



Baksluts-
KOMMUNIKÉ

januari-december 2018

NYCKELTAL

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Kvarvarande verksamhet				
Hysesintäkter, mkr	683	545	2 525	2 103
Driftnetto, mkr	509	378	1 792	1 484
Överskottsgrad, %	74,6	69,4	71,0	70,6
Förvaltningsresultat, mkr	364	277	1 204	1 173
- per stamaktie, kr	2,00	1,58	6,52	6,74
Årets resultat efter skatt, mkr	454	250	2 030	1 949
- per stamaktie före utspädning, kr	2,54	1,41	11,97	11,66
- per stamaktie efter utspädning, kr	2,54	1,41	11,95	11,65
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	674	495	961	1 065
- per stamaktie, kr	3,85	2,96	5,07	6,05
Fastighetsvärde, mdkr			36,0	29,1
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie			75,11	83,97
Soliditet, %			35,4	41,1

- Hyresintäkterna uppgick till 683 mkr (545) för kvartalet och 2 525 mkr (2 103) för perioden. Driftnetto uppgick till 509 mkr (378) för kvartalet och 1 792 mkr (1 484) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 364 mkr (277) för kvartalet, en ökning med 31 procent, motsvarande 2,00 kr per stamaktie (1,58) och till 1 204 mkr (1 173 mkr) för perioden, motsvarande 6,52 kr per stamaktie (6,74). Föregående år påverkades periodens förvaltningsresultat av en hög värdeökning på delägda fastigheter, som redovisas inom resultatandel i joint ventures.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 454 mkr (250) för kvartalet, motsvarande 2,54 kr per stamaktie före utspädning (1,41) och till 2 030 mkr (1 949) för perioden motsvarande 11,97 kr per stamaktie före utspädning (11,66). Koncernens resultat efter skatt påverkades av utdelningen av Nyfosa och uppgick till 2 360 mkr, se vidare not 11.
- Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie uppgick till 75,11 kr per 31 december 2018. Nedgången mot föregående år beror på utdelningen av Nyfosa.
- Intjäningsförmågan per 31 december 2018 uppgick till 1 360 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,60 kr samt en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I oktober tillträdde en nybyggd fastighet i Huddinge med Internationella Engelska Skolan som hyresgäst. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 160 mkr och hyresvärdet till 11 mkr.
- Hemfosa tecknade i november avtal om förvärv av fyra LSS-boenden av Emrahus i Borås, Uddevalla, Örebro och Lund. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 103 mkr med ett totalt hyresvärde om drygt 6 mkr. Fastigheterna beräknas tillträdas i oktober 2019 och mars 2020 efter att fastigheterna färdigställts.
- I december tillträdde tre moderna vårdfastigheter i Vänersborg, Uddevalla och Stenungsund med ett underliggande fastighetsvärde om 109 mkr och ett totalt hyresvärde om 8 mkr. Största hyresgäster är Västra Götalandsregionen och Vänersborgs kommun.
- I Norge tillträdde i december två kontorsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 350 mkr och en total uthyrningsbar yta om 12 tusen kvadratmeter. Den största hyresgästen är norska krishanteringsmyndighet DSB.
- Dotterbolaget Nyfosa AB delades ut till stamaktieägarna och noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap med första handelsdag den 23 november 2018.
- Den 24 januari 2019 presenterade Hemfosa en uppdaterad strategi och nya finansiella mål för koncernen. Tillväxtmålet är att fastighetsbeståndet ska växa till 50 mdkr inom fem år samtidigt som det utdelningsbara resultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt under dessa fem år.

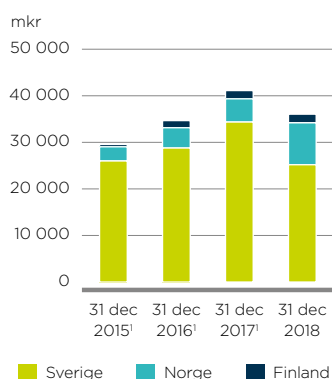


Uppgifter i denna rapport avser Hemfosa exklusive Nyfosa, Kvarvarande verksamhet, om inte något annat anges. Nyfosa redovisas i denna rapport som *Verksamhet som delats ut till aktieägarna* enligt IFRS 5 och IFRIC 17. Det innebär att i koncernens rapport över resultat och totalresultat redovisas Nyfosas resultat för perioden på separat rad. För mer information se not 1 Redovisningsprinciper sid 17 och not 11 Verksamhet som delats ut till aktieägare sid 19.

Detta är HEMFOSA

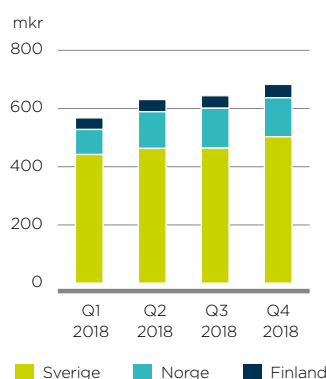
Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning och utveckling av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och utveckling av samhällsfastigheter. Målet är att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden och att skapa rätt lokaler för Hemfosas hyresgäster. Fastighetsbeståndet 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.

Verkligt värde



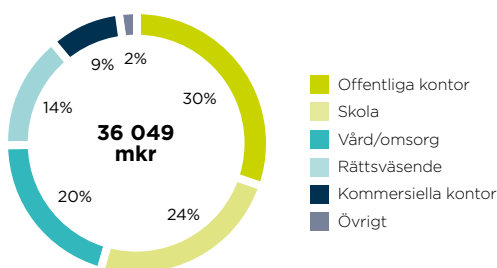
1 Inklusive Nyfosa

Hyresintäkter



Hemfosa ska vara där samhället är

Fastighetsvärde per kategori 31 dec 2018



9,0 MDKR
Fastighetsvärde Norge

1,9 MDKR
Fastighetsvärde Finland

25,1 MDKR
Fastighetsvärde Sverige

TILLVÄXTMÅL

- Växa till 50 mdkr i fastighetsvärde inom fem år
- Utdelningsbart resultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år i genomsnitt

UTDELNINGSPOLICY

- Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

- Belåningsgraden ska uppgå till cirka 60 procent
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger

KOMMENTAR FRÅN VD

Evolution

Vi startade 2019 med att presentera vår affärsplan med uppdaterad strategi och nya finansiella mål. Dessutom redovisar vi nu ett positivt 2018 med ett ökat förvaltningsresultat tillsammans med en stabil finansiell ställning. En bra plattform för arbetet vi har framför oss när vi nu ska växa från 36 mdkr till 50 mdkr i fastighetsvärde inom fem år.

