

Q3

Delårs-

RAPPORT

*januari – september 2018*

➤ Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB. Uppgifter i denna rapport avser därmed Hemfosa exklusive Nyfosa, (*Kvarvarande verksamhet*), om inte något annat anges. Nyfosa redovisas i denna rapport som *Verksamhet som ska delas ut till aktieägarna* enligt IFRS 5 och IFRIC 17. Det innebär att i koncernens rapport över resultat och totalresultat redovisas Nyfosas resultat för perioden på separat rad och i balansräkningen redovisas tillgångar respektive skulder hänförliga till Nyfosa på separat rad. Nyfosas egna kapital redovisas också på separat rad. För mer information se not 1 Redovisningsprinciper sid 18 och not 11 Verksamhet som ska delas ut till aktieägarna sid 21.

# NYCKELTAL

	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter, mkr	642	528	1 842	1 558	2 103
Driftnetto, mkr	468	403	1 282	1 106	1 484
Överskottsgrad, %	73,0	76,3	69,6	71,0	70,6
Förvaltningsresultat, mkr	330	280	840	897	1 173
- per stamaktie, kr	1,80	1,60	4,70	5,16	13,16
Resultat efter skatt, mkr	1 290	775	2 882	2 635	3 163
- per stamaktie före utspädning, kr	7,51	4,73	17,20	16,06	19,22
- per stamaktie efter utspädning, kr	7,50	4,69	17,19	15,93	19,21
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	669	301	1 368	1 093	1 542
- per stamaktie, kr	3,82	1,73	7,97	6,41	9,08
Fastighetsvärde, mdkr			35,6	39,7 <sup>1</sup>	41,1 <sup>1</sup>
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, justerat med återlagd utdelning av Nyfosa, kr			126,72	107,56 <sup>1</sup>	112,20 <sup>1</sup>
Soliditet, kvarvarande verksamhet, %			34,8	40,6 <sup>1</sup>	40,4 <sup>1</sup>

1 Inklusive Nyfosa

- Hyresintäkterna uppgick till 642 mkr (528) i kvartalet och 1 842 mkr (1 558) i perioden. Driftnetto uppgick till 468 mkr (403) i kvartalet och 1 282 mkr (1 106) i perioden.
- Förvaltningsresultat, inklusive resultatandel i delägda företag, uppgick till 330 mkr (280) för kvartalet, en ökning med 18 procent, motsvarande 1,80 kr per stamaktie (1,60) och till 840 mkr (897 mkr) för perioden, motsvarande 4,70 kr per stamaktie (5,16). Föregående år påverkades periodens förvaltningsresultat av en hög värdeökning på delägda fastigheter, som redovisas inom resultatandel i joint ventures.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 290 mkr (775) för kvartalet, motsvarande 7,51 kr per stamaktie före utspädning (4,73) och till 2 882 mkr (2 635) för perioden motsvarande 17,20 kr per stamaktie före utspädning (16,06).
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 126,72 kr (107,56), en ökning med 18 procent.
- Intjäningsförmågan per 30 september 2018 för kvarvarande verksamhet uppgick till 1 300 mkr.

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet

### HEMFOSA

- I augusti tillträdde en fastighetsportfölj i norra och mellersta Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om 1 145 mkr, ett hyresvärde som uppgår till 141 mkr och fastighetsytor på cirka 155 tusen kvadratmeter. Största hyresgäster är Transportstyrelsen, Högskolan Dalarna, Härnösands Kommun, Sollefteå Kommun och Falu Kommun.
- Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 fattade beslut i enlighet med styrelsens förslag, att dela ut och notera dotterbolaget Nyfosa AB.
- Den 14 september tillträdde Caroline Arehult som VD för Hemfosa Fastigheter AB.

### NYFOSA

- I september tillträdde den fastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige som tecknades avtal om i juli. Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 3 600 mkr och en totalyta uppgående till 460 tusen kvadratmeter.
- I augusti frånträdde fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 000 mkr.



Uppgifter i denna rapport avser Hemfosa exklusive Nyfosa, Kvarvarande verksamhet, om inte något annat anges. Nyfosa redovisas i denna rapport som Verksamhet som ska delas ut till aktieägarna enligt IFRS 5 och IFRIC 17. Det innebär att i koncernens rapport över resultat och totalresultat redovisas Nyfosas resultat för perioden på separat rad och i balansräkningen redovisas tillgångar respektive skulder hänförliga till Nyfosa på separat rad. För mer information se not 1 Redovisningsprinciper sid 18 och not 11 Verksamhet som ska delas ut till aktieägare sid 21.

# 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 Hemfosas hyresgäster. 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. Vi ska skapa värde genom att aktivt delta i en förändrig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning.

## Vara där samhället är

**Hemfosa ska vara där samhället är genom att:**

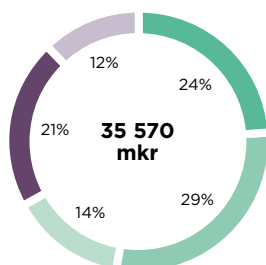
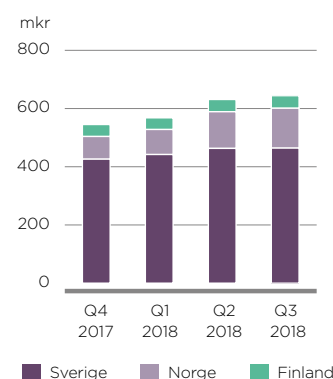
- skapa och utveckla värde genom att vara en flexibel, snabb och kunnig fastighetsägare inom samhällssegmentet;
- vara samhällsaktörers förstahandsval som en långsiktig, hållbar samarbetspartner för lokaler, fastigheter och infrastruktur;
- bygga kompetens och specialkunskap för att möta våra hyresgästers behov av expansion och utveckling; och
- vara ett av de ledande samhällsfastighetsbolagen i Norden.

### Verkligt värde



1 Inklusive Nyfosa

### Hyresintäkter



### Fastighetsvärde per kategori 30 sep 2018

- Skola
- Kontor
- Rättsväsende
- Vård/omsorg
- Övrigt

## 69% SVERIGE

### Andel fastighetsvärde

Hemfosas största marknad med tyngdpunkt på samhällsfastigheter och tonvikt på regionerna runt Stockholm, Göteborg och Norrlandskusten.

