bryggeriet 2	Övrigt	28	16
Eidsvoll	Årnesvegen 23	Samhäll	15	12
Sarpsborg	Sandesundsveien 3, 5-7, Korsgatan 5	Samhäll	7	11
Tønsberg	Olav Trygvasons gate 4	Samhäll	8	10
Bergen	Myrdalsvegen 22	Samhäll	7	10
Lund	Tre Högar 3	Samhäll	1	3
Jönköping	Stensholm 1:754	Övrigt	12	17

Avyttringar, januari–september 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyres- värde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Österåker	Husby 4:23,25,27,28,30	Övrigt	7	9
Enköping	Centrum 12:1,16:5,18:1	Övrigt	10	10
Malmö	Skjutstallslyckan 4	Övrigt	8	6
Värnamo	Drabanten 2	Övrigt	1	1
Tranås	Backen 10	Övrigt	3	1
<i>Kvartal 2</i>				
Eskilstuna	Nålsögat 6	Övrigt	4	4
Nynäshamn	Älgen 17	Samhäll	1	2

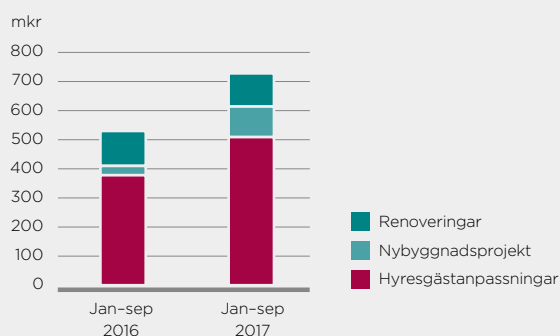
Investeringar i befintliga fastigheter

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 under 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 nio tusen kvadratmeter i Borås. I Uppsala sker en anpassning av kontorslokaler om åtta 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



Första förvärvet på Norges västkust

Hemfosa Fastigheter genomförde under kvartalet sin första affär på Norges västkust i och med förvärvet av en fastighet i Bergen. Fastigheten har en stor andel samhällshyresgäster inom kommun, landsting och vård och ett fastighetsvärde om cirka 145 mnok. Förvärvet i Bergen är starten på en ökad närvaro och fokus i landets västra delar, vid sidan av Osloregionen.



Pågående projekt i helägda fastigheter, den 30 september 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	Q4,2018
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Int. Engelska Skolan	12	146	Q4,2017
Härnösand	Inspektorn 11	Samhäll	Härnösands kommun	20	105	Q1,2018
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2,2018
Uppsala	Boländerna 5:2	Samhäll	Migrationsverket	8	55	Q1,2018
Borås	Hagtornen 10	Samhäll	Int. Engelska Skolan	9	65	Q4,2019

Fastigheter och värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 419 mkr (1 256) och är främst ett resultat av ändrade avkastningskrav och genomförda projekt.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,1 procent (6,3), vilket är oförändrat jämfört med förra värderingstidpunkten. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,4 procent (7,5) 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 marknadens 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.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 30 SEPTEMBER

Samhällsfastigheter

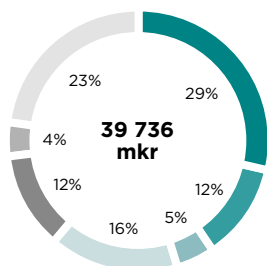
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	572	529	696	552	402	344	330	296	28	9	2 029	1 728
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	432	397	540	429	278	243	275	251	33	10	1 558	1 329
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 825	6 766	8 331	6 252	4 767	4 104	4 378	3 729	297	126	25 598	20 977
Antal fastigheter	77	70	68	51	41	40	120	105	9	7	315	273
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,2	94,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år											6,5	6,9

Övriga fastigheter

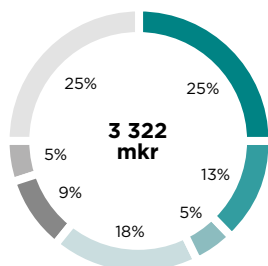
	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	869	671	262	260	162	198	1 293	1 129
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	697	563	424	423	187	229	1 308	1 216
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 192	6 955	3 339	3 248	1 607	1 839	14 138	12 042
Antal fastigheter	75	64	30	29	43	52	148	145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							88,4	86,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,3	4,3

