

Framgångsrik emission och fortsatt renodling

KVARTALET APRIL-JUNI 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 642 mkr (615)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 352 mkr (346), vilket motsvarar 2,23 kr per stamaktie (2,36)
- Resultat efter skatt uppgick till 703 mkr (670), motsvarande 4,62 kr per stamaktie (4,62)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 121 mkr (153), motsvarande 0,64 kr per stamaktie (0,94)

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 1 292 mkr (1 203)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 693 mkr (613), vilket motsvarar 4,61 kr per stamaktie (4,13)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 357 mkr (1 177), motsvarande 9,37 kr per stamaktie (8,21)
- Redovisat fastighetsvärde om 31,9 mdkr (27,8) omfattar 417 direktägda fastigheter (366)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 81,58 kr per stamaktie (65,43)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 414 mkr (537), motsvarande 2,60 kr per stamaktie (3,57)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I juli utsågs Joacim Sjöberg till vice VD med tillträde i oktober 2016. Samtidigt meddelades att VD Jens Engwall planerar lämna sin operativa roll före utgången av 2017.
- En framgångsrik nyemission, med företrädesrätt för Hemfosas stamaktieägare, tillförde bolaget cirka 1,8 mdkr.
- Hemfosas årsstämma ägde rum den 19 april. Stämman beslutade bland annat om en utdelning om 4,20 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie, båda med kvartalsvis utbetalning.
- Hemfosa förvärvade 13 skolfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 444 mdkr. Under kvartalet tillträdde tio av fastigheterna.
- Söderport Fastigheter, ett joint venture som ägs till 50 procent, avyttrade en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 170 mdkr.
- Hemfosa förvärvade en vårdfastighet i Stockholmsområdet till ett underliggande fastighetsvärde om 195 mdkr.
- Hemfosa tillträdde en kontorsfastighet i Fredrikstad kommun i Norge till ett underliggande fastighetsvärde om 84 mdkr.

Kommentar från VD

Under det andra kvartalet genomförde Hemfosa en emission av stamaktier som tillförde bolaget drygt 1,8 mdkr. Tack vare nyemissionen kan vi agera snabbare när vi identifierar rätt förvärv och fortsätta att växa inom samhällsfastigheter. För att stärka Hemfosas ledning och säkra att företagets långsiktiga strategi genomförs på ett kraftfullt sätt har vi anställt Joacim Sjöberg som vice VD.

Lyckad
nyemission

Genom att fokusera på samhällsfastigheter bygger vi ett fastighetsbestånd med stabila kassaflöden och långsiktiga hyresgäster. Den stora uppslutningen i emissionen bland våra aktieägare var mycket uppmuntrande och stärker oss i övertygelsen att vi tänker och gör rätt – och vi har nu ännu bättre förutsättningar att fortsätta bygga Hemfosa på våra tre marknader i Norden. Vi gör det med ett tydligt mål att renodla portföljen så att samhällsfastigheter motsvarar minst 75 procent av fastighetsvärdet, idag är den andelen 63 procent.

STARKARE PLATTFORM I NORDEN

Fortsätter ta
rätt steg för
vald strategi

Under kvartalet genomförde vi flera bra affärer och uppnådde samtidigt ett starkt förvaltningsresultat. I Sverige förvärvade vi 13 skolfastigheter, främst i Stockholmsregionen, till ett värde om 444 mkr, med en exklusiv option att under tredje kvartalet i år teckna avtal om förvärv av ytterligare två skolor. Det här är fastigheter fullt uthyrda till väletablerade skolaktörer, i bra lägen, som vi är mycket glada att kunna komplettera vår portfölj med. I juni tecknade vi också avtal om förvärv av en centralt belägen vårdfastighet i Vällingby i västra Stockholm till ett värde av 195 mkr med tillträde i september. På den norska marknaden förvärvade vi under kvartalet 20 procent av andelarna i ett fastighetsbolag inriktat på samhällsfastigheter samt tillträdde seniorcentret Ringstabekk i kommunen Bærum i Osloregionen.

Vi fortsätter målmedvetet och aktivt att bygga Hemfosa som specialisten inom samhällsfastigheter. Jag är nöjd med att vi, trots en hårdnande konkurrens inte minst i Sverige, håller ett högt tempo i transaktionerna och genomför förvärv till goda villkor – vilket var vad vi föresatte oss när vi genomförde emissionen under våren. En viktig anledning till det är den kompetens, vilja och marknadskänedom som Hemfosas organisation besitter.

Stärkt
organisation

SÄKRAR KOMPETENS OCH SUCCESSIONSPLANERING

I Norge har vi förstärkt organisationen med en erfaren fastighetschef som kommer att fokusera på att utveckla vår förvaltning, vilket ger ledningen i Norge bättre förutsättningar att hitta och genomföra intressanta förvärv och projekt. Vi är nu etablerade i Norge med den styrka vi behöver för att hantera ett växande bestånd och i Finland arbetar vi med att få en optimal organisation på plats.

Jag är mycket glad över att Joacim Sjöberg förstärker koncernledningen som vice-VD från och med i höst och därmed säkrar det fortsatta byggandet av Hemfosa Fastigheter. Joacim Sjöberg har varit nära bolaget som finansiell rådgivare i många år, han har gedigen strategisk kompetens och kan Hemfosas företagskultur väl. Med honom i organisationen fortsätter vi arbeta mot våra mål och jag kan börja planera en ordnad succession och så småningom fokusera på en friare roll som betydande ägare och gärna som styrelseledamot. Under tiden ska vi med full kraft fortsätta genomföra värdeskapande affärer och utveckla den befintliga verksamheten på våra marknader i Norden.

Jens Engwall, VD

Översikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Jan-jun		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Hysesintäkter	1 292	1 203	2 443	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-432	-407	-773	-538
Driftnetto	860	797	1 670	1 074
Centraladministration	-64	-60	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	16	-2	0	62
Andel i joint ventures resultat	101	100	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-219	-221	-450	-480
Förvaltningsresultat	693	613	1 363	821
Värdeförändring fastigheter	930	752	1 500	695
Värdeförändring finansiella instrument	-26	-21	-42	-277
Aktuell och uppskjuten skatt	-239	-165	-483	-115
Årets resultat	1 357	1 177	2 339	1 124
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	65	-38	-131	-
Årets totalresultat	1 422	1 139	2 207	1 124

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	30 jun		31 dec	
	2016	2015	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	31 928	27 800	29 553	24 718
Andelar i joint ventures	1 210	835	1 075	609
Andelar i intresseföretag	54	-	-	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	19	14	7	10
Kortfristiga fordringar	241	255	82	94
Likvida medel	745	455	732	594
Summa tillgångar	34 198	29 359	31 449	26 025
Eget kapital	13 236	9 523	10 749	8 950
Räntebärande skulder	18 494	17 765	18 898	15 760
Derivat	130	126	103	106
Uppskjutna skatteskulder	926	598	701	492
Övriga skulder	1 412	1 347	997	718
Summa eget kapital och skulder	34 198	29 359	31 449	26 025

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-jun		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414	536	1 220	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 388	-2 506	-3 943	-7 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	982	1 832	2 862	7 187
Totalt kassaflöde	9	-138	138	310

