

Q1 Delårs- RAPPORT

januari – mars 2018

NYCKELTAL

	Jan-mar		Helår
	2018	2017	2017
Hysesintäkter, mkr	815	722	3 134
Driftnetto, mkr	527	454	2 232
Överskottsgrad, %	64,7	62,9	71,2
Förvaltningsresultat, mkr	439	447	2 186
- per stamaktie, kr	2,61	2,66	13,16
Resultat efter skatt, mkr	701	986	3 163
- per stamaktie före utspädning, kr	4,19	6,02	19,22
- per stamaktie efter utspädning, kr	4,19	6,02	19,21
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	503	140	1 542
- per stamaktie, kr	3,01	0,72	9,60
Fastighetsvärde, mdkr	44,9	35,8	41,1
- varav samhällsfastigheter, %	67	65	64
Substansvärde EPRA NAV, kr	118,87	100,89	112,20
Soliditet, %	39,5	42,7	40,4

- Hysesintäkterna uppgick till 815 mkr (722) i kvartalet
- Förvaltningsresultat exklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 371 mkr (312) för kvartalet. Förvaltningsresultat inklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 439 mkr (447) i kvartalet, motsvarande 2,61 kr per stamaktie (2,66). Föregående år påverkades förvaltningsresultatet av en hög värdeökning på delägda fastigheter, som redovisas inom resultatandel i joint ventures.
- Resultat efter skatt uppgick till 701 mkr (986) i kvartalet, motsvarande 4,19 kr per stamaktie före utspädning (6,02). Föregående år påverkades resultatet av en hög värdeökning på delägda fastigheter, som redovisas inom resultatandel i joint ventures
- Intjäningsförmågan uppgår per 31 mars 2018 till 1 946 mkr

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I mars blev Hemfosa helägare till specialistsjukhuset och Helsehuset vid Gardermoen, Norge, då de fastighetsägande bolagen, som tidigare ägdes i ett joint ventures, blev helägda dotterbolag till Hemfosa
- I slutet av mars förvärvades fastigheten Hansagården i Bergen med en hög andel samhällshyresgäster. Total yta uppgår till 29 tusen kvm och hyresvärdet till 34 msek
- Processen med en fördjupad analys av möjligheterna och formerna för en uppdelning av Hemfosakoncernen i två noterade bolag fortgår. Syftet är att skapa större aktieägarvärde genom att tydliggöra ett samhällsfokuserat fastighetsbolag och ett transaktionsinriktat bolag som båda är redo att fånga bra affärsmöjligheter.

Detta är HEMFOSA

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning och utveckling av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och utveckling 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

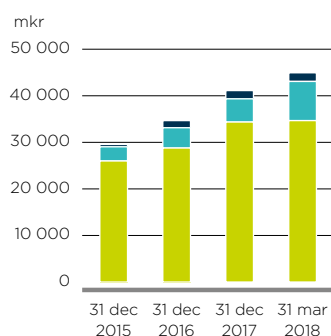
Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

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

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

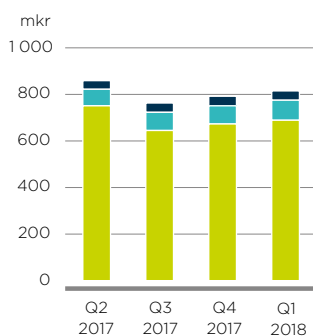
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Verkligt värde

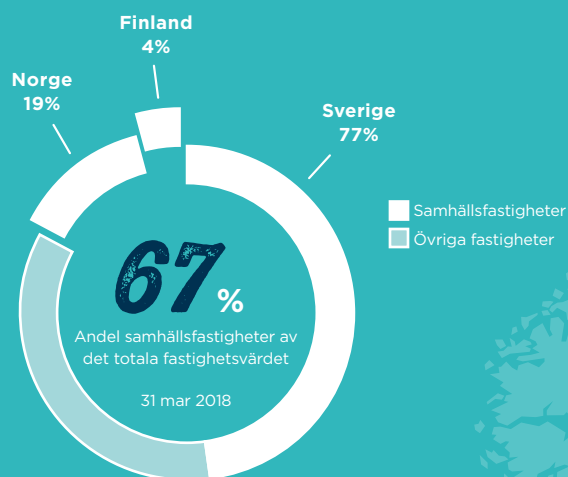


■ Sverige ■ Norge ■ Finland

Hyresintäkter



■ Sverige ■ Norge ■ Finland



SVERIGE

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

NORGE

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

FINLAND

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

● Lokalkontor



KOMMENTAR FRÅN VD

Spännande förvärv och framtidsplaner

Hemfosa startade 2018 i högt tempo. Vi förvärvade samhällsfastigheter i Norge och utvecklade våra samarbeten med etablerade samhällsaktörer och våra övriga hyresgäster. Vi är extra stolta över att vi i mars blev långsiktiga helägare till de toppmoderna och fullt uthyrda hälso- och sjukvårdsfastigheter vid Gardermoen nära Oslo som nu står färdiga och där Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) och ytterligare hyresgäster nu flyttar in. Därtill tog vi under kvartalet steg vidare i processen att utvärdera en delning av Hemfosa i två bolag.

Hemfosa redovisar ett bra och stabilt förvaltningsresultat under årets första kvartal. En snöig och kall vinter ledde till något ökade fastighetskostnader samtidigt som vi ökade intjäningen med över 140 mkr genom ett växande fastighetsbestånd. Sammantaget tillträdde vi samhällsfastigheter till ett värde om cirka 2,7 mdkr under kvartalet.