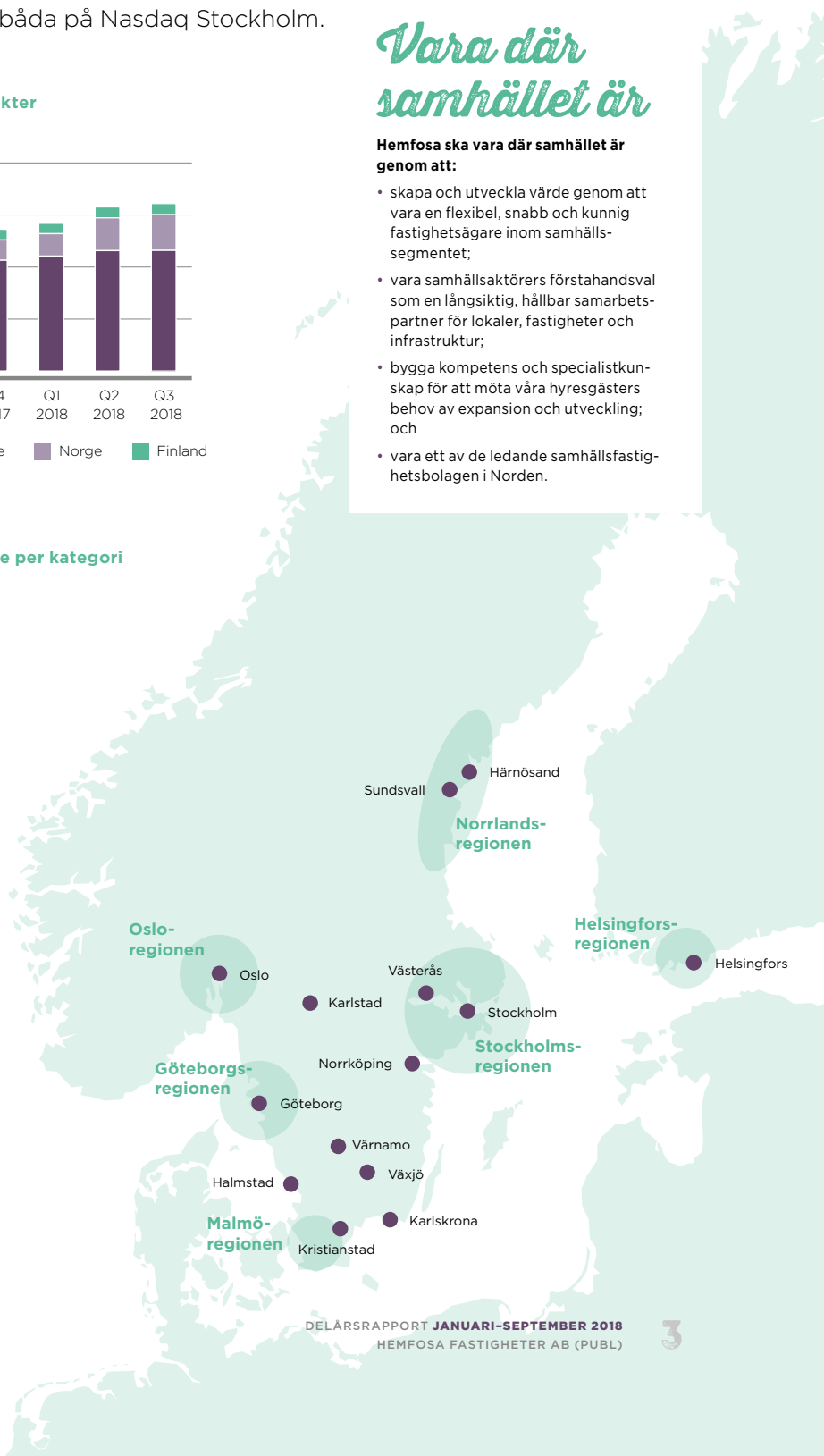
## 26% NORGE

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

## 5% FINLAND

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

● Lokalkontor



# KOMMENTAR FRÅN VD

## Hemfosa 2.0

Samhällsbyggnad har alltid intresserat mig. Därför är jag väldigt glad över att få ta över ledarskapet för Hemfosa som är specialist på samhällsfastigheter. Som VD för Hemfosa har jag ett viktigt och spännande uppdrag att leda och utveckla vår verksamhet. Vi har nu dragit igång arbetet med att sätta planen för Hemfosa i sin nya form efter den kommande delningen av bolaget. Samtidigt är det "business as usual" med högt tempo i förvaltning och transaktioner.

### EN STARK FÖRETAGSKULTUR

Hemfosa har gjort en fantastisk resa under ledning av Jens Engwall. Jag är imponerad av den starka företagskultur jag möter i Hemfosa – en organisation av drivna medarbetare med stort personligt ansvar, entreprenörskap och engagemang. Att verka i förändring är något man är van vid och det stämmer väl in med den omställning som nu står för dörren. Företagskulturen passar mig som är fostrad i laganda och ett decentraliserat beslutsfattande. Det är också mycket motiverande att ha ett stort fastighetsbestånd att hantera, med långsiktiga relationer till våra hyresgäster vilket ger oss förtroende och trygghet att utvecklas.



### VÄGEN FRAMÅT

Jag kommer in i en fas när vi ska forma det nya Hemfosa. Riktningen är uttagen – vi ska befästa Hemfosas ställning och fortsätta växa både fastighetsbestånd och resultat. Nu stakar vi ut den bästa vägen framåt, vilka satsningar som är viktigast och hur vi bäst möter våra hyresgästers behov. Klart är att vi kommer sätta en offensiv strategi där nybyggnation av samhällsfastigheter blir en viktig parameter när vi ska växa. Hur vi ska arbeta med hållbarhet på bästa sätt är också något vi behöver integrera i vårt strategiarbete. Som stor aktör är det en självklarhet att vi ska ta ett ansvar kring dessa frågor.

### FORTSATT HÖG AKTIVITET

Förvärv kommer att fortsätta vara en central del i Hemfosas tillväxtstrategi, och aktiviteten är fortsatt hög. Parallellt med arbetet med delningen av koncernen har vi under tredje kvartalet tillträtt fastigheter för cirka 1,3 mdkr, däribland den fastighetsportfölj i norra och mellersta Sverige för drygt 1,1 mdkr som vi avtalade om i juni i år. Vi adderar med denna affär fastigheter med bra avkastning som passar väl in i vår växande svenska samhällsfastighetsportfölj.

### FOKUS PÅ FRAMTIDEN

Nu ser vi fram emot att den beslutade delningen av koncernen genomförs under årets sista kvartal med utdelning av Nyfosa till Hemfosas stamaktieägare. Båda bolagen kan sedan fullt ut fokusera på framtiden och de spännande möjligheter vi har framför oss. För mig känns det väldigt inspirerande att få leda Hemfosas fortsatta arbete att som betydande fastighetsaktör bidra till utvecklingen av ett hållbart samhällsbygge.

Caroline Arehult, VD

# Verksamhetens UTVECKLING

## PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2018

### Resultat

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Hyresintäkter	642	528	1842	1558	2103
Driftnetto	468	403	1282	1106	1484
Överskottsgrad, %	73,0	76,3	69,6	71,0	70,6
Förvaltningsresultat exkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	315	282	818	744	986
Förvaltningsresultat inkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	330	280	840	897	1173
Värdeförändringar i fastigheter	364	280	1099	1187	1275
Värdeförändringar i finansiella instrument	21	10	13	30	44
Skatt	-77	-88	-377	-415	-544
Resultat	638	483	1575	1698	1949
Resultat från Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	652	292	1307	937	1215
Årets resultat	1290	775	2882	2635	3163

### Driftnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 842 mkr (1 558). Ökningen uppgår till 18 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknung enligt hyreskontrakt. Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2018 till totalt 2 040 tusen kvadratmeter (2 866<sup>1</sup>). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent (92,0<sup>1</sup>).

Fastighetskostnaderna uppgick till 497 mkr (409) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 63 mkr (43).

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,2 procent (5,4).

### Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 102 mkr (87). Kostnadsökningen är till större delen hänförlig till den pågående delningsprocessen av Hemfosakoncernen.

Finansiella kostnader uppgick till 367 mkr (283). Övriga finansiella kostnader har belastats med kostnader för bland annat lösen av ränteswappar i samband med genomförda refinansieringar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 september uppgick till 2,05 procent (1,94).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 818 mkr (744).

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 22 mkr (154). Föregående år ingick stora värdeförändringar på fastigheter i denna post.

### Skatt

Skattekostnaden uppgick till 377 mkr (415), varav 259 mkr (389) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för perioden till 19,3 procent (19,6). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att resultatandelen från joint ventures utgör ett resultat efter skatt samt på att den uppskjutna skatten på temporära skillnader är beräknad med 20,6 procent, se även not 4.

1 Inklusive Nyfosa

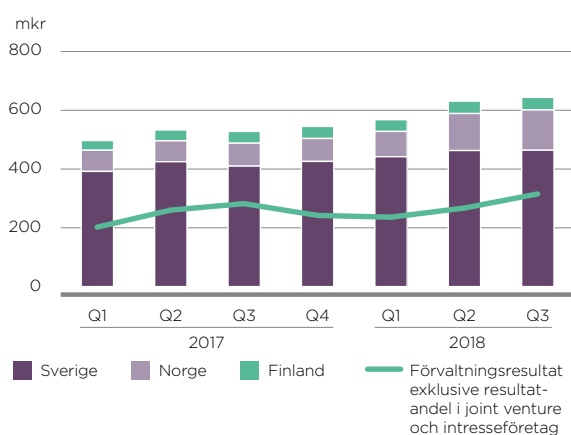
### Periodens resultat

**2 882 mkr**  
(2 635)

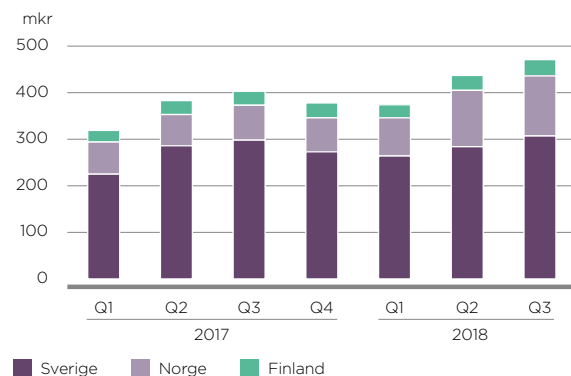
### Periodens resultat per stamaktie

**17,20 kr**  
(16,06)

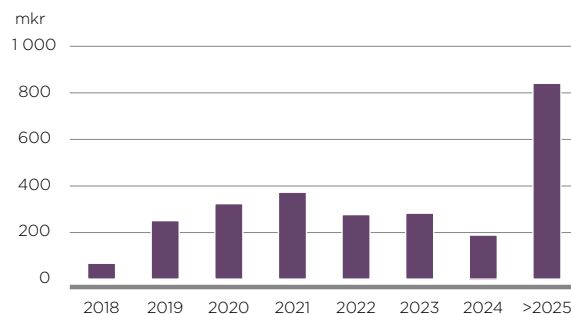
### Hyresintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



### Driftnetto per kvartal och marknad



### Kontraktsfälllostruktur per den 30 september 2018



# FASTIGHETSbeståndet

Hemfosas affärsmodell är att kombinera långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv, utveckling 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 och att öka värdet på de befintliga fastigheterna.