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	Jan-jun		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Avkastning på eget kapital, % ¹	21,9	22,5	23,7	19,7
Soliditet, % ¹	38,7	32,4	34,2	34,4
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	57,9	63,9	63,9	63,8
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,4	1,9	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,7	3,1	3,5	2,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-jun		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie ⁴	4,61	4,13	9,22	7,10
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie ⁴	9,37	8,21	16,28	9,78
Eget kapital, kronor per stamaktie ⁴	72,44	58,00	65,71	53,71
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie ⁴	81,58	65,43	73,98	71,91
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie ⁴	2,60	3,57	7,82	5,40
Utdelning, kronor per stamaktie ³	1,80	0,75	3,00	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	138 412	131 440	131 440	109 954
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	131 440	131 440	131 440

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-jun		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Utdelning, kronor per preferensaktie ³	5,00	5,00	10,00	1,25
Eget kapital, kronor per preferensaktie ¹	162,85	162,50	162,85	162,50
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	11 000	10 000	11 000	10 000

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 jun		31 dec	
	2016	2015	2015	2014
Antal fastigheter	417	366	411	353
Hysesvärde, mkr	2 823	2 681	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 540	2 536	2 607	2 516
Fastigheternas verkliga värde, mkr	31 928	27 800	29 553	24 718
Fastighetsvärde, kronor per kvm	12 569	10 962	11 336	9 824
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	91,0	90,4	90,7
Överskottsgrad, %	66,6	66,2	68,4	66,6
Direktavkastning, %	5,7	6,0	5,8	6,1

1 Vid periodens utgång.

2 Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultaten vid beräkning av räntetäckningsgrad.

3 På årsstämman 2016 fastställdes utdelning om 4,20 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning.

4 På grund av nyemission av stamaktier har historiska nyckeltal räknats om med en korrektionsfaktor.

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hysesintäkter	642	615	1 292	1 203	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-210	-186	-432	-407	-773
Driftnetto	432	429	860	797	1 670
Centraladministration	-38	-33	-64	-60	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	7	1	16	-2	0
Andel i joint ventures resultat	61	64	101	100	255
Finansiella intäkter och kostnader	-109	-115	-219	-221	-450
Förvaltningsresultat	352	346	693	613	1 363
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	431	358	930	752	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	5	31	-26	-21	-42
Årets resultat före skatt	788	735	1 596	1 343	2 821
Aktuell skatt	-0	1	-3	-1	-5
Uppskjuten skatt	-85	-65	-236	-165	-478
Årets resultat	703	670	1 357	1 177	2 339
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	40	-6	65	-38	-131
Årets totalresultat	742	664	1 422	1 139	2 207

ANDRA KVARTALET APRIL-JUNI 2016

Under det andra kvartalet tillträdde Hemfosa tolv samhällsfastigheter, varav ett seniorcenter i Baerums kommun i Norge, tio skolor i Stockholmsregionen samt en skola i Motala. Arbetet med att finna bra investeringar pågår på samtliga Hemfosas tre marknader.

Renodlingen av portföljen fortsatte under kvartalet genom frånträden av elva stycken fastigheter i Sverige, där merparten utgjordes av logistik/lagerfastigheter.

Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 67,3 procent (69,8). Förändringen förklaras främst av planerade underhållsåtgärder som utförts i fastigheterna.

Förvaltningsresultat uppgick till 352 mkr (346), värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 436 mkr (389) och aktuell och uppskjuten skattkostnad uppgick till -85 mkr (-64).

Kvartalets resultat efter skatt uppgick 702 mkr (670), vilket motsvarade 4,62 kronor per stamaktie (4,62) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

PERIODEN JANUARI-JUNI 2016

Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 292 mkr (1 203). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2016 till totalt 2 540 tusen kvadratmeter (2 536). Genomsnittlig hyresintäkt per kvadratmeter uppgick till 1 752 kronor per år (1 727) för Samhällsfastigheter och till 850 kronor per år (851) för Övriga fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick till 91,2 procent (91,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till 432 mkr (407), vilket motsvarade 314 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar yta (305) under en helårsperiod. Överskottsgraden uppgick till 66,6 procent (66,2) och direktavkastningen för hela portföljen till 5,7 procent (6,0).

Förvaltningsresultat

Förvaltning av fastighetsportföljen gav för perioden ett förvaltningsresultat på 693 mkr (613), vilket är en ökning med 13 procent jämfört med föregående år och förklaras främst av den större fastighetsportföljen. Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 4,61 kronor (4,13) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

Centraladministrativa kostnader uppgick till 64 mkr (60).

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 101 mkr (100), vilket främst genererades från innehavet i Söderport Holding AB, och utgjordes av 60 mkr (60) i förvaltningsresultat, 63 mkr (86) i värdeökningar av fastigheter och finansiella instrument samt -22 mkr (-46) i skatter och övriga poster.

Finansiella kostnader påverkades positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning, även om räntegolv i vissa låneavtal begränsar Hemfosas möjlighet att fullt ut tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2016 uppgick till 2,05 procent (2,23). Hemfosa arbetar främst med rörlig ränta i sina låneavtal och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak, vilket ökar förutsägbarhet och minskar påverkan av förändringar i räntenivåer. Belåningsgraden uppgick till 57,9 procent (63,9).

Förändringar i verkligt värde

Hemfosas fastighetsportfölj hade under perioden en orealiserad värdeförändring på 897 mkr (658), främst genererad av projektvinster och förändrade avkastningskrav. Genomförda avyttringar resulterade i positiva realiserade värdeförändringar på 33 mkr (94).

Ränteswappar och räntetak hade per den 30 juni 2016 ett negativt verkligt värde om totalt 128 mkr (124). Den orealiserade negativa värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 26 mkr (21) under perioden.

Skatt

Den nominella skattesatsen i Sverige är 22 procent, i Norge 25 procent och i Finland 20 procent. Inkomstskatten fördelas i Rapport över resultat och övrigt totalresultat på två poster; aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 15 procent (11).

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 3 mkr (1) och den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 236 mkr (165), varav 253 mkr (134) var hänförligt till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter. Övriga poster avser uppskjutna skatteintäkter och -kostnader hänförliga till omvärdering av derivat och skattemässiga underskott samt genomförda fastighetstransaktioner.

Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 357 mkr (1 177), vilket motsvarade 9,37 kronor per stamaktie (8,21) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

Övrigt totalresultat

Omräkningen av den norska och finska verksamheten genererade under perioden en omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om 84 mkr (-48). Uppskjuten skatt hänförlig till poster inom övrigt totalresultat uppgick till -18 mkr (11).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 414 mkr (537), vilket motsvarade 2,60 kronor per stamaktie (3,57). Det minskade kassaflödet från den löpande verksamheten är främst relaterat till större förvärv i jämförelseperioden. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 388 mkr (-2 506), varav investeringar i befintliga fastigheter -313 mkr (-240), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 799 mkr (-3 399), avyttring av dotterbolag och fastigheter 810 mkr (1 261) samt övriga poster -85 mkr (-128).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 982 mkr (1 832). Den genomförda nyemissionen gav 1 809 mkr (-) i kassaflöde. Under kvartalet sysselsattes kapitalet genom att tillfälligt amortera befintlig revolverande kredit för att kortsiktigt ge en positiv effekt på räntekostnaderna. Totala amorteringar och nyupptagna lån uppgick till netto -535 mkr (-2 005). Under perioden utdelades 292 mkr (174) till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel med nio mkr (-138) under perioden.

Segmentsredovisning

Hemfosa har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmentsindelningen är baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand.

Segmentet Sverige utgör det största segmentet och bidrog med 87 procent (92) av hyresintäkterna under perioden. Sverige kommer även fortsättningsvis att utgöra tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsportfölj, även om ambitionen är att övriga segment ska växa. I nedanstående tabeller presenteras Hemfosas driftnetto samt ett urval av nyckeltal för perioden och senaste helåret, dels uppdelat per segment, dels totalt för koncernen.

