

# Q2

Delårsrapport  
januari - juni 2019

DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA  
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Hemfosa  
FASTIGHETER

# NYCKELTAL

	Jan-jun		Apr-jun	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	1 393	1 200	705	632
Driftnetto, mkr	971	814	512	446
Överskottsgrad, %	69,7	67,9	72,6	70,6
Förvaltningsresultat, mkr	644	510	335	268
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	725	737	456	373
Resultat efter skatt, mkr	1 057	937	599	502
– per stamaktie före utspädning, kr	5,98	5,26 <sup>2</sup>	3,41	2,82 <sup>2</sup>
– per stamaktie efter utspädning, kr	5,96	5,26 <sup>2</sup>	3,40	2,82 <sup>2</sup>
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	832	461 <sup>2</sup>		
Fastighetsvärde, mdkr	39,0	36,0 <sup>1</sup>		
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr	81,32	75,11 <sup>1</sup>		
Soliditet, %	34,4	35,4 <sup>1</sup>		

<sup>1</sup> Avser 2018-12-31

<sup>2</sup> Kvarvarande verksamhet

## Perioden januari-juni 2019<sup>1</sup>

- Hyresintäkter ökade med 16 procent tack vare en växande fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd är ökningen 4,2 procent.
- Driftnettot ökade med 19 procent, varav knappt 5 procent i jämförbart bestånd.
- Överskottsgraden har stärkts med närmare två procentenheter. Till stor del beror det på effekter från förvärvade fastigheter, men även jämförbart bestånd har högre överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent främst som en följd av ökade hyresintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 725 mkr, vilket motsvarar en ökning med 2,0 procent där 1,2 procent uppstod under andra kvartalet.
- Resultat efter skatt ökade med 13 procent, där ökningen i andra kvartalet var 19 procent.
- Fastighetsvärdet har ökat med 8 procent.
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade till drygt 81 kronor per aktie.
- Intjäningsförmågan uppgick per balansdagen till 1 438 mkr att jämföra med 1 360 mkr vid årsskiftet.

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärv genomfördes i Sverige och Finland:
  - I Eskilstuna, Sverige tillträdde tre fastigheter med skolor och offentliga kontor i juni med underliggande fastighetsvärde om 650 mkr.
  - I Mariestad, Sverige tillträdde en fastighet med 25 byggnader, som huvudsakligen används för anpassat boende och skola, i juni med underliggande fastighetsvärde om 274 mkr.
  - I Esbo, Finland tillträdde en skola i juni med underliggande fastighetsvärde om 245 mkr.
  - I Esbo och Helsingfors, Finland tillträdde en portfölj med fyra offentliga kontor i juli. Underliggande fastighetsvärde är 465 mkr.
- En apportemission om 1 760 000 stamaktier genomfördes i början av juli då ett äldreboende i Nacka förvärvades från ICA-handlarnas Förbund med ett underliggande fastighetsvärde om 156 mkr.
- Henrik Melder är ny ansvarig för Hemfosas verksamhet i Norge där han ska ta tillvara på de stora projektmöjligheter som finns i portföljen.
- Essi Sten har anställts som ansvarig för Hemfosas verksamhet i Finland för att möjliggöra snabbare tillväxt.
- Ett treårigt grönt obligationslån om 1,3 mdkr emitterades i juni till en marginal om 240 räntepunkter.

# HÖG AKTIVITET

Vi hade under kvartalet en hög aktivitet i Hemfosa med flera intressanta förvärv på samtliga tre marknader. Parallellt jobbar vår duktiga förvaltningsorganisation med att ta hand om våra viktiga hyresgäster och välkomna de nya vi har fått genom våra förvärv. Vi fortsatte att stärka organisationen och rekryterade nya landschefer för våra norska och finska verksamheter samt en affärsutvecklingschef. Med rätt laguppställning på plats, ökad intjäningsförmåga och en stabil finansiell ställning har vi goda förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt.

Under våren och sommaren har vi genomfört förvärv i hög takt i Sverige, Norge och Finland. Fastigheterna som vi har förvärvat kompletterar vårt bestånd väl, med bra lägen och stabila samhällsaktörer som hyresgäster. Flera av fastigheterna inkluderar även möjliga framtida projekt i form av till- och nybyggnationer på tillhörande mark - helt i linje med vår strategi att skapa värde genom såväl förvärv som förädling och projekt.

## Fördjupade samarbeten

I Norge innebär förvärvet i Osloregionen synergieffekter med befintligt bestånd och ett fördjupat samarbete med bland annat NAV (Arbets- och Velferdsförvaltningen), en av Hemfosas större hyresgäster.

I Sverige har vi genom förvärv i bland annat Eskilstuna, Mariestad, Motala och Nacka utvidgat vårt samarbete med kommuner och landsting, liksom stora privata samhällsaktörer såsom Vardaga. För Hemfosa är det betydelsefullt att etablera relationer med parter som dessa då vi vet att våra hyresgäster gärna fördjupar samarbeten som fungerar väl. Vi har många exempel på hur Hemfosa har kunnat växa vidare med hyresgäster när de valt att expandera sin verksamhet, mycket tack vare vår lyhörda, lokala förvaltningsorganisation.

Mot den bakgrunden är vi särskilt glada att vi genom förvärven i Finland har etablerat samarbete med de stora kommunerna Esbo och Helsingfors samt förskoleoperatören Touhula. Med avtalade förvärv under de senaste månaderna om totalt drygt 750 mkr förstärker vi Hemfosas finska portfölj avsevärt, till ett sammanlagt värde om närmare 3 mdkr.

