

Q4

Bokslutskommuniké
januari - december 2019

**DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA**

Hemfosa
FASTIGHETER

NYCKELTAL

	jan-dec		okt-dec	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	2 884	2 525	757	683
Driftnetto, mkr	2 060	1 792	533	509
Överskottsgrad, %	71,4	71,0	70,5	74,6
Förvaltningsresultat, mkr	1 351	1 204	312	364
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	1 534	1 307	732	206
Resultat efter skatt, mkr	2 402	2 030	917	454
- per stamaktie före utspädning, kr	13,60	11,97	5,25	2,54
- per stamaktie efter utspädning, kr	13,57	11,95	5,24	2,54
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 391	961		
Fastighetsvärde, mdkr	41,5	36,0		
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr	89,03	75,11		
Soliditet, %	35,3	35,4		

Perioden januari–december 2019

- Hysesintäkter ökade med 14 procent främst tack vare en växande fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd är ökningen 3,5 procent.
- Driftnettot ökade med 15 procent, varav 3 procent i jämförbart bestånd.
- Överskottsgraden har stärkts med knappt en halv procentenhet. Driftkostnaderna belastades med kostnader av engångskaraktär innevarande kvartal samtidigt som motsvarande kvartal föregående år hade intäkter av engångskaraktär.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent främst som en följd av ett större fastighetsbestånd.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till drygt 1,5 mdkr, vilket motsvarar en ökning med 4,2 procent jämfört med värdet vid början av året. Värderingsyielderna sjönk något under fjärde kvartalet.
- Resultat efter skatt ökade med 18 procent.
- Fastighetsvärdet ökade med 15 procent.
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade till 89 kronor per stamaktie.

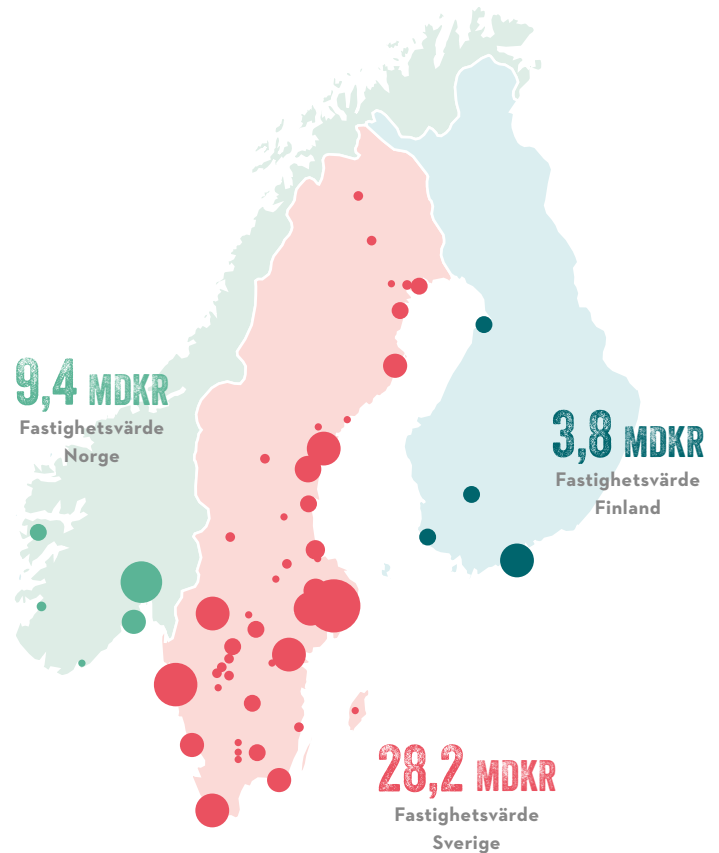
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- SBB lämnade i slutet på 2019 ett bud på Hemfosa och har nu förvärvat över 90 procent av aktierna i Hemfosa samt inlett ett tvångsinlösenförfarande. För Hemfosa har arbetet med att utvärdera budet lett till engångskostnader om 40 mkr, som i sin helhet belastar fjärde kvartalet
- Hemfosas aktier är avnoterade från Nasdaq Stockholm per den 31 januari. En extra bolagsstämma kommer att hållas den 19 februari, se vidare på sidan 10.
- Med anledning av att SBB är ny storägare i Hemfosa har undantag från kontrollförändringsklausuler i låneavtalen behövt förhandlas. Dessutom har banklån om drygt 8 mdkr förtidsåterbetalats och ersatts med internlån.
- Hemfosa har vunnit en markanvisningstävling i Falun och kommer att uppföra cirka 15 000 kvm i ett kvarter i centrala Falun. Utöver detta har tre skolprojekt startats: i Hanninge, Norrköping och Eskilstuna med en total projektvolym om cirka 400 mkr.
- Hemfosa utökade ägandet i intressebolaget Offentlig Eiendom genom att investera 115 mkr i en nyemission. Ägarandelen uppgår nu till 40 procent.
- Förvärv genomfördes i Finland och Sverige:
 - I Tammerfors och Uleåborg tillträdde två fastigheter i november med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 mkr, med YLE och Uleåborg universitetssjukhus som största hyresgäster.
 - En portfölj med elva fastigheter för vård och anpassat boende runt om i Finland tillträdde i december med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 520 mkr.
 - I Borås tecknades avtal om förvärv av två fastigheter i december med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 130 mkr, där kommunen är största hyresgäst. Dessa fastigheter tillträdde i början av februari.
- Ett treårigt grönt obligationslån om 800 mkr emitterades i oktober till en marginal om 210 räntepunkter.