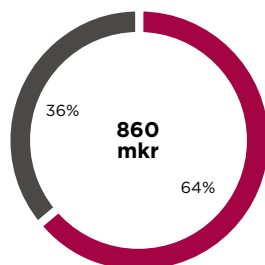
Driftnetto (mkr)	Sverige			Norge			Finland			Totalt		
	Jan-jun	Helår		Jan-jun	Helår		Jan-jun	Helår		Jan-jun	Helår	
	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	1130	1113	2 247	123	90	196	39	-	0	1 292	1 203	2 443
Fastighetskostnader												
<i>Drift</i>	-243	-234	-411	-1	0	-2	-2	-	0	-246	-234	-413
<i>Underhåll</i>	-97	-80	-191	-1	0	-3	0	-	0	-99	-80	-194
<i>Fastighetsskatt</i>	-42	-44	-83	-1	-1	-2	-2	-	0	-45	-46	-86
Fastighets-administration	-41	-46	-78	-1	0	-2	0	-	0	-42	-46	-81
Driftnetto	707	709	1 482	119	88	187	35	-	0	860	797	1 670

Periodens nyckeltal, 30 jun	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	2 478	2 466	258	215	87	-	2 823	2 681
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 324	2 418	152	118	64	-	2 540	2 536
Verkligt värde fastigheter, mkr	26 980	24 678	3 847	3 122	1 101	-	31 928	27 800
Antal fastigheter	381	348	31	18	5	-	417	366
Direktavkastning, %	5,6	5,9	6,1	7,0	6,7	-	5,7	6,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	90,3	99,5	100,0	100,0	-	91,2	91,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,6	5,3	8,9	10,5	9,0	-	6,1	5,7

¹ exklusive garage

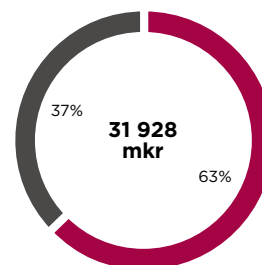
I pajdiagrammen illustreras storleken på de två fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter, där Samhällsfastigheter bidrog med 64 procent (56) av periodens driftnetto och utgjorde 63 procent (55) av Hemfosas fastighetsvärde.

**Driftnetto per fastighetstyp
Koncernen jan-jun 2016**



■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

**Verkligt värde per fastighetstyp
Koncernen 30 jun 2016**



■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

85%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

SVERIGE

Fastighetsbeståndet i Sverige uppgick till ett värde om 26 980 mkr (24 677) omfattande 381 stycken (348) fastigheter med ett hyresvärde om 2 478 mkr (2 466) och en uthyrningsbar yta om 2 324 tusen kvadratmeter (2 418).

Sverige är Hemfosas huvudmarknad med en tydlig tyngdpunkt på Samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot denna fastighetstyp, även om beståndet framgent kommer att innehålla Övriga fastigheter som kompletterar portföljen på ett önskvärt sätt. Geografiskt har det svenska beståndet tonvikt på Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, men även tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgjorde cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet. De största hyresgästerna i Sverige är Polismyndigheten, Härnösands kommun och Domstolsverket. Per den 30 juni 2016 utgjorde det svenska fastighetsbeståndet 85 procent av Hemfosas fastighetsvärde.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 130 mkr (1 113) och driftnettot till 707 mkr (709). Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64). Det är främst ökade underhållskostnader som gjort att överskottsgraden minskat något. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 90,0 procent (90,2). Direktavkastningen uppgick till 5,6 procent (5,9). I det svenska fastighetsbeståndet härrörde 55 procent (53) av hyresintäkterna och 57 procent (56) av driftnettot från Samhällsfastigheter.

Under andra kvartalet förvärvades tolv samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 290 mkr, varav nio skolor i Stockholmsregionen, en skola i Motala och en i Västerås. Tidigare i år förvärvades tre samhällsfastigheter i Växjö, Uppsala och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 466 mkr.

Under kvartalet har fastighetsportföljen fortsatt renodlats och inom Övriga fastigheter avyttrades elva fastigheter till ett underliggande värde om 526 mkr. Den största avyttringen avsåg fyra logistikfastigheter med en sammanlagd yta om 86 tusen kvadratmeter. Tidigare i år avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle samt ytterligare fem oprioriterade fastigheter. Totalt avyttrades fastigheter under perioden till ett underliggande fastighetsvärde om 854 mkr.

Hemfosa har under perioden tecknat hyresavtal för tidigare vakanta ytor i en kontorsfastighet i Mölndal. Den stora nyuthyrningen, tillsammans med hyresgäst Anpassning och upprustning, är ett viktigt steg i att förnya området Södra Porten i Mölndal. Fastigheten i Mölndal består av 16 olika byggnader. En av de större av dessa upprustas nu till ett modernt, flexibelt kontor samt byggs till med cirka två tusen kvadratmeter och får därmed en total uthyrningsbar yta om elva tusen kvadratmeter. Hemfosa har tecknat ett tioårigt hyresavtal med If Skadeförsäkring för hela ytan. Beräknad

inflyttning i de upprustade och anpassade lokalerna är juni 2017. Ombyggnadsarbetet påbörjades under kvartalet.

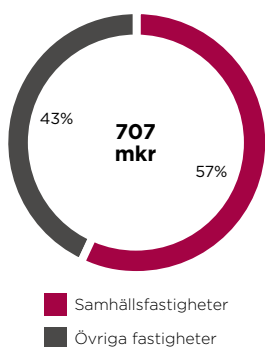
Segmentet Sverige är uppdelat i fem regioner, där region Stockholm och Mellan bidrog med relativt sett det högsta driftnettot. Segmentet stod för 87 procent (93) av koncernens totala hyresintäkter och 82 procent (89) av driftnettot under perioden.

Segment Sverige (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	557	562	1130	1113	2 247
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-111	-106	-243	-234	-411
<i>Underhåll</i>	-53	-37	-97	-80	-191
<i>Fastighetsskatt</i>	-21	-22	-42	-44	-83
Fastighetsadministration	-20	-21	-41	-46	-78
Driftnetto	352	376	707	709	1 482
Hyresvärde, mkr ¹			2 478	2 466	2 518
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			2 324	2 418	2 451
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			26 980	24 677	25 999
Antal fastigheter ¹			381	348	388
Direktavkastning, %			5,6	5,9	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			90,0	90,2	89,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			5,6	5,3	5,4

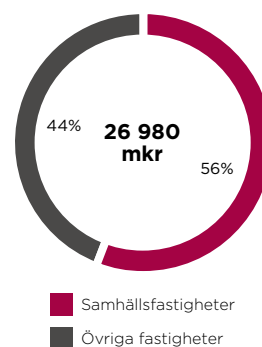
1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

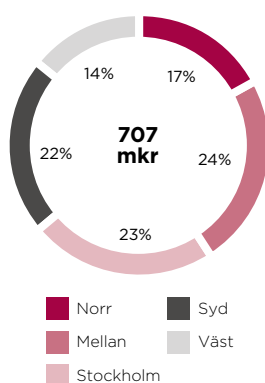
**Driftnetto per fastighetstyp
Sverige jan-jun 2016**



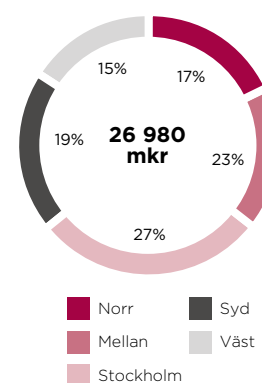
**Verkligt värde per fastighetstyp
Sverige 30 jun 2016**



**Driftnetto per region
Sverige jan-jun 2016**



**Verkligt värde per region
Sverige 30 jun 2016**



12%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

NORGE

Fastighetsbeståndet i Norge uppgick till ett värde om 3 847 mkr (3 122) omfattande 31 stycken (18) fastigheter med ett hyresvärde om 258 mkr (215) och en uthyrningsbar yta om 152 tusen kvadratmeter (118).