LÖNSAM TILLVÄXT

Vi har lämnat det opportunistiska bakom oss i och med utdelningen av Nyfosa och tar nu sikte på en strukturerad tillväxt där vårt första mål är inställt på 50 mdkr i fastighetsvärde inom fem år, med god lönsamhet och bibehållen låg risk. Vi ser vägen framåt som en evolution, där vi bevarar och utvecklar den gedigna plattform som redan finns i Hemfosa, samtidigt som vi adderar en hel del som är nytt. Sammantaget gör det oss ännu starkare.

SPECIALISERING PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Det vi adderar är bland annat en ännu tydligare specialisering på samhällsfästigheter. Med det kommer också ett större fokus på långsiktighet och hållbarhet som en integrerad del i verksamheten. Vi kommer även att kombinera entreprenörsandan i organisationen med en ökad struktur för att kunna skala upp verksamheten och samtidigt behålla snabbheten. Ett exempel på detta är paketering av vår kunskap om exempelvis skolor och vårdboenden i koncept. Koncepten tydliggör vårt erbjudande som långsiktig fastighetsägare och förvaltare samt bygger på vår erfarenhet av hur byggnaden kan stödja hyresgästens verksamhet på bästa sätt.

Att vi jobbar långsiktigt med våra kundrelationer ser vi hela tiden positiva effekter av. Ett exempel på detta finns i fastigheten Karolinen i Karlstad. Från början hyrde kommunen ca 500 kvm men har sedan successivt fyllt på med nya kommunala verksamheter och hyr idag ca 7 000 kvm. Snart välkomnar vi t ex Gymnasieförvalt-

ningen som samlokaliseras med Barn- och Ungdomsförvaltningen som redan är hyresgäst i huset. Dessutom pågår diskussioner rörande ytterligare yta som kommunen vill hyra.

Som ett resultat av den goda dialogen med Karlstad kommun har vi även byggt om den intilliggande fastigheten Mätaren från kontorshotell till en kommunal förskola. Denna typ av fastighetsutveckling pågår ständigt i våra regioner där förvaltningsorganisationen gör ett fantastiskt jobb genom att ha en nära relation med våra hyresgäster.

FÖRVÄRV OCH PROJEKT PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

Behovet av samhällsfästigheter ökar på våra marknader med växande befolkning och högre andel yngre och äldre. Antalet förskolor, skolor och vårdboenden måste öka kraftigt. Det är en tuff situation för kommuner och landsting där Hemfosa kan vara med och bidra till att lösa de växande behoven genom att bygga nytt men också ta över ägandet i de fall kommunerna vill frigöra resurser.

Mot denna bakgrund ser vi att Hemfosa har förutsättningarna på plats för den ambitiösa tillväxt i fastighetsbestånd och lönsamhet vi satt som mål. Den övervägande delen av tillväxten bedömer vi kommer ske genom förvärv av fastigheter på samtliga marknader. Vi kommer att göra en tydlig satsning på att växa i Finland för att där närma oss samma starka position som vi har i Norge och Sverige.

Projektutvecklingen kommer att utgöra en ökande andel av vår tillväxt. Vi räknar med att cirka en tredjedel av tillväxten under perioden är kopplad till projekt, från mindre anpassningar till stora till- och nybyggnationer, alltid med tecknade hyresavtal innan projektstart. Vi driver våra projekt genom strategiska samarbeten med etablerade aktörer men även i ökad grad i egen regi, i takt med att vi etablerar en större, egen projektorganisation.

VÄL POSITIONERADE

Mål och strategier är nu på plats och vår marknad är fylld av möjligheter. Vi är redan i full gång och utvärderar intressanta affärer på alla tre marknader samt står i startgroparna med flera nya projekt. Vi har en organisation med väldigt engagerade medarbetare som nu vill bygga Hemfosa 2.0, med kloka affärer, goda relationer och bra lokaler för de viktigaste människorna i samhället. Hemfosa är väl positionerat för att ta tillvara alla spännande möjligheter och jag ser fram emot att, tillsammans med mina kollegor, förverkliga vår plan framåt.

Caroline Arehult
VD



Verksamhetens UTVECKLING

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

Resultat, kvarvarande verksamhet

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	683	545	2 525	2 103
Driftnetto	509	378	1 792	1 484
Överskottsgrad, %	74,6	69,4	71,0	70,6
Förvaltningsresultat exkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	362	243	1 180	986
Förvaltningsresultat inkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	364	277	1 204	1 173
Värdeförändringar i fastigheter	206	88	1 305	1 275
Värdeförändringar i finansiella instrument	-26	14	-14	44
Skatt	-89	-129	-466	-544
Årets resultat	454	250	2 030	1 949

Driftnetto

Hysesintäkterna för året uppgick till 2 525 mkr (2 103). Ökningen uppgår till 18 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Fastighetskostnaderna uppgick till 652 mkr (562) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 82 mkr (56). Kostnadsökningen är främst hänförlig till delningsprocessen av Hemfosakoncernen. Överskottsgraden uppgick till 71,0 procent (70,6). Direktavkastningen för hela portföljen var 5,4 procent (5,4).

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick under året till 141 mkr (128). Kostnadsökningen är till större delen hänförlig till delningsprocessen av Hemfosakoncernen.

Finansiella kostnader uppgick till 514 mkr (381). Ökningen av finansiella kostnader beror främst på större lånestock samt på att 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 31 december uppgick till 2,05 procent (1,94).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 180 mkr (986).

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 24 mkr (187). Föregående år ingick stora värdeförändringar på fastigheter i denna post.