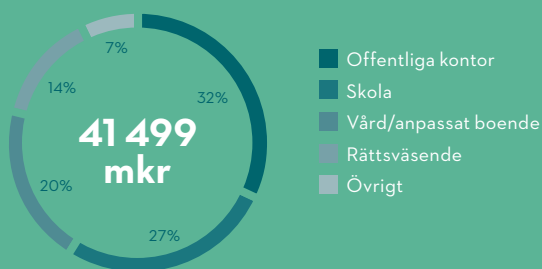
DETTA ÄR HEMFOSA

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning och utveckling av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och utveckling av samhällsfastigheter. Ett fastighetsbestånd med hög andel skattefinansierade hyresgäster innebär stabila intäktsflöden och god avkastning. Bolagets stam- och preferensaktie var tidigare noterade på Nasdaq Stockholm men har efter SBBs övertagande avnoterats.

**HEMFOSA SKA VARA
DÄR SAMHÄLLET ÄR**



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



SAMHÄLLSFASTIGHETER

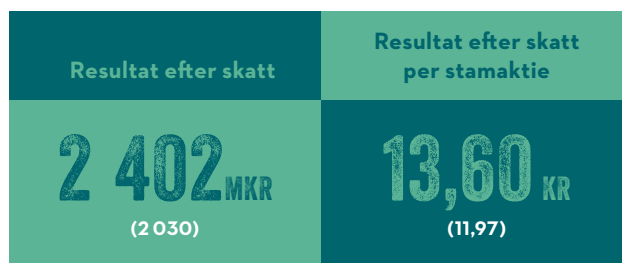
Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierade verksamheter inom exempelvis skola, vård, omsorg och rättsväsende.

Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största i Norden.

RESULTATKOMMENTAR

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	jan-dec		okt-dec	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	2 884	2 525	757	683
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-445	-403	-96	-90
Underhållskostnader	-188	-175	-67	-45
Fastighetskostnader	-89	-74	-30	-19
Fastighetsadministration	-103	-82	-30	-19
Driftnetto	2 060	1 792	533	509
Centraladministration	-187	-141	-90	-38
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	43	5	37
Andel i joint ventures resultat	0	2	0	0
Andel i intresseföretags resultat	32	22	22	2
Finansiella intäkter och kostnader	-562	-514	-159	-147
Förvaltningsresultat	1 351	1 204	312	364
Värdetförändring fastigheter, realiserad	-3	-2	-3	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	1 534	1 307	732	206
Värdetförändring finansiella instrument	65	-14	141	-26
Resultat före skatt	2 947	2 495	1 182	543
Skatt	-544	-466	-264	-89
Resultat efter skatt	2 402	2 030	917	454
<i>Avvecklad verksamhet</i>				
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	1 407	-	100
Resultat vid utdelning av Nyfosa	-	-1 077	-	-1 077
Periodens resultat	2 402	2 360	917	-523
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser vid utländska verksamheter	120	50	-115	-215
Periodens totalresultat	2 523	2 409	802	-738
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	2 390	2 327	918	-530
Innehav utan bestämmande inflytande	12	31	0	7
Periodens resultat	2 402	2 360	917	-523
<i>Perniodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	2 511	2 378	803	-737
Innehav utan bestämmande inflytande	12	31	0	-1
Periodens totalresultat	2 523	2 409	802	-738

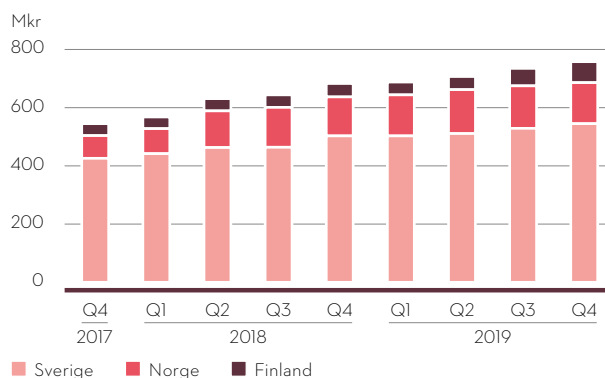


Hysesintäkter

Hysesintäkterna för helåret ökade med 359 mkr jämfört med föregående helår, vilket motsvarar 14 procent. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd tack vare genomförda förvärv.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 80 mkr, motsvarande 3,5 procent. Indexreglering, uthyrning av vakanta ytor och omförhandlingar bidrog till detta.