Hemfosa har sedan början av 2015 varit etablerat på den norska marknaden och per den 30 juni 2016 stod fastighetsbeståndet i Norge för tolv procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är främst belägna i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter med alltifrån kontor och rättsväsende till skola, vård och omsorg bland verksamheterna. De största hyresgästerna är Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV Arbeids- og Velferdsforvaltningen och Høgskolen i Østfold. Hemfosa har byggt upp en förvaltningsorganisation i Norge som är dimensionerad för att hantera ett växande fastighetsbestånd.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 123 mkr (90) och driftnettot till 119 mkr (88). Överskottsgraden uppgick till 97 procent (98). Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 99,5 procent (100,0). En lägre ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med föregående period beror på en förvärvad vakans i samband med förvärvet av Statens Park. Direktavkastningen uppgick till 6,1 procent (7,0).

Under kvartalet förvärvades ett seniorcenter i Baerums kommun omfattande sex tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och med ett nioårigt hyresavtal. Tidigare i år förvärvade Hemfosa området Statens Park, i Tønsbergs kommun söder om Oslo, bestående av nio samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 414 mkr. Fastigheterna i Statens Park omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad.

Under kvartalet förvärvade Hemfosa även 20 procent av andelarna i ett norskt bolag som är inriktat på samhällsfastigheter. Innehavet redovisas som Andelar i intresseföretag i Rapport över finansiell ställning.

Norge stod för tio procent (sju) av periodens hyresintäkter och 14 procent (11) av driftnettot.

Segment Norge (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	65	52	123	90	196
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	0	-1	0	-2
<i>Underhåll</i>	0	1	-1	0	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-1	-1	-2
Fastighetsadministration	0	0	-1	0	-2
Driftnetto	63	52	119	88	187
Hyresvärde, mkr ¹			258	215	206
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			152	118	119
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			3 847	3 122	3 042
Antal fastigheter ¹			31	18	21
Direktavkastning, %			6,1	7,0	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			99,5	100,0	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			8,9	10,5	10,2

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

3%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

FINLAND

Fastighetsbeståndet i Finland uppgick till ett värde om 1 101 mkr (-) omfattande 5 stycken (-) fastigheter med ett hyresvärde om 87 mkr (-) och en uthyrningsbar yta om 64 tusen kvadratmeter (-).

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa, i slutet av 2015, etablerade sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av Samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Per den 30 juni 2016 utgjorde fastighetsbeståndet i Finland tre procent av Hemfosas fastighetsvärde. Hemfosa arbetar med att etablera en förvaltningsorganisation i Finland.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 39 mkr (-) och driftnettot till 35 mkr (-). Överskottsgraden uppgick till 90 procent (-). Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 100,0 procent (-). Direktavkastningen uppgick till 6,7 procent (-) beräknat på ett förväntat driftnetto under en tolv månadersperiod.

Under andra kvartalet fortsatte arbetet med att utvärdera möjliga affärer och det finns goda förutsättningar att detta arbete kommer resultera i transaktioner under andra halvan av året. Tidigare i år förvärvades tre samhällsfastigheter i södra Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Tammerfors, landets tredje största stad och innefattar en universitetsbyggnad, respektive en kontorsbyggnad. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda.

Finland stod för tre procent av periodens hyresintäkter och fyra procent av driftnettot.

Segment Finland (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	20	-	39	-	0
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	-	-2	-	0
<i>Underhåll</i>	0	-	0	-	0
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-	-2	-	0
Fastighetsadministration	0	-	0	-	0
Driftnetto	17	-	35	-	0
Hyresvärde, mkr ¹			87	-	45
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			64	-	37
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			1101	-	512
Antal fastigheter ¹			5	-	2
Direktavkastning, %			6,7	-	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			100,0	-	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			9,0	-	8,6

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 juni 2016. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2016
Hysesintäkter	2 576
Fastighetskostnader	-653
Fastighetsadministration	-69
Driftnetto	1 854
Centraladministration	-117
Andel i joint ventures resultat	127
Finansiella intäkter och kostnader	-413
Förvaltningsresultat	1 451

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och tomträttsavgäld per den 30 juni 2016.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 30 juni 2016, som uppgick till 2,05 procent.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till valutakurserna per den 30 juni 2016¹.

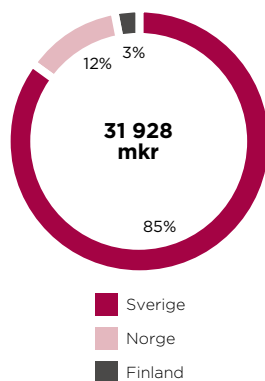
¹ Följande valutakurser är tillämpade: NOK/SEK om 1,0081 och EUR/SEK om 9,4164

Fastighetsbeståndet

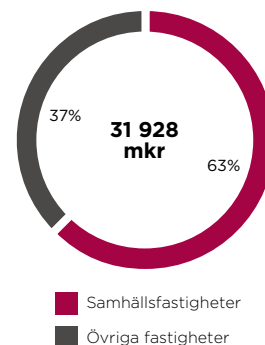
Hemfosas fastighetsbestånd domineras av fastighetstypen Samhällsfastigheter men består även av Övriga fastigheter. Hemfosa arbetar målmedvetet för att renodla fastighetsbeståndet mot Samhällsfastigheter, som under perioden utgjorde 63 procent av Hemfosas fastighetsvärde och ambitionen är att andelen ska öka. Fastighetsbeståndet har vuxit även geografiskt i och med förvärv av Samhällsfastigheter i Norge och Finland. Därmed betraktar sig Hemfosa som en nordisk aktör på marknaden för samhällsfastigheter.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 juni 2016 totalt 417 fastigheter (366). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 31,9 mdkr (27,8), varav Samhällsfastigheter utgjorde 20,0 mdkr (15,9) motsvarande 63 procent (57). Den sammanlagda ytan var 2 540 tusen kvadratmeter (2 536) med ett hyresvärde om 2 823 mkr (2 681).

Verkligt värde per segment
30 jun 2016



Verkligt värde per fastighetstyp
30 jun 2016



INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Totala investeringar i fastigheter uppgick till 2 100 mkr (3 625), varav 1 788 mkr (3 383) avsåg förvärv av fastigheter och 312 mkr (240) investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Renodlingen av portföljen innebar att Hemfosa avyttrade oprioriterade fastigheter som inte längre passade in i verksamheten, i hela portföljer såväl som styckevisa avyttringar av fastigheter. De sammanlagda avyttringarna under perioden uppgick till 847 mkr (1 295).

Investeringar, förvärv och avyttringar per segment, 30 jun	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	310	240	3	0	0	-	313	240
varav Samhällsfastigheter	131	94	3	0	0	-	134	94
Förvärv av fastigheter, mkr	757	436	521	2 944	509	-	1 795	3 385
varav Samhällsfastigheter	756	436	521	2 944	509	-	1 786	3 383
Avyttringar av fastigheter, mkr	-847	-1 295	0	-	0	-	-847	-1 295
varav Samhällsfastigheter	0	-293	0	-	0	-	0	-293

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosa inriktar sin verksamhet mot fastighetstypen Samhällsfästigheter med hyresgäster som driver direkt eller indirekt skattefinansierade verksamheter såsom skola, rättsväsende, vård, omsorg och myndigheter. En fastighet definieras av Hemfosa som Samhällsfästighet om direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för minst 70 procent av hyresintäkterna.