## Laguppställningen klar

I Hemfosas tillväxtstrategi har vi en uttalad satsning på att växa i Finland där vi ser goda möjligheter till fler förvärv. Med en landschef på plats i Finland efter sommaren kommer vi att kunna växla upp verksamheten ytterligare. Ett förväntat ökat ägarskifte av samhällsfastigheter från stat och kommun till privata aktörer ger möjligheter till fler affärer på den finska marknaden.

Även i Norge har vi rekryterat en ny landschef som tar över när Simon Venemyr Otterslands konsultavtal löper ut. Med vår nya landschef på plats förstärker vi kompetensen kring tidiga skeden och projekt, något vi kommer ha stor nytta av i vår norska verksamhet där vi ser stor utvecklingspotential i vårt befintliga bestånd. I samband med förändringarna har vi också köpt Simons minoritetsandel i den norska verksamheten.



Under kvartalet har vi även rekryterat en ny affärsutvecklingschef som blir en viktig kraft i att öka tempot i arbetet med kommuner och koncept. Med dessa medarbetare ombord, tillsammans med vår befintliga personal, har vi satt den laguppställning vi behöver för att vidareutveckla Hemfosa och nå våra mål.

## God förvärvs kapacitet

Under kvartalet tog vi flera steg för att stärka vår finansieringskapacitet för ytterligare förvärv. Hemfosa emitterade i maj en grön obligation om 1,3 mdkr som möttes av ett mycket stort intresse bland investerare. Det är ett finansieringsslag som passar Hemfosas verksamhet inom samhällsfastigheter och kompletterar vår övriga finansiering väl.

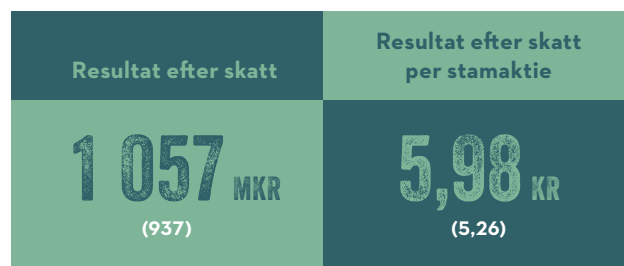
Jag är väldigt nöjd med Hemfosas utveckling under första halvåret 2019. Vi har en tydlig färdriktning mot vår lönsamma tillväxtresa med en fastighetsportfölj om 50 mdkr inom fem år. I och med de framgångsrika affärer vi genomfört hittills i år tar vi viktiga steg mot detta mål. Vi har också en god bredd i vår projektverksamhet med flera spännande projekt under planering och genomförande, därtill en bra *pipeline* framåt. Energin och engagemanget i organisationen är stort och vi ser fram emot ett lika spännande andra halvår 2019.

Caroline Arehult,  
VD

# RESULTATKOMMENTAR

## Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	705	632	1393	1200
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-115	-110	-259	-230
Underhållskostnader	-35	-36	-77	-78
Fastighetskostnader	-19	-18	-37	-36
Fastighetsadministration	-25	-22	-49	-42
<b>Driftnetto</b>	<b>512</b>	<b>446</b>	<b>971</b>	<b>814</b>
Centraladministration	-37	-37	-70	-68
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	4	3	4
Andel i joint ventures resultat	0	-2	0	4
Andel i intresseföretags resultat	4	2	6	4
Finansiella intäkter och kostnader	-145	-146	-265	-248
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>335</b>	<b>268</b>	<b>644</b>	<b>510</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	0	-2	0	-2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	456	373	725	737
Värdeförändring finansiella instrument	-54	-20	-67	-8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>737</b>	<b>619</b>	<b>1301</b>	<b>1236</b>
Skatt	-138	-116	-244	-299
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>599</b>	<b>502</b>	<b>1057</b>	<b>937</b>
Avvecklad verksamhet				
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	424	-	690
<b>Periodens resultat</b>	<b>599</b>	<b>926</b>	<b>1057</b>	<b>1627</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	61	127	254	336
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>660</b>	<b>1053</b>	<b>1311</b>	<b>1964</b>
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	599	917	1057	1606
Innehav utan bestämmande inflytande	0	9	0	21
<b>Periodens resultat</b>	<b>599</b>	<b>926</b>	<b>1057</b>	<b>1627</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	660	1041	1311	1933
Innehav utan bestämmande inflytande	0	13	0	30
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>660</b>	<b>1053</b>	<b>1311</b>	<b>1964</b>

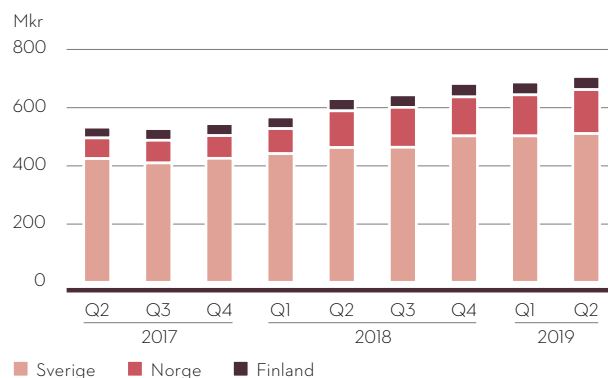


## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade i delårsperioden med 193 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar 16 procent. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd tack vare genomförda förvärv och projekt, främst i Norge och Sverige.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 48 mkr, motsvarande 4,2 procent. Indexreglering, uthyrning av vakanta ytor och omförhandlingar bidrog till detta.