Hysesintäkter per kvartal och marknad

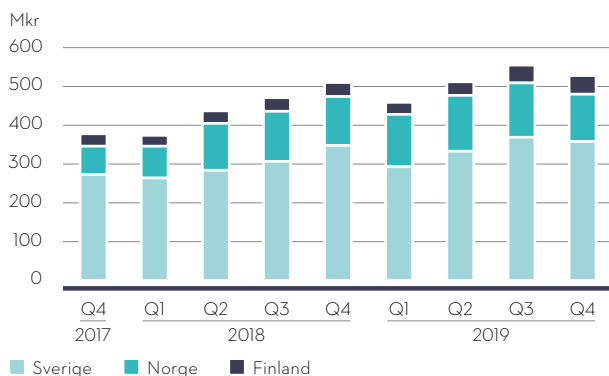


Driftnetto

Driftnettot stärktes med 268 mkr på helårsbasis, motsvarande 15 procent. Detta beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter men man kan också notera att fastighetskostnader inte ökade i samma takt som hyresintäkterna.

Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 49 mkr, motsvarande 3,0 procent. Det har med andra ord varit en fortsatt hög driftseffektivitet i jämförbart bestånd. Utvecklingsprojekt som inte kommer att genomföras har redovisats som underhållskostnader och fastighetsadministration med totalt 11 mkr under fjärde kvartalet.

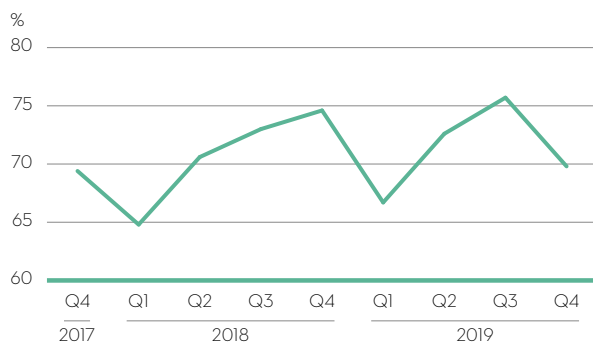
Driftnetto per kvartal och marknad



Överskottsgrad

Överskottsgraden för helåret ökade till 71,4 procent (71,0). För kvartalet var överskottsgraden 70,5 procent (74,6). Ett osedvanligt starkt fjärde kvartal föregående år, bland annat till följd av engångsintäkter, gör att överskottsgraden för årets sista kvartal var svagare.

Överskottsgrad per kvartal



Finansnetto

Finanskostnaderna för delårsperioden var högre än föregående år. Detta förklaras främst av en större lånevolym. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december uppgick till 2,19 procent och är därmed i princip oförändrad jämfört med föregående kvartal, trots en högre underliggande referensränta.

Tomträttsavgälder klassificeras från och med i år som finansiella kostnader till följd av införandet av IFRS 16. Tomträttsavgälderna för helåret var 7 mkr.

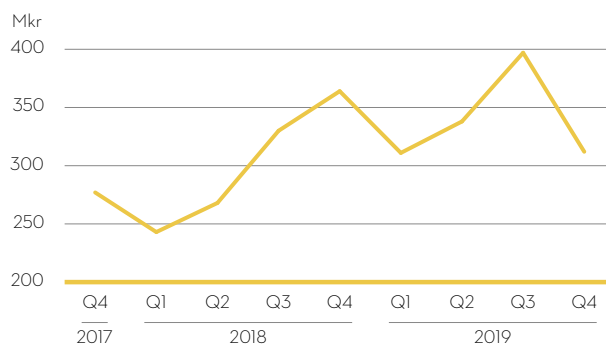
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för delårsperioden var 147 mkr högre än föregående år, vilket motsvarar 12 procent. Förklaringarna finns främst i en större fastighetsportfölj men även i en något högre marginal/överskottsgrad.

Kostnaden för centraladministration är högre än föregående år. Engångsposter under fjärde kvartalet uppgående till 45 mkr, där 40 mkr består av rådgivartöd för att utvärdera SBBs bud, förklarar det mesta av ökningen.

Resultatandelar från joint ventures var lägre än föregående år, vilket främst förklaras av att sjukhuset vid Gardermoen var ett joint venture under föregående års första kvartal men att det därefter är ett dotterbolag. Resultatandelar från intressebolag är högre än föregående år, då det delägda bolaget i Norge, Offentlig Eiendom, har växt samtidigt som Hemfosa gått upp i ägarandel. Under fjärde kvartalet i år gjordes en omvärdering av det delägda bolagets fastigheter, vilket förklarar det starka resultatet i detta kvartal.

Förvaltningsresultat per kvartal



Värdeförändring

Den realiserade värdeförändringen i fastighetsportföljen på helårsbasis uppgick till 1 534 mkr (1 307). För fjärde kvartalet är värdeförändringen 732 mkr (206), vilket motsvarar 1,8 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet. Jämfört med förra kvartalet har yielderna sjunkit något liksom antagandena för kassaflödet. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,7 procent, vilket är något lägre än vid värderingen för tredje kvartalet.