Skatt

Skattekostnaden uppgick under året till 466 mkr (545), varav 333 mkr (415) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för perioden till 18,7 procent (21,9). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att den uppskjutna skatten är beräknad med 20,6 procent, se även not 5, samt på att resultatandelen från joint ventures utgör ett resultat efter skatt.

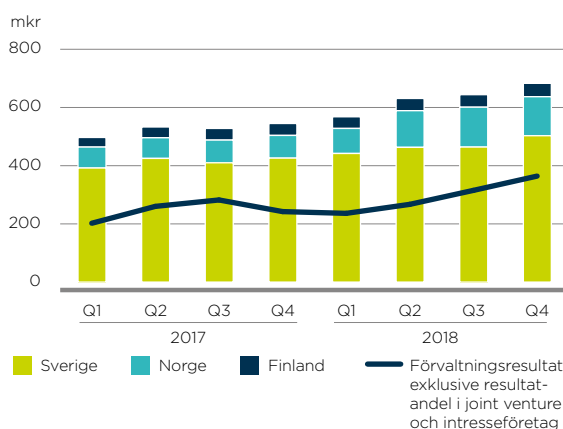
Årets resultat

2 030 mkr
(1 949)

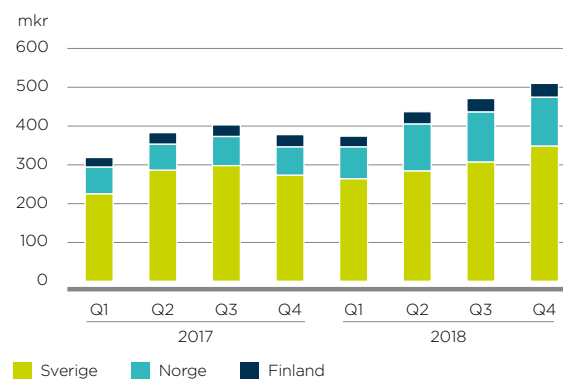
Årets resultat per stamaktie

11,97 kr
(11,66)

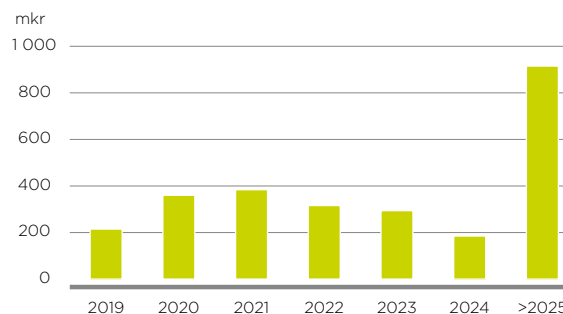
Hysesintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



Driftnetto per kvartal och marknad



Kontraktsfälllostruktur per den 31 december 2018



FASTIGHETSbeståndet

Hemfosas affärsmodell är att kombinera långsiktig förvaltning med förvärv och utveckling av fastigheter samt effektiv finansiering – allt med målet att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden.

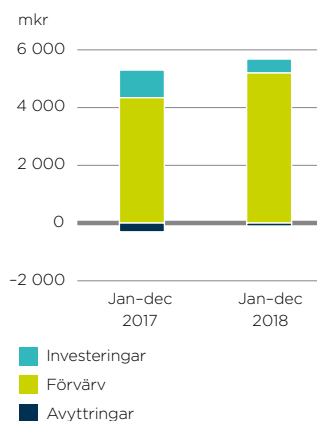
Ambitionen är att fortsätta utveckla en omfattande och balanserad fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning och att öka värdet på de befintliga fastigheterna.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 31 december

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående värde för året	22 346	18 795	4 988	4 359	1 772	1 531	29 106	24 685
Förvärvade fastigheter	1 781	1 883	3 419	592	-	177	5 198	2 652
Investeringar i befintliga fastigheter	408	691	68	2	6	13	482	705
Avyttrade fastigheter	-67	-24	-	-	-	-	-67	-18
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	-2	0	-	-	-	-	-2	-6
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	729	1 002	575	281	1	2	1 307	1 281
Omräkningsdifferenser	-	-	-51	-246	77	49	25	-193
Utgående verkligt värde	25 194	22 346	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	29 106

Förvärv, investeringar och avyttringar



Förändringar i fastighetsbeståndet

Fastigheter för 5 198 mkr förvärvades där specialistsjukhuset i Gardermoen tillsammans med den portfölj av fastigheter i Örebro, Falun, Härnösand och Sollefteå som förvärvades från Klövern är de största förvärven.

I befintliga fastigheter gjordes investeringar med 482 mkr, där huvuddelen avser hyresgäst Anpassningar i Sverige.

De orealiserade värdeförändringarna uppgår till 1 307 mkr, där de norska fastigheterna relativt sett stigit mest i värde.

Förvärv och avyttringar

Under kvartalet tillträdde två fastigheter i Norge och sex i Sverige. Det totala underliggande fastighetsvärdet uppgick till närmare 700 mkr och total uthyrningsbar yta om 23 tusen kvadratmeter. Kvartalets förvärv bidrar med drygt 40 mkr i hyresvärde per år.

Förvärv, januari-december 2018

Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>			
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
<i>Kvartal 2</i>			
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
<i>Kvartal 3</i>			
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
<i>Kvartal 4</i>			
Norge	Rambergveien 5, 9	12	20
Stenungsund	Höga 2:152	1	3
Uddevalla	Simmersröd 1:4	1	3
Vänersborg	Niklasberg 13	2	2
Falun	Bataljonen 14	1	1
Huddinge	Lunnaren 1	5	11
Västerås	Nyckelön 1:51	1	1

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.

Under kvartalet har ombyggnad till aktivitetsbaserade kontor för Kriminalvårdsmyndigheten i Norrköping färdigställts. Investeringen uppgick till 74 mkr och hyresgästen flyttade in i lokalerna i januari 2019.