Genom att Övriga fastigheter i portföljen har organiserats i dotterbolaget Nyfosa, som ska delas ut till aktieägarna, består Hemfosas kvarvarande fastighetsportfölj huvudsakligen av samhällsfastigheter.

## 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 utslutande 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.

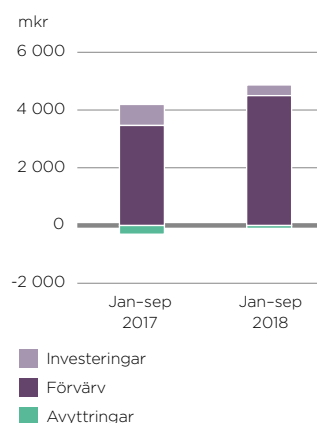
## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

### Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 30 september

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017	2018	2017	2018	2017 <sup>1</sup>
Ingående värde för året	34 359 <sup>1</sup>	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531	41 119 <sup>1</sup>	34 668
Förvärvade fastigheter	1 459	2 538	3 039	595	-	174	4 498	3 308
Investeringar i befintliga fastigheter	316	722	49	0	5	6	369	728
Avyttrade fastigheter	-67	-266	-	-	-	-	-67	-266
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	-2	31	-	-	-	-	-2	31
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	588	1 137	508	278	5	6	1 101	1 420
Omräkningsdifferenser	-	-	485	-153	80	0	565	-153
Förändringar hänförliga till Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	-12 014	-	-	-	-	-	-12 014	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>24 639</b>	<b>32 940</b>	<b>9 069</b>	<b>5 079</b>	<b>1 862</b>	<b>1 717</b>	<b>35 570</b>	<b>39 736</b>

1 Inklusive Nyfosa

## Förvärv, investeringar och avyttringar



## Förvärv och avyttring av fastigheter

Under kvartalet förvärvades åtta fastigheter i Sverige och två i Norge till ett totalt värde om 1 300 mkr. Kvartalets förvärv bidrar

med ett totalt hyresvärde om 161 mkr och total uthyrningsbar yta om 167 tusen kvadratmeter.

## Förvärv, januari-september 2018

Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<b>Kvartal 1</b>			
Helsingborg	Möllarp 1:57	1	1
Gardermoen, Norge	Ullensaker 136/158, Ullensaker 136/160	37	124
Bergen, Norge	Kalfarveien 72,76,78,82 Fjellmagasinet	29	34
<b>Kvartal 2</b>			
Örebro	Norra Bro 5:26	1	1
Sollentuna	Hallonet 1, Hultet 5, Morteln 1, Rotebro 2, Rotebro 3:4, Rotstocken 2, Vinbäret 1, Vinguden 1, Vinkeljärnet 78	12	21
Stavanger, Norge	Jærveien 12	3	4
<b>Kvartal 3</b>			
Kungsbacka	Hede 1:53	5	5
Örebro, Falun, Härnösand, Sollefteå	Kvarnberget 1:6, Falun 8:9, Ädelstenen 6, Seminariet 16, Remsle 13:64, Vindhjulet 3, Ön 2:41	152	141
Norge	Njøsavegen 2	6	11
Norge	Fjørevegen 20	4	4

## Avyttringar, januari-september 2018

Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<b>Kvartal 1</b>			
Karlskrona	Humble 2	3	6
<b>Kvartal 2</b>			
-	-	-	-
<b>Kvartal 3</b>			
-	-	-	-

## 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 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 2019.

I Norrköping pågår en ombyggnad till aktivitetsbaserade kontor för Kriminalvårdsmyndigheten. Projektet beräknas klart i fjärde kvartalet 2018 och uppgår till 74 mkr.

Under kvartalet har en ombyggnad av befintlig byggnad samt uppförande av en ny byggnad slutförts i Sundsvall åt Internationella Engelska Skolan, en investering som uppgick till 165 mkr.



## Pågående projekt i helägda fastigheter, den 30 september 2018

Kommun	Fastighet	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Äldreboende mm	52	360	Q4, 2019
Norrköping	Presidenten 1	Kriminalvårdsmyndigheten	12	74	Q4, 2018

## Fastigheter och värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 101 mkr (1 190).

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (5,9), vilket per förra värderingstidpunkten den 30 juni 2018 uppgick till 5,8. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,9) respektive 8,1 procent (8,2).

## VÄRDERINGSTEKNIK

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information, se Hemfosas årsredovisning 2017, Not 11.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende, fastighetsvärderare.

## FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 30 SEPTEMBER

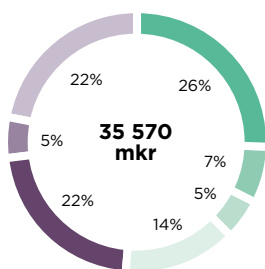
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt		
	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017 <sup>1</sup>	2018	2017 <sup>1</sup>	
Hyresvärde, mkr	640	572	845	696	415	402	470	330	387	1 322	2 759	3 322	
Uthyrningsbar yta <sup>2</sup> , tkvm	475	432	623	540	278	278	315	275	349	1 342	2 040	2 866	
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 516	7 825	10 501	8 331	5 132	4 767	7 302	4 378	4 121	14 435	35 570	39 736	
Antal fastigheter	88	77	79	68	41	41	124	120	41	157	373	463	
Ekonomisk uthyrningsgrad, %												94,4	92,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år												6,7	5,7

<sup>1</sup> Inklusive Nyfosa

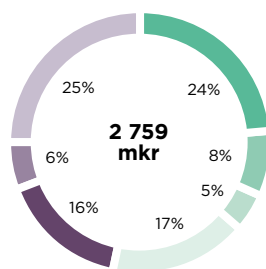
<sup>2</sup> Exklusive garage



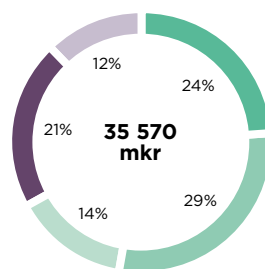
**Fastighetsvärde per region**  
30 sep 2018



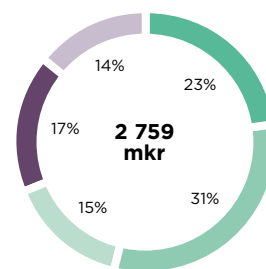
**Hyresvärde per region**  
30 sep 2018



**Fastighetsvärde per kategori**  
30 sep 2018



**Hyresvärde per kategori**  
30 sep 2018



## 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 (5,3).

### Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2018
Hyresintäkter	2 605
Fastighetskostnader	-630
Fastighetsadministration	-63
<b>Driftnetto</b>	<b>1 912</b>
Centraladministration	-129
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	10
Finansiella kostnader	-492
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 300</b>

### Känslighetsanalys, den 30 september 2018

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 26
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 96

## 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.
- Hemfosa 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 OCH INTRESSEFÖRETAG

## ANDELAR I JOINT VENTURES

Hemfosa var per 30 september 2018 delägare i två joint ventures, Gardermoen Campus Utvikling AS och ett mindre innehav, Culmen Strängnäs II AB vilket framgår i Hemfosas årsredovisning 2017. Innehavet i Söderport Holding AB har överförts till Nyfosa.

Ägandet i joint ventures 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.

### 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, av 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 fem hektar detaljplanlagd mark, enligt vilken byggnader upp till totalt 51 tusen kvadratmeter kan uppföras.

## ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

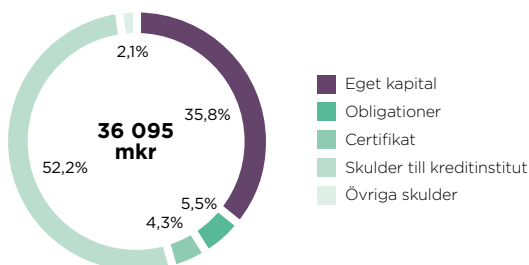
### Offentlig Eiendom

Hemfosa äger 26,9 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS (org.nr. 914 428 467). Bolaget startade sin verksamhet 2016 med syfte att äga samhällsfastigheter på starka regionala platser i Norge, uthyrda med långa hyresavtal. Från början bestod portföljen av sex fastigheter, varav Polisen var hyresgäst i fyra fastigheter, de övriga två var uthyrda till Norges Arbets- och välfärdsstyrelsens kontor i (NAV) och till Norska Skatteverket. Offentlig Eiendom har under 2017 och 2018 gjort tre nyemissioner i samband med ytterligare förvärv av fyra fastigheter, alla med offentliga hyresgäster.