¹ exklusive garage

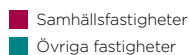
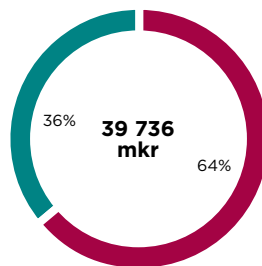
Verkligt värde per region
30 sep 2017



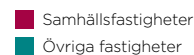
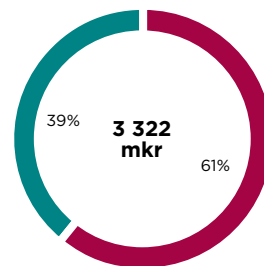
Hyresvärde per region
30 sep 2017



Verkligt värde per fastighetstyp
30 sep 2017



Hyresvärde per fastighetstyp
30 sep 2017



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per balansdagen. 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 5,4 procent (5,9) för samhällsfastigheter och 5,3 procent (5,7) för övriga fastigheter.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2017
Hysesintäkter	3 061
Fastighetskostnader	-771
Fastighetsadministration	-79
Driftnetto	2 210
Centraladministration	-124
Andel i joint ventures resultat	131
Finansiella kostnader	-471
Förvaltningsresultat	1 741

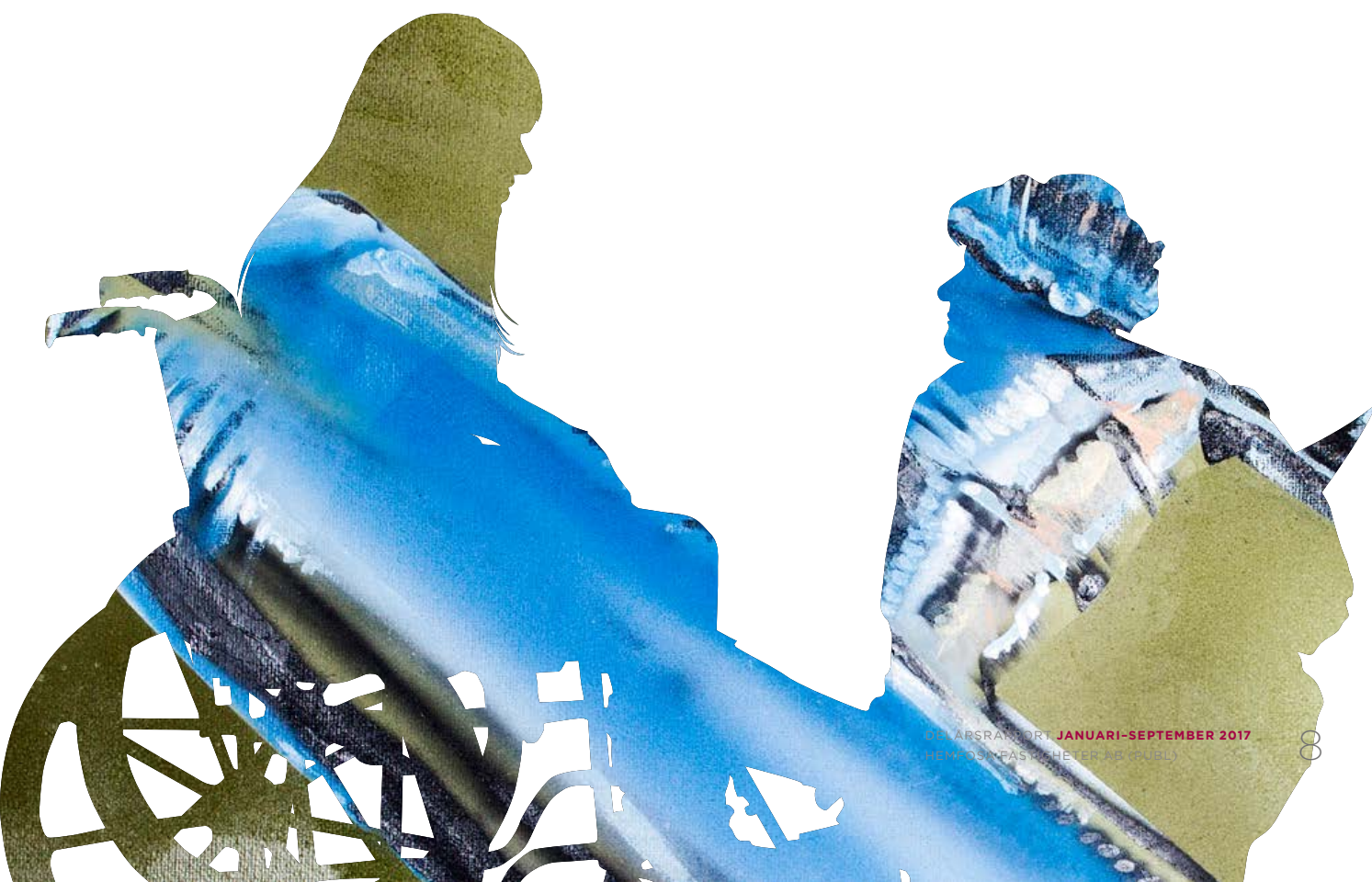
Känslighetsanalys, den 30 september 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 31
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 31
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 111