VÄRDFASTIGHETER FÄRDIGSTÄLLDA ENLIGT PLAN

I slutet av mars blev Hemfosa helägare till de två sjukvårdsfastigheter i Gardermoen nya kompetenscentrum inom hälso- och sjukvård, som nyligen färdigställdes. Det är ett nybyggnadsprojekt som vi 2015 började arbeta med i ett joint venture tillsammans med fastighetsutvecklaren Aspelin Ramm och som vi är både stolta och glada över att nu ha slutfört. Att projektera och driva nybyggnation av ett stort, modernt sjukhus är ett komplext uppdrag, det visste vi när vi gick in i projektet. Vi hade, tillsammans med vår partner Aspelin Ramm och hyresgästen, norska Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL), en genomtänkt idé och en tydlig strategi för utvecklingen av hela området. Det nya specialistsjukhuset stod klart på utsatt tid, enligt budget och utan anmärkningar.

Som ägare och förvaltare av i huvudsak samhällsfastigheter känns det extra angeläget att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Därför är vi också stolta över att specialistsjukhuset, utöver att hålla en hög standard för verksamheten, är ett av Norges mest klimat- och energivänliga sjukhus. För den långsiktiga finansiering av sjukvårdsfastigheterna vid Gardermoen har Hemfosa tagit upp

ett så kallat grönt lån från Swedbank om 1,5 mdkr, vilket är ett tydligt bevis på att investeringen motsvarar högt ställda hållbarhetskrav samtidigt som det ger konkurrenskraftiga villkor.

BYGGER NÄTVERK AV SAMARBETEN

Vi fortsätter att bygga ett nätverk av samarbeten inom samhällssektorn och att utveckla välfungerande lokaler för ett växande antal samhällsaktörer. En av dem är Emrahus, som vi under kvartalet förvärvade ytterligare två LSS-boenden från. Andra är Migrationsverket som nyligen flyttade in i nyrenoverade lokaler i Uppsala. Ytterligare projekt är planeringen av fastigheter för en skola i Järfälla och en statlig myndighet i Norge samt flera nära samarbeten med svenska kommuner. Och vi ser att behovet av nya funktionella samhällsfastigheter fortsätter att öka i många områden på våra marknader.

INGEN NEGATIV EFFEKT AV NYA AVDRAGSREGLER

I mars presenterade regeringen en lagrådsremiss med förslag om nya skatteregler som bland annat begränsar företagens rätt att göra skattemässiga avdrag för räntor. För Hemfosas del bedömer vi att förändringen inte har någon väsentlig påverkan. Ser man till branschen tror vi den nya reglerna kommer leda till något mindre skuldsatta bolag.

Vi upplever att fastighetsmarknaden för närvarande är något avvaktande, sannolikt påverkad av den osäkerhet som finns inom bostadssektorn. Vi ser ändå intressanta möjligheter för Hemfosa både på förvärvssidan och vad gäller nybyggnadsprojekt i samarbete med fastighetsutvecklare och hyresgäster.

Vi ser också fram emot att fortsätta processen med att utvärdera och planera för en delning av Hemfosa i två nya bolag. Vi är övertygade om att ett transaktionsinriktat bolag, redo att fånga bra fastighetsaffärer, och ett samhällsfokuserat fastighetsbolag med utvecklingspotential, som förutom fortsatta fastighetsaffärer också förstärks inom projektutveckling, passar mycket väl för den marknad vi ser framför oss.

Jens Engwall, VD

De **VIKTIGASTE**
MÄNNISKORNA SKA HA
DE **bästa** FASTIGHETERNA

Verksamhetens UTVECKLING

PERIODEN JANUARI-MARS 2018

Resultat

Mkr	Jan-mar		Helår
	2018	2017	2017
Hysesintäkter	815	722	3 134
Driftnetto	527	454	2 232
Överskottsgrad, %	64,7	62,9	71,2
Förvaltningsresultat exkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	371	312	1 619
Förvaltningsresultat inkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	439	447	2 186
Värdeförändringar i fastigheter	493	738	1 651
Värdeförändringar i finansiella instrument	10	12	50
Skatt	-241	-211	-723
Resultat	701	986	3 163
Totalresultat	910	709	3 059

Driftnetto

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 815 mkr (722). Ökningen uppgår till 13 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2018 till totalt 2 984 tusen kvadratmeter (2 624). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,4 procent (91,6).

Fastighetskostnaderna uppgick till 262 mkr (246) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 26 mkr (23). Den höga överskottsgraden för helåret 2017 förklaras främst av övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär under senare delen av 2017.

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

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 33 mkr (30).

Finansiella kostnader uppgick till 126 mkr (115). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 mars uppgick till 2,02 procent (1,98).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 371 mkr (312), vilket är en ökning med 19 procent.

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 68 mkr (135).

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -241 mkr (211), varav -154 mkr (-192) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för kvartalet till -26 procent (18). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på skatt hänförlig till föregående beskattningsår.

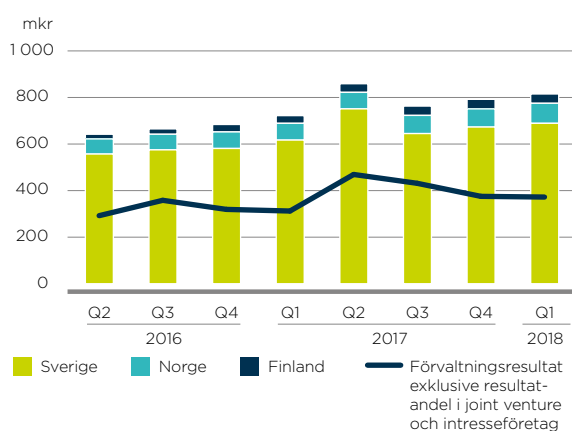
Kvartalets resultat

701 mkr
(986)

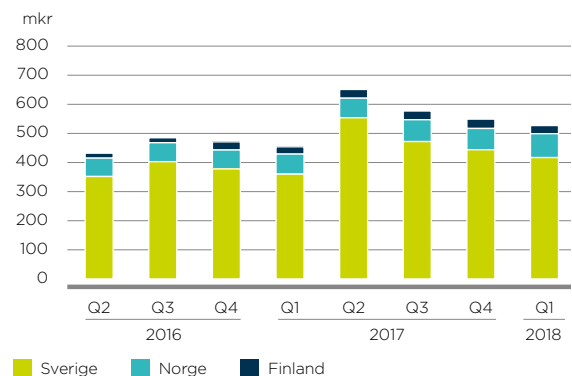
Kvartalets resultat per stamaktie

4,19 kr
(6,02)