Den realiserade värdeförändringen för derivat uppgick till 65 mkr (-14), där 141 mkr (-26) uppstod i fjärde kvartalet. Värdeförändringen förklaras av att de långa marknadsräntorna har ökat under fjärde kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till 544 mkr (466). Den effektiva skattesatsen uppgick till 18 procent (19).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet, 31 december

	Skola		Vård/anpassat boende		Rättsväsende		Offentliga kontor		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyresvärde, mkr	822	680	536	474	465	420	1180	884	234	369	3 237	2 827
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	581	494	361	319	300	278	817	645	187	323	2 246	2 059
Verkligt värde fastigheter, mkr	11 270	8 765	8 183	7 326	5 797	5 131	13 437	10 789	2 812	4 037	41 499	36 049
Antal fastigheter	119	94	132	128	46	41	91	76	30	42	418	381
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	93,8	97,9	98,5	96,0	95,5	92,3	95,1	84,0	87,7	93,7	94,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år	9,3	8,5	11,1	12,4	3,5	4,0	4,4	4,4	5,2	4,0	6,7	6,6

¹ Exklusive garage

Hyreskontrakt

Hemfosa har en väl diversifierad hyresgäststruktur, där den största hyresgästen står för mindre än 6 procent av totala hyresintäkter och de tio största hyresgästerna står för 30 procent.

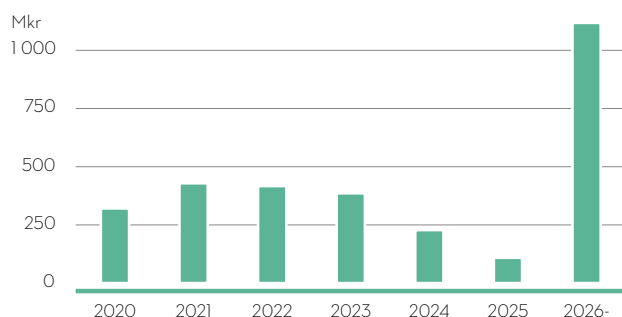
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till 6,7 år. Hyresförfalltidpunkterna har en god spridning där högst en sjundedel av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än en tredjedel förfaller 2026 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,7 procent (94,4), vilket är något lägre än föregående kvartal.

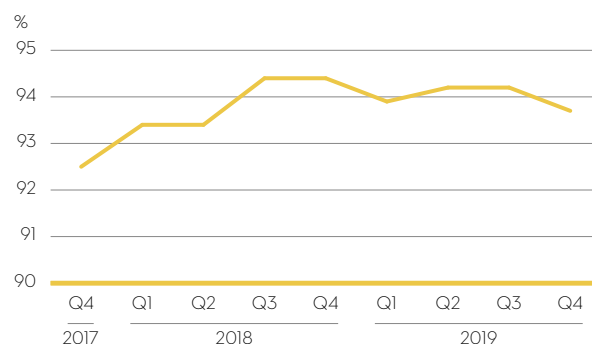
Hemfosas tio största hyresgäster, 31 december 2019

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %
Polismyndigheten i Sverige	169	6
Härnösands Kommun	129	4
Sveriges Domstolar	115	4
LHL Eiendom	112	4
Migrationsverket	67	2
NAV - Arbets- og velferdsforvaltningen	64	2
Pysslingen Förskolor och Skolor	62	2
Haninge Kommun	61	2
Høgskolen i Oslo og Akershus	55	2
Internationella Engelska Skolan	54	2
Totalt	890	30

Kontraktsförfallstruktur

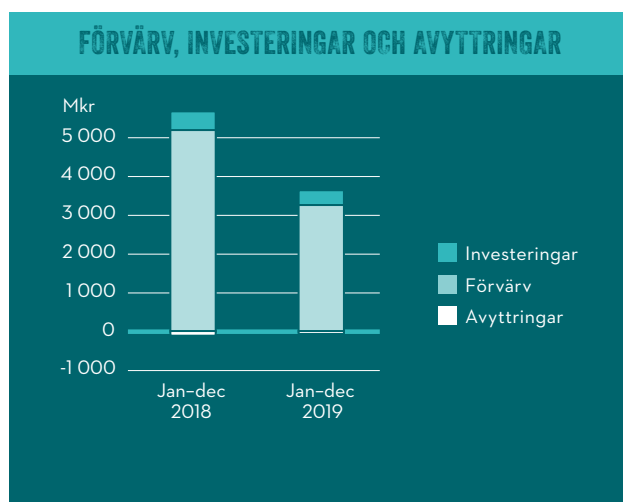
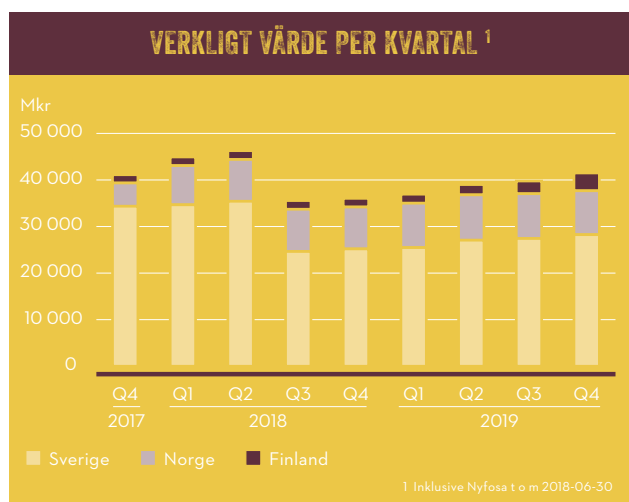