Samhällsfästigheter bidrog under perioden med 61 procent (57) av Hemfosas hyresintäkter. Specialiseringen mot Samhällsfästigheter ger Hemfosa en unik position på sina marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom Samhällsfästigheter, som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstider. Vid periodens slut utgjorde Samhällsfästigheter 63 procent (57) av fastighetsbeståndets totala värde.

Utveckling under perioden

Under andra kvartalet tecknades avtal om förvärv av 13 skolfästigheter varav tio stycken i Stockholmsregionen, två i Västerås och en i Lund. Tio av fästigheterna har tillträtts under kvartalet, de övriga tre kommer tillträdas inom ett år. Samtidigt tecknades en exklusiv option att i september 2016 teckna avtal om ytterligare två skolfästigheter till ett värde om 320 mkr. Förutom de tio skolorna förvärvades under kvartalet en skola i Motala och ett seniorcenter i Baerums kommun i Norge. Totalt förvärvades fästigheter till ett värde om 385 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 20 tusen kvadratmeter under årets andra kvartal.

Tidigare i år förvärvade Hemfosa 15 stycken Samhällsfästigheter till ett värde om 1,4 mdkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 72 tusen kvadratmeter. I Sverige förvärvades tre samhällsfästigheter, vari hyresgästerna bedriver verksamheter inom skola, vård och omsorg. I Norge förvärvades under kvartalet nio samhällsfästigheter, som utgör området Statens Park i Tønsbergs kommun söder om Oslo, till ett underliggande fästighetsvärde om 414 mkr. Fästigheterna omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad. I Finland förvärvades tre samhällsfästigheter till ett underliggande fästighetsvärde om cirka 500 mkr. Två av fästigheterna är belägna i Tammerfors, landets tredje största stad, och innefattar en universitetsbyggnad för Tammerfors universitet samt en kontorsbyggnad, vilken är fullt uthyrd till det finska skatteverket. Den tredje fästigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg och rymmer polismyndighet, åklagarmyndighet och kronofogdemyndighet.

Nyckeltal per fästighets- kategori, 30 jun	Samhällsfästigheter											
	Skola		Kontor		Rätts- väsende		Vård/ Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	514	453	537	529	338	233	282	214	9	8	1 681	1 438
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	392	343	421	401	243	188	249	193	10	9	1 314	1 134
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 390	4 919	5 999	4 729	3 997	3 624	3 499	2 509	124	100	20 010	15 882
Antal fästigheter	68	51	50	41	40	38	106	57	7	6	271	193
Direktavkastning ² , %											5,9	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,6	95,3
Hyreskontraktens återstående löptid, år											7,0	6,9

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

ÖVRIGA FASTIGHETER

Övriga fastigheter består av samtliga fastigheter som inte kan definieras som Samhällsfastigheter och utgörs främst av kontor och logistik- och lagerbyggnader. Fastighetstypen stod för 39 procent (43) av Hemfosas hyresintäkter under perioden.

Hemfosas kontorsfastigheter som inte klassificeras som Samhällsfastigheter är centralt belägna i framförallt de två storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå.

Logistik- och lagerfastigheterna är främst belägna på attraktiva lägen i närheten av de stora Europavägarna vid viktiga transportknutpunkter, i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen.

Utveckling under perioden

Under andra kvartalet fortsatte renodlingen av fastighetsportföljen och inom Övriga fastigheter avyttrades elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 526 mkr. Den största avyttringen avsåg fyra logistikfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 86 tusen kvadratmeter. Tidigare i år avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle samt fem styckvisa oprioriterade fastigheter. Totalt avyttrades fastigheter under perioden till ett värde om 847 mkr. Samtliga avyttrade fastigheter fanns i Sverige.

Nyckeltal per fastighetskategori, 30 jun	Övriga fastigheter							
	Kontor		Logistik/ Lager		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	673	698	262	295	206	250	1141	1243
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	563	607	426	515	237	280	1226	1402
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 792	6 412	3 233	3 351	1 894	2 154	11 918	11 917
Antal fastigheter	64	76	29	34	53	63	146	173
Direktavkastning ² , %							5,7	5,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							86,1	86,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,5	4,2

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på Hemfosas förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och erfarenhet både av området samt kategori av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna tillhandahåller marknadsvärdet på koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktssidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är för Sverige 1,0 procent under 2016 och framåt 2,0 procent. För Norge är inflationsantagandet 2,5 procent och för Finland 1,0 procent under 2016 och 2017, 1,5 procent under 2018 och framåt 2,0 procent. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 procent (6,7), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,4 procent per den 31 mars 2016. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,5 procent (7,9) respektive 8,5 procent (8,8).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 31 928 mkr (27 800). Den totala förändringen under perioden uppgick till 2 375 mkr (3 082) varav 1 795 mkr (3 385) avser förvärvade fastigheter, 313 mkr (240) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 33 mkr (94) avser realiserad värdeförändring och 897 mkr (658) avser orealiserad värdeförändring. Fastigheter till ett värde om 847 mkr (1 295) avyttrades under perioden. Omräkningsdifferenser för perioden uppgick till 186 mkr (-) hänförliga till förvärv i Norge och Finland.

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per segment, 30 jun	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingående värde för året	25 999	24 718	3 042	-	512	-	29 553	24 718
Förvärvade fastigheter	757	441	521	2 944	516	-	1 795	3 385
Investeringar i befintliga fastigheter	310	240	3	-	0	-	313	240
Avyttrade fastigheter	-847	-1 295	0	-	0	-	-847	-1 295
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	33	94	0	-	0	-	33	94
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	728	480	112	178	55	-	897	658
Omräkningsdifferenser	0	-	169	-	17	-	186	-
Utgående verkligt värde	26 980	24 678	3 847	3 122	1 101	-	31 928	27 800

Andelar i joint ventures

Hemfosa var per den 30 juni 2016 delägare i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i Rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

Mkr	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling AS		Övriga bolag		Totalt	
	30 jun		30 jun		30 jun		30 jun	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kapitalandel	824	719	361	86	25	30	1 210	835
Ägarandel %	50	50	65	65	50	50		
Resultatandel, jan-jun	101	100	0	0	0	0	101	100
<i>Varav:</i>								
Förvaltningsresultat	60	60	0	0	-0	-0	60	60
Värdeförändring fastigheter	102	63	-	-	-	-	102	63
Värdeförändring finansiella instrument	-39	23	-	-	-	-	-39	23
Uppskjuten skatt	-24	-23	-	-	-	-	-24	-23
Övrigt	2	-23	-	-	-	-	2	-23

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 30 juni 2016 fastigheter för 5,6 mdkr (5,5) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för perioden till 101 mkr (100) varav 60 mkr (60) avser förvaltningsresultat, 97 mkr (63) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, -39 mkr (23) värdeförändringar på finansiella instrument, -24 mkr (-23) avser uppskjuten skatt samt övriga poster om 2 mkr (-23).

Söderport har avyttrat en fastighet i Malmö. Fastigheten, som omfattar 13 tusen kvadratmeter, har varit vakant sedan oktober 2015. Söderport har initierat framtagandet av en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder, vilken har vunnit laga kraft. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 170 mkr.

Söderport ägde per den 30 juni 2016 49 fastigheter.