Större pågående projekt, den 31 december 2018

Kommun	Fastighet	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Äldreboende mm	52	360	Q4, 2019
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentlig hyresgäst	3	114	Q4, 2020
Västerås	Sigurd 6	Västerås Stad	8	250	Q1, 2021

Orealiserade värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 307 mkr (1 281). För kvartalet var den realiserade värdeförändringen totalt 206 mkr (91), motsvarande 0,6 procent av ingående fastighetsvärde. Värdeförändringen påverkades negativt av en försvagning av den norska kronan under kvartalet. Räknat i lokal valuta är värdeförändringen i kvartalet 1,0 procent.

Fastigheternas marknadsvärde bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

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

Fastighetsbeståndet per den 31 december

	Skola		Vård/omsorg		Rättsväsende		Offentliga kontor ²		Kommersiella kontor		Övrigt		Totalt	
	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹	2018	2017 ¹
Hyresvärde, mkr	680	576	474	330	420	403	884	744	299	892	70	452	2 826	3 397
Uthyrningsbar yta ² , tkvm	494	432	319	275	278	278	645	564	248	728	75	641	2 059	2 918
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 765	7 784	7 326	4 456	5 131	4 803	10 789	8 928	3 219	9 837	818	5 311	36 049	41 119
Antal fastigheter	94	77	128	120	41	41	76	71	23	82	19	81	381	472
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	93,7	98,5	95,0	95,5	95,6	95,1	94,7	85,0	89,0	98,3	89,3	94,4	92,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	8,5	9,2	12,4	8,5	4,0	4,3	4,4	4,2	3,9	3,8	4,3	5,2	6,6	5,5

1 Inklusiv Nyfosa

2 Exklusiv garage

3 Kontor där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för övervägande del av hyresintäkterna

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

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2018
Hysesintäkter	2 666
Fastighetskostnader	-636
Fastighetsadministration	-67
Driftnetto	1 963
Centraladministration	-120
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	12
Finansiella kostnader	-495
Förvaltningsresultat	1 360

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 (5,6).

Känslighetsanalys, den 31 december 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 27
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 27
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 98
Ändrad växelkurs NOK/SEK	+/- 5	+/- 17
Ändrad växelkurs EUR/SEK	+/- 5	+/- 5

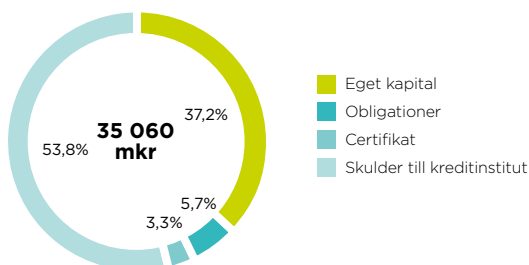
BERÄKNINGSUNDERLAG

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.

Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, 31 december 2018



RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

Under fjärde kvartalet 2018 har nya banklån om 326 mkr tagits upp för att finansiera fastigheter som förvärvats under kvartalet och befintliga fastigheter. Under kvartalet har certifikat om 500 mkr förlängts och 400 mkr har lösts. Vid periodens utgång har Hemfosa utestående certifikat om 1 150 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-dec	
	2018	2017 ²
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 110	20 666
Nya banklån	13 268	5 521
Amortering av banklån	-8 614	-3 794
Lösen av certifikat	-845	-
Emission av certifikat	-	1 100
Emission av obligationer	-	1 973
Lösen av obligationer	-473	-1 248
Valutakursdifferens	44	-108
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-5 463	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	22 027	24 110

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

² Inklusive Nyfosa

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 december 2018 var 4 906 mkr (4 706) och räntetak 8 232 mkr (11 405). Största andelen ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2018.

Nyckeltal i låneportföljen

	31 dec	
	2018	2017 ²
Nettobelåningsgrad, %	58,2	57,1
Genomsnittlig ränta, %	2,05	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,8	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	59,8	69,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-27	-34

² Inklusive Nyfosa

Räntebindning uppdelat på instrument, 31 december 2018

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	21 985	-4 409	-6 321	11 255	51
1-2 år	4	690	3 634	4 327	20
2-3 år	-	200	1 511	1 711	8
3-4 år	-	0	1 177	1 177	5
4-5 år	-	3 519	-	3 519	16
>5 år	38	-	-	38	0
Summa	22 027	-	-	22 027	100

Förfallostruktur räntebärande skulder, 31 december 2018

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne-ränta, mkr	Nettoränta derivat neg. värde, mkr ²	Nettoränta derivat pos. värde, mkr ²	S:a ränta, mkr
2019	2 863 ¹	13%	406	35	-	441
2020	5 958	27%	306	34	-	340
2021	2 733	12%	230	33	-	262
2022	2 470	11%	173	32	-	206
2023	7 902	36%	48	11	-	59
>2024	100	0%	33	-	-	33
Totalt	22 027	100%	1 197	144	-	1 341

¹ Med hänsyn tagen till backupfaciliteter om 2 mdkr som säkerställer certifikatlånen

² Nettoränta hänförlig till ränteswappar med negativt värde, enligt IAS 39

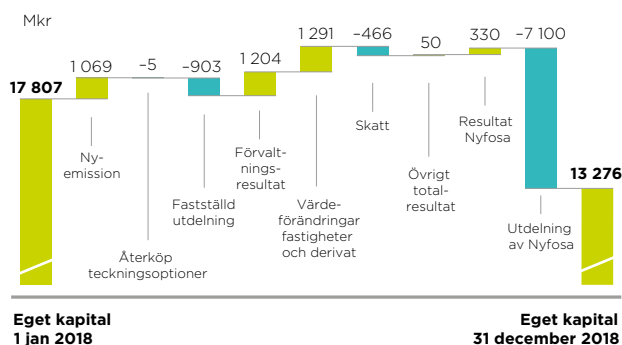
Känslighetsanalys, den 31 december 2018

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+100 / -38
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-220
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-161

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

Förändringar i eget kapital under perioden



VALUTAEXPONERING

I och med ägande av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen exponerad för valutarisk. För att begränsa valutaexponeringen sker upplåning för de norska och finska fastigheterna i lokal valuta. Eget kapital valutasäkras inte.