Uthyrningsgrad per kvartal



Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, 31 december

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingående värde för året	25 194	22 346	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	29 106
Förvärvade fastigheter	1 264	1 781	76	3 419	1 921	-	3 261	5 198
Investeringar i befintliga fastigheter	324	408	59	68	1	6	384	482
Avytttrade fastigheter	-15	-67	-	-	-	-	-15	-67
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	-3	-2	-	-	-	-	-3	-2
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	1 484	729	7	575	43	1	1 534	1 307
Omräkningsdifferenser	-	-	290	-51	-2	77	288	25
Utgående verkligt värde	28 248	25 194	9 431	8 999	3 819	1 856	41 499	36 049



Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden tillträdde fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om 3,3 mdkr (5,1) främst i Sverige och Finland. 382 mkr (482) investerades i beståndet under perioden, främst i Sverige men även i Norge.

Avyttring av två mindre fastigheter i Sverige genomfördes under första respektive fjärde kvartalet.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 1 534 mkr (1 307) där de svenska fastigheterna stod för den proportionellt största ökningen. Då den svenska kronan försvagades mot såväl den norska kronan som euron under året uppstod positiva valutaeffekter om totalt 286 mkr (25).

Förvärv och avyttringar

Under året tillträdde 37 förvärvade fastigheter i Sverige, Finland och Norge (se spec på nästa sida). Det är förvärv i samtliga Hemfosas fastighetskategorier. Föregående år förvärvades specialistsjukhuset vid Gardermoen för drygt 2 mdkr, vilket till stor del förklarar den höga förvärvsvolymen i jämförelseperioden i grafen ovan.

En fastighet i Gävle, Sverige frånträdde under första kvartalet då den blivit vakant och framtida användningsområde inte bedöms vara inom samhällsfastigheter. En fastighet i Falun, Sverige avstyckades och delar frånträdde till kommunen under fjärde kvartalet.

Förvärv, januari–december 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
Kvartal 4			
Finland, Tampere	Tohlopinranta 31	33	45
Finland, Oulu	Kiviharjuntie 11	10	24
Finland, olika orter	Elokaanrentie 3, Jussilantie 13, Kalliolahdentie 1A + 1B, Kaptenskanpolku 1, Leimaajantie 2, Linnoitustie 2, Myllypuronkuja 2, Palstalaisentie 6 + 8, Vihermaantie 1	21	29
Sverige, Örebro	Almby 13:822	1	1
Sverige, Borås	Sölebo 1:104	1	1

Kvartal 3

Finland, Helsinki	Itäkatu 11	8	19
Finland, Espoo	Kalaonnetie 8, Kivenlahdenkatu 1, Komentajankatu 5, Pyyntitie 3	13	29
Sverige, Nacka	Erstavik 26:21	5	8
Sverige, Skara	Sporren 9	1	1

Kvartal 2

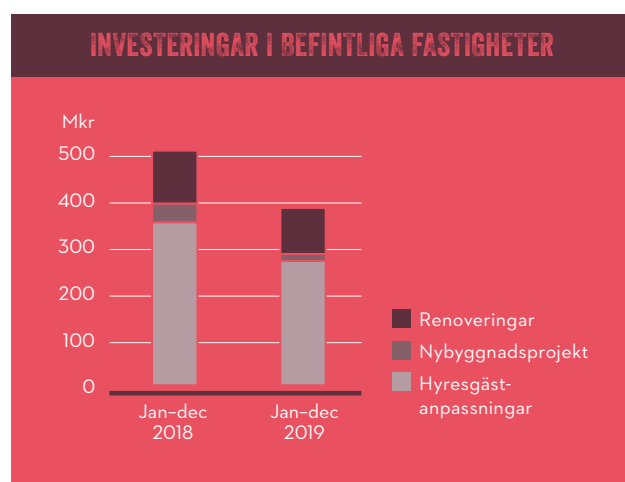
Norge, Sarpsborg	St. Mariés gt 88	4	4
Finland, Espoo	Itätuulentie 1	7	14
Sverige, Eskilstuna	Vapensmeden 15, Verkytget 4 och Våpnaren 4	41	53
Sverige, Mariestad	Lillängen 2:1	27	26
Sverige, Motala	Eken 12, Kassetten 1, Läraran 6 och Telegrafan 2	13	11
Sverige, Uppsala	Danmark 1:15	0	1

Kvartal 1

Sverige, Helsingborg	Rosenlund 1:58	1	1
Finland, Oulu med omnejd	Koivulehto 1B, Lihoviuksenlaita 2, Neronlantie 3, Satulaite 1	2	4

Avyttringar, januari–december 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
Kvartal 4			
Sverige, Falun	Del av Falun 8:9	2	1
Kvartal 3			
-	-	-	-
Kvartal 2			
-	-	-	-
Kvartal 1			
Sverige, Gävle	Sätra 108:23	1	0



Investeringar i befintliga fastigheter

382 mkr investerades i befintliga fastigheter, där huvuddelen av investeringarna avsåg ombyggnationer åt hyresgäster med medföljande högre hyra och/eller längre hyresavtal. Under slutet av 2019 igångsattes många projekt, däribland tre skolprojekt. I Norrköping byggs en vakant kontorsbyggnad om till skola åt Prolympia. I Eskilstuna byggs vakanta lokaler efter högskolan om till kommunal gymnasieskola och offentligt kontor. Den före detta KTH-filialen i Haninge byggs om till en kommunal högstadieskola.