## Hyresintäkter per kvartal och marknad

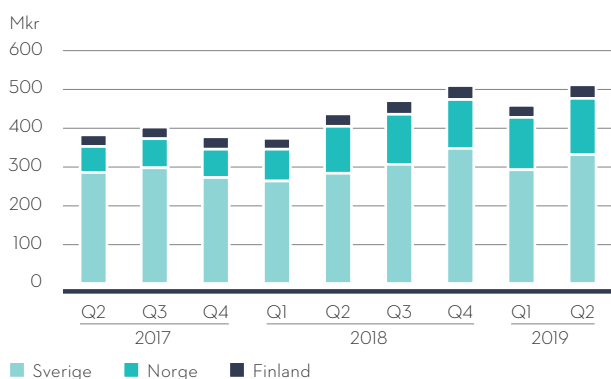


## Driftnetto

Driftnettot stärktes i delårsperioden med 157 mkr, eller 19 procent, jämfört med motsvarande period föregående år. Detta beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter men man kan också notera att fastighetskostnader inte ökade i samma takt som hyresintäkterna. I fastighetsadministration finns ett belopp om drygt 5 mkr i vite till en hyresgäst i samband med en hyresgäst-anpassning.

Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 37 mkr, motsvarande 4,8 procent. Det har med andra ord varit en hög driftseffektivitet i jämförbart bestånd.

### Driftnetto per kvartal och marknad



### Överskottsgrad

Överskottsgraden i delårsperioden ökade till 69,7 procent (67,9). För kvartalet var överskottsgraden 72,6 procent (70,6). Ökningen förklaras till stor del av effekter av förvärvade fastigheter men även i jämförbart bestånd finns en ökning.

### Överskottsgrad per kvartal



### Finansnetto

Finansnetto för delårsperioden var något sämre än föregående år. Under andra kvartalet uppstod engångskostnader om 10 mkr i samband med återköp av obligation, vilket tillsammans med en högre lånevolymer förklarar ökningen i finansiella kostnader.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 juni uppgick till 2,15 procent. Det är några räntepunkter högre än föregående kvartal och beror på större obligationsvolym, högre marginaler vid omförhandling av lån samt en underliggande ränta i Norge (NIBOR) som har gått upp.

Tomträttsavgälder klassificeras från och med i år som finansnetto till följd av införandet av IFRS 16. Tomträttsavgälderna för perioden var -2 mkr.

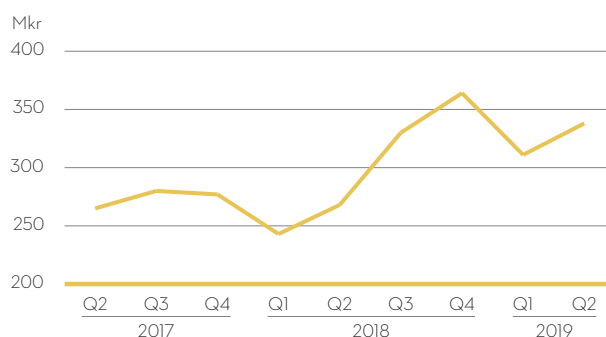
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för delårsperioden var 134 mkr, 26 procent, högre än föregående år. Förklaringarna finns främst i en större volym och högre marginal/överskottsgrad.

Kostnaden för centraladministration var i nivå med föregående år. Föregående år ingick kostnader för delning av bolaget. I år ingår kostnader för ej genomförda förvärv samt rekryteringskostnader.

Resultatandelar från joint ventures var lägre än föregående år, vilket främst förklaras av att sjukhuset på Gardermoen var ett joint venture under föregående års första kvartal men att det därefter är ett dotterbolag. Resultatandelar från intressebolag var högre än föregående år, vilket beror på att det delägda bolaget i Norge, Offentlig Eiendom, har växt samtidigt som Hemfosa gått upp i ägarandel.

### Förvaltningsresultat per kvartal



### Värdeförändring

Delårsperiodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 725 mkr (737), motsvarande 2,0 procent. För andra kvartalet är värdeförändringen 456 mkr (373). Detta motsvarar 1,2 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet.

Största delen av värdeförändringen kommer från kassaflödesförändringar till följd av t ex ändrade intäkter, projekt- och marknadshyresbedömningar, men runt en tredjedel kommer från lägre yielder. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,6 procent. Detta är 0,2 procentenheter lägre än vid värderingen för första kvartalet. Det är framförallt i Sverige som yilderna har sänkts, där de många lågavkastande affärer som genomförts den senaste tiden har lett till nya benchmarks vad gäller värderingsyielder.

Den realiserade värdeförändringen för derivat under perioden uppgick till -67 mkr (-8), där hela -54 mkr (-20) uppstod i andra kvartalet. Värdeförändringen förklaras av att de långa marknadsräntorna har sjunkit.

### Skatt

Skattekostnaden för delårsperioden var klart lägre än föregående år, vilket främst beror på engångseffekter i föregående års skattekostnad för första kvartalet. Den effektiva skattesatsen uppgick till 19 procent (24).

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per balansdagen. Intjäningsförmåga är en hypotetisk ögonblicksbild över vad ingångna hyres- och låneavtal per balansdagen tillsammans med normalårsvärden för kostnader skulle ge för förvaltningsresultat på helårsbasis. Den presenteras enbart för illustrationsändamål och inkluderar inga effekter av kommande fastighetstransaktioner, uthyrningar, refinansieringar etc.

## Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018
Hyresintäkter	2 832	2 696	2 666
Fastighetskostnader	-667	-637	-636
Fastighetsadministration	-73	-70	-67
<b>Driftnetto</b>	<b>2 092</b>	<b>1 989</b>	<b>1 963</b>
Centraladministration	-123	-120	-120
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	15	15	12
Finansiella kostnader	-546	-502	-495
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 438</b>	<b>1 382</b>	<b>1 360</b>

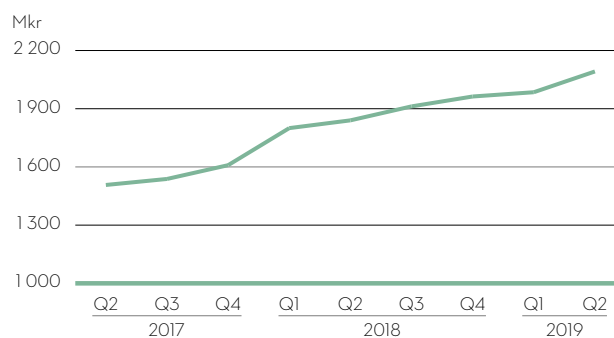
## Kommentar till intjäningsförmåga

Driftnettot var 103 mkr högre än föregående kvartals intjäningsförmåga, vilket främst förklaras av alla förvärv som tillträtts under kvartalet. De förvärv som tillträdades i juli ingår inte i detta kvartals intjäningsförmåga utan kommer med i nästa delårsrapport.

Finanskostnaderna har ökat till följd av ökad lånevolym, ökade underliggande räntor i Norge samt något ökade marginaler vid omläggning av lån.

Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan har sjunkit marginellt men uppgick alljämt till 5,4 procent.

## Driftnetto enligt intjäningsförmåga per kvartal



## Känslighetsanalys, den 30 juni, 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 105
Ändrad växelkurs NOK/SEK	+/- 5	+/- 18
Ändrad växelkurs EUR/SEK	+/- 5	+/- 5

## Beräkningsunderlag

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

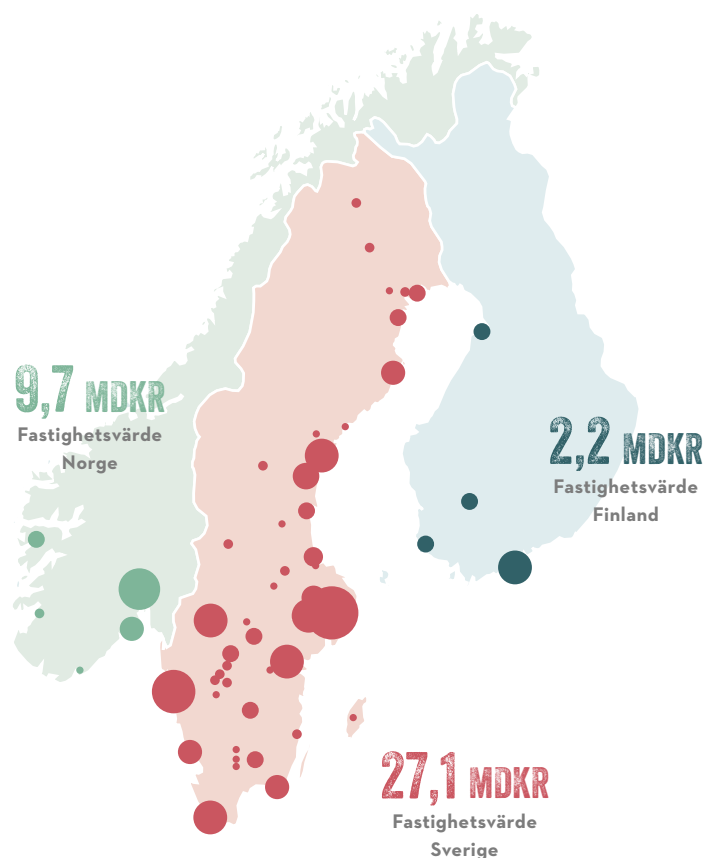
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.

- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma metodik som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå och befintliga periodiserade uppläggningsavgifter.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till aktuella valutakurser per balansdagen.

# DETTA ÄR HEMFOSA

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning och utveckling av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och utveckling av samhällsfastigheter. Målet är att stärka bolagets ställning som den ledande privata aktören inom samhällsfastigheter i Norden och att skapa rätt lokaler för Hemfosas hyresgäster. Ett fastighetsbestånd med hög andel skattefinansierade hyresgäster innebär stabila intäktsflöden och god avkastning. Bolagets stamaktie är noterad sedan mars 2014 och preferensaktien sedan december 2014, båda på Nasdaq Stockholm.

## 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.

### TILLVÄXT- OCH LÖNSAMHETSMÅL

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

### UTDELNINGSPOLICY

- Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat

### FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## Fastighetsbeståndet per den 30 juni

	Skola		Vård/anpassat boende		Rättsväsende		Offentliga kontor		Kommersiella kontor		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hyresvärde, mkr	816	616	490	469	450	416	1 034	806	194	247	50	56	3 034	2 609
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	579	445	328	316	291	279	759	587	149	189	45	59	2 151	1 875
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 934	8 309	7 360	7 327	5 528	5 096	12 274	9 753	2 229	2 708	687	692	39 012	33 883
Antal fastigheter	119	86	116	124	43	41	85	74	16	19	17	19	396	363
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	94,6	98,0	98,0	95,6	95,3	94,3	96,1	78,1	80,2	99,8	94,3	94,2	94,6
Hyreskontraktens återstående löptid, år	8,8	8,7	11,6	13,0	3,8	4,3	4,0	4,2	6,4	4,6	5,3	5,1	6,7	6,9

<sup>1</sup> Exklusive garage

## Hyreskontrakt

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

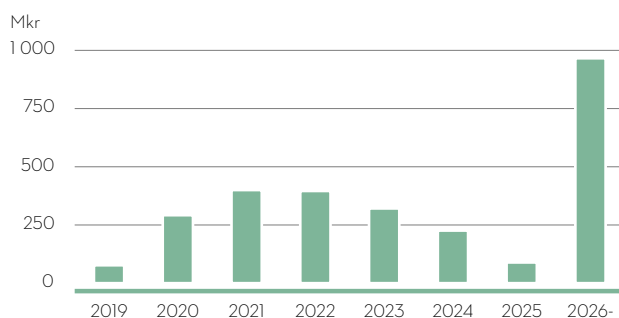
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till 6,7 år. Hyresförfalltidpunkterna har en bra spridning där högst en sjundedel av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än en tredjedel förfaller 2026 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent, vilket är något högre än föregående kvartal. Förbättringen beror huvudsakligen på förvärv men också på uthyrning av vakanta ytor.