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 30 september 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 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Kapitalandel	1979	1464	1676

Resultatandel i joint ventures

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2017	2016	2017	2016	2016
Periodens resultatandel	84	224	417	325	542
Varav:					
Förvaltningsresultat	28	32	93	92	124
Värdeförändring fastigheter	66	254	392	356	579
Värdeförändring derivat	9	5	35	-34	-6
Övrigt	-19	-68	-103	-90	-155

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 30 september

Mkr	Söderport		Gardermoen Campus Utvikling	
	2017	2016	2017	2016
Anläggningstillgångar	6 492	5 785	2 479	1 146
varav förvaltningsfastigheter	6 295	5 715	2 479	1 146
Omsättningstillgångar	122	105	104	40
Eget kapital	2 358	1 796	1 200	824
varav Hemfosas andel	1 179	898	780	535
Långfristiga skulder	4 086	3 883	1 192	323
varav uppskjuten skatteskuld	442	324	222	102
varav derivat	349	479	-	-
Kortfristiga skulder	170	212	191	40
Hyresintäkter	413	403	-	-
Driftnetto	316	313	0	-
Räntenetto	-122	-117	0	-
Värdeförändring fastigheter	361	313	328	327
Värdeförändring derivat	71	-67	-	-
Skatt	-85	-97	-79	-82
Resultat	540	331	249	245
varav Hemfosas andel	270	166	162	159
Antal fastigheter	69	48	2	2
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	657	667	-	-

Söderport

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 har under perioden avyttrat 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

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.

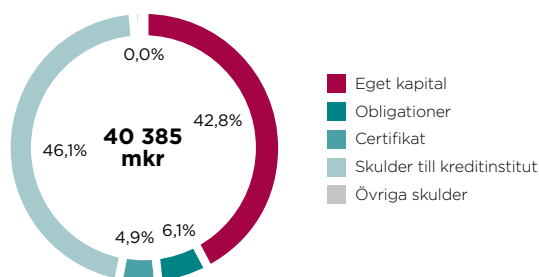
Hemfosa tecknade i mars 2017 ett villkorat avtal om att bli helägare av sjukhuset och det lokalmedicinska centret när byggnaderna blir färdigställda i början av 2018. Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

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

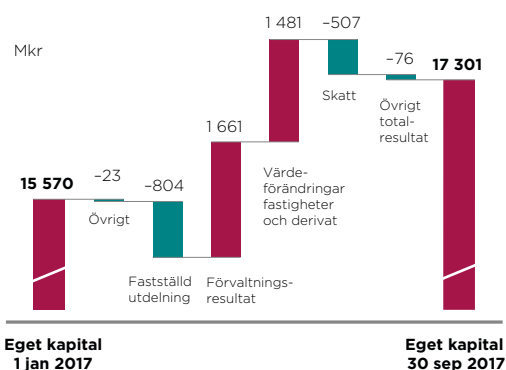
Kommun	Fastighet	Hyres-gäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställd kvartal, år
Ullensaker, Norge	Gardermoen	LHL	28	1 365	Q1, 2018
Ullensaker, Norge	Gardermoen	Helsans Hus	9	227	Q1, 2018

Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, 30 september 2017



Förändringar i eget kapital under perioden



Nyckeltal finansiella mål

	Jan-sep		Helår
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	21,5	23,2	27,1 ²
Soliditet, %	40,6	41,5	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5 ¹	3,9	3,9

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

2 Den högre avkastningen för helåret 2016 beror på ett nytt ställningstagande avseende möjligheten att nyttja skattemässiga underskott, vilket gav en uppskjuten skatteintäkt om drygt 500 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

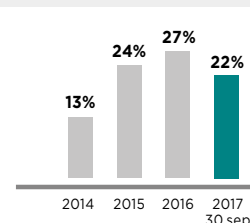
Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

Under det tredje kvartalet 2017 togs nya banklån upp, både för att finansiera förvärv och för att refinansiera befintliga krediter. Icke säkerställda obligationer emitterades om 250 mkr, med en marginal om 2,35 procent utan stiborgolv. Certifikat om 1 520 mkr förlängdes.