Under kvartalet skedde en försvagning av den norska kronan så att balansdagkursen var nästan 7 procent lägre än vid utgången av föregående kvartal. Detta påverkade det egna kapitalet negativt med 125 mkr och fastighetsvärdet med 539 mkr. Under januari 2019 stärktes den norska kronan med 5 procent jämfört med årsskiftet.

Valutaexponering

Mkr	31 dec	
	2018	2017
Exponering i EUR	91	82
Exponering i NOK	3 455	2 707

Känslighetsanalys, 31 december 2018

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 94
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 354

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 961 mkr (1 065).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 836 mkr (-3 264) och bestod främst av direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter. Nettot av förvärv och avyttringar uppgick till -5 119 mkr (-2 577) och investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -503 mkr (-696).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 3 213 mkr (1 611). Nettoförändringen av banklån uppgick till 3 038 mkr (2 425). Under perioden utbetalades 876 mkr (799) i utdelning till aktieägarna. Nyemissionen tillförde 1 069 mkr efter emissionskostnader.

Sammantaget förändrades likvida medel med -662 mkr (-588) under perioden.

Kassaflöde

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674	495	961	1 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-830	-805	-4 836	-3 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381	409	3 213	1 611
Totalt kassaflöde	-537	99	-662	-588

Tillgänglig likviditet

Mkr	31 dec	
	2018	2017
Likvida medel	974	541
Outnyttjade checkkrediter	527	450
Summa	1 501	991

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. Utdelningen genomfördes under fjärde kvartalet och Nyfosa AB noterades på Nasdaq Stockholm Large Cap, med första handelsdag 23 november 2018.

UPPDATERAD STRATEGI OCH NYA FINANSIELLA MÅL

Den 24 januari 2019 presenterade Hemfosa en uppdaterad strategi och nya finansiella mål samt utdelningspolicy för koncernen. Tillväxtmålet är att fastighetsbeståndet ska växa till 50 mdkr inom fem år samtidigt som det utdelningsbara resultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt under dessa fem år. Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat som utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt.

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 2,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 0,60 kronor och att utdelning till ägarna av preferensaktier med 10,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor. Föreslagen utdelning motsvarar 46 procent av utdelningsbart resultat.

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat. Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt efter betald skatt.

AKTIEN OCH ÄGARE

Hemfosas 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 31 december 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 december 2018 uppgick till 69,90 kronor för stamaktien och 170,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 13 594 mkr. Per den 31 december 2018 hade Hemfosa 26 288 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 44,9 procent av aktierna och 43,1 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 28,5 procent av aktierna och 29,7 procent av rösterna. Övriga och anonyma ägare innehade 26,6 procent av aktierna och 27,2 procent av rösterna.

Ägarfördelning, den 31 december 2018

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	9 846 942	-	5,5	5,8
Kåpan Pensioner				
Försäkringsförening	8 716 274	-	4,9	5,2
Länsförsäkringar				
Fondförvaltning AB	7 838 012	-	4,4	4,6
Vanguard	5 043 773	529 765	3,1	3,0
Fjärde AP-fonden	4 767 825	-	2,7	2,8
Norges Bank	4 651 675	-	2,6	2,8
BlackRock	4 464 267	-	2,5	2,6
ICA-handlarnas Förbund	4 344 349	-	2,4	2,6
Handelsbanken Fonder	4 240 000	-	2,4	2,5
Övriga	113 815 132	10 470 234	69,5	68,1
Summa	167 728 249	10 999 999	100,0	100,0

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 2018-12-31

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 15 februari 2019
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelsens ordförande

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Gunilla Högbom
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte 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 15 februari 2019 kl 07.30.

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2018	Vecka 14 2019
Delårsrapport januari-mars 2019	7 maj 2019
Årsstämma 2019	7 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	16 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 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

Caroline Arehult, VD
Tel: +46 (0)70 553 80 26 Mail: caroline.arehult@hemfosa.se

Peter Anderson, CFO
Tel: +46 (0)70 690 65 75 Mail: peter.anderson@hemfosa.se

VÅRA
KUNDER
är vana
ATT FÅ
bestämma

Finansiella rapporter I SAMMANDRAG

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT *för koncernen*

Kvarvarande verksamhet Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	683	545	2 525	2 103
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-90	-86	-403	-342
Underhållskostnader	-45	-50	-175	-154
Fastighetsskatt	-19	-19	-74	-66
Fastighetsadministration	-19	-13	-82	-56
Driftnetto	509	378	1 792	1 484
Centraladministration	-38	-41	-141	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	37	4	43	11
Andel i joint ventures resultat	0	15	2	168
Andel i intresseföretags resultat	2	19	22	19
Finansiella intäkter och kostnader	-147	-99	-514	-381
Förvaltningsresultat	364	277	1 204	1 173
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-3	-2	-6
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	206	91	1 307	1 281
Värdeförändring finansiella instrument	-26	14	-14	44
Årets resultat före skatt	543	379	2 495	2 493
Årets skatt	-89	-129	-466	-544
Årets resultat efter skatt	454	250	2 030	1 949
<i>Avvecklade verksamhet</i>				
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	100	278	1 407	1 215
Resultat vid utdelning av Nyfosa	-1 077	-	-1 077	-
Årets resultat	-523	528	2 360	3 163
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-215	-29	50	-104
Årets totalresultat	-738	499	2 409	3 059
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	-530	527	2 327	3 142
Innehav utan bestämmande inflytande	7	1	31	21
Årets resultat	-523	528	2 360	3 163
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	-737	499	2 378	3 042
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	31	18
Årets totalresultat	-738	499	2 409	3 059
Årets resultat för kvarvarande verksamhet per stamaktie, före utspädning, kr	2,54	1,41	11,97	11,66
Årets resultat för kvarvarande verksamhet per stamaktie, efter utspädning, kr	2,54	1,41	11,95	11,65
Årets resultat för utdelad verksamhet per stamaktie före utspädning, kr	-5,82	1,76	2,06	7,70
Årets resultat för utdelad verksamhet per stamaktie efter utspädning, kr	-5,82	1,76	2,06	7,70
Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kr	-3,28	3,17	14,02	19,22
Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kr	-3,28	3,16	14,01	19,21