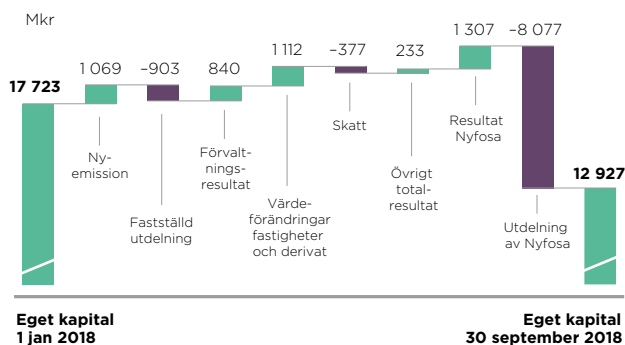
Offentlig Eiendoms fastighetsportfölj består för närvarande av tio fastigheter, med en total uthyrningsarea på 56 tusen kvadratmeter och där hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgår till åtta år.

# Finansiering

## Fördelning av finansieringskällor, 30 september 2018



## Förändringar i eget kapital under perioden



## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

Under tredje kvartalet 2018 har nya banklån om 1 290 mkr tagits upp främst för att finansiera kvartalets fastighetsförvärv. Under kvartalet har certifikat om 1 450 mkr förlängts och 345 mkr har lösts. Därtill har en kontokredit i Norge ingåtts om 75 mNOK.

Vid periodens utgång har Hemfosa utestående certifikat om 1 550 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr. För de utestående certifikaten finns back-up faciliteter som till stora delar är säkerställda.

## Nyckeltal i låneportföljen

	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Nettobelåningsgrad, %	58,7	56,8	57,1
Genomsnittlig ränta, %	2,05	1,94	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,0	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	2,1	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	62,1	57,5	69,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-7	-53	-34

## 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.

Hemfosas finansiella mål och utdelningspolicy kommer att ses över av bolagets styrelse och ledning samt anpassas efter bolagets verksamhet efter genomförd delning och utdelning av samtliga aktier i Nyfosa.

## Nyckeltal finansiella mål

	Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
Avkastning på eget kapital, kvarvarande verksamhet, %	13,6	21,6 <sup>2</sup>	19,0 <sup>2</sup>
Soliditet, kvarvarande verksamhet, %	34,8	40,6 <sup>2</sup>	40,4 <sup>2</sup>
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,6 <sup>1</sup>	3,6 <sup>1</sup>

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

<sup>2</sup> Inklusive Nyfosa

## Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017 <sup>2</sup>	2017 <sup>2</sup>
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 110 <sup>2</sup>	20 666	20 666
Nya banklån	12 942	-2 096	5 527
Amortering av banklån	-8 518	2 512	-3 794
Lösen av certifikat	-445	-	-
Emission av certifikat	-	1 100	1 100
Emission av obligationer	-	1 973	1 973
Lösen av obligationer	-473	-998	-1 248
Valutakursdifferens	328	-82	-114
Förändringar hänförliga till Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	-5 463	-	-
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång<sup>1</sup></b>	<b>22 481</b>	<b>23 076</b>	<b>24 110</b>

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

<sup>2</sup> Inklusive Nyfosa.

## Tillgänglig likviditet

Mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	1 511	463	541
Outnyttjade checkkrediter	531	379	450
<b>Summa</b>	<b>2 042</b>	<b>842</b>	<b>991</b>

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att referensräntan 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 2018 var 4 948 mkr (5 117) och räntetak 8 935 mkr (7 000). Största andelen ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 september 2018.

## Räntebindning uppdelat på instrument, 30 september 2018

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	22 417	-4 825	-7 552	10 040	45
1-2 år	24	1 107	3 600	4 731	21
2-3 år	-	200	2 775	2 975	13
3-4 år	-	-	1 177	1 177	5
4-5 år	-	3 519	-	3 519	16
>5 år	40	-	-	40	0
<b>Summa</b>	<b>22 481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 481</b>	<b>100</b>

## Förfallostruktur räntebärande skulder, 30 september 2018

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne- ränta, mkr	Nettoränta derivat neg. värde, mkr	Nettoränta derivat pos. värde, mkr	S:a ränta, mkr
2018	-	0	105	10	-	115
2019	4 423	20	400	39	-	439
2020	4 961	22	299	36	-	335
2021	2 487	11	227	34	-	261
2022	2 479	11	175	34	-	209
2023-	8 132	36	84	11	-	96
<b>Totalt</b>	<b>22 481</b>	<b>100</b>	<b>1 291</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>1 455</b>

## Känslighetsanalys, den 30 september 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+112/-48
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/-225
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-182

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

## VALUTAEXPONERING

I och med ägande 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	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Exponering i EUR	89	82	82
Exponering i NOK	3 505	2 810	2 707

## Känslighetsanalys, 30 september 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/-10	+/- 92
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/-10	+/- 382

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 1 368 mkr, varav Nyfosa om 1 081 mkr (1 093).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -6 395 mkr (-3 734) och bestod främst av direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter. För Hemfosa uppgick nettot av förvärv och avyttringar till -4 421 mkr (1 953) och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 369 mkr (542). Kassaflödet från investeringsverksamheten i Nyfosa uppgick till -2 389 mkr (-1 275).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 6 307 mkr (1 886). För Hemfosa uppgick nettoförändringen av banklån till 3 190 mkr (1 821). Under perioden utbetalades 647 mkr (599) i utdelning. Nyemissionen tillförde 1 069 mkr efter emissionskostnader. För Nyfosa var kassaflödet från finansieringsverksamheten 2 713 mkr (684).

Sammantaget förändrades likvida medel med 1 280 mkr (-756) under perioden, varav 1 405 mkr är hänförligt till Nyfosa.

## Kassaflöde

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669	301	1 368	1 093	1 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 985	-1 134	-6 395	-3 374	-4 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 876	146	6 307	1 886	2 732
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-440</b>	<b>-687</b>	<b>1 280</b>	<b>-756</b>	<b>-681</b>

# Övrigt

## UTDELNING AV NYFOSA

Hemfosas extra bolagsstämma den 13 september 2018 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till stamaktieägarna dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Nyfosa AB, org nr 559131-0833. Därmed redovisas Nyfosa i denna rapport som Verksamhet som ska delas ut till aktieägare enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Förberedelserna för att genomföra utdelningen och noteringen av Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm fortgår med inriktning mot första dag för separat handel i de båda bolagen under fjärde kvartalet 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.

Hemfosa genomförde den 19 juni 2018 en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier. Genom den riktade nyemissionen ökade bolagets aktiekapital med 5 000 000 kronor, vilket därefter uppgår till 89 364 124 kronor. Totalt tillfördes bolaget 1 085 mkr, före emissionskostnader.

Per den 30 september 2018 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 178 728 248, varav 167 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 168 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 28 september 2018 uppgick till 122,50 kronor för stamaktien och 189,50 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 22 631 mkr. Per den 30 september 2018 hade Hemfosa 26 588 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 52,3 procent av aktierna och 50,5 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 47,7 procent av aktierna och 49,5 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, den 30 september 2018

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur fonder	8 950 543	-	5,0	5,3
Kåpan Pensioner				
Försäkringsförening	8 716 274	-	4,9	5,2
Länsförsäkringar				
fondförvaltning AB	8 327 063	-	4,6	4,9
Fjärde AP-fonden	6 454 600	-	3,6	3,8
Vanguard	4 881 932	529 748	3,0	2,9
SEB Fonder	4 848 823	-	2,7	2,9
Norges Bank	4 774 446	-	2,7	2,8
Handelsbanken Fonder	4 640 000	-	2,6	2,8
ICA-handlarnas Förbund	4 603 917	254 317	2,7	2,7
Övriga	111 530 650	10 215 934	68,2	66,7
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Uppdaterad per 2018-09-30

## 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.

Hemfosas finansiella mål och utdelningspolicy kommer att ses över av bolagets styrelse och ledning samt anpassas efter bolagets verksamhet efter genomförd delning och utdelning av samtliga aktier i Nyfosa.