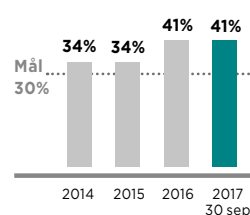
Vid periodens utgång hade bolaget icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr och utestående certifikat om 1 995 mkr. Till certifikaten finns backupfaciliteter, som till största delen är säkerställda.

Finansiella mål

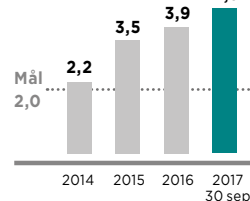
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-sep		Helår
	2017	2016	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	20 666	18 960	18 960
Amortering av banklån	-2 096	-3 386	-3 602
Nya banklån	2 512	3 090	3 604
Emission av certifikat	1 100	-	895
Emission av obligationer	1 973	-	750
Lösen av obligationer	-998	-	-202
Valutakursdifferens	-82	292	261
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	23 076	18 957	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 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Nettobelåningsgrad, %	56,8	55,0	55,9
Genomsnittlig ränta, %	1,94	2,05	1,98
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,0	1,3	1,26
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,1	2,4	2,1
Räntesäkrad andel av skulderna, %	57,5	54,6	56,0
Verkligt värde på derivat, mkr	-53	-107	-84

Tillgänglig likviditet

Mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Likvida medel	463	744	1 221
Outnyttjade checkkrediter	379	390	450
Summa	842	1 134	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 september 2017 var 5 117 mkr (4 803) och räntetak 7 000 mkr (3 933). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 september 2017.

Räntebindning uppdelat på instrument, 30 september 2017

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	23 010	-4 045	-6 616	12 349	54%
1-2 år	0	2 782	3 225	6 007	26%
2-3 år	26	1 063	1 600	2 689	12%
3-4 år	0	200	1 724	1 924	8%
4-5 år	0	0	67	67	0%
>5 år	39	0	0	39	0%
Summa	23 076	0	0	23 076	100%

Förfallostruktur räntebärande skulder, 30 september 2017

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	S:a ränta, mkr
2017	1 101	14%	96	14	110
2018	7 672	31%	340	45	385
2019	4 870	21%	208	7	214
2020	6 427	27%	98	3	101
2021	2 646	6%	33	0	33
2022-	360	1%	43	0	43
Totalt	23 076	100%	817	68	886

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

Känslighetsanalys, den 30 september 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+ 97 / -25
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/- 237
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 69

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 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Exponering i EUR	82	46	90
Exponering i NOK	2 810	1 993	2 202

Känslighetsanalys, 30 september 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 78
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 287

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 238 mkr (939). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 093 mkr (812).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 734 mkr (-1 861) och omfattas främst av investeringar i befintliga fastigheter om -728 mkr (-530), direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter om -3 035 mkr (-1 243) samt en utdelning från joint ventures om 90 mkr (100).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 1 886 mkr (1 055). Emitterade och lösta obligationer påverkade kassaflödet positivt med netto 975 mkr (-). Nya certifikat gav ett positivt kassaflöde på 1 100 mkr (-). Nettoförändringen av banklån uppgick till 416 mkr (-296). Under perioden utbetalades 598 mkr (485) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med -756 mkr (6) under året.

Kassaflöde

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301	398	1 093	812	1 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 134	-473	-3 734	-1 861	-3 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146	73	1 886	1 055	2 621
Totalt kassaflöde	-687	-3	-756	6	482

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 september 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 september 2017 uppgick till 103,50 kronor för stamaktien och 186,80 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 18 380 mkr. Per den 30 september 2017 hade Hemfosa 23 572 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 58,8 procent av aktierna och 57,0 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 41,2 procent av aktierna och 43,0 procent av rösterna.