Större pågående projekt, 31 december 2019

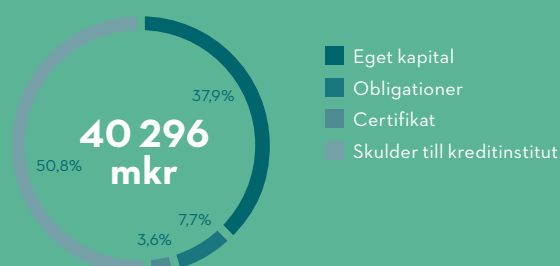
Kommun	Fastighet	Kategori	Uthyrningsgrad	Yta, tusen kvm	Total beräknad investering, mkr	Kvarstående investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Anpassat boende	100%	4	92	77	Q4, 2020
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentligt kontor	100%	3	114	86	Q4, 2020
Norrköping	Orkestern 2	Skola	100%	4	57	47	Q3, 2020
Eskilstuna	Verkytget 4	Skola/offentligt kontor	100%	7	96	94	Q2, 2021
Haninge	Söderbymalm 3:482	Skola	92%	14	260	236	Q4, 2021
Västerås	Sigurd 6	Offentligt kontor	100%	8	270	260	Q1, 2022

FINANSIERING

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	31 dec	
	2019	2018
Nettobelåningsgrad, %	58,3	58,2
Genomsnittlig ränta, %	2,19	2,05
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,1	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,8	2,8
Räntesäkrad andel av skulderna, %	70,4	59,8
Verkligt värde på derivat, mkr	38	-27

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Under fjärde kvartalet tog Hemfosa upp nya banklån om 1 146 mkr, emitterade ett grönt obligationslån om 800 mkr samt minskade certifikatvolymen med 230 mkr. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om 1 455 mkr och icke säkerställda obligationer om 3 100 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Förändring i låneportföljen

Mkr	jan-dec	
	2019	2018 ²
Räntebärande skulder vid periodens ingång	22 027	24 110
Nya banklån	4 301	13 268
Amortering av banklån	-2 885	-8 614
Lösen av certifikat	-325	-845
Emission av certifikat	630	-
Emission av obligationslån	2 100	-
Lösen av obligationslån	-1 000	-473
Valutakursdifferens	183	44
Förändringar hänförliga till Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-5 463
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	25 031	22 027

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.

Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december 2019 var 9 687 mkr (4 906) och räntetak 7 896 mkr (8 232).

Räntebindning och kapitalbindning, 31 december 2019

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Volym, mkr	Andel, %	Ränta, %	Volym, mkr	Andel, %
2020	11 059	44	3,7	5 485 ¹	22
2021	1 720	7	2,0	2 514	10
2022	2 478	10	0,7	4 544	18
2023	4 859	19	1,2	7 837	31
2024	2 815	11	0,9	4 551	18
>2025	2 099	8	0,1	99	0
Summa	25 031	100	2,19	25 031	100

¹ Med hänsyn tagen till backup-faciliteter om 2 mkr som säkerställer certifikatlånen

Känslighetsanalys, 31 december 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+133/-9
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-250
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-333

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

ÖVRIGT

Aktieägare

Per den 31 december 2019 kontrollerade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) 91,2 procent av aktierna i Hemfosa. Under januari ökade SBBs ägande och ett tvångsinlösenförfarande har inletts.

Hemfosas aktier är numera avnoterade från Nasdaq Stockholm, där sista handelsdag var den 31 januari.

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma kommer att hållas den 19 februari, där bland annat styrelsen föreslås bytas ut. Kallelse från 16 januari återfinns på Hemfosas hemsida. De föreslagna tillträdande styrelseledamöterna är samtliga medlemmar i SBBs ledningsgrupp. SBB har också aviserat att de har för avsikt att byta VD i Hemfosa Fastigheter AB.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Verksamhet som delats ut till aktieägarna (Nyfosa)

Aktierna i Nyfosa delades ut till Hemfosas aktieägare den 23 november 2018. I denna delårsrapport avser alla uppgifter den kvarvarande verksamheten, om inte annat anges specifikt nedan eller i fotnot. Jämförelseperioden i resultaträkningen har räknats om och innehåller enbart kvarvarande verksamhet. Balansräkningens jämförelsetal är per 2018-12-31 där Nyfosa inte längre ingår i koncernen.