Söderport Holding AB

Mkr	30 jun	
	2016	2015
Hysesintäkter jan-jun	270	264
Årets totalresultat jan-jun	182	270
varav Hemfosas andel (50%)	91	135
Fastigheternas marknadsvärde	5 582	5 546
Räntebärande lån	3 219	3 417
Uppskjuten skatteskuld	284	160
Derivat, negativt värde	487	421
Eget kapital	1 647	1 499
varav Hemfosas andel (50%)	824	750
Antal fastigheter	49	73
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	640	749

GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU) tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag.

GCU ska äga och utveckla ett område vid Gardermoen flygplats, nära Oslo, till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanelagd. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras. GCU är Hemfosas största utvecklingsprojekt och det första i sitt slag för bolaget sett till inriktning. Satsningen är helt i linje med Hemfosas strategi; att fokusera på samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad.

Den första etappen av investeringen i GCU innefattar projektering och byggnation av ett specialistsjukhus. GCU har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL). LHL ska samlokalisera verksamheterna av två befintliga specialistsjukhus till det nya sjukhuset när detta är färdigbyggt. Byggnadsarbetet avseende sjukhuset påbörjades under 2015 och det beräknas stå färdigt i januari 2018.

I slutet av 2015 tecknade GCU avtal med Ullensaker kommun om att uppföra ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus. Projekttytan uppgår till cirka åtta tusen kvadratmeter och färdigställandet är beräknat till januari 2018. Kommunen har tecknat ett 30-årigt hyresavtal. Fastigheten är fullt uthyrd. Byggnadsarbetet kommer påbörjas i augusti 2016.

Hemfosas investering i GCU uppgick den 30 juni 2016 till 361 mkr.

Hemfosa har klassificerat andelarna som ett joint ventures i enlighet med IAS 28. Trots att Hemfosa äger majoriteten av aktierna i GCU har Hemfosa inte bestämmande inflytande vad gäller väsentliga ägarfrågor. Enligt aktieägaravtalet kräver verksamhetsnära beslut enighet i GCU:s styrelse och de av styrelsen godkända projektplanerna styr i detalj framdrivande av projekten.

Gardermoen Campus Utvikling AS

Mkr	30 jun	
	2016	2015
Nedlagda kostnader	599	346
Räntebärande lån	106	0
Eget kapital	532	132
varav Hemfosas andel (65%)	346	86
Antal fastigheter	2	1

ÖVRIGA ANDELAR I JOINT VENTURES

Hemfosa äger tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanska-koncernen, 50 procent vardera, Gästgivaregatan Holding AB. Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Planer finns för renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka tio tusen kvadratmeter.

Hemfosa äger även andelar i Strängnäs Culmen II AB. Bolaget bedriver ingen verksamhet.

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 13 236 mkr (9 524), vilket motsvarar en soliditet på 38,7 procent (32,4). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 10 119 mkr (8 169) per den 30 juni 2016.

Under kvartalet genomförde Hemfosa en företrädesemission som tillförde bolaget 1 814 mkr före avdrag för emissionskostnader. I samband med företrädesemissionen ökades antalet stamaktier med 26 288 041 från 131 440 208 till 157 728 249.

Vid periodens utgång hade 166 mkr delats ut av den utdelning som fastställdes på den ordinarie årsstämman 2016, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

EPRA NAV per stamaktie uppgick till 81,58 kronor per aktie (65,43).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Samtliga skuldbelopp i detta kapitel utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter om totalt 57 mkr (67) och måste således beaktas för att få samstämmighet mellan tabeller och redovisade skulder i Rapport över finansiell ställning.

Företrädesemissionen av stamaktier resulterade i en emissionslikvid om 1 814 mkr. Under kvartalet sysselsattes kapitalet genom att tillfälligt amortera befintlig revolverande kredit för att kortsiktigt ge en positiv effekt på räntekostnaderna. Likviden kommer att nyttjas vid kommande förvärv.

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2016 till 18 551 mkr (17 765) varav 17 318 mkr (16 652) avsåg lån från kreditinstitut, 1 200 mkr (1 200) obligationslån, 14 mkr (18) säljarreverser och 19 mkr (19) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300, varav 1 300 mkr (520) var outnyttjad vid periodens utgång. Därutöver finns en beviljad kredit om 400 mkr som ännu ej utbetalts till bolaget. Därutöver har koncernen checkkrediter om totalt 390 mkr (325), vilka var outnyttjade per den 30 juni 2016. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 57,9 procent (63,9) av fastighetsportföljens verkliga värde. Genomsnittlig ränta per den 30 juni 2016 uppgick till 2,05 procent (2,23). 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.

Räntebindning uppdelat på instrument den 30 juni 2016

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	17 576	-4 726	-3 923	8 928	48%
1-2 år	905	385	384	1 674	9%
2-3 år	0	3 661	3 122	6 783	37%
3-4 år	30	679	0	709	4%
4-5 år	0	0	417	417	2%
>5 år	40	0	0	40	0%
Summa	18 551	0	0	18 551	100%

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 649 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

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. Nominellt värde på Hemfosas utestående ränteswappar per den 30 juni 2016 är 4 726 mkr (6 733) och räntetak 3 923 mkr (1 056). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 55,6 procent (51,3) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid periodens utgång till 1,4 år (1,4).

Räntebindning, ränteswappar den 30 juni 2016

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	0	0%	0
1-2 år	385	0,1%	-4
2-3 år	3 661	1,1%	-110
3-4 år	679	1,3%	-16
4-5 år	0	0%	0
>5 år	0	0%	0
Totalt	4 726	1,0%	-130

Nettoförändringen av räntebärande skulder under kvartalet var -1 398 mkr (119). Förändringen förklaras av nyupptagna lån på totalt 62 mkr avseende tillträdade fastigheter i Norge samt refinansieringar om 1 582 mkr. Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 3 097 mkr (511), fördelas på amortering av kreditfaciliteter om 1 229 mkr, 305 mkr avsåg amortering vid försäljning av fastigheter, 1 527 mkr refinansiering samt 36 mkr avsåg löpande amortering enligt låneavtal. Resterande del av nettoförändringen förklaras av valutakursförändringar med 55 mkr (-). Som framgår av tabellen nedan förfaller inga lån under resterande delen av 2016.

Vid periodens utgång uppgick det sammanlagda verkliga värdet på ränteswappar och räntetak till -128 mkr (-154). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,9). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 juni 2016.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 30 juni 2016

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa, mkr
2016	0	0%	169	26	195
2017	5 266	28%	295	51	346
2018	6 380	34%	229	40	270
2019	2 677	14%	112	3	115
2020	3 392	18%	42	0	42
2021-	836	5%	48	0	48
Totalt	18 551	100%	895	120	1 015

1 Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

Övriga upplysningar

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 30 juni 2016 till 64 (59), varav 27 (26) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo, Växjö och Oslo.

Under andra kvartalet anställdes en fastighetschef i Norge. Etablering av en förvaltningsorganisation i Helsingfors pågår.

Hemfosa meddelade i juli att bolaget anställt Joacim Sjöberg som ny ledande befattningshavare och att styrelsen utsett honom till vice verkställande direktör i Hemfosa Fastigheter AB. Anställningen är ytterligare ett led i bolagets arbete att förstärka ledningen och genomföra en långsiktig och kontrollerad successionsplanering. Joacim Sjöberg är idag Chef Corporate Finance på Swedbank och kommer att tillträda sin tjänst i oktober 2016.

VD Jens Engwall har, förutsatt styrelsens godkännande, för avsikt att före utgången av 2017 överlämna det operativa ledarskapet till Joacim Sjöberg. Jens Engwall avser därefter att fortsatt stå till förfogande som styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter och behålla ett betydande aktieinnehav i bolaget.