## 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 23 oktober 2018  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Caroline Arehult  
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 23 oktober 2018 kl 07.30.

# UTAN VÅRA KUNDER *stannar* SVERIGE

## FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2018	15 februari 2019
Årsredovisning 2018	Vecka 14 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	7 maj 2019
Årsstämma 2019	7 maj 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](http://www.hemfosa.se)

### Caroline Arehult, VD

Tel: +46 (0)70 553 80 26 Mail: [caroline.arehult@hemfosa.se](mailto:caroline.arehult@hemfosa.se)

### Karin Osslind

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

# Finansiella rapporter I SAMMANDRAG

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT *för koncernen*

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter	642	528	1842	1558	2103
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-82	-55	-312	-256	-342
Underhållskostnader	-52	-38	-130	-105	-154
Fastighetsskatt	-18	-18	-54	-48	-66
Fastighetsadministration	-21	-15	-63	-43	-56
<b>Driftnetto</b>	<b>468</b>	<b>403</b>	<b>1282</b>	<b>1106</b>	<b>1484</b>
Centraladministration	-35	-27	-102	-87	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	3	6	7	11
Andel i joint ventures resultat	-2	-1	2	153	168
Andel i intresseföretags resultat	16	-	20	-	19
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-97	-368	-283	-381
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>330</b>	<b>280</b>	<b>840</b>	<b>897</b>	<b>1173</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	2	-2	-3	-6
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	364	278	1101	1190	1281
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	-	12	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	21	11	1	30	44
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>715</b>	<b>571</b>	<b>1952</b>	<b>2113</b>	<b>2493</b>
Aktuell skatt	-26	0	-118	-26	5
Uppskjutna skatt	-51	-89	-259	-389	-549
<b>Årets resultat efter skatt</b>	<b>638</b>	<b>483</b>	<b>1575</b>	<b>1698</b>	<b>1949</b>
Resultat efter skatt från Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	652	292	1307	937	1215
<b>Årets resultat</b>	<b>1290</b>	<b>775</b>	<b>2882</b>	<b>2635</b>	<b>3163</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-72	7	264	-75	-104
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1217</b>	<b>782</b>	<b>3146</b>	<b>2560</b>	<b>3059</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	1287	774	2858	2615	3142
Innehav utan bestämmande inflytande	3	1	24	20	21
<b>Årets resultat</b>	<b>1290</b>	<b>775</b>	<b>2882</b>	<b>2635</b>	<b>3163</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	1217	780	3115	2542	3042
Innehav utan bestämmande inflytande	1	2	31	18	18
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1218</b>	<b>782</b>	<b>3146</b>	<b>2560</b>	<b>3059</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kronor</b>	<b>7,51</b>	<b>4,73</b>	<b>17,20</b>	<b>16,06</b>	<b>19,22</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kronor</b>	<b>7,50</b>	<b>4,69</b>	<b>17,19</b>	<b>15,93</b>	<b>19,21</b>
<b>Årets resultat för kvarvarande verksamhet per stamaktie före utspädning, kronor</b>	<b>3,64</b>	<b>2,89</b>	<b>9,25</b>	<b>10,25</b>	<b>11,66</b>
<b>Årets resultat för kvarvarande verksamhet per stamaktie efter utspädning, kronor</b>	<b>3,63</b>	<b>2,89</b>	<b>9,25</b>	<b>10,25</b>	<b>11,66</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING *för koncernen*

Mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	35 570	39 736	41 119
Andelar i joint ventures	63	1 979	2 096
Andelar i intresseföretag	172	89	123
Övriga anläggningstillgångar	13	14	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 818</b>	<b>41 819</b>	<b>43 355</b>
Kortfristiga fordringar	199	385	190
Likvida medel	1 511	463	541
	<b>1 710</b>	<b>848</b>	<b>731</b>
Tillgångar hänförliga till Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	17 270	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 980</b>	<b>848</b>	<b>731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 798</b>	<b>42 667</b>	<b>44 086</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	12 927	17 220	17 723
Innehav utan bestämmande inflytande	116	83	85
<b>Eget kapital</b>	<b>13 043</b>	<b>17 303</b>	<b>17 807</b>
<b>Beslutad utdelning av Nyfosa</b>	<b>8 077</b>	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	19 286	16 290	15 139
Övriga långfristiga skulder	14	63	52
Uppskjutna skatteskulder	1 115	976	1 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 415</b>	<b>17 329</b>	<b>16 375</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 106	6 727	8 894
Övriga kortfristiga skulder	1 359	1 308	1 010
	<b>4 465</b>	<b>8 035</b>	<b>9 904</b>
Skulder hänförliga till Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	8 798	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 263</b>	<b>8 035</b>	<b>9 904</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>41 755</b>	<b>25 364</b>	<b>26 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>54 798</b>	<b>42 667</b>	<b>44 086</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR i koncernens EGET KAPITAL

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>15 506</b>	<b>64</b>	<b>15 570</b>
Nyemission, stamaktier	-27 <sup>2</sup>	-	-27 <sup>2</sup>
Emission teckningsoptioner	5	-	5
Utdelning stamaktier	-635	-	-635
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förändring av innehav utan betydande bestämmande	-	1	1
<b>Totalresultat jan-sep 2017</b>	<b>2 542</b>	<b>18</b>	<b>2 560</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-09-30</b>	<b>17 220</b>	<b>83</b>	<b>17 303</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>17 723</b>	<b>85</b>	<b>17 807</b>
Nyemission, stamaktier	1 069 <sup>3</sup>	-	1 069 <sup>3</sup>
Utdelning stamaktier	-793	-	-793
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Beslutad utdelning av Nyfosa	-8 077	-	-8 077
<b>Totalresultat jan-sep 2018</b>	<b>3 115</b>	<b>31</b>	<b>3 146</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-09-30</b>	<b>12 927<sup>1</sup></b>	<b>116</b>	<b>13 043</b>

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

2 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemission i april 2016.

3 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnad om 16 mkr.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN för koncernen

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	330	280	840	897	1 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-15	5	-26	-149	-187
Betald inkomstskatt	0	0	-10	-6	-3
<b>Delsumma</b>	<b>315</b>	<b>285</b>	<b>804</b>	<b>742</b>	<b>983</b>
Förändring rörelsefordringar	271	-61	85	-213	4
Förändring rörelseskulder	-732	-115	-602	41	78
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	815	192	1 081	523	477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>669</b>	<b>301</b>	<b>1 368</b>	<b>1 093</b>	<b>1 542</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av förvaltnings- fastigheter	-3	-8	-268	-41	-62
Avyttring av förvaltnings- fastigheter	0	0	0	7	7
Investeringar i befintliga fastigheter	-131	-156	-369	-542	-696
Förvärv av dotterbolag	-2 111	-631	-4 219	-1 897	-2 503
Avyttring av dotterbolag	66	2	66	-15	-19
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-18	4	-18	-44	-62
Övrigt	770	31	802	73	71
Kassaflöde från investerings- verksamheten för Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	-2 558	-376	-2 389	-1 275	-1 691
<b>Kassaflöde från investerings- verksamheten</b>	<b>-3 985</b>	<b>-1 134</b>	<b>-6 395</b>	<b>-3 734</b>	<b>-4 955</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	0	0	1 069	0	0
Upptagna låneskulder	1 563	1 166	12 626	4 155	6 552
Amortering av låneskulder	-1 066	-963	-9 436	-2 334	-4 127
Lämnad utdelning till moderbo- lagets aktieägare	-230	-205	-647	-599	-799
Övrigt	59	7	-18	-20	-15
Kassaflöde från finansierings- verksamheten för Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	2 550	141	2 713	684	1 121
<b>Kassaflöde från finansierings- verksamheten</b>	<b>2 876</b>	<b>146</b>	<b>6 307</b>	<b>1 886</b>	<b>2 732</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-440</b>	<b>-687</b>	<b>1 280</b>	<b>-756</b>	<b>-681</b>
Likvida medel vid periodens början	2 269	1 151	541	1 221	1 221
Kursdifferens i likvida medel	-2	-1	6	-2	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 827</b>	<b>463</b>	<b>1 827</b>	<b>463</b>	<b>541</b>



# Nyckeltal

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>2</sup>	2017 <sup>3</sup>
Avkastning på eget kapital, %	22,5	21,5	19,0
Avkastning på eget kapital för kvarvarande verksamhet, %	13,6	-	-
Soliditet, %	23,8	40,6	40,4
Soliditet för kvarvarande verksamhet, %	34,8	-	-
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,7	56,8	57,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,6	3,6

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>2</sup>	1,80	1,60	4,70	5,16	13,16
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr <sup>2</sup>	7,51	4,73	17,20	16,06	19,22
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr <sup>2</sup>	7,50	4,69	17,19	15,93	19,21
Eget kapital per stamaktie, kr <sup>1</sup>			66,39	97,82	101,01
Eget kapital per stamaktie, justerad med återlagd utdelning av Nyfosa, kr			114,55	-	-
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr <sup>1,2</sup>			73,08	107,56	112,20
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, justerad med återlagd utdelning av Nyfosa, kr <sup>1,2</sup>			126,72	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet, per stamaktie, kr	3,82	1,73	8,48	6,41	9,60
Utdelning per stamaktie, kr	1,20	1,10	3,50	3,25	4,35
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	167 728	157 728	161 318	157 728	157 728
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	167 728	157 728	167 728	157 728	157 728

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>2</sup>	2017 <sup>3</sup>
Antal fastigheter	373	463	472
Hyresvärde, mkr <sup>2</sup>	2 759	3 322	3 397
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 040	2 866	2 918
Fastigheternas verkliga värde, mkr	35 570	39 736	41 119
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	17 436	13 862	14 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,0	92,5
Överskottsgrad, jan-sep, %	69,6	71,0	70,6
Direktavkastning, jan-sep, %	5,2	5,9	5,5

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	7,50	7,50	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	162,85	162,85	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	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.