IFRS 16 - Leasingavtal

IFRS 16, som trädde i kraft den 1 januari 2019, innebär för Hemfosas del att tomträtts- och arrendeavtal ska redovisas som tillgång i posten Tomträtt, nyttjanderätt och som skuld i posten Skuld leasingavtal. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av tomträtts- och

arrendeavtalen, då dessa avtal ses som eviga. Leasingskulden ingår inte bland räntebärande skulder vid beräkning av nyckeltal.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälderna i sin helhet i finansnettot som en övrig finansiell kostnad. Tidigare har avgälderna redovisats som en fastighetskostnad och ingått i driftnettot. Tomträttsavgälderna för helårsperioden uppgår till 7 mkr (4).

Ingen retroaktiv tillämpning kommer att ske. Jämförelsetal för 2018 har därför inte räknats om.

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.

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 2018, sid 47-50, 97-99 och 101.

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 19 februari 2020
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelsens ordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

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

FINANSIELL KALENDER

Extra bolagsstämma	19 februari 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	5 maj 2020
Årsstämma 2020	5 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	25 augusti 2020

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Telefon 08 448 04 80
Besöksadress Olof Palmes gata 13 A
Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm
www.hemfosa.se
Peter Anderson, CFO
Tel: 070 690 65 75 E-post: peter.anderson@hemfosa.se

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDEN

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	41 499	36 049
Tomträtt, nyttjanderätt	301	-
Andelar i joint ventures	62	60
Andelar i intresseföretag	346	164
Övriga anläggningstillgångar	108	13
Kortfristiga fordringar	192	200
Likvida medel	749	974
SUMMA TILLGÅNGAR	43 255	37 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 245	13 134
Innehav utan bestämmande inflytande	20	143
Eget kapital	15 265	13 276
Räntebärande skulder	24 931	22 027
Skuld leasingavtal	301	-
Uppskjuten skatteskuld	1 674	1 229
Övriga skulder	1 085	927
Summa skulder	27 991	24 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 255	37 459

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	17 723	85	17 807
Nyemission, stamaktier	1 069	-	1 069
Utdelning till aktieägare	-903	-	-903
Utdelning Nyfosa	-7 100	-	-7 100
Övrigt	-8	-	-8
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-24	28	4
Totalresultat jan-dec 2018	2 378	31	2 409
Utgående eget kapital 2018-12-31	13 134	143	13 276
Ingående eget kapital 2019-01-01	13 134	143	13 276
Apportemission, stamaktier	157	-	157
Utdelning till aktieägare	-515	-	-515
Emission teckningsoptioner	2	-	2
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-44	-154	-198
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	19	19
Totalresultat jan-dec 2019	2 511	12	2 523
Utgående eget kapital 2019-12-31	15 245	20	15 265

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	jan-dec	
	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	1 351	1 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-30	-9
Betald inkomstskatt	-39	-10
Delsumma	1 282	1 185
Förändring rörelsefordringar	13	83
Förändring rörelseskulder	96	-307
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	1 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 391	2 116
Investeringsverksamheten		
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 242	-5 185
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltnings- fastigheter	15	66
Investeringar i befintliga fastigheter	-382	-503
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-148	-18
Övrigt	-28	804
Kassaflöde från investeringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-2 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 785	-7 293
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	157	1 069
Upptagna låneskulder	7 031	12 954
Amortering av låneskulder	-4 210	-9 916
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-615	-876
Övrigt	-198	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	2 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 165	5 607
Periodens kassaflöde	-229	430
Likvida medel vid periodens början	974	541
Kursdifferens i likvida medel	4	4
Likvida medel vid periodens slut	749	974

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

	31 dec 2019	31 dec 2018
Avkastning på eget kapital, %	16,8	15,1
Soliditet, %	35,3	35,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,3	58,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3
Nettoskuld / EBITDA, ggr	11,8	11,4

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	31 dec	
	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	7,36	6,52
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr	13,60	11,97
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr	13,57	11,95
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	79,50	6 702
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	89,03	75,11
Kassaflöde från löpande verksamhet per stamaktie, kr	7,66	5,07
Utdelning per stamaktie, kr	2,98	4,70
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	169 488	167 728

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 dec 2019	31 dec 2018
Antal fastigheter	418	381
Hysesvärde, mkr ²	3 237	2 826
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 246	2 059
Fastigheternas verkliga värde, mkr	41 499	36 049
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	18 477	17 508
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	94,4
Överskottsgrad, %	71,4	71,0
Direktavkastning, %	5,2	5,4

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	31 dec 2019	31 dec 2018
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr ¹	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	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 16.