Ägarfördelning, den 30 september 2017

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	12 262 331	-	7,3	7,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	10 999 838	-	6,5	6,9
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
Swedbank Robur fonder	8 070 502	-	4,8	5,1
Handelsbanken Fonder	5 540 620	-	3,3	3,5
JPM Chase NA	4 707 868	320 995	3,0	3,0
SEB Investment Management	3 738 837	-	2,2	2,4
CBNY-Norges Bank	3 553 831	-	2,1	2,2
Övriga	100 618 148	10 679 004	65,9	64,0
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.

Teckningsoptionsprogram för anställda

I enlighet med årsstämans beslut i april 2017 har ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen införts. Som högst kunde 1 450 000 teckningsoptioner emitteras med 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, motsvarande 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner, som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022.

Styrelsen har, i enlighet med årsstämans beslut, erbjudit ett incitamentsprogram bestående av syntetiska optioner till de anställda i Hemfosas norska och finska organisation. Totalt tecknades 61 500 optioner, vilket motsvarade 56 procent av totalt antal emitterade syntetiska optioner. Dessa ger rätt till nyttjande under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Hemfosa har rätt att utge stamaktier istället för kontant ersättning till innehavare av syntetiska optioner.



STYRELSEN OCH 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 8 november 2017
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har 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 8 november 2017 kl 07.30.



Finansiell kalender

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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Hysesintäkter	762	666	2 342	1 958	2 642
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-83	-84	-365	-330	-433
Underhållskostnader	-52	-47	-149	-146	-212
Fastighetsskatt	-28	-28	-79	-73	-98
Fastighetsadministration	-22	-22	-66	-63	-82
Driftnetto	576	485	1 684	1 346	1 817
Centraladministration	-28	-24	-92	-89	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	2	8	18	21
Andel i joint ventures resultat ¹	84	224	417	325	542
Finansiella intäkter och kostnader	-121	-105	-355	-324	-440
Förvaltningsresultat	515	582	1 661	1 275	1 812
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-1	2	31	35	46
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	390	360	1 419	1 256	1 548
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	11	21	31	-5	18
Årets resultat före skatt	915	965	3 142	2 561	3 424
Aktuell skatt	-3	0	-30	-3	-18
Uppskjuten skatt	-138	424	-478	188	177
Årets resultat	775	1 389	2 635	2 746	3 583
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	7	97	-75	161	156
Årets totalresultat	781	1 486	2 560	2 908	3 739
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	773	1 382	2 615	2 735	3 556
Innehav utan bestämmande inflytande	2	7	20	11	27
Årets resultat	775	1 389	2 635	2 746	3 583
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	779	1 477	2 542	2 894	3 709
Innehav utan bestämmande inflytande	2	9	18	14	30
Årets totalresultat	781	1 486	2 560	2 908	3 739
Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kronor	4,73	8,59	16,06	18,30	23,25
Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kronor	4,69	8,59	15,93	18,30	23,25

¹ Se tabell på sid 9

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	39 736	33 020	34 668
Andelar i joint ventures	1 979	1 464	1 676
Andelar i intresseföretag	89	59	56
Övriga anläggningstillgångar	14	13	13
Summa anläggningstillgångar	41 819	34 556	36 413
Kortfristiga fordringar	385	173	141
Likvida medel	463	744	1 221
Summa omsättningstillgångar	848	917	1 361
SUMMA TILLGÅNGAR	42 667	35 474	37 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 220	14 695	15 506
Innehav utan bestämmande inflytande	83	36	64
Eget kapital	17 303	14 731	15 570
Långfristiga räntebärande skulder	16 290	15 679	14 639
Övriga långfristiga skulder	63	111	91
Uppskjutna skatteskulder	976	530	506
Summa långfristiga skulder	17 329	16 321	15 236
Kortfristiga räntebärande skulder	6 727	3 219	5 966
Övriga kortfristiga skulder	1 308	1 203	1 002
Summa kortfristiga skulder	8 035	4 422	6 968
Summa skulder	25 364	20 743	22 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	42 667	35 474	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	1 808	10	1 818
Utdelning stamaktier	-635	-	-635
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Totalresultat jan-sep 2016	2 894	14	2 908
Utgående eget kapital 2016-09-30	14 694	36	14 731
Ingående eget kapital 2017-01-01	15 506	64	15 570
Nyemission, stamaktier	-27	-	-27 ²
Emission teckningsoptioner	5	-	5
Utdelning stamaktier	-697	-	-697
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat jan-sep 2017	2 542	18	2 560
Utgående eget kapital 2017-09-30	17 220¹	83	17 303