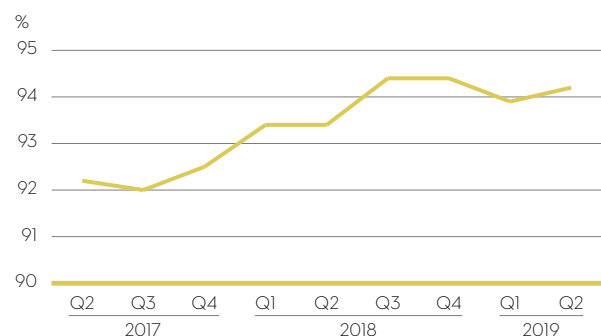
## Hemfosas tio största hyresgäster per 30 juni 2019

Verksamhet	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %
Polismyndigheten i Sverige	165	6
Härnösands Kommun	128	4
LHL Eiendom AS	116	4
Sveriges Domstolar	112	4
NAV - Arbets- og velferdsforvaltningen	69	2
Migrationsverket	65	2
Haninge Kommun	59	2
Pysslingen Förskolor och Skolor	58	2
Høgskolen i Oslo og Akershus	57	2
Internationella Engelska Skolan	53	2
<b>Totalt</b>	<b>882</b>	<b>31</b>

## Kontraktsförfallstruktur



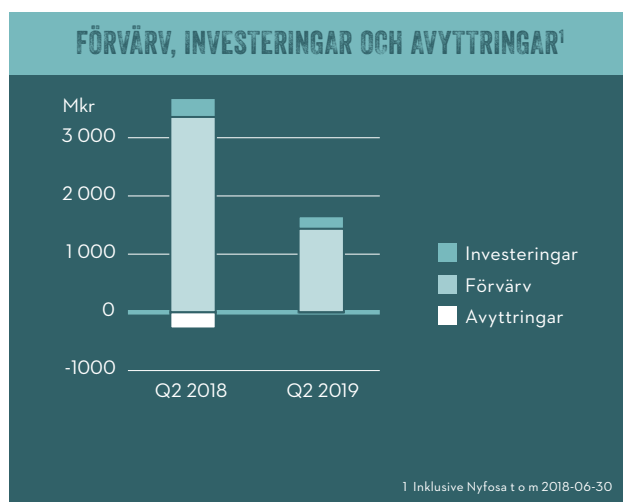
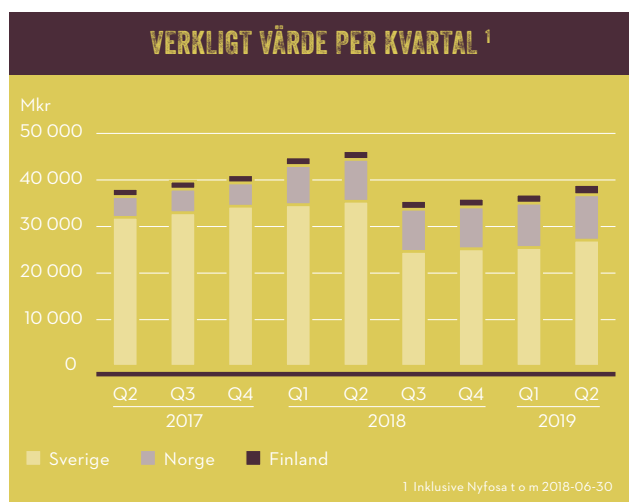
## Uthyrningsgrad per kvartal





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

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingående värde för året	25 194	22 337	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	29 097
Förvärvade fastigheter	1 046	300	72	2 835	299	0	1 417	3 135
Investeringar i befintliga fastigheter	164	208	47	27	0	3	211	238
Avytttrade fastigheter	-11	-64	-	0	-	-	-11	-64
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	0	-5	-	0	-	-	0	-5
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	673	239	50	498	2	7	725	744
Omräkningsdifferenser	-	-	570	631	53	103	622	734
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>27 067</b>	<b>23 015</b>	<b>9 738</b>	<b>8 979</b>	<b>2 210</b>	<b>1 858</b>	<b>39 012</b>	<b>33 881</b>



### Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden tillträdde fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om drygt 1,4 mkr i alla tre länder. 212 mkr investerades i beståndet under perioden, främst i Sverige men även i Norge.

En avyttring av en mindre fastighet i Sverige genomfördes under årets första kvartal.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 725 mkr där de svenska fastigheterna stod för den proportionerligt största ökningen. Då den svenska kronan försvagades mot såväl den norska kronan som euron uppstod positiva valuta-effekter om totalt 622 mkr.

### Förvärv och avyttringar

Under perioden tillträdde 16 förvärvade fastigheter i Sverige, Finland och Norge (se spec på nästa sida). Det är förvärv i samtliga Hemfosas fastighetskategorier. Föregående år förvärvades specialistsjukhuset på Gardermoen för drygt 2 mkr, vilket till stor del förklarar den höga förvärvsvolymen i jämförelseperioden i grafen ovan.

En fastighet i Sverige (Gävle) frånträdde under första kvartalet då den blivit vakant och framtida användningsområde inte bedöms vara inom samhällsfastigheter.