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 för 2015 på sid 36–39 och 86–88.

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen numera exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot förändring av valutakurs. För närvarande har bolaget inte ingått några valutasäkringar men arbetar kontinuerligt med frågeställningen och det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Känslighetsanalys, 30 juni 2016

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 26
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	-/+ 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 93
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 121
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 41
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+47 /-26
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	-/+186
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-120

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie är sedan den 12 december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF".

Bolaget har genomfört en företrädesemission för vilken teckningsperioden avslutades den 10 maj 2016. Emissionen var fulltecknad. Genom företrädesemissionen har bolagets aktiekapital ökat med 13 144 020,50 kronor och uppgår därefter till 84 364 124 kronor.

Per den 30 juni 2016 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 30 juni 2016 uppgick till 86,50 kronor för stamaktien och 162,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 15 425 mkr. Per den 30 juni 2016 hade Hemfosa 16 299 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 62,6 procent av aktierna och 60,8 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 37,4 procent av aktierna och 39,2 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 30 juni 2016

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	15 861 799	-	9,4%	10,0%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	11 116 726	-	6,6%	7,0%
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9%	5,2%
AMF - Försäkring och Fonder	8 122 742	-	4,8%	5,1%
Swedbank Robur fonder	7 605 341	300 000	4,7%	4,8%
Lannebo fonder	6 964 901	-	4,1%	4,4%
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	6 075 784	-	3,6%	3,8%
JPM Chase NA	3 974 715	98 789	2,4%	2,5%
Styrelse och ledning	7 957 244	16 000	4,7%	5,0%
Övriga	81 812 723	10 585 210	54,8%	52,2%
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0%	100,0%

ÅRSSTÄMMA 2016

Bolaget höll årsstämma den 19 april 2016 på Hotel Rival i Stockholm. Vid årsstämman fastställdes moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2015. Styrelse och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Stämman beslutade att en utdelning om 4,20 kronor per stamaktie ska utgå för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kronor per stamaktie. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktien ska vara den 21 april 2016, 10 juli 2016, 10 oktober 2016 och 10 januari 2017.

Vidare beslutade stämman om utdelning på totalt 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktien ska vara den 10 juli 2016, 10 oktober 2016, 10 januari 2017 och 10 april 2017.

Sammanlagt uppgår utdelningen enligt ovan till totalt 662 048 864 kronor.

Stämman godkände styrelsens beslut från den 14 mars 2016 att öka aktiekapitalet genom nyemission av stamaktier med företrädesrätt för stamaktieägarna, avseende en emissionslikvid om totalt högst cirka 1 814 miljoner kronor, före emissionskostnader. Syftet med emissionslikviden är finansiering av fastighetsförvärv som bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten samt investeringar i befintliga fastigheter.

Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier. Det totala antalet stamaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Hemfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigande.

Stämman fattade beslut om styrelse och dess arvodering i enlighet med valberedningens förslag och omvalde styrelseledamöterna Bengt Kjell, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi. Till ny ledamot valdes Per-Ingemar Persson. Till styrelsens ordförande omvaldes Bengt Kjell. Det registrerade revisionsbolaget KPMG AB omvaldes som bolagets revisor för tiden till slutet av nästa årsstämma. KPMG AB har utsett Björn Flink till huvudansvarig revisor.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka 21 juli 2016
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelsens ordförade

Jens Engwall
Verkställande direktör

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 är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 21 juli 2016 kl 07.30.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–september 2016	9 november 2016
Bokslutskommuniké januari–december 2016	17 februari 2017
Årsredovisning 2016	vecka 13 2017
Delårsrapport januari-mars 2017	25 april 2017

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB
Telefon +46 8 448 04 80
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka
www.hemfosa.se

Jens Engwall, VD, tel: +46 8 448 04 82, mail: jens.engwall@hemfosa.se

Karin Osslind, CFO, tel: +46 8 448 04 84, mail: karin.ossind@hemfosa.se

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hysesintäkter	642	615	1 292	1 203	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-210	-186	-432	-407	-773
Driftnetto	432	429	860	797	1 670
Centraladministration	-38	-33	-64	-60	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	7	1	16	-2	0
Andel i joint ventures resultat	61	64	100	100	255
Finansiella intäkter och kostnader	-109	-115	-219	-221	-450
Förvaltningsresultat	352	346	693	613	1 363
Värdeförändring fastigheter, realiserad	12	23	33	94	91
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	419	335	897	658	1 409
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	0	0	0	0	3
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	5	31	-26	-21	-45
Årets resultat före skatt	788	735	1 596	1 343	2 821
Aktuell skatt	0	1	-3	-1	-5
Uppskjuten skatt	-85	-65	-236	-165	-478
Årets resultat	703	670	1 357	1 177	2 339
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	40	-6	65	-38	-131
Årets totalresultat	743	664	1 422	1 139	2 207
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	699	653	1 353	1 168	2 324
Innehav utan bestämmande inflytande	3	17	4	9	15
Årets resultat	703	670	1 357	1 177	2 339
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	740	647	1 418	1 130	2 191
Innehav utan bestämmande inflytande	3	17	4	9	16
Årets totalresultat	743	664	1 422	1 139	2 207
Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	4,62	4,62	9,37	8,21	16,28

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 jun		31 dec
	2016	2015	2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	31 928	27 800	29 553
Andelar i joint ventures	1 210	835	1 075
Andelar i intresseföretag	54	-	-
Övriga anläggningstillgångar	19	14	7
Summa anläggningstillgångar	33 211	28 649	30 635
Kortfristiga fordringar	241	255	82
Likvida medel	745	455	732
Summa omsättningstillgångar	986	710	814
SUMMA TILLGÅNGAR	34 198	29 359	31 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 219	9 521	10 737
Innehav utan bestämmande inflytande	17	2	12
Eget kapital	13 236	9 523	10 749
Långfristiga räntebärande skulder	15 448	17 544	17 228
Övriga långfristiga skulder	133	128	106
Uppskjutna skatteskulder	926	598	701
Summa långfristiga skulder	16 507	18 270	18 035
Kortfristiga räntebärande skulder	3 047	221	1 670
Övriga kortfristiga skulder	1 408	1 344	994
Summa kortfristiga skulder	4 455	1 566	2 664
Summa skulder	20 962	19 835	20 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 198	29 359	31 449

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflyt.	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 317	8 938	12	8 949
Transaktioner med koncernens ägare jan-jun 2015							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Emissionskostnader	-	-2	-	-	-2	-	-2
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-150	-150	-	-150
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-19	-19
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-2	-	-544	-546	-19	-565
Totalresultat jan-jun 2015	-	-	-43	1 173	1 130	9	1 139
Utgående eget kapital 2015-06-30	71	5 547	-43	3 947	9 522	2	9 523
Transaktioner med koncernens ägare jul-dec 2015							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	1	165 ¹	-	-	166	-	166
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-7	-7	-	-7
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	165	-	-11	155	4	159
Totalresultat jul-dec 2015	-	-	-89	1 149	1 060	7	1 067
Utgående eget kapital 2015-12-31	71	5 713	-132	5 084	10 737	12	10 749
Ingående eget kapital 2016-01-01	71	5 713	-132	5 084	10 737	12	10 749
Transaktioner med koncernens ägare jan-jun 2016							
Nyemission, stamaktier	13	1 796 ²	-	-	1 809	-	1 809
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning stamaktier	-	-	-	-635	-635	-	-635
Summa transaktioner med koncernens ägare	13	1 796	-	-745	1 064	-	1 064
Totalresultat jan-jun 2016	-	-	65	1 353	1 418	4	1 422
Utgående eget kapital 2016-06-30	84	7 509	-67	5 692	13 219	17	13 236