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

2 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemission i april 2016.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	514	582	1 660	1 275	1 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-82	-224	-414	-324	-541
Betald inkomstskatt	0	-1	-8	-13	-11
Delsumma	433	357	1 238	939	1 260
Förändring rörelsefordringar	-56	67	-224	-93	-56
Förändring rörelseskulder	-76	-27	79	-34	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301	398	1 093	812	1 108
Investeringsverksamheten					
Förvärv förvaltningsfastigheter	-8	-2	-42	-23	-46
Avyttring förvaltningsfastigheter	-	1	7	8	16
Investeringar i befintliga fastigheter	-192	-217	-728	-530	-893
Förvärv dotterbolag	-967	-372	-3 253	-2 150	-3 498
Avyttring dotterbolag	-1	119	253	922	1 264
Förvärv joint ventures och intressebolag	4	-4	-44	-189	-56
Övrigt	31	1	73	101	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 134	-473	-3 734	-1 861	-3 247
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	5	-1	-21	1 808	1 808
Upptagna låneskulder	1 898	591	5 597	3 107	5 277
Amortering låneskulder	-1 555	-334	-3 093	-3 386	-3 804
Utbetald utdelning till aktieägare	-204	-193	-598	-485	-678
Övrigt	2	9	1	10	18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146	73	1 886	1 055	2 621
Periodens kassaflöde	-687	-3	-756	6	482
Likvida medel vid periodens början	1 151	745	1 221	732	732
Kursdifferens i likvida medel	-1	2	-2	6	7
Likvida medel vid periodens slut	463	744	463	744	1 221

Nyckeltal

FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Avkastning på eget kapital, %	21,5	23,2	27,1
Soliditet, %	40,6	41,5	41,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,8	55,0	55,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,9	3,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	3,09	3,52	10,01	8,23	11,49
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr ²	4,73	8,59	16,06	18,30	23,25
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr ²	4,69	8,59	15,93	18,30	23,25
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	97,82	81,81	97,82	81,81	86,95
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	107,55	88,40	107,55	88,40	93,87
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per stamaktie, kr	2,57	2,09	7,33	5,91	7,76
Utdelning per stamaktie, kr	1,10	1,05	3,25	3,00	4,20
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	157 728	157 728	157 728	144 921	148 149
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	157 728	157 728	157 728	157 728

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

Nedan redovisas de komponenter som ingår i ett urval av Hemfosas finansiella nyckeltal.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	3 436	3 416	3 556
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 957	14 713	13 122
Avkastning på eget kapital, procent	21,5	23,2	27,1

EPRA NAV

mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 220	14 695	15 506
Preferenskapital	1 791	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	976	530	506
Derivat	53	107	84
Uppskjuten skatt i joint ventures, Hemfosas andel	332	162	290
Derivat i joint ventures, Hemfosas andel	175	240	212
Antal stamaktier, miljontal	158	158	158
EPRA NAV, kronor	107,55	88,40	93,87

NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Likvida medel	463	744	1 221
Räntebärande skulder	23 017	18 898	20 606
Förvaltningsfastigheter	39 736	33 020	34 668
Nettobelåningsgrad, procent	56,8	55,0	55,9

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Antal fastigheter	463	418	432
Hyresvärde, mkr ²	3 322	2 858	2 999
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 866	2 544	2 627
Fastigheternas verkliga värde, mkr	39 736	33 020	34 668
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	13 862	12 980	13 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	91,5	91,1
Överskottsgrad, jan-sep, %	71,9	68,7	68,8
Direktavkastning, jan-sep, %	5,7	5,6	5,5

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	7,50	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.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Förvaltningsresultat	1 661	1 275	1 812
Resultatandel i joint ventures	417	325	542
Avskrivningar	-1	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-355	-324	-440
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,9	3,9

SOLIDITET

mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
Eget kapital	17 303	14 731	15 570
Totala tillgångar	42 667	35 474	37 774
Soliditet, procent	40,6	41,5	41,2