Underlag till nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Resultat efter skatt under en rullande 12-månaders-period, hänförlig till moderbolagets ägare	2 390	2 328
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 190	15 428
Avkastning på eget kapital, %	16,8	15,1

Nettoskuld/EBITDA

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Likvida medel	749	974
Räntebärande skulder	24 931	22 027
Driftnetto, intjäningsförmåga	2 188	1 963
Kostnad för centraladministration, intjäningsförmåga	140	120
Nettoskuld/ EBITDA, ggr	11,8	11,4

Nettobelåningsgrad

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Likvida medel	749	974
Räntebärande skulder	24 931	22 027
Förvaltningsfastigheter	41 499	36 049
Nettobelåningsgrad, %	58,3	58,4

Räntetäckningsgrad

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Förvaltningsresultat	1 351	1 204
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	32	24
Avskrivningar	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-562	-514
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3

EPRA NAV

mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 245	13 134
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 674	1 229
Derivat	-38	27
Justeringar i joint ventures	-	-
Antal stamaktier, miljontal	169	168
EPRA NAV, kronor	89,03	75,11

KVARTALSÖVERSIKT OCH RÖRELSESEGMENT

Kvartalsöversikt

	Kvartal 4 2019	Kvartal 3 2019	Kvartal 2 2019	Kvartal 1 2019	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017
Hysesintäkter, mkr	757	735	705	688	683	642	632	568	545
Fastighetskostnader									
Driftskostnader, mkr	-96	-90	-115	-144	-90	-82	-110	-120	-86
Underhållskostnader, mkr	-67	-43	-35	-42	-45	-52	-36	-42	-50
Fastighetskostnads	-30	-21	-19	-18	-19	-18	-18	-18	-18
Fastighetsadministration, mkr	-30	-24	-25	-25	-19	-21	-22	-20	-13
Driftnetto, mkr	533	556	512	459	509	468	446	368	378
Överskottsgrad, %	70,5	75,6	72,6	66,7	74,6	73,0	70,6	64,8	69,4
Soliditet, % ¹	35,3	35,1	34,4	36,2	35,4	23,8	39,5	39,5	40,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹	58,3	58,0	58,1	57,7	58,2	58,7	53,9	56,9	57,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,6	3,4	3,5	3,3	3,6	2,8	3,3	3,5

¹ Inklusive Nyfosa t o m kvartal 2 2018

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.

	jan-dec	
	2019	2018
Driftnetto Sverige (mkr)		
Hysesintäkter	2 087	1 872
Fastighetskostnader	-643	-591
Fastighetsadministration	-91	-79
Driftnetto	1 354	1 203

	jan-dec	
	2019	2018
Driftnetto Norge (mkr)		
Hysesintäkter	579	482
Fastighetskostnader	-27	-21
Fastighetsadministration	-11	-3
Driftnetto	541	458

	jan-dec	
	2019	2018
Driftnetto Finland (mkr)		
Hysesintäkter	219	171
Fastighetskostnader	-54	-40
Fastighetsadministration	-1	-0
Driftnetto	165	131

Nyckeltal, 31 december	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesvärde, mkr	2 273	2 118	592	532	373	176	3 237	2 826
Uthyrningsbar yta ¹ , tusen kvm	1 744	1 660	298	288	205	112	2 246	2 059
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 248	25 194	9 431	8 999	3 819	1 856	41 499	36 049
Antal fastigheter	336	323	51	50	31	8	418	381
Direktavkastning ² , %	4,9	5,3	5,7	5,5	6,4	6,8	5,2	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	93,4	96,0	98,2	92,3	95,0	93,7	94,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,8	5,6	10,4	11,0	6,6	5,6	6,7	6,6
Överskottsgrad för perioden, %	64,8	64,2	93,5	95,0	75,2	76,9	71,4	70,9

¹ Exklusive garage

² Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

MODERBOLAGET

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	jan-dec	
	2019	2018
Nettoomsättning	26	49
Övriga externa kostnader	-77	-67
Personalkostnader	-31	-32
Avskrivningar	-1	-0
Rörelseresultat	-83	-51
Resultat från andelar i koncernföretag	-	550
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93	-70
Resultat efter finansiella poster	-166	449
Bokslutsdispositioner		
Mottagna och lämnade koncernbidrag	152	100
Resultat efter bokslutsdispositioner	-14	549
Skatt	-12	-0
Årets resultat	-26	549

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 dec	31 dec
	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	3	1
Andelar i koncernföretag	5 708	5 510
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	203	227
Summa anläggningstillgångar	5 914	5 737
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 068	5 972
Övriga kortfristiga fordringar	39	30
Kassa och bank	-	355
Summa omsättningstillgångar	7 107	6 357
SUMMA TILLGÅNGAR	13 021	12 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	90	89
Fritt eget kapital	7 600	7 990
Eget kapital	7 690	8 079
Långfristiga räntebärande skulder	2 100	1 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	38	8
Övriga långfristiga skulder	2	1
Summa långfristiga skulder	2 140	1 009
Certifikat, kortfristiga	1 455	1 150
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000	1 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	484	583
Övriga kortfristiga skulder	252	274
Summa kortfristiga skulder	3 191	3 007
Summa skulder	5 331	4 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 021	12 095

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

Resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

Direktavkastning*

Driftnetto för en rullande tolv månaders period 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 driftskostnader, 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 skall tillämpa från och med 2005.

Jämförbart bestånd

Jämförbart bestånd är fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden.

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.

Nettoskuld / EBITDA

Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till driftnetto minskat med kostnader för centraladministration enligt intjäningsförmågan.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkliga 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 förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt 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 ESMA (European Securities and Markets Authority)

Hemfosa

FASTIGHETER