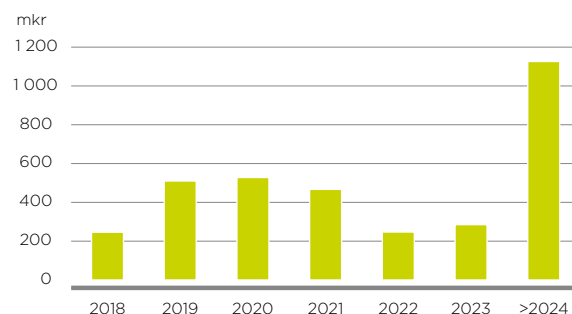
Hysesintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



Driftnetto per kvartal och marknad



Kontraktsfälllostruktur per den 31 mars 2018



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, Halmstad, 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.

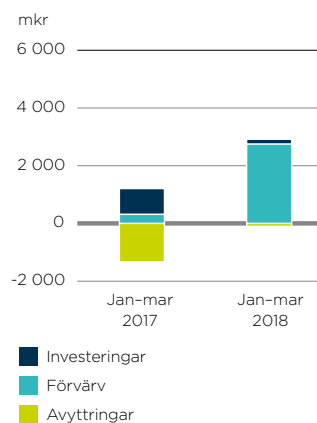
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 31 mars

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående värde för året	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531	41 119	34 668
Förvärvade fastigheter	30	154	2 724	-	-1	160	2 753	314
Investeringar i befintliga fastigheter	157	277	10	15	1	-	168	288
Avyttrade fastigheter	-67	-200	-	-	-	-	-67	-204
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	-2	34	-	-	-	-	-2	34
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	190	513	299	188	6	4	495	704
Omräkningsdifferenser	-	-	390	-56	80	-3	470	-59
Utgående verkligt värde	34 667	29 553	8 411	4 506	1 858	1 692	44 937	35 751

Förvärv, investeringar och avyttringar



Förvärv och avyttring av fastigheter

Under kvartalet förvärvades fyra samhällsfastigheter i Sverige och Norge till ett totalt värde om 2 753 mkr. De största förvärven avsåg förvärven av sjukhuset och specialistkliniken i Gardermoen, Norge. Kvartalets förvärv bidrar med ett totalt hyresvärde om 159 mkr och har en total genomsnittlig hyreslängd om 17,5 år.

Under kvartalet renodlades portföljen genom avyttring av en hotellfastighet i Karlskrona.

Förvärv, januari–mars 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Helsingborg	Möllarp 1:57	Samhäll	1	1
Gardermoen, Norge	Ullensaker 136/158	Samhäll	28	103
Gardermoen, Norge	Ullensaker 136/160	Samhäll	9	21
Bergen, Norge	Kalifarveien 72,76,78,82 Fjellmagasinet	Samhäll	29	34

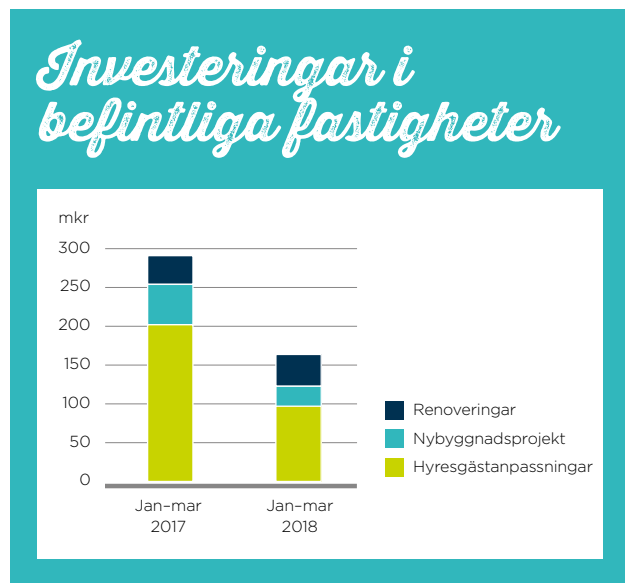
Avyttringar, januari–mars 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Karlskrona	Humble 2	Övrigt	3	6

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 samhällsverktyg såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler i fastigheten. Projektet förväntas slutföras under 2019. Åt Internationella Engelska Skolan utförs i Sundsvall en ombyggnad av befintlig byggnad samt uppförande av en ny byggnad för att möta skolans växande behov.



Pågående projekt i helägda fastigheter, den 31 mars 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Övrigt	Äldreboende m.m.	52	360	Q2, 2019
Umeå	Tyr 8	Samhäll	Vattenfall	5	129	Q2, 2019
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Engelska Skolan	6	146	Q2, 2018
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2, 2018

Fastigheter och värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 495 mkr (704) och är främst ett resultat av förvärvet av de två fastigheterna i Gardermoen, Norge, som tidigare var delägda.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,0 procent (6,2), vilket per förra värderingstidpunkten den 31 december 2017 uppgick till 6,1. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,3 procent (7,4) respektive 8,2 procent (8,3).

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 2017, Not 11.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende, fastighetsvärderare.

FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 31 MARS

Samhällsfastigheter

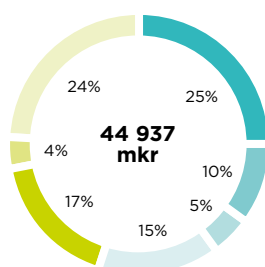
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	595	565	778	599	411	402	460	297	69	29	2 312	1 892
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	434	419	578	462	279	278	312	250	62	33	1 666	1 443
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 908	7 525	9 273	7 022	4 895	4 644	7 189	3 914	778	248	30 043	23 352
Antal fastigheter	77	77	74	55	41	41	123	105	14	8	329	286
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											96,1	94,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år											7,2	6,8

Övriga fastigheter

	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	916	730	266	256	156	163	1 338	1 150
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	716	579	424	414	179	188	1 319	1 181
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 968	7 558	3 409	3 271	1 517	1 569	14 894	12 399
Antal fastigheter	79	67	30	28	41	42	150	137
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							88,7	85,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,2	4,5

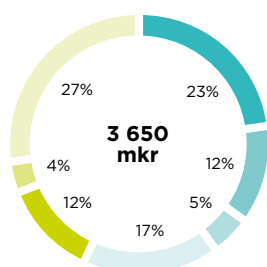
¹ exklusive garage

Verkligt värde per region
31 mar 2018



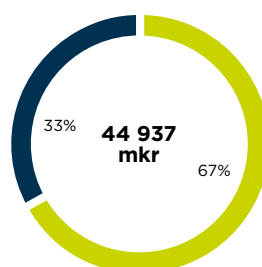
- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Norrlandskusten
- Oslo
- Helsingfors
- Övrigt

Hyresvärde per region
31 mar 2018



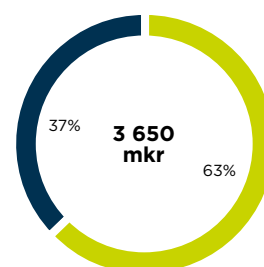
- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Norrlandskusten
- Oslo
- Helsingfors
- Övrigt

Verkligt värde per fastighetstyp
31 mar 2018



- Samhällsfastigheter
- Övriga fastigheter

Hyresvärde per fastighetstyp
31 mar 2018



- Samhällsfastigheter
- Övriga fastigheter

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 5,6 procent (5,4) för samhällsfastigheter och 5,5 procent (5,3) för övriga fastigheter.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2018
Hysesintäkter	3 388
Fastighetskostnader	-814
Fastighetsadministration	-82
Driftnetto	2 493
Centraladministration	-128
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	140
Finansiella kostnader	-558
Förvaltningsresultat	1 946

Känslighetsanalys, den 31 mars 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 34
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 34
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 125

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 31 mars 2018 delägare i fyra joint ventures, varav två mindre innehav som framgår i Hemfosas årsredovisning 2017.

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

Kapitalandel i joint ventures

Mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Kapitalandel	1 442	1 812	2 096

Resultatandel i joint ventures

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Periodens resultatandel	67	135	135
Varav:			
Förvaltningsresultat	32	30	127
Värdetförändring fastigheter	38	104	490
Värdetförändring derivat	8	13	45
Övrigt	-12 ¹	-12	-115

¹ inklusive resultatandel innan 22 mars 2018

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 31 mars

Mkr	Söderport		Gardermoen Campus Utvikling	
	2018	2017	2018	2017
Anläggningstillgångar	7 079	6 099	110	1 804
varav förvaltningsfastigheter	6 870	5 887	110	1 804
Omsättningstillgångar	152	294	1	58
Eget kapital	2 709	2 281	98	1 001
varav Hemfosas andel	1 355	1 140	64	651
Långfristiga skulder	4 303	3 859	3	784
varav uppskjuten skatteskuld	535	387	3	156
varav derivat	311	398	-	-
Kortfristiga skulder	218	252	10	77
Hysesintäkter	142	144	-	-
Driftnetto	99	105	0	0
Räntenetto	-39	-42	0	0
Värdetförändring fastigheter	76	179	-	36
Värdetförändring derivat	17	26	-	-
Skatt	-33	-12	-	-9
Resultat	122	263	0	27
varav Hemfosas andel	61	131	0	18
Antal fastigheter	69	70	1	3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	658	633	-	-

Söderport

Hemfosa äger Söderport Holding AB (org.nr. 556819-2230) tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderports fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Gardermoen Campus Utvikling

Hemfosa var, genom ett joint ventures tillsammans med Aspelin Ramm, fram till den 22 mars 2018 delägare i Gardermoen Campus Utvikling AS, (org.nr 913 111 915). Den 22 mars 2018 blev Hemfosa helägare till bolaget, som äger det specialistsjukhus och lokalmedicinska centret som uppförts vid Gardermoen. Efter Hemfosas förvärv har bolaget namnändrats till Samhold IV AS.

Hemfosa är fortsatt delägare, tillsammans med Aspelin Ramm, i ett joint venture, till ett nystartat bolag, Gardermoen Campus Utvikling AS (org.nr. 920599192) (GCU). Hemfosas ägarandel uppgår till 65 procent.

Det nystartade bolaget äger mark, parkeringsanläggning och viss infrastruktur i det område vid Gardermoen flygplats där sjukhuset och det lokalmedicinska centret, som Hemfosa har förvärvat, finns. GCU ska fortsätta utveckla området till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 5 hektar detaljplanlagd mark, enligt vilken byggnader upp till totalt 51 tusen kvadratmeter kan uppföras.

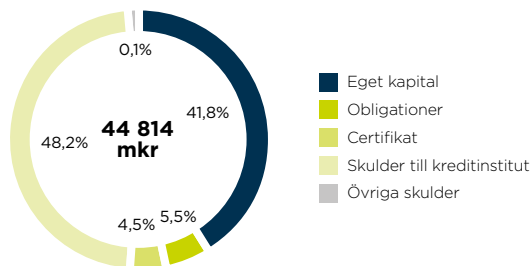
Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

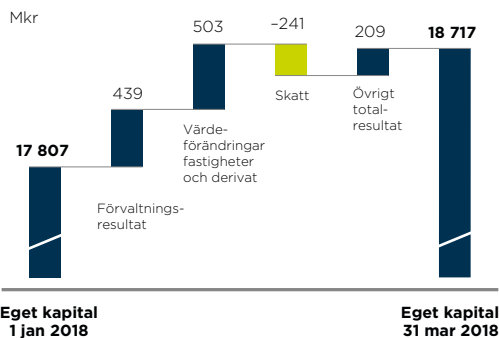
Hemfosa äger 26,6 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS (org.nr. 914 428 467). Bolaget äger och förvaltar nio samhällsfastigheter i Norge.

Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, 31 mars 2018



Förändringar i eget kapital under perioden



Nyckeltal finansiella mål

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital, %	31,3	28,0	19,0
Soliditet, %	39,5	42,7	40,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	4,4 ¹

¹ Den högre räntetäckningsgraden för helåret 2017 beror på engångsposter i driftnettot, se Hemfosas bokslutskommuniké januari-december 2017.

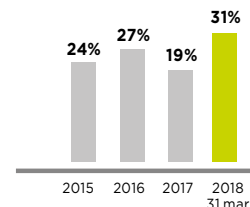
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

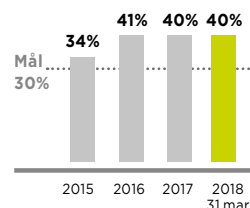
Under första kvartalet 2018 har Hemfosa tagit upp nya banklån för finansiering av förvärv av fastigheter i Norge. Säkerställda obligationer har amorterats i samband med avyttring av en fastighet i Sverige. Under kvartalet har certifikat om 1 595 mkr förlängts. Vid periodens utgång har Hemfosa utestående certifikat om 1 995 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

FINANSIELLA mål

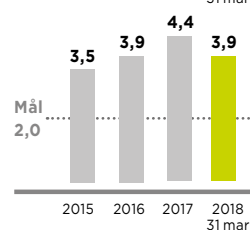
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



Förändring i låneportföljen

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Mkr	2018	2017	2017
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 110	20 666	20 666
Nya banklån	1 945	-	5 527
Amortering av banklån	-67	-374	-3 794
Förfallna certifikat	-	-685	-
Emission av certifikat	-	885	1 100
Emission av obligationer	-	750	1 973
Lösen av obligationer	-66	-518	-1 248
Valutakursdifferens	219	-33	-114
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	26 142	20 692	24 110

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

Nyckeltal i låneportföljen

	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
Nettobelämningsgrad, %	56,9	55,5	57,1
Genomsnittlig ränta, %	2,02	1,98	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,4	1,10	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	2,2	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	65,2	54,9	69,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-19	-72	-34

Tillgänglig likviditet

Mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	503	790	541
Outnyttjade checkkrediter	450	450	450
Summa	953	1240	991

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 mars 2018 var 5 114 mkr (4 706) och räntetak 11 451 mkr (11 405). Största andelen ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 mars 2018. Under kvartalet har Hemfosa löst ränteswappar med ett nominellt värde om 675 mkr, vilket medförde en realiserad värdeförändring om 1,3 mkr. Simultant tog Hemfosa upp nya ränteswappar till ett nominellt värde om 1 000 mkr.

Räntebindning uppdelat på instrument, 31 mars 2018

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	26 078	-2 413	-9 549	14 116	54
1-2 år	24	1 213	3 531	4 768	18
2-3 år	0	200	2 875	3 075	12
3-4 år	0	0	1 400	1 400	5
4-5 år	0	1 000	1 743	2 743	10
>5 år	40	0	0	40	0
Summa	26 142	0	0	26 142	100

Förfallostruktur räntebärande skulder, 31 mars 2018

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne- ränta, mkr	Nettoränta derivat neg. värde, mkr	Nettoränta derivat pos. värde, mkr	S:a ränta, mkr
2018	6 793 ¹	26	334	30	1	365
2019	6 441	25	318	12	2	332
2020	5 022	19	206	11	0	217
2021	3 612	14	129	10	0	139
2022	2 600	10	85	9	0	95
2023-	1 674	6	49	2	0	51
Totalt	26 142	100	1 121	74	3	1 199

1 Med hänsyn tagen till back-up faciliteter om 1,8 mdkr som säkerställer certifikatslånen

Känslighetsanalys, den 31 mars 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+132/-48
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-261
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-94

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 utslutas att Hemfosa kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Valutaexponering

Mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Exponering i EUR	85	110	82
Exponering i NOK	3 062	2 319	2 707

Känslighetsanalys, 31 mars 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/-87
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 325

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 503 mkr (140).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 102 mkr (-407) och bestod främst av direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter om -1 943 mkr (-106) samt av investeringar i befintliga fastigheter om -168 mkr (-291).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 1 554 mkr (-164). Nettoförändringen av banklån uppgick till 1 755 mkr (56). Under perioden utbetalades 201 mkr (193) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med -46 mkr (-430) under året.

Kassaflöde

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503	140	1 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 102	-407	-4 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 554	-164	2 732
Totalt kassaflöde	-46	-430	-681

Övrigt

INFORMATION OM DELNINGSPROCESS

Processen med en fördjupad analys av möjligheterna och formerna för en uppdelning av Hemfosakoncernen i två noterade bolag fortgår. Syftet är att skapa ett samhällsfokuserat fastighetsbolag med utvecklingspotential och ett transaktionsinriktat fastighetsbolag, redo att fånga bra affärer. Det sistnämnda planeras delas ut till Hemfosa's stamaktieägare och noteras på Nasdaq Stockholm. Om den pågående utvärderingen leder fram till ett beslut av styrelsen att fortsätta delningsprocessen kommer styrelsen att kalla till en extra bolagsstämma. Utdelning och notering förväntas vid beslut ske under andra halvåret 2018.

AKTIEN OCH ÄGARE

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

Per den 31 mars 2018 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 31 mars 2018 uppgick till 101,30 kronor för stamaktien och 184,50 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 18 007 mkr. Per den 31 mars 2018 hade Hemfosa 23 755 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 55,2 procent av aktierna och 53,4 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 44,8 procent av aktierna och 46,6 procent av rösterna.