### Förvärv, januari-juni 2019

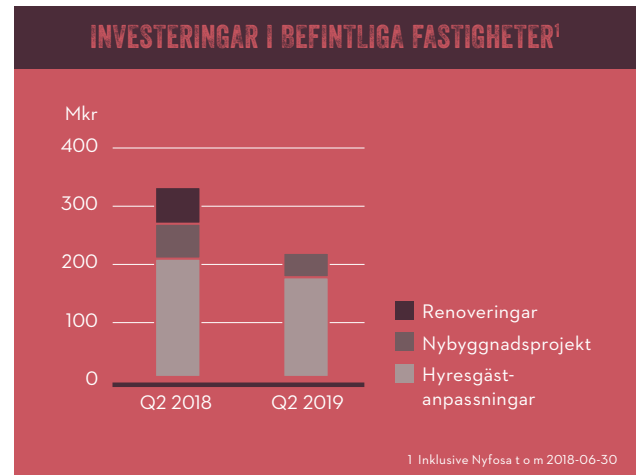
Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<b>Kvartal 2</b>			
Norge, Sarpsborg	St. Mariés gt 88	4	4
Finland, Espoo	Itätuulentie 1	7	14
Sverige, Eskilstuna	Vapensmeden 15, Verkytget 4 och Vapnaren 4	41	53
Sverige, Mariestad	Lillängen 2:1	27	26
Sverige, Motala	Eken 12, Kassetten 1, Läraran 6 och Telegrafan 2	13	11
Sverige, Uppsala	Danmark 1:15	0	1
<b>Kvartal 1</b>			
Sverige, Helsingborg	Rosenlund 1:58	1	1
Finland, Oulu med omnejd	Koivulehto 1B, Lihoviuksenlaita 2, Neronlantie 3, Satulaite 1	2	4

### Avyttringar, januari-juni 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<b>Kvartal 2</b>			
<b>Kvartal 1</b>			
Sverige, Gävle	Sätra 108:23	1	0

### Större pågående projekt, den 30 juni 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	80	Q3, 2020
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentligt kontor	100%	3	114	102	Q3, 2020
Västerås	Sigurd 6	Offentligt kontor	100%	8	250	245	Q1, 2021



### Investeringar i befintliga fastigheter

211 mkr investerades i befintliga fastigheter, där huvuddelen av investeringarna avsåg ombyggnationer åt hyresgäster med medföljande högre hyra och/eller längre hyresavtal. Många projekt är i uppstartsfas och kommer att generera högre investeringsnivåer framöver.

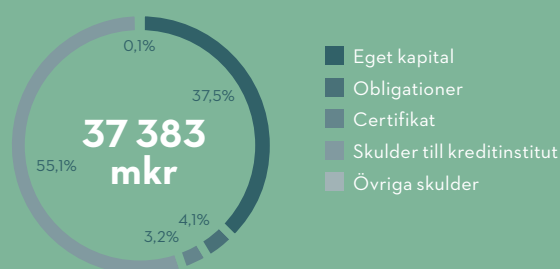
# FINANSIERING

## NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	30 jun	
	2019	2018 <sup>1</sup>
Nettobelåningsgrad, %	58,1	53,9
Genomsnittlig ränta, %	2,15	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,9	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,8	3,0
Räntesäkrad andel av skulderna, %	70,7	62,8
Verkligt värde på derivat, mkr	-95	-26

<sup>1</sup> Inklusive Nyfosa

## FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



### Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Under andra kvartalet 2019 emitterade Hemfosa sitt första gröna obligationslån om 1 300 mkr samt tog upp nya banklån om 547 mkr. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om 1 200 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 536 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

### Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-jun	
	2019	2018 <sup>2</sup>
Räntebärande skulder vid periodens ingång	22 027	24 110
Nya banklån	547	11 652
Amortering av banklån	-150	-8 262
Lösen av certifikat	-	-100
Emission av certifikat	50	-
Emission av obligationslån	1 300	-
Lösen av obligationslån	-764	-473
Valutakursdifferens	344	402
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång<sup>1</sup></b>	<b>23 354</b>	<b>27 329</b>

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

<sup>2</sup> Inklusive Nyfosa

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ.

Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 30 juni 2019 var 7 028 mkr (4 925) och räntetak 9 429 mkr (12 162). De flesta ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 mars 2019.

### Räntebindning och kapitalbindning, 30 juni 2019

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Volym, mkr	Andel, %	Ränta, %	Volym, mkr	Andel, %
2019	8 368 <sup>1</sup>	36	3,5	1 159 <sup>1</sup>	5
2020	4 393	19	1,9	5 118	22
2021	1 729	7	1,9	2 684	11
2022	1 679	7	1,1	3 938	17
2023	4 881	21	1,2	7 938	34
>2024	2 304	10	0,7	2 517	11
<b>Summa</b>	<b>23 354</b>	<b>100</b>	<b>2,15</b>	<b>23 354</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Med hänsyn tagen till backup-faciliteter om 2 mdkr som säkerställer certifikatlånen

### Känslighetsanalys, 30 juni 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1	+150/-23
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1	+/-234
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-237

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal

# ÖVRIGT

## Förvärv av minoritetsandel i Norge

Under andra kvartalet förvärvades samtliga av minoritetsägarens aktier i Hemfosa Samfunnsbygg AS (koncernens moderbolag i Norge). Den norska verksamheten är därefter till fullo ägd av Hemfosa.

## Årsstämma

Bolaget höll årsstämma den 7 maj på Berns i Berzelii Park i Stockholm.