3 Inklusive Nyfosa.

## 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
	2018	2017	2017
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	3 385	3 436	3 150
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 073	15 957	16 614
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>22,5</b>	<b>21,5</b>	<b>19,0</b>

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL FÖR KVARVARANDE VERKSAMHET

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	1 825	-	-
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 399	-	-
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>13,6</b>	-	-

### SOLIDITET

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>3</sup>	2017 <sup>3</sup>
Eget kapital	13 043	17 303	17 807
Totala tillgångar	54 799	42 667	44 086
<b>Soliditet, %</b>	<b>23,8</b>	<b>40,6</b>	<b>40,4</b>

### SOLIDITET FÖR KVARVARANDE VERKSAMHET

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital	13 043	-	-
Totala tillgångar	37 529	-	-
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,8</b>	-	-

### NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>3</sup>	2017 <sup>3</sup>
Likvida medel	1 511	463	541
Räntebärande skulder	22 392	23 017	24 033
Förvaltningsfastigheter	35 570	39 736	41 119
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>58,7</b>	<b>56,8</b>	<b>57,1</b>

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>3</sup>	2017 <sup>3</sup>
Räntebärande skulder	22 392	23 017	24 033
Eget kapital	13 043	17 303	17 807
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat	840	897	1 173
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	22	153	187
Avskrivningar	0	0	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-368	-283	-381
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>

### EPRA NAV

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017 <sup>3</sup>	2017 <sup>3</sup>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	12 927	17 220	17 723
Preferenskapital	1 791	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 115	976	1 184
Derivat	7	53	34
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel	0	332	383
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel	0	175	164
Antal stamaktier, miljontal	168	158	158
<b>EPRA NAV, kronor</b>	<b>73,08</b>	<b>107,56</b>	<b>112,20</b>

### EPRA NAV JUSTERAT MED ÅTERLAGD UTDELNING AV NYFOSA

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	21 004	-	-
Preferenskapital	1 791	-	-
Uppskjuten skatt	1 593	-	-
Derivat	9	-	-
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel	308	-	-
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel	132	-	-
Antal stamaktier, miljontal	168	-	-
<b>EPRA NAV, kronor</b>	<b>126,72</b>	-	-

<sup>3</sup> Inklusive Nyfosa.

## Kvartalsöversikt

	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017
Hysesintäkter, mkr	642	632	568	545	528	532	497
Fastighetskostnader							
Driftnettokostnader, mkr	-82	-110	-120	-86	-55	-97	-104
Underhållskostnader, mkr	-52	-36	-42	-50	-37	-21	-46
Fastighetsskatt, mkr	-18	-18	-18	-18	-18	-15	-15
Fastighetsadministration, mkr	-21	-22	-20	-13	-15	-17	-12
Driftnetto, mkr	468	446	368	378	403	382	320
Överskottsgrad, %	73,0	70,6	64,8	69,4	76,3	71,8	64,4
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	94,4	93,4	93,4	92,5	92,0	92,2	91,7
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,4	5,4	5,9	5,4	5,4
Förvaltningsresultat, mkr	330	268	243	277	280	405	211
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	1,80	1,29	1,41	1,58	1,60	2,40	1,16
Årets resultat, mkr	1290	926	701	528	775	874	986
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	7,51	5,62	4,19	3,17	4,73	5,31	6,02
Årets resultat per stamaktie för kvarvarande verksamhet före utspädning, kr	3,64	-	-	-	-	-	-
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	7,50	5,61	4,19	3,16	4,69	5,31	6,02
Årets resultat per stamaktie för kvarvarande verksamhet efter utspädning, kr	3,63	-	-	-	-	-	-
Fastigheternas verkliga värde, mkr	35 570	46 290	44 937	41 119	39 736	38 153	35 751
Eget kapital, mkr	13 043	19 936	18 717	17 807	17 303	16 517	16 496
Eget kapital per stamaktie, kr	66,39	107,49	106,66	101,01	97,82	92,86	92,77
Eget kapital per stamaktie justerat med återlagd utdelning av Nyfosa, kr	114,55	-	-	-	-	-	-
EPRA NAV per stamaktie, kr	73,08	119,13	118,87	112,20	107,55	101,93	100,89
EPRA NAV per stamaktie justerat med återlagd utdelning av Nyfosa, kr	126,72	-	-	-	-	-	-
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	22,5	30,5	31,3	19,0	21,5	27,3	28,0
Avkastning på eget kapital för kvarvarande verksamhet, %	13,6	-	-	-	-	-	-
Soliditet, %	23,8	39,5	39,5	40,4	40,6	39,7	42,7
Soliditet för kvarvarande verksamhet, %	34,8	-	-	-	-	-	-
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,7	53,9	56,9	57,1	56,8	56,4	55,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,8	3,3	3,5	3,9	3,8	3,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr <sup>2</sup>	432	402	354	373	433	500	312
-Kassaflöde per stamaktie, kr <sup>2</sup>	2,58	2,36	2,07	2,19	2,57	3,00	1,81
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	669	223	503	449	301	652	140
-Kassaflöde per stamaktie, kr	3,82	1,24	3,01	2,67	1,73	3,96	0,72

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).

### 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 eget kapitalinstrument (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 15 medför vidare ökade upplysningskrav avseende intäkter, se not 3.

### 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 förtidstillämpas. 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 rapporterna 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.

### Redovisningsprinciper avseende verksamhet som ska delas ut till aktieägarna (IFRS 5 och IFRIC 17)

Verksamheten i Nyfosa har redovisats i enlighet med IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Utdelning av Nyfosa har redovisats i enlighet med IFRIC 17 Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare. Det innebär att i det tredje kvartalet har eget kapital i Hemfosakoncernen minskats med ett belopp som motsvarar det verkliga värdet på den skuld som föreligger till aktieägarna avseende den kommande utdelningen. Detta leder till att i koncernredovisningen har utdelningen minskat eget kapital såsom utdelning skett.

Aktierna i den avvecklade verksamheten Nyfosa kommer att delas ut till Hemfosas aktieägare under det fjärde kvartalet 2018 och redovisas som verksamhet som ska delas ut till aktieägare (avvecklad verksamhet) enligt IFRS 5. En avvecklad verksamhet redovisas skild från kvarvarande verksamhet i resultaträkningen med retroaktiv effekt för tidigare perioder. Nyfosas resultat efter skatt fram till utdelningstillfället redovisas på en rad i resultaträkningen benämnd "periodens nettoresultat efter skatt från verksamhet som ska delas ut till aktieägare" tillsammans med noteringskostnader kopplade till utdelningen.

Den kommande utdelningen av Nyfosa enligt IFRIC 17 beräknas generera ett ej kassaflödespåverkande resultat i fjärde kvartalet. Resultatet återspeglar skillnaden mellan marknadsvärdet på Nyfosas aktier (baserat på slutkursen första handelsdagen) och bolagets redovisade värde i koncernens balansräkning. Detta utgör en justering av den minskning av eget kapital som redovisades i det tredje kvartalet så att utdelningen i koncernredovisningen utgörs av det verkliga värdet av de noterade aktierna i Nyfosa.