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING *för koncernen*

Mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	36 049	41 119
Andelar i joint ventures	60	2 096
Andelar i intresseföretag	164	123
Övriga anläggningstillgångar	13	17
Summa anläggningstillgångar	36 286	43 355
Kortfristiga fordringar	200	190
Likvida medel	974	541
Summa omsättningstillgångar	1 174	731
SUMMA TILLGÅNGAR	37 459	44 086
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 134	17 723
Innehav utan bestämmande inflytande	143	85
Eget kapital	13 276	17 807
Långfristiga räntebärande skulder	17 657	15 139
Övriga långfristiga skulder	33	52
Uppskjutna skatteskulder	1 229	1 184
Summa långfristiga skulder	18 919	16 375
Kortfristiga räntebärande skulder	4 287	8 894
Övriga kortfristiga skulder	977	1 010
Summa kortfristiga skulder	5 264	9 904
Summa skulder	24 183	26 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 459	44 086

1 Inklusive Nyfosa

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 ²
Emission teckningsoptioner	5	-	5
Utdelning stamaktier	-694	-	-694
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förändring av innehav utan betydande bestämmande	-	3	3
Totalresultat jan-dec 2017	3 042	18	3 059
Utgående eget kapital 2017-12-31	17 723	85	17 807
Ingående eget kapital 2018-01-01	17 723	85	17 807
Nyemission, stamaktier	1 069 ³	-	1 069 ³
Återköp teckningsoptioner	-5	-	-5
Utdelning stamaktier	-793	-	-793
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Utdelning Nyfosa	-7 100	-	-7 100
Övrigt	-3	-	-3
Förändring av innehav utan betydande bestämmande	-24	28	4
Totalresultat jan-dec 2018	2 378	31	2 409
Utgående eget kapital 2018-12-31	13 134¹	143	13 276

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	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	364	277	1 204	1 173
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-38	-9	-187
Betald inkomstskatt	0	2	-10	-3
Delsumma	381	241	1 185	983
Förändring rörelsefordringar	-2	217	83	4
Förändring rörelseskulder	295	37	-307	78
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	74	-46	1 155	477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748	449	2 116	1 542
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-698	-627	-5 185	-2 565
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	-	-4	66	-12
Investeringar i befintliga fastigheter	-134	-154	-503	-696
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-	-18	-18	-62
Övrigt	2	-2	804	71
Kassaflöde från investeringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-68	-416	-2 457	-1 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-898	-1 221	-7 293	-4 955
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	1 069	-
Upptagna låneskulder	328	2 397	12 954	6 552
Amortering av låneskulder	-480	-1 793	-9 916	-4 127
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-229	-200	-876	-799
Övrigt	-	5	-18	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-319	437	2 394	1 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700	846	5 607	2 732
Periodens kassaflöde	-850	74	430	-681
Likvida medel vid periodens början	1 827	464	541	1 221
Kursdifferens i likvida medel	-2	2	4	0
Likvida medel vid periodens slut	974	541	974	541

Nyckeltal

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec	
	2018	2017 ³
Avkastning på eget kapital, %	15,1	19,0
Soliditet, %	35,4	40,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,2	57,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6 ⁴

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	2,00	1,58	6,52	6,74
Resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet, per stamaktie före utspädning, kr	2,54	1,41	11,97	11,66
Resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet, per stamaktie efter utspädning, kr	2,54	1,41	11,95	11,65
Eget kapital per stamaktie, kr ¹			67,62	101,01 ³
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}			75,11	112,20 ³
Kassaflöde från löpande verksamhet, kvarvarande verksamhet, per stamaktie, kr	3,85	2,96	5,07	6,05
Utdelning per stamaktie, kr	1,20	1,10	4,70	4,35
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	167 728	157 728	167 728	157 728
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	167 728	157 728	167 728	157 728

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	2 328	3 150
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 428	16 614
Avkastning på eget kapital, %	15,1	19,0

EPRA NAV

mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 134	17 723
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 229	1 184
Derivat	27	34
Uppskjuten skatt i joint ventures, Hemfosas andel	-	383
Derivat i joint ventures, Hemfosas andel	-	164
Antal stamaktier, miljontal	168	158
EPRA NAV, kronor	75,11	112,20

NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
Likvida medel	974	541
Räntebärande skulder	21 944	24 033
Förvaltningsfastigheter	36 049	41 119
Nettobelåningsgrad, %	58,2	57,1

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 dec	
	2018	2017 ²
Antal fastigheter	381	472
Hyresvärde, mkr ²	2 826	3 397
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 059	2 918
Fastigheternas verkliga värde, mkr	36 049	41 119
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	17 508	14 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	92,5
Överskottsgrad, jan-dec, %	71,0	70,6 ⁴
Direktavkastning, jan-dec, %	5,4	5,4

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

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

4 Exklusive Nyfosa

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	31 dec	
	2018	2017
Förvaltningsresultat	1 204	1 173
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	24	187
Avskrivningar	1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-514	-381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6

SOLIDITET

mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
Eget kapital	13 276	17 807
Totala tillgångar	37 459	44 086
Soliditet, %	35,4	40,4

SKULDSÄTTNINGSGRAD

mkr	31 dec	
	2018	2017 ¹
Räntebärande skulder	21 944	24 033
Eget kapital	13 276	17 807
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,3