Ägarfördelning, den 31 mars 2018

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar				
Fondförvaltning AB	8 869 380	-	5,3	5,6
Fjärde AP-fonden	8 755 616	-	5,2	5,5
Kåpan Pensioner				
Försäkringsförening	8 236 274	-	4,9	5,2
Swedbank Robur fonder	7 706 968	-	4,6	4,8
Handelsbanken fonder	5 940 000	-	3,5	3,7
JPM Chase NA	5 294 809	355 566	3,4	3,4
SEB Investment Management	5 023 259	-	3,0	3,2
ICA-handlarnas Förbund				
Finans AB	4 180 154	286 439	2,6	2,6
Övriga	103 721 789	10 357 994	67,5	66,0
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.

ÅRSSTÄMMA 2018

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 18 april 2018 klockan 14:00 på Hilton Stockholm Slussen, Guldgränd 8, Stockholm. Stämmandhandlingar med information om styrelsens förslag återfinns på bolagets webbplats www.hemfosa.se.

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 18 april 2018
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 18 april 2018 kl 07.30.

Människor
DU MÖTER.
RUM DU
besöker.
FASTIGHETER
VI INTE
KLARAR OSS UTAN.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-juni 2018	19 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	7 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019

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	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Hysesintäkter	815	722	3 134
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-175	-158	-488
Underhållskostnader	-58	-63	-221
Fastighetskostnader	-29	-25	-108
Fastighetsadministration	-26	-23	-85
Driftnetto	527	454	2 232
Centraladministration	-33	-30	-137
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	3	11
Andel i joint ventures resultat ¹	67	135	548
Andel i intresseföretags resultat	1	-	19
Finansiella intäkter och kostnader	-127	-114	-487
Förvaltningsresultat	439	447	2 186
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-2	34	22
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	495	704	1 629
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	1	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	9	12	50
Årets resultat före skatt	942	1 197	3 887
Aktuell skatt	-87	-2	-30
Uppskjuten skatt	Not 4	-154	-209
Årets resultat	701	986	3 163
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	209	-33	-104
Årets totalresultat	909	953	3 059
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	688	977	3 142
Innehav utan bestämmande inflytande	12	9	21
Årets resultat	701	986	3 163
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	892	945	3 042
Innehav utan bestämmande inflytande	18	8	18
Årets totalresultat	910	953	3 059
Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kronor	4,19	6,02	19,22
Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kronor	4,19	6,02	19,21

¹ Se tabell på sid 9

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING för koncernen

Mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	44 937	35 751	41 119
Andelar i joint ventures	1 442	1 812	2 096
Andelar i intresseföretag	133	55	123
Övriga anläggningstillgångar	15	13	17
Summa anläggningstillgångar	46 527	37 631	43 355
Kortfristiga fordringar	353	254	190
Likvida medel	503	790	541
Summa omsättningstillgångar	856	1 044	731
SUMMA TILLGÅNGAR	47 382	38 675	44 086
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 615	16 424	17 723
Innehav utan bestämmande inflytande	103	72	85
Eget kapital	18 717	16 496	17 807
Långfristiga räntebärande skulder	17 011	15 200	15 139
Övriga långfristiga skulder	35	79	52
Uppskjutna skatteskulder	1 358	714	1 184
Summa långfristiga skulder	18 404	15 993	16 375
Kortfristiga räntebärande skulder	9 051	5 430	8 894
Övriga kortfristiga skulder	1 210	757	1 010
Summa kortfristiga skulder	10 261	6 186	9 904
Summa skulder	28 665	22 179	26 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 382	38 675	44 086

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR i koncernens EGET KAPITAL

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	15 506	64	15 570
Nyemission, stamaktier	-26 ²	-	-26
Totalresultat jan-mar 2017	945	8	953
Utgående eget kapital 2017-03-31	16 424	72	16 496
Ingående eget kapital 2018-01-01	17 723	85	17 807
Totalresultat jan-mar 2018	892	18	910
Utgående eget kapital 2018-03-31	18 615¹	103	18 717

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	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	439	447	2 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-72	-135	-566
Betald inkomstskatt	-12	0	-8
Delsumma	354	312	1 612
Förändring rörelsefordringar	-171	-114	-15
Förändring rörelseskulder	319	-58	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503	140	1 542
Investeringsverksamheten			
Förvärv förvaltningsfastigheter	-13	-38	-62
Avyttring förvaltningsfastigheter	-	7	7
Investeringar i befintliga fastigheter	-168	-291	-956
Förvärv dotterbolag	-1 995	-263	-4 239
Avyttring dotterbolag	66	188	288
Förvärv joint ventures och intressebolag	-1	-8	-62
Övrigt	9	-1	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 102	-407	-4 955
Finansieringsverksamheten			
Uptagna låneskulder	1 892	949	8 588
Amortering låneskulder	-137	-892	-5 042
Utbetald utdelning till aktieägare	-201	-193	-799
Övrigt	0	-27	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 554	-164	2 732
Periodens kassaflöde	-46	-430	-681
Likvida medel vid periodens början	541	1 221	1 221
Kursdifferens i likvida medel	8	-1	0
Likvida medel vid periodens slut	503	790	541

Nyckeltal

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital, %	31,3	28,0	19,0
Soliditet, %	39,5	42,7	40,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,9	55,5	57,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	4,4

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	2,61	2,66	13,16
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr ²	4,19	6,02	19,22
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr ²	4,19	6,02	19,21
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	106,66	92,77	101,01
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	118,87	100,89	112,20
Kassaflöde från löpande verksamhet per stamaktie, kr	3,01	0,72	9,60
Utdelning per stamaktie, kr	1,10	1,05	4,35
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	157 728	157 728	157 728
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	157 728	157 728

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Antal fastigheter	479	423	472
Hyresvärde, mkr ²	3 650	3 042	3 397
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 984	2 624	2 918
Fastigheternas verkliga värde, mkr	44 937	35 751	41 119
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	15 058	13 624	14 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	91,5	92,5
Överskottsgrad, jan-mars, %	64,7	62,8	71,2
Direktavkastning, jan-mars, %	5,4	5,4	5,5

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr ¹	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	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.