## 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.

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Totalt (mkr)</b>					
Hyresintäkter	642	528	1842	1558	2103
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-82	-55	-312	-256	-342
<i>Underhåll</i>	-52	-38	-130	-105	-154
<i>Fastighetsskatt</i>	-18	-18	-54	-48	-66
Fastighetsadministration	-21	-15	-63	-43	-56
<b>Driftnetto</b>	<b>468</b>	<b>403</b>	<b>1282</b>	<b>1106</b>	<b>1484</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>330</b>	<b>280</b>	<b>840</b>	<b>897</b>	<b>1173</b>
Värdeförändringar	386	291	1112	1217	1319
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>715</b>	<b>571</b>	<b>1952</b>	<b>2113</b>	<b>2493</b>
Skatt	-77	-88	-377	-415	-544
<b>Periodens resultat</b>	<b>638</b>	<b>483</b>	<b>1575</b>	<b>1698</b>	<b>1949</b>
Resultat efter skatt för Nyfosa som ska delas ut till aktieägarna	652	292	1307	937	1215
<b>Periodens resultat</b>	<b>1290</b>	<b>775</b>	<b>2882</b>	<b>2635</b>	<b>3163</b>

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Sverige (mkr)</b>					
Hyresintäkter	462	410	1369	1227	1653
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-75	-50	-289	-240	-317
<i>Underhåll</i>	-47	-36	-119	-100	-145
<i>Fastighetsskatt</i>	-15	-13	-45	-39	-54
Fastighetsadministration	-21	-13	-62	-40	-55
<b>Driftnetto</b>	<b>304</b>	<b>298</b>	<b>854</b>	<b>809</b>	<b>1083</b>

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Norge (mkr)</b>					
Hyresintäkter	137	78	348	221	299
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-2	-1	-6	-3	-5
<i>Underhåll</i>	-4	-1	-6	-2	-5
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-3	-3	-4
Fastighetsadministration	-0	-0	-0	-2	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>129</b>	<b>75</b>	<b>332</b>	<b>211</b>	<b>284</b>

	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Finland (mkr)</b>					
Hyresintäkter	43	40	125	110	151
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-5	-4	-17	-13	-20
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-5	-3	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-4	-6	-6	-8
Fastighetsadministration	-0	-1	-0	-1	0
<b>Driftnetto</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>86</b>	<b>118</b>

Nyckeltal, 30 september	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017 <sup>3</sup>	2018	2017 <sup>3</sup>	2018	2017 <sup>3</sup>	2018	2017 <sup>3</sup>
Hyresvärde, mkr	2 041	2 835	541	326	177	162	2 759	3 322
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tusen kvm	1645	2 558	283	197	112	112	2 040	2 866
Verkligt värde fastigheter, mkr	24 639	32 940	9 069	5 079	1 862	1 717	35 570	39 736
Antal fastigheter	317	417	48	38	8	8	373	463
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	5,2	5,2	5,5	5,9	6,8	6,9	5,4	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	91,4	97,6	96,4	95,7	93,6	94,4	92,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,6	5,4	11,3	7,4	5,5	6,5	6,7	5,7
Överskottsgrad för perioden, %	62,4	68,9	95,4	95,5	76,8	78,0	69,6	71,0

1 Exklusive garage

2 Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

3 Inklusive Nyfosa

## not 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 19,3 procent (19,6).

Uppskjutna skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Riksdagen har i juni 2018 beslutat att bolagsskattesatsen ska sänkas i två steg till 20,6% för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Hemfosas bedömning är att uppskjutna skatter i koncernen kommer att realiseras 2021 eller senare varför omräkning skett till en skattesats om 20,6 procent. Effekten av omvärderingen av uppskjutna skattefordringar och skulder uppgår till +42 mkr och har i sin helhet belastat resultatet för andra kvartalet 2018.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 17 329 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 10 901 mkr inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	30 sep 2018
Skattemässigt underskott	2 989
Skattemässigt restvärde fastigheter	17 329
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	10 901

## 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 2018	30 sep 2017	30 sep 2018	30 sep 2017
Derivat med positivt värde	4	2	4	2
Derivat med negativt värde	11	55	11	55

## 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 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 9 i denna delårsrapport. Gardermoen Campus Utveckling AS förvaltas av AspelinRamm. Avtal mellan parterna löper med marknadsmässiga villkor.

## not 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens utgång.

## not 10 RESULTAT PER AKTIE

Under 2017 infördes ett incitamentsprogram för anställda. Programmet resulterade i att Hemfosa emitterade 1 294 000 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 30 juni 2018 var 40 000 teckningsoptioner återköpta av Hemfosa. Teckningsoptionsprogrammet beskrivs i årsredovisningen för 2017, sid 48.

Den 19 juni 2018 genomfördes en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier. Genom den riktade nyemissionen har bolagets aktiekapital ökat med 5 000 000 kronor, vilket därefter uppgår till 89 364 124 kronor.

mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	1 287	774	2 858	2 615	3 142
Utdelning på preferensaktier	-27	-28	-82	-82	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	1 260	746	2 776	2 533	3 032
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontal	168	158	161	158	158
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	7,51	4,73	17,20	16,06	19,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor	7,50	4,69	17,19	15,93	19,21
Antal stamaktier, miljontal	168	158	168	158	158
Antal emitterade optioner, miljontal	1	1	1	1	1
Beräknad utspädning, %	0,14	0,82	0,09	0,82	0,04

## not 11 NYFOSA - VERKSAMHET SOM SKA DELAS UT TILL AKTIEÄGARNA

Styrelsen beslutade den 21 augusti 2018 att föreslå extra stämma att besluta om en värdeöverföring av Nyfosa genom en icke kontant utdelning av aktierna i det helägda dotterbolaget Nyfosa med alla dess dotterbolag till Hemfosas aktieägare. Extra stämma som hölls den 13 september 2018 beslutade enligt styrelsens förslag. Då förutsättningar är uppfyllida för att redovisa verksamheten som tillgänglig för överföring redovisas Nyfosa som verksamhet som ska delas ut till aktieägare enligt IFRS 5 och IFRIC 17 i delårsrapporten för det tredje kvartalet för Hemfosa. Utdelningen beräknas ske under fjärde kvartalet 2018.

### Rapport över resultat för Nyfosa

mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter	260	230	744	630	870
Övriga fastighetsintäkter	1	4	4	154	161
Totala intäkter	261	234	748	784	1 031
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-42	-28	-135	-109	-146
Underhållskostnader	-21	-15	-52	-44	-66
Fastighetsskatt	-11	-10	-33	-31	-42
Fastighetsadministration	-8	-8	-28	-23	-30
<b>Driftnetto</b>	<b>178</b>	<b>173</b>	<b>499</b>	<b>578</b>	<b>746</b>
Centraladministration	-20	0	-36	-5	-9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-12	1	-10	1	2
Andel i joint ventures resultat	76	86	305	264	380
Finansiella intäkter och kostnader	-30	-24	-91	-72	-106
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>193</b>	<b>235</b>	<b>668</b>	<b>765</b>	<b>1 013</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	137	-3	136	34	28
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	368	112	654	229	348
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-1	1	-2	2	6
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>697</b>	<b>345</b>	<b>1 456</b>	<b>1 029</b>	<b>1 394</b>
Skatt	-45	-51	-149	-93	-180
<b>Periodens resultat</b>	<b>652</b>	<b>292</b>	<b>1 307</b>	<b>937</b>	<b>1 215</b>
Resultat per aktie <sup>1</sup>	3,89	1,74	7,79	5,59	7,24

<sup>1</sup> Beräknat på antal aktier vid periodens utgång

### Rapport över finansiell ställning för Nyfosa

mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	15 417	11 552	12 090
Andelar i joint ventures	1 414	1 199	1 315
Derivat	2	0	4
Övriga anläggningstillgångar	1	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 833</b>	<b>12 752</b>	<b>13 410</b>
Kortfristiga fordringar	121	58	61
Likvida medel	316	185	160
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>436</b>	<b>243</b>	<b>222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 270</b>	<b>12 996</b>	<b>13 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 077	3 348	3 479
<b>Eget kapital</b>	<b>8 077</b>	<b>3 348</b>	<b>3 479</b>
Långfristiga räntebärande skulder	7 069	3 351	3 617
Övriga långfristiga skulder	11	3	4
Derivat	-	0	-
Uppskjutna skatteskulder	478	349	404
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 559</b>	<b>3 703</b>	<b>4 025</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	908	2 811	2 965
Övriga kortfristiga skulder	726 <sup>1</sup>	3 134	3 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 634</b>	<b>5 945</b>	<b>6 128</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 193</b>	<b>9 648</b>	<b>10 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 270</b>	<b>12 996</b>	<b>13 632</b>