1 Inklusive Nyfosa

Kvartalsöversikt

	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017
Hysesintäkter, mkr	683	642	632	568	545	528	532	497
Fastighetskostnader								
Driftskostnader, mkr	-90	-82	-110	-120	-86	-55	-97	-104
Underhållskostnader, mkr	-45	-52	-36	-42	-50	-37	-21	-46
Fastighetsskatt, mkr	-19	-18	-18	-18	-18	-18	-15	-15
Fastighetsadministration, mkr	-19	-21	-22	-20	-13	-15	-17	-12
Driftnetto, mkr	509	468	446	368	378	403	382	320
Överskottsgrad, %	74,6	73,0	70,6	64,8	69,4	76,3	71,8	64,4
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	94,4	94,4	93,4	93,4	92,5	92,0	92,2	91,7
Direktavkastning, %	5,4	5,2	5,2	5,4	5,4	5,9	5,4	5,4
Förvaltningsresultat, mkr	364	330	268	243	277	280	405	211
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,00	1,80	1,29	1,41	1,58	1,60	2,40	1,16
Resultat, mkr	-523	1 290	926	701	528	775	874	986
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,14 ³	7,51	5,62	4,19	3,17	4,73	5,31	6,02
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,14 ³	7,50	5,61	4,19	3,16	4,69	5,31	6,02
Fastigheternas verkliga värde, mkr	36 049	35 570	46 290	44 937	41 119	39 736	38 153	35 751
Eget kapital, mkr	13 276	13 043	19 936	18 717	17 807	17 303	16 517	16 496
Eget kapital per stamaktie, kr	67,76	66,39	107,49	106,66	101,01	97,82	92,86	92,77
EPRA NAV per stamaktie, kr	75,11	73,08	119,13	118,87	112,20	107,55	101,93	100,89
Avkastning på eget kapital, % ¹	15,1	22,5	30,5	31,3	19,0	21,5	27,3	28,0
Soliditet, %	35,4	23,8	39,5	39,5	40,4	40,6	39,7	42,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,2	58,7	53,9	56,9	57,1	56,8	56,4	55,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6	2,8	3,3	3,5	3,9	3,8	3,2
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr ²	381	432	402	354	373	433	500	312
-Kassaflöde per stamaktie, kr ²	2,27	2,58	2,36	2,07	2,19	2,57	3,00	1,81
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	748	669	223	503	449	301	652	140
-Kassaflöde per stamaktie, kr	4,30	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.

3 Exklusive resultat av utdelningen av Nyfosa

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.

Hemfosa gör förlustreservering enligt följande:

- 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 4.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing kommer att börja tillämpas från och med den 1 jan 2019 och således inte retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 jan 2019. Hemfosas bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. En genomgång och analys av koncernens leasingavtal har genomförts, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis

fordon, kontorsutrustning och liknande. Leasingkulden per 1 jan 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 119 mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Kostnaden för tomträttsavgifter kommer i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en driftkostnad som belastar driftnettot. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 4 mkr (5).

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

Aktierna i Nyfosa delades ut till Hemfosas aktieägare den 23 november 2018, då Nyfosa-aktien också börjades noteras på Nasdaq Stockholm. Verksamheten i Nyfosa har rapporterats i enlighet med IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Utdelningen har redovisats i enlighet med IFRIC 17 Vädeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare. En avveklad verksamhet redovisas skild från kvarvarande verksamhet i resultaträkningen med retroaktiv effekt för tidigare perioder. Nyfosas resultat fram till utdelningstillfället, tillsammans med den ej kassaflödespåverkande förlust som utdelningen av Nyfosa enligt IFRIC 17 har genererat, redovisas på en separat rad i resultaträkningen. Förlusten återspeglar skillnaden mellan marknadsvärdet på Nyfosas aktier (baserat på slutkursen första handelsdagen) och bolagets redovisade värde i koncernens balansräkning.

Alla uppgifter i denna bokslutskommuniké avser kvarvarande verksamhet, exklusive Nyfosa, om inte annat anges. Samtliga siffror avseende resultaträkningen avser kvarvarande verksamhet med retroaktivitet från 1 januari 2017. Samtliga siffror avseende balansräkningen avser däremot kvarvarande verksamhet från 1 januari 2018 utan retroaktivitet för tidigare perioder.

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 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, sid 42-45 och 94-96.

not 4 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.

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Driftnetto Totalt (mkr)				
Hyresintäkter	683	545	2 525	2 103
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-90	-86	-403	-342
<i>Underhåll</i>	-45	-50	-175	-154
<i>Fastighetsskatt</i>	-19	-18	-74	-66
Fastighetsadministration	-19	-13	-82	-56
Driftnetto	509	378	1 792	1 484
Förvaltningsresultat			1 204	1 173
Värdeförändringar			1 291	1 319
Periodens resultat före skatt			2 495	2 493
Skatt			-466	-544
Periodens resultat			2 030	1 949
Resultat efter skatt för Nyfosa som delats ut till aktieägarna			330	1 215
Periodens resultat			2 360	3 163

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Driftnetto Sverige (mkr)				
Hyresintäkter	503	426	1 872	1 653
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-81	-77	-370	-317
<i>Underhåll</i>	-42	-45	-161	-145
<i>Fastighetsskatt</i>	-15	-15	-60	-54
Fastighetsadministration	-17	-15	-79	-55
Driftnetto	348	273	1 203	1 083

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Driftnetto Norge (mkr)				
Hyresintäkter	134	78	482	299
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-3	-2	-10	-5
<i>Underhåll</i>	-0	-3	-6	-5
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-1	-5	-4
Fastighetsadministration	-2	1	-3	-1
Driftnetto	125	73	458	284

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Driftnetto Finland (mkr)				
Hyresintäkter	46	41	171	151
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-6	-6	-23	-20
<i>Underhåll</i>	-2	-2	-8	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-2	-9	-8
Fastighetsadministration	-0	-0	-0	-0
Driftnetto	36	32	131	118

Nyckeltal, 31 december	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017 ³	2018	2017	2018	2017	2018	2017 ²
Hyresvärde, mkr	2 118	2 911	532	320	176	166	2 826	3 397
Uthyrningsbar yta ¹ , tusen kvm	1 660	2 610	288	196	112	112	2 059	2 918
Verkligt värde fastigheter, mkr	25 194	34 359	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	41 119
Antal fastigheter	323	426	50	38	8	8	381	472
Direktavkastning ² , %	5,3	5,5	5,5	5,7	6,8	7,0	5,4	5,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	91,9	98,2	96,9	95,0	95,1	94,4	92,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,6	5,3	11,0	7,2	5,6	6,2	6,6	5,5
Överskottsgrad för perioden, %	64,2	65,5 ⁴	95,0	94,9 ⁴	76,9	78,0 ⁴	70,9	70,6 ⁴

1 Exklusive garage

2 Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

3 Inklusive Nyfosa

4 Exklusive Nyfosa

not 5 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 18,7 procent (21,9).