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförligt till moderbolagets ägare	5 476	3 880	3 150
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 519	13 926	16 614
Avkastning på eget kapital, %	31,3	28,0	19,0

EPRA NAV

mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 615	16 424	17 723
Preferenskapital	1 791	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 358	714	1 184
Derivat	19	72	34
Uppskjuten skatt i joint ventures, Hemfosas andel	394	295	383
Derivat i joint ventures, Hemfosas andel	155	199	164
Antal stamaktier, miljontal	158	158	158
EPRA NAV, kronor	118,87	100,89	112,20

NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	503	790	541
Räntebärande skulder	26 062	20 630	24 033
Förvaltningsfastigheter	44 937	35 751	41 119
Nettobelåningsgrad, %	56,9	55,5	57,1

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat	439	447	2 186
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	68	135	548
Avskrivningar	0	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-127	-114	-487
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,7	4,4

SOLIDITET

mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital	18 717	16 496	17 807
Totala tillgångar	47 383	38 675	44 086
Soliditet, %	39,5	42,7	40,4

Kvartalsöversikt

	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016	Kvartal 2 2016
Hysesintäkter, mkr	815	792	762	858	722	684	666	642
Fastighetskostnader								
Driftnettopost, mkr	-175	-124	-83	-124	-158	-103	-84	-113
Underhållskostnader, mkr	-58	-71	-52	-34	-63	-67	-47	-53
Fastighetsskatt, mkr	-28	-30	-28	-25	-25	-24	-28	-23
Fastighetsadministration, mkr	-26	-18	-22	-21	-22	-18	-22	-21
Driftnetto, mkr	527	548	576	654	455	472	485	432
Överskottsgrad, %	64,7	69,3	75,6	76,2	62,9	69,0	72,8	67,3
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,4	92,5	92,0	92,2	91,7	91,1	91,5	91,2
Direktavkastning, %	5,4	5,4	5,9	5,4	5,4	5,5	5,6	5,7
Förvaltningsresultat, mkr	439	525	515	699	447	537	582	352
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,61	3,15	3,09	4,25	2,66	3,23	2,23	2,23
Årets resultat, mkr	701	528	775	874	986	837	1 389	703
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	4,19	3,17	4,73	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	4,19	3,16	4,69	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62
Fastigheternas verkliga värde, mkr	44 937	41 119	39 736	38 153	35 751	34 668	33 020	31 928
Eget kapital, mkr	18 717	17 807	17 303	16 517	16 496	15 570	14 731	13 236
Eget kapital per stamaktie, kr	106,66	101,01	97,82	92,86	92,77	86,95	81,81	72,44
EPRA NAV per stamaktie, kr	118,87	112,20	107,55	101,93	100,89	93,87	88,40	81,58
Avkastning på eget kapital, % ¹	31,3	19,0	21,5	27,3	28,0	27,1	27,4	21,9
Soliditet, %	39,5	40,4	40,6	39,7	42,7	41,2	41,5	38,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	56,9	57,1	56,8	56,4	55,5	55,9	55,0	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,4	4,5	4,5	3,7	3,9	3,9	3,7
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr ²	354	373	433	500	312	321	357	280
Kassaflöde per stamaktie, kr ²	2,07	2,19	2,57	3,00	1,81	1,86	2,09	1,82
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	503	449	301	652	140	296	398	121
Kassaflöde per stamaktie, kr	3,01	2,67	1,73	3,96	0,72	1,67	2,35	0,64

1 Avser en rullande tolv månadersperiod.

2 Nyckeltalet kommer att utgå från Kvartalsöversikten från och med första kvartalet 2019.

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 med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper. 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.

Koncernen har börjat tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder från och med 1 januari 2018. Koncernen har utnyttjat undantaget att inte räkna om jämförande information för tidigare perioder vad gäller ändringar i klassificering och värdering (inklusive nedskrivningar). Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast blir tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare utökade upplysningskrav avseende intäkter, se not 3.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Nedskrivning av finansiella tillgångar och kontraktstillgångar

IFRS 9 ersätter "inträffad förlusthändelsemodellen" ("incurred loss model") med en modell baserad på förväntade framtida kreditförluster ("expected credit loss model"). Den nya nedskrivningsmodellen ska tillämpas på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat förutom investeringar i egetkapitalinstrument (aktier och andelar) och kontraktstillgångar.

Enligt IFRS 9 görs förlustreservering enligt något av följande sätt:

- förväntas inträffa inom 12 månader: bokas för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader
- förväntas inträffa under tillgångens hela livstid: bokas för förlusthändelser som kan förväntas inträffa under tillgångens hela livstid.

De fordringar som redovisas i koncernen består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk. Koncernen har bedömt att ytterligare nedskrivningar inte behöver göras.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersatte från och med den 1 januari 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Effekterna på koncernens redovisning utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtdistillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernens initiala bedömning av de potentiella effekterna på de finansiella rapporter är att de kommer att vara av marginell karaktär. Den slutliga effekten av införandet av IFRS 16 kommer att bero på framtida ekonomiska förhållanden, inklusive koncernens låneränta per den 1 januari 2019, sammansättningen av koncernens leasingportfölj vid den tidpunkten, koncernens senaste bedömning gällande huruvida de vill använda eventuella optioner för att förlänga leasingavtal och i vilken utsträckning koncernen väljer att använda lätttnadsregler och undantag från att redovisa i balansräkningen/rapporten över finansiell ställning.

not 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

not 3 RÖRELSESEGMENT

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

Av totala hyresintäkter utgör 5 procent intäkter för media och service såsom snöröjning.