<sup>1</sup> Varav skuld till Hemfosa 395 mkr



Kassaflödesanalys för Nyfosa

Kassaflödesanalys, mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	193	235	668	765	1 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-76	-86	-305	-264	-379
Betald inkomstskatt	0	0	-4	5	-5
<b>Delsumma</b>	<b>117</b>	<b>150</b>	<b>358</b>	<b>506</b>	<b>629</b>
Förändring rörelsefordringar	253	3	-30	-13	-19
Förändring rörelseskulder	445	39	752	30	-133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>815</b>	<b>192</b>	<b>1 081</b>	<b>523</b>	<b>477</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 429	-336	-3 654	-1 356	-1 735
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	927	-3	1 202	268	307
Investeringar i befintliga fastigheter	-56	-36	-143	-185	-260
Erhållen utdelning från joint ventures	-	-	200	100	100
Övrigt	-	-1	6	-2	-3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 558</b>	<b>-376</b>	<b>-2 389</b>	<b>-1 175</b>	<b>-1 591</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	5	-	84	-	-
Upptagna låneskulder	2 697	733	3 221	699	1 979
Amortering av låneskulder	-1 402 <sup>1</sup>	-592	-1 842 <sup>1</sup>	-115	-958
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 300</b>	<b>141</b>	<b>1 463</b>	<b>584</b>	<b>1 021</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-444</b>	<b>-43</b>	<b>155</b>	<b>-69</b>	<b>-93</b>
Likvida medel vid periodens början	759	228	160	253	253
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>316</b>	<b>185</b>	<b>316</b>	<b>184</b>	<b>160</b>

<sup>1</sup> Varav amortering av skuld till Hemfosa 1 250 mkr

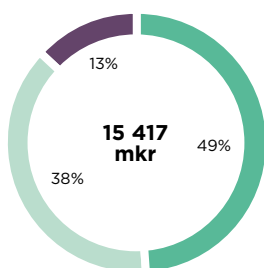
## NYFOSA - VERKSAMHET SOM SKA DELAS UT TILL AKTIEÄGARNA

### FASTIGHETSBESTÅND

Nyfosas fastighetsbestånd bestod den 30 september 2018 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager- och logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Per den 30 september 2018 bestod fastighetsbeståndet av 176 fastigheter till ett totalt fastighetsvärde om 15 417 mkr och ett hyresvärde om 1 402 mkr med en uthyrningsbar yta om 1 573 tusen kvm.

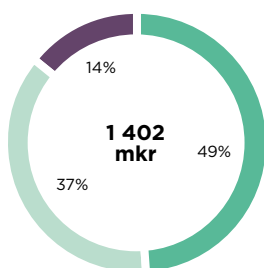
Utöver Nyfosas helägda fastighetsbestånd innehar bolaget även aktier i joint venture-bolaget Söderport Holding AB, som ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och per den 30 september 2018 uppgick joint venture-bolagets fastighetsvärde till 7,5 mdkr.

**Fastighetsvärde per kategori**  
30 sep 2018



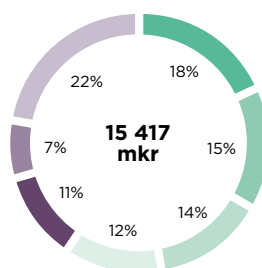
- Kontor
- Logistik/lager
- Övrigt

**Hyresvärde per kategori**  
30 sep 2018



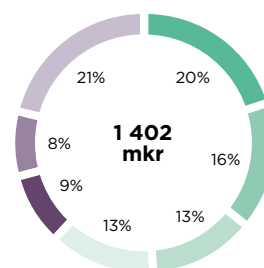
- Kontor
- Logistik/lager
- Övrigt

**Fastighetsvärde per region**  
30 sep 2018



- Småland
- Norrlandskusten
- Stor-Stockholm
- Stor-Göteborg
- Mälardalen
- Stor-Malmö
- Övrigt

**Hyresvärde per region**  
30 sep 2018



- Småland
- Norrlandskusten
- Stor-Stockholm
- Stor-Göteborg
- Mälardalen
- Stor-Malmö
- Övrigt

### Förvärv och avyttring av fastigheter

Under kvartalet förvärvades en fastighetsportfölj med kontor i tillväxtkommuner och lager- och logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige till ett totalt värde om cirka 3,6 mdkr. Fastighetsportföljen utgörs av 51 fastigheter om totalt cirka 460 tusen kvm med ett hyresvärde om ca 318 mkr och en genomsnittlig återstående kontraktstid om 3,4 år. Fastigheterna är belägna i 17 städer i främst mellersta och södra Sverige, bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund.

Under kvartalet frånträdde fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 mdkr.

### Förvärv, januari–september 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 3</i>				
Stockholm, Malmö, Västerås, Borås, Lund m.fl.	51 stycken	Kontor, lager/logistik	460	318
<i>Kvartal 1-2</i>				
Falköping	Eldaren 1	Övrigt	5	4
Södertälje	Tellus 4 <sup>1</sup>	Övrigt	13	19

<sup>1</sup> Tidigare delägd genom innehav i joint ventures.

### Pågående projekt i helägda fastigheter, den 30 september 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	129	Q2, 2019

### AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA NYFOSA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per balansdagen för Nyfosa. 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.

### Avyttringar, januari–september 2018

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
<i>Kvartal 3</i>			
Uppsala	Kungsängen 15:1	Kontor	25
<i>Kvartal 1-2</i>			
Möndal	Anisen 2	Övrigt	6
Möndal	Gasmätaren 2	Övrigt	5
Växjö	Postiljonen 2	Övrigt	20

### Investeringar i befintliga fastigheter

Investeringar om 143 mkr gjordes i den befintliga fastighetsportföljen, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2016. Projektet förväntas slutföras under 2019.

### Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2018
Hyresintäkter	1 244
Fastighetskostnader	-358
Fastighetsadministration	-32
<b>Driftnetto</b>	<b>853</b>
Centraladministration	-65
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	145
Finansiella kostnader	-146
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>786</b>

## HEMFOSA FASTIGHETER AB

### RESULTATRÄKNING för moderbolaget

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Nettoomsättning	7	9	26	25	33
Övriga externa kostnader	-15	-9	-41	-36	-47
Personalkostnader	-8	-10	-26	-21	-32
Avskrivningar	-0	-0	-0	-0	-0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16</b>	<b>-10</b>	<b>-41</b>	<b>-32</b>	<b>-46</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-3	897
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8	19	18	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18	-15	-46	-51	-71
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-29</b>	<b>-18</b>	<b>-68</b>	<b>-68</b>	<b>806</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	-	-2	116
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-29</b>	<b>-18</b>	<b>-68</b>	<b>-70</b>	<b>922</b>
Skatt	6	0	16	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-23</b>	<b>-18</b>	<b>-52</b>	<b>-70</b>	<b>922</b>

För perioden januari-september 2018 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -52 mkr (-70). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 26 mkr (25). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

### BALANSRÄKNING för moderbolaget

Mkr	30 sep		31 dec
	2018	2017	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	8 783	5 397	5 326
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	227	681	810
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 011</b>	<b>6 079</b>	<b>6 137</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 978	10 482	11 490
Övriga kortfristiga fordringar	54	108	45
Kassa och bank	364	11	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 396</b>	<b>10 601</b>	<b>11 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 407</b>	<b>16 681</b>	<b>17 672</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	89	84	84
Fritt eget kapital	7 393	10 137	11 130
<b>Eget kapital</b>	<b>7 482</b>	<b>10 221</b>	<b>11 214</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 000	2 000	2 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	9	0	8
Övriga långfristiga skulder	1	5	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 010</b>	<b>2 005</b>	<b>2 011</b>
Certifikat, kortfristiga	1 550	1 995	1 995
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	1 962	2 208
Övriga kortfristiga skulder	4 364	498	244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 914</b>	<b>4 455</b>	<b>4 447</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 924</b>	<b>6 460</b>	<b>6 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 407</b>	<b>16 681</b>	<b>17 672</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	4 939	2 660	2 660
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	21 805	15 336	17 353
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	-	183	184

Moderbolaget hade per den 30 september 2018 ett eget kapital om 7 482 mkr (10 221), varav bundet eget kapital uppgick till 89 mkr (84).

Koncerninterna skulder uppgick till 9 mkr (1 962) och koncerninterna fordringar uppgick till 6 205 mkr (11 163).

Efter extra bolagsstämmans beslut den 13 september 2018 om utdelning av dotterbolaget Nyfosa har en utdelning uppgående till 3 844 mkr bokförts som övrig kortfristig skuld.

# Gransknings- RAPPORT

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 2018 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 23 oktober 2018

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 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 riktligt mått 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