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 påverkat resultatet för andra kvartalet 2018. Vidare innebär riksdagens beslut att det införs en begränsning för hur mycket räntekostnader ett bolag får skattemässigt avdrag för. Hemfosa har gjort en genomgång och konstaterar att med nuvarande räntnivå får de nya bestämmelserna ingen påverkan på koncernens betalda skatt.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 16 761 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 10 889 mkr inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

mkr	31 dec 2018
Skattemässigt underskott	3 032
Skattemässigt restvärde fastigheter	16 761
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	10 889

not 6 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	
	31 dec 2018	31 dec 2017 ¹	31 dec 2018	31 dec 2017 ¹
Derivat med positivt värde	2	9	2	9
Derivat med negativt värde	29	43	29	43

¹ Inklusive Nyfosa

not 7 ANDELAR I JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Hemfosa var, per 31 december 2018, delägare i två joint ventures; Gardermoen Campus Utvikling AS och Culmen Strängnäs II AB.

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.

Hemfosa var, per 31 december 2018, ägare av 26,9 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS, som redovisas som intresseföretag. Mer information om Hemfosas ägande av joint ventures och intresseföretag framgår av årsredovisningen 2017, sid 90-91 och 123-125.

not 8 NÄRSTÅENDE

Gardermoen Campus Utvikling AS förvaltas av Aspelin Ramm. Avtal mellan parterna löper med marknadsmässiga villkor.

not 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

En uppdaterad strategi, nya finansiella mål och en reviderad utdelningspolicy fastslogs av styrelsen den 24 januari 2018, se vidare sid 11.

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 31 december 2018 var 575 000 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	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	-530	527	2 328	3 142
Utdelning på preferensaktier	-28	-28	-110	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	-737	499	2 378	3 042
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontal	168	158	168	158
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	-3,28	3,17	14,02	19,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor	-3,28	3,16	14,01	19,21
Antal stamaktier, miljontal	168	158	168	158
Antal emitterade optioner, miljontal	1	1	1	1
Beräknad utspädning, %	0,1	0,1	0,1	0,04

not 11 NYFOSA - VERKSAMHET SOM DELATS UT TILL AKTIEÄGARNA

Det helägda dotterbolaget Nyfosa med alla dess dotterbolag har utdelats till Hemfosas aktieägare per 23 november 2018.

Rapport över resultat för Nyfosa

mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2018 ¹	2017	2018 ¹	2017
Hyresintäkter	181	283	929	1 031
Driftnetto	124	247	623	746
Förvaltningsresultat	113	345	782	1 013
Resultat före skatt	113	-62	1 570	1 394
Skatt	-13	-30	-163	-179
Resultat efter skatt	100	-92	1 407	1 215
Resultat av utdelning av Nyfosa	-1 077	-	-1 077	-
Resultat från verksamhet som delats ut till aktieägarna	-977	278	330	1 215
Resultat per aktie för verksamhet som delats ut till aktieägarna, kr	-5,99	1,59	1,39	6,89

¹ Avser perioden till och med 22 november 2018.

Utdelningen av Nyfosa gav en negativ resultateffekt om -1 077 mkr efter skatt. Förklaringen är att verksamheten värderats till sitt marknadsvärde på första noteringsdagen, varvid skillnaden mellan redovisat värde av Nyfosas nettotillgångar och börsvärdet noteringsdagen blir en resultateffekt. Till detta kommer resultatet från Nyfosas verksamhet fram till utdelningstillfället om 1 407 mkr, vilket ger en total resultatpåverkan i perioden om 330 mkr.

RESULTATRÄKNING för moderbolaget

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsättning	23	9	49	33
Övriga externa kostnader	-26	-15	-67	-47
Personalkostnader	-7	-12	-32	-32
Avskrivningar	-0	-0	-0	-0
Rörelseresultat	-10	-18	-51	-46
Resultat från andelar i koncernföretag	550	900	550	897
Ränteutgifter och liknande resultatposter	1	8	20	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-35	-70	-71
Resultat efter finansiella poster	517	855	449	806
Bokslutsdispositioner				
Mottagna och lämnade koncernbidrag	100	118	100	116
Resultat efter bokslutsdispositioner	617	973	549	922
Skatt	-16	-0	-0	-0
Årets resultat	601	972	549	922

För perioden januari–december 2018 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 549 mkr (922). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag (inklusive Nyfosa) uppgick under perioden till 49 mkr (33). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

BALANSRÄKNING för moderbolaget

Mkr	31 dec	
	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	5 510	5 326
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	227	810
Summa anläggningstillgångar	5 737	6 137
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 972	11 490
Övriga kortfristiga fordringar	30	45
Kassa och bank	355	0
Summa omsättningstillgångar	6 357	11 535
SUMMA TILLGÅNGAR	12 095	17 672
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	89	84
Fritt eget kapital	7 990	11 130
Eget kapital	8 079	11 214
Långfristiga räntebärande skulder	1 000	2 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	8	8
Övriga långfristiga skulder	1	3
Summa långfristiga skulder	1 009	2 011
Certifikat, kortfristiga	1 150	1 995
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	583	2 208
Övriga kortfristiga skulder	274	244
Summa kortfristiga skulder	3 007	4 447
Summa skulder	4 016	6 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 095	17 672

Moderbolaget hade per den 31 december 2018 ett eget kapital om 8 079 mkr (11 214), varav bundet eget kapital uppgick till 89 mkr (84).

Koncerninterna skulder uppgick till 583 mkr (2 208) och koncerninterna fordringar uppgick till 5 972 mkr (11 490).

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

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

Driftnetto*

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat*

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt övriga fastighetsintäkter.

Hyresvärde*

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

IAS

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

IFRS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

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

Nettobelåningsgrad*

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

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures 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.

Utdelningsbart resultat

Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt efter betald skatt. Beloppet utgör grund för utdelning för preferensaktier och stamaktier.

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