Kvartalsöversikt

	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 1 2016	Kvartal 4 2015
Hysesintäkter, mkr	762	858	722	684	666	642	650	624
Fastighetskostnader								
Driftnettoa, mkr	-83	-124	-158	-103	-84	-113	-133	-96
Underhållskostnader, mkr	-52	-34	-63	-67	-47	-53	-46	-48
Fastighetsskatt, mkr	-28	-25	-25	-24	-28	-23	-23	-24
Fastighetsadministration, mkr	-22	-21	-22	-18	-22	-21	-21	-20
Driftnetto, mkr	576	654	455	472	485	432	428	437
Överskottsgrad, %	75,6	76,2	62,9	69,0	72,8	67,3	65,8	70,0
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	92,0	92,2	91,7	91,1	91,5	91,2	90,8	90,4
Direktavkastning, %	5,9	5,4	5,4	5,5	5,6	5,7	5,9	5,8
Förvaltningsresultat, mkr	515	699	447	537	582	352	340	406
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,09	4,25	2,66	3,23	2,23	2,23	2,30	2,78
Årets resultat, mkr	775	874	986	837	1 389	703	654	697
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	4,73	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59	4,89
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,69	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59	4,89
Fastigheternas verkliga värde, mkr	39 736	38 153	35 751	34 668	33 020	31 928	31 340	29 553
Eget kapital, mkr	17 303	16 517	16 496	15 570	14 731	13 236	11 429	10 750
Eget kapital per stamaktie, kr	97,82	92,86	92,77	86,95	81,81	72,44	70,69	65,71
EPRA NAV per stamaktie, kr	107,55	101,93	100,89	93,87	88,40	81,58	80,61	73,98
Avkastning på eget kapital, % ¹	21,5	27,3	28,0	27,1	27,4	21,9	23,9	23,7
Soliditet, %	40,6	39,7	42,7	41,2	41,5	38,7	34,2	34,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,8	56,4	55,5	55,9	55,0	55,6	61,8	61,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5	3,7	3,9	3,9	3,7	3,7	3,5
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	433	500	312	321	357	280	301	290
Kassaflöde per stamaktie, kr	2,57	3,00	1,81	1,86	2,09	1,82	2,01	1,93

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.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standards som ska börja tillämpas den 1 januari 2018. IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Den initiala bedömningen av effekterna på koncernens redovisning vid tillämpning har inte förändrats jämfört med det som beskrevs i årsredovisningen 2016. Hemfosa säkringsredovisar inte för rän-

terisk och bolagets fordringar består främst av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Bedömningen är att det inte kommer att ge en väsentlig effekt på koncernens redovisning.

NOT 2 UPSKATTNINGAR 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.

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Sverige (mkr)					
Hyresintäkter	645	575	2 011	1 706	2 287

Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-78	-82	-348	-325	-424
<i>Underhåll</i>	-51	-43	-144	-141	-207
<i>Fastighetsskatt</i>	-23	-25	-69	-67	-90
Fastighetsadministration	-20	-21	-63	-61	-78
Driftnetto	472	404	1 387	1 112	1 488

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Norge (mkr)					
Hyresintäkter	78	67	221	190	261

Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	-1	-3	-2	-3
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-2	-2	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-3	-2	-3
Fastighetsadministration	0	0	-2	-1	-3
Driftnetto	75	65	211	183	249

Nyckeltal, 30 september	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	2 835	2 487	326	281	162	89	3 322	2 858
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 558	2 320	197	160	112	64	2 866	2 544
Verkligt värde fastigheter, mkr	32 940	27 612	5 079	4 277	1 717	1 131	39 736	33 020
Antal fastigheter	417	381	38	32	8	5	463	418
Direktavkastning ² , %	5,2	5,5	5,9	5,8	6,9	6,5	5,4	5,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,4	90,3	96,4	99,3	93,6	100,0	92,0	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,4	5,5	7,4	9,1	6,5	8,7	5,7	6,0
Överskottsgrad för perioden, %	68,9	65,2	95,5	96,3	78,0	83,9	71,9	68,7

1 Exklusive garage

2 Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Finland (mkr)					
Hyresintäkter	40	23	110	62	94
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-4	-1	-13	-3	-6
<i>Underhåll</i>	-1	-3	-3	-3	-2
<i>Fastighetsskatt</i>	-4	-2	-6	-4	-5
Fastighetsadministration	-1	0	-1	0	0
Driftnetto	30	17	86	52	81

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Driftnetto Totalt (mkr)					
Hyresintäkter	762	666	2 342	1 958	2 642
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-83	-84	-365	-330	-433
<i>Underhåll</i>	-52	-47	-149	-146	-212
<i>Fastighetsskatt</i>	-28	-28	-79	-73	-98
Fastighetsadministration	-22	-22	-66	-63	-82
Driftnetto	576	485	1 684	1 346	1 817