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

2 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 5 mkr.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	352	346	693	613	1 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-60	-65	-100	-101	-264
Betald inkomstskatt	-12	0	-12	-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280	281	581	504	1 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar	95	40	-160	-205	22
Förändringar av rörelseskulder	-253	-168	-7	237	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121	153	414	536	1 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-12	-214	-21	-16	-103
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1	7	5	45
Investeringar i befintliga fastigheter	-166	-145	-313	-241	-566
Förvärv av dotterbolag	-405	-2 148	-1 778	-3 383	-4 491
Avyttring av dotterbolag	509	839	803	1 256	1 378
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-53	-86	-53	-86	-221
Övrigt	59	-45	-32	-42	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68	-1 598	-1 388	-2 506	-3 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	1 809	-	1 809	-	165
Upptagna låneskulder	1 526	2 670	2 517	3 251	4 240
Amortering av låneskulder	-2 997	-1 198	-3 052	-1 246	-1 101
Lösen av befintliga swapavtal	-	-	-	-	-43
Utbetald utdelning till aktieägare	-166	-124	-292	-174	-399
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	1 349	982	1 832	2 862
Årets kassaflöde	225	-96	9	-138	138
Kursdifferens i likvida medel	3	0	4	0	0
Likvida medel vid årets början	517	551	732	594	594
Likvida medel vid årets slut	745	455	745	455	732

NOT 1 SEGMENTSINFORMATION

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa	
	Jan-jun	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Hyresintäkter	1130	1113	123	90	39	-	1292	1203
Fastighetskostnader								
<i>Drift</i>	-243	-234	-1	0	-2	-	-246	-234
<i>Underhåll</i>	-97	-80	-1	0	0	-	-99	-80
<i>Fastighetsskatt</i>	-42	-44	-1	-1	-2	-	-45	-46
Fastighetsadministration	-41	-46	-1	0	0	-	-42	-46
Driftnetto	707	709	119	88	35	-	860	797
Centraladministration							-64	-60
Övriga rörelseintäkter och -kostnader							16	-2
Andel i joint ventures resultat							101	100
Finansiella intäkter och kostnader							-219	-222
Förvaltningsresultat							693	613
Värdeförändring fastigheter							930	752
Värdeförändring finansiella instrument							-26	-21
Årets resultat före skatt							1596	1343

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Från och med 3 juli 2016 tillämpas ESMA:s (European Securities and Markets Authority) Riktlinjer – Alternativa nyckeltal. I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om finansiella mått som inte definieras av IFRS, se Ordlista sid 33.

NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av delårsrapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar redovisningen. Viktiga uppskattningar och bedömningar framgår av Not 25 i årsredovisningen 2015.

NOT 4 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.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	30 jun 2016	30 jun 2015	30 jun 2016	30 jun 2015
Tillgångar värderade till verkligt värde	2	2	2	2
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	759	481	759	481
Skulder värderade till verkligt värde	130	126	130	126
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	18 565	17 835	18 565	17 835

NOT 5 FINANSIERING

Beträffande förändringar i finansiering hänvisas till sid 20-21 i denna delårsrapport.

NOT 6 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 18-19 i denna delårsrapport. Per den 30 juni 2016 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 131 mkr (-). Koncernen hade per den 30 juni 2016 inga fordringar på joint ventures.

NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

En vice VD har anställts samtidigt som VD Jens Engwall planerar att lämna sin operativa roll före utgången av 2017, se vidare sid 23 Medarbetare. Hemfosa tillträdde en vårdfastighet i Stockholmsområdet med ett underliggande värde om 195 mkr. Hemfosa tillträdde även en kontorsfastighet med ett underliggande fastighetsvärde om 84 mkr i Fredrikstad kommun i Norge med kommunen som största hyresgäst. Båda förvärven avser fastighetstypen Samhällsfastigheter.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Nettoomsättning	8	14	16	27	53
Övriga externa kostnader	-9	-8	-20	-18	-33
Personalkostnader	-8	-10	-13	-16	-30
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-9	-4	-17	-7	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	91	19	180	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9	-21	-18	-65	-173
Resultat efter finansiella poster	-10	66	-16	109	953
Bokslutsdispositioner					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	110	-	110	0	-187
Resultat efter bokslutsdispositioner	100	66	94	109	765
Skatt	-24	-	-24	-	-
Årets resultat	76	66	70	109	765

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Årets resultat	76	66	70	109	765
Årets övrigt totalresultat					
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	76	66	70	109	765

För perioden januari–juni 2016 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 76 mkr (149). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 16 mkr (27). Moderbolagets investeringar i verksamheter i andra länder skapade valutakursdifferenser om 14 mkr (-40) och redovisas inom ränteintäkter respektive räntekostnad och liknande resultatposter.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 jun		31 dec
	2016	2015	2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	0	0
Andelar i koncernföretag	4 493	2 886	3 527
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	796	5 491	523
Uppskjuten skattefordran	1	-	24
Summa anläggningstillgångar	8 290	8 377	4 074
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 612	2 669	7 103
Övriga kortfristiga fordringar	72	27	13
Kassa och bank	6	12	286
Summa omsättningstillgångar	6 690	2 708	7 402
SUMMA TILLGÅNGAR	11 980	11 085	11 476
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	71	71
Fritt eget kapital	10 034	8 098	8 913
Eget kapital	10 119	8 169	8 985
Obligationslån	-	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	27	75	-
Summa långfristiga skulder	27	1 275	1 200
Obligationslån	1 200	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	1 196	1 101
Övriga kortfristiga skulder	634	445	190
Summa kortfristiga skulder	1 834	1 641	1 291
Summa skulder	1 861	2 916	2 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 980	11 085	11 476
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	4 493	2 886	3 527
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	13 653	11 951	12 639
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	131	-	-

Moderbolaget hade per den 30 juni 2016 ett eget kapital om 10 119 mkr (8 169), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (71). En företrädesemission av stamaktier under perioden ökade moderbolagets egna kapital med totalt 1 809 mkr efter emissionskostnader. Borgensåtagandet är för skulder i det norska delägda bolaget Gardermoen Campus Utvikling AS, som äger och utvecklar en kompetenspark inom vård och omsorg invid Gardermoen flygplats.

Per den 30 juni 2016 hade moderbolaget kortfristiga räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (1 200). Koncerninterna skulder uppgick till 27 mkr (1 271) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 408 mkr (8 160).

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat för en rullande tolv-månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning.

Direktavkastning

Driftnetto för en rullande tolv-månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Driftnetto

Driftnettos 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.

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 driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmättet innehåller inte effekter från värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i Rapport över resultat med anledning av att de inte ger någon kassaflödeseffekt i koncernen och inte ingår 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 fastighets-skatt.

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.

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.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie

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

Samhällsfastigheter

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkligt värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av Hemfosa andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Tomträttsavgäld

Årlig ersättning till ägaren av fastighet, som innehas med tomträtt.

Tomträtt

Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

Verkligt värde fastigheter

Utifrån marknadsvärde gör Hemfosa en intern fastighetsvärdering där pågående projekt avseende nyproduktion där hyresgästen ej flyttat in redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och marknadsvärde.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

AFFÄRSIDÉ

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

FINANSIELLA MÅL

- Hemfosa ska leverera högst avkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

STRATEGI

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

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

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

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