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Driftnetto Sverige (mkr)			
Hyresintäkter	689	617	2 684
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-165	-152	-463
<i>Underhåll</i>	-55	-61	-211
<i>FastighetsSkatt</i>	-25	-23	-96
Fastighetsadministration	-26	-20	-84
Driftnetto	417	361	1 831

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Driftnetto Norge (mkr)			
Hyresintäkter	86	72	299
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-2	-1	-5
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-5
<i>FastighetsSkatt</i>	-1	-1	-4
Fastighetsadministration	0	-1	-1
Driftnetto	82	69	284

Nyckeltal, 31 mars	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	2 977	2 596	499	284	174	162	3 650	3 042
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 605	2 352	268	160	112	112	2 984	2 624
Verkligt värde fastigheter, mkr	34 667	29 553	8 411	4 506	1 858	1 692	44 937	35 751
Antal fastigheter	426	383	45	32	8	8	479	423
Direktavkastning ² , %	5,2	5,2	5,8	5,8	6,5	6,7	5,4	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	90,5	99,5	99,3	95,2	93,6	93,4	91,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,2	5,7	11,8	8,3	6,0	6,9	6,2	6,0
Överskottsgrad för perioden, %	60,6	58,5	95,2	95,8	71,0	75,8	64,7	62,9

1 Exklusive garage

2 Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Driftnetto Finland (mkr)			
Hyresintäkter	40	33	151
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-7	-5	-20
<i>Underhåll</i>	-2	-1	-4
<i>FastighetsSkatt</i>	-2	-1	-8
Fastighetsadministration	0	-1	0
Driftnetto	28	25	118

	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Driftnetto Totalt (mkr)			
Hyresintäkter	815	722	3 134
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-175	-158	-488
<i>Underhåll</i>	-58	-63	-221
<i>FastighetsSkatt</i>	-29	-25	-108
Fastighetsadministration	-26	-23	-85
Driftnetto	527	454	2 232
Förvaltningsresultat	439	447	2 186
Värdeförändringar	503	750	1 700
Periodens resultat före skatt	942	1 197	3 887
Skatt	-241	-211	-723
Periodens resultat	701	986	3 163

not 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för kvartalet var -26,0 procent (17,6).

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 22 515 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 12 645 mkr inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	31 mar 2018
Skattemässigt underskott	4 305
Skattemässigt restvärde fastigheter	22 515
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	12 645

not 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 mar 2018	31 mar 2017	31 mar 2018	31 mar 2017
Derivat med positivt värde	7	3	7	3
Derivat med negativt värde	26	75	26	75

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 2017 på sid 42-45 och 94-96.

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. Under 2017 förvärvades en fastighet från Söderport. Samtliga transaktioner genomfördes till marknadsmässiga villkor. Per den 31 mars 2018 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 30 mkr (187). Koncernen hade per den 31 mars 2018 fordringar på joint venture om 24 mkr.

not 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter kvartalets utgång.

not 10 RESULTAT PER AKTIE

Under 2017 infördes ett incitamentsprogram för anställda. Programmet resulterade i att Hemfosa emitterade 1294 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Utöver teckningsoptioner emitterades 61 500 syntetiska optioner, som ger rätt till teckning av aktier alternativt kontant utbetalning under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Per 31 mars 2018 var 40 000 teckningsoptioner återköpta av Hemfosa. Teckningsoptionsprogrammet beskrivs i årsredovisningen för 2017, sid 48.

mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	688	977	3 142
Utdelning på preferensaktier	-28	-28	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	660	949	3 032
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontal	158	158	158
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	4,19	6,02	19,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor	4,19	6,02	19,21
<hr/>			
Antal stamaktier, miljontal	158	158	158
Antal emitterade optioner, miljontal	1	-	1
Beräknad utspädning, %	0,04	-	0,04

RESULTATRÄKNING för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Jan-dec
	2018	2017	2017
Nettoomsättning	9	8	33
Övriga externa kostnader	-9	-11	-47
Personalkostnader	-10	-2	-32
Avskrivningar	0	0	0
Rörelseresultat	-10	-5	-46
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	897
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-17	-71
Resultat efter finansiella poster	-16	-18	806
Bokslutsdispositioner			
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	116
Resultat efter bokslutsdispositioner	-16	-18	922
Skatt	4	-	0
Årets resultat	-12	-18	922

För perioden januari-mars 2018 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -12 mkr (-18). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 9 mkr (8). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

BALANSRÄKNING för moderbolaget

Mkr	31 mar		31 dec
	2018	2017	2017
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	5 397	5 254	5 326
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	835	477	810
Uppskjutet skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	6 233	5 732	6 137
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 040	9 613	11 440
Övriga kortfristiga fordringar	66	50	45
Kassa och bank	0	23	0
Summa omsättningstillgångar	10 107	9 686	11 535
SUMMA TILLGÅNGAR	16 340	15 418	17 672
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	84	84
Fritt eget kapital	11 117	10 988	10 207
Eget kapital	11 202	11 072	11 214
Långfristiga räntebärande skulder	2 011	1 500	2 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	-	8
Övriga långfristiga skulder	-	-	3
Summa långfristiga skulder	2 011	1 500	2 011
Kortfristiga räntebärande skulder	-	480	-
Certifikat, kortfristiga	1 995	1 095	1 995
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 099	1 222	2 208
Övriga kortfristiga skulder	33	49	244
Summa kortfristiga skulder	3 127	2 846	4 447
Summa skulder	5 139	4 346	6 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 340	15 418	17 672
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag		2 660	2 660
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag		14 273	17 353
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures		187	310

Moderbolaget hade per den 31 mars 2018 ett eget kapital om 11 202 mkr (11 072), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (84).

Koncerninterna skulder uppgick till 1 099 mkr (1 222) och koncerninterna fordringar uppgick till 10 875 mkr (10 090).

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 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 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 och intressebolag 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