Förvaltningsresultat	515	582	1 661	1 275	1 812
Värdetförändringar	400	383	1 481	1 286	1 612
Periodens resultat före skatt	915	965	3 142	2 561	3 424
Skatt	-141	424	-508	185	159
Periodens resultat	775	1 389	2 635	2 746	3 583

NOT 4 SKATT

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

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 18 148 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 10 566 mkr, inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	30 sep 2017
Skattemässigt underskott	4 541
Skattemässigt restvärde fastigheter	18 148
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	10 566

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 sep 2017	30 sep 2016	30 sep 2017	30 sep 2016
Derivat med positivt värde	2	1	2	1
Derivat med negativt värde	55	108	55	108

NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändringar av krediter, räntor och villkor för krediter 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 9 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 september 2017 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 133 mkr (50). Koncernen hade per den 30 september 2017 inga fordringar på joint venture.

NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalet tillträdde tio centralt belägna samhällsfastigheter i Halmstad till ett underliggande fastighetsvärde om 1 066 mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 58 tusen kvm varav merparten utgörs av kontorslokaler med samhällshyresgäster. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,0 år och uthyrningsgraden uppgår till cirka 90 procent.

Den 7 november fattade styrelsen i Hemfosa Fastigheter beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag.

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med ett bolagsstämmebeslut i april 2017 infördes ett incitamentsprogram för anställda under vilket maximalt 1 450 000 teckningsoptioner emitterades. Vid maximalt utnyttjande av programmet kommer utspädnings-effekten uppgå till cirka 0,85 procent av antalet aktier och till 0,90 procent av det totala antalet röster i bolaget. I programmet emitterades 1 294 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022.

(mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	771	1 382	2 613	2 735	3 556
Utdelning på preferensaktier	-28	-28	-82	-82	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare före utspädning	744	1 354	2 531	2 652	3 446
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontals	158	158	158	145	148
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	4,73	8,59	16,06	18,30	23,25
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	4,69	8,59	15,93	18,30	23,25
Antal stamaktier, miljontals	158	158	158	145	148
Antal emitterade teckningsoptioner, miljontals	1	-	1	-	-
Beräknad utspädning, %	0,82	-	0,82	-	-

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2017	2016	2017	2016	2016
Nettoomsättning	9	9	25	24	34
Övriga externa kostnader	-9	-8	-36	-28	-34
Personalkostnader	-10	-7	-21	-20	-39
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-10	-7	-32	-24	-39
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-	-3	-	979
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	18	10	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-7	-51	-11	-41
Resultat efter finansiella poster	-18	-9	-68	-25	931
Bokslutsdispositioner					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	0	-	-2	110	162
Resultat efter bokslutsdispositioner	-18	-9	-70	85	1 093
Skatt	0	-	0	-24	-24
Årets resultat	-18	-9	-70	61	1 069

För perioden januari-september 2017 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -51 mkr (61). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 25 mkr (24). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 sep		31 dec
	2017	2016	2016
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	5 397	4 844	5 258
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	681	477	477
Uppskjutet skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	6 079	5 322	5 736
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 482	7 418	8 898
Övriga kortfristiga fordringar	108	65	47
Kassa och bank	11	22	671
Summa omsättningstillgångar	10 601	7 505	9 616
SUMMA TILLGÅNGAR	16 681	12 827	15 352
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	84	84
Fritt eget kapital	10 137	10 024	11 033
Eget kapital	10 221	10 108	11 117
Obligationer, långfristiga	2 000	-	750
Övriga långfristiga skulder	5	-	-
Summa långfristiga skulder	2 005	-	750
Obligationer, kortfristiga	-	1 200	998
Certifikat, kortfristiga	1 995	-	895
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 962	1 074	1 330
Övriga kortfristiga skulder	498	446	261
Summa kortfristiga skulder	4 455	2 720	3 485
Summa skulder	6 460	2 720	4 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 681	12 827	15 352
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	2 660	2 551	2 660
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	15 336	13 875	14 273
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	183	138	187

Moderbolaget hade per den 30 september 2017 ett eget kapital om 10 221 mkr (10 108), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (84).

Eget kapital har under perioden minskats med den fastställda utdelningen om 804 mkr. Koncerninterna skulder uppgick till 1 962 mkr (1 074) och koncerninterna fordringar uppgick till 11 163 mkr (7 895).

Granskningsrapport

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Org. nr 556917-4377

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemfosa Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 november 2017

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.

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 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 samt övriga fastighetsintäkter.

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 före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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