## Utdelning

Stämman beslutade att en utdelning om totalt 2,40 kronor per stamaktie ska utgå för räkenskapsåret 2018 med utbetalning kvartalsvis om 0,60 kronor per stamaktie. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktien ska vara den 9 maj 2019, 10 juli 2019, 10 oktober 2019 och 10 januari 2020. Vidare beslutade stämman om utdelning om totalt 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktien ska vara den 10 juli 2019, 10 oktober 2019, 10 januari 2020 och 10 april 2020.

## Teckningsoptionsprogram för anställda

Stämman fattade beslut om ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen. Syftet med incitamentsprogrammet är att hjälpa Hemfosa att rekrytera och behålla personal samt skapa gemensamma mål för aktieägare, ledning och anställda. Programmet är konstruerat för att belöna överprestation och riktar sig till samtliga anställda. Beslutet innebär i korthet en riktad emission av högst 1 400 000 teckningsoptioner. Den föreslagna emissionen av teckningsoptioner medför en total utspädningseffekt om maximalt cirka 0,78 procent av det totala antalet aktier och 0,83 procent av det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner. Personalen i Sverige genomförde under andra kvartalet teckning av 941 400 optioner. För personal i Norge och Finland sker teckning under tredje kvartalet.

## Aktieägare

Per den 30 juni 2019 hade Hemfosa 26 979 aktieägare.

## Ägarfördelning, den 30 juni 2019

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	9 786 125	-	5,5	5,8
Länsförsäkringar Fonder	9 648 443	-	5,4	5,7
SEB Fonder	8 254 578	-	4,7	4,9
Norges Bank	6 221 936	-	3,5	3,7
Vanguard	5 018 046	511 280	3,1	3,0
Columbia Threadneedle	5 087 433	-	2,8	3,0
BlackRock	4 836 875	-	2,7	2,9
XACT Fonder	3 269 537	-	1,8	1,9
ICA-handlarnas Förbund	2 900 000	-	1,6	1,7
Fjärde AP-fonden	2 761 320	-	1,5	1,6
Övriga	109 943 956	10 488 719	67,4	65,8
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Uppdaterad per 2019-06-30.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. 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

IIFRS 16, som trädde ikraft 2019-01-01, innebär för Hemfosas del att tomträtts- och arrendevalt 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 arrendevalt, 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 perioden uppgår till 2 mkr (2).

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 och 97-99.

## 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 16 juli 2019  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell  
*Styrelsens ordförande*

Caroline Sundewall  
*Styrelseledamot*

Gunilla Högbom  
*Styrelseledamot*

Anneli Lindblom  
*Styrelseledamot*

Per-Ingemar Persson  
*Styrelseledamot*

Carl Mörk  
*Styrelseledamot*

Anneli Jansson  
*Styrelseledamot*

Anders Kupsu  
*Styrelseledamot*

Caroline Arehult  
*Verkställande direktör*

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

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 16 juli 2019 kl 07.30.

### FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–september 2019	<b>25 oktober 2019</b>
Bokslutskommuniké 2019	<b>14 februari 2020</b>
Delårsrapport januari–mars 2020	<b>5 maj 2020</b>

### KONTAKTINFORMATION

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**  
Telefon +46 (0) 8 448 04 80  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka  
[www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)

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

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

# FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDEN

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	39 012	36 049
Tomträtt, nyttjanderätt	119	-
Andelar i joint ventures	64	60
Andelar i intresseföretag	236	164
Övriga anläggningstillgångar	26	13
Kortfristiga fordringar	238	200
Likvida medel	683	974
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 378</b>	<b>37 459</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 878	13 134
Innehav utan bestämmande inflytande	1	143
<b>Eget kapital</b>	<b>13 879</b>	<b>13 276</b>
Räntebärande skulder	23 354	22 027
Skuld leasingavtal	119	-
Uppskjuten skatteskuld	1 458	1 229
Övriga skulder	1 568	927
<b>Summa skulder</b>	<b>26 499</b>	<b>24 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 378</b>	<b>37 459</b>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>17 723</b>	<b>85</b>	<b>17 807</b>
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
<b>Totalresultat jan-dec 2018</b>	<b>2 378</b>	<b>31</b>	<b>2 409</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>13 134</b>	<b>143</b>	<b>13 276</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>13 134</b>	<b>143</b>	<b>13 276</b>
Totalresultat jan-mars 2019	638	12	651
Utdelning till aktieägare	-513	-	-513
Emission teckningsoptioner	3	-	3
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-44	-154	-198
<b>Totalresultat apr-juni 2019</b>	<b>660</b>	<b>0</b>	<b>660</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-06-30</b>	<b>13 878</b>	<b>1</b>	<b>13 879</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-jun 2019 2018	
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	644	510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	16
Betald inkomstskatt	-21	-10
<b>Delsumma</b>	<b>614</b>	<b>516</b>
Förändring rörelsefordringar	-36	64
Förändring rörelseskulder	254	-119
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>832</b>	<b>726</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 493	-2 373
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltnings- fastigheter	11	0
Investeringar i befintliga fastigheter	-215	-238
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-55	0
Övrigt	-5	31
Kassaflöde från investeringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	168
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1757</b>	<b>-2 412</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	1 006
Upptagna låneskulder	1 992	11 063
Amortering av låneskulder	-1 009	-8 413
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-357	-418
Övrigt	3	2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	166
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>629</b>	<b>3 406</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-296</b>	<b>1 720</b>
Likvida medel vid periodens början	974	541
Kursdifferens i likvida medel	5	8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>683</b>	<b>2 269</b>

# NYCKELTAL

## Finansiella nyckeltal

	30 jun 2019	31 dec 2018
Avkastning på eget kapital, %	12,8	15,1
Soliditet, %	34,4	35,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,1	58,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3
Nettoskuld / EBITDA, ggr	11,5	11,4

## Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	30 jun	
	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>2</sup>	3,51	2,88
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr	5,98	5,26 <sup>4</sup>
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr	5,96	5,26 <sup>4</sup>
Eget kapital per stamaktie, kr <sup>1</sup>	72,06	67,76 <sup>3</sup>
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr <sup>1,2</sup>	81,32	75,11 <sup>3</sup>
Kassaflöde från löpande verksamhet per stamaktie, kr	4,63	2,57 <sup>4</sup>
Utdelning per stamaktie, kr	1,80	2,30
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>l</sup>	167 728	157 728

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 jun 2019	31 dec 2018
Antal fastigheter	396	381
Hysesvärde, mkr <sup>2</sup>	3 034	2 826
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 151	2 059
Fastigheternas verkliga värde, mkr	39 012	36 049
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	18 134	17 508
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,4
Överskottsgrad, %	69,7	71,0
Direktavkastning, %	5,4	5,4

## Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	30 jun 2019	31 dec 2018
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>l</sup>	11 000	11 000

<sup>1</sup> Vid periodens utgång

<sup>2</sup> Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 18.

<sup>3</sup> Avser 2018-12-31

<sup>4</sup> Exklusive Nyfosa

## Underlag till nyckeltal

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

### Avkastning på eget kapital

	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>mkr</b>		
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförligt till moderbolagets ägare	2 149	2 328
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 850	15 428
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>12,8</b>	<b>15,1</b>

### Nettoskuld/EBITDA

	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>mkr</b>		
Likvida medel	683	974
Räntebärande skulder	23 354	22 027
Driftnetto, intjäningsförmåga	2 092	1 963
Kostnad för centraladministration, intjäningsförmåga	123	120
<b>Nettoskuld/ EBITDA, ggr</b>	<b>11,5</b>	<b>11,4</b>

### Nettobelåningsgrad

	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>mkr</b>		
Likvida medel	683	974
Räntebärande skulder	23 354	22 027
Förvaltningsfastigheter	39 012	36 049
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>58,1</b>	<b>58,4</b>

### Räntetäckningsgrad

	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>mkr</b>		
Förvaltningsresultat	644	1 204
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	6	24
Avskrivningar	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-265	-514
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>

### EPRA NAV

	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>mkr</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 878	13 134
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 458	1 229
Derivat	95	27
Justeringar i joint ventures	-	-
Antal stamaktier, miljontal	168	168
<b>EPRA NAV, kronor</b>	<b>81,32</b>	<b>75,11</b>

# KVARTALSÖVERSIKT OCH RÖRELSESEGMENT

## Kvartalsöversikt, kvarvarande verksamhet

	Kvartal 2 2019	Kvartal 1 2019	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017
Hysesintäkter, mkr	705	688	683	642	632	568	545	528	532
Fastighetskostnader									
Driftskostnader, mkr	-115	-144	-90	-82	-110	-120	-86	-55	-97
Underhållskostnader, mkr	-35	-42	-45	-52	-36	-42	-50	-37	-21
Fastighetskostnads	-19	-18	-19	-18	-18	-18	-18	-18	-15
Fastighetsadministration, mkr	-25	-25	-19	-21	-22	-20	-13	-15	-17
Driftnetto, mkr	512	459	509	468	446	368	378	403	382
Överskottsgrad, %	72,6	66,7	74,6	73,0	70,6	64,8	69,4	76,3	71,8
Soliditet, % <sup>1</sup>	34,4	36,2	35,4	23,8	39,5	39,5	40,4	40,6	39,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, % <sup>1</sup>	58,1	57,7	58,2	58,7	53,9	56,9	57,1	56,8	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,3	3,6	2,8	3,3	3,5	3,9	3,8

<sup>1</sup> 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-jun	
	2019	2018
<b>Driftnetto Sverige (mkr)</b>		
Hysesintäkter	1 014	905
Fastighetskostnader	-340	-315
Fastighetsadministration	-48	-41
<b>Driftnetto</b>	<b>625</b>	<b>548</b>

	Jan-jun	
	2019	2018
<b>Driftnetto Norge (mkr)</b>		
Hysesintäkter	292	211
Fastighetskostnader	-12	-8
Fastighetsadministration	-1	0
<b>Driftnetto</b>	<b>279</b>	<b>203</b>

	Jan-jun	
	2019	2018
<b>Driftnetto Finland (mkr)</b>		
Hysesintäkter	87	81
Fastighetskostnader	-20	-20
Fastighetsadministration	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>67</b>	<b>61</b>

Nyckeltal, 30 juni	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018 <sup>3</sup>	2019	2018	2019	2018	2019	2018 <sup>3</sup>
Hysesvärde, mkr	2 234	3 005	596	527	204	178	3 034	3 709
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tusen kvm	1 740	2 615	291	278	120	112	2 151	3 005
Verkligt värde fastigheter, mkr	27 065	35 427	9 738	8 979	2 210	1 884	39 012	46 290
Antal fastigheter	332	435	51	46	13	8	396	489
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	5,3	5,4	5,4	5,4	6,3	6,8	5,4	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0	92,5	98,8	98,0	93,7	95,7	94,2	93,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,7	5,2	10,6	11,6	6,0	5,7	6,7	6,2
Överskottsgrad för perioden, %	61,7	63,0	96,0	96,0	75,1	74,7	69,7	67,7

<sup>1</sup> Exklusive garage

<sup>2</sup> Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

<sup>3</sup> Inklusive Nyfosa



# MODERBOLAGET

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-jun	
	2019	2018
Nettoomsättning	13	19
Övriga externa kostnader	-20	-27
Personalkostnader	-15	-18
Avskrivningar	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-12</b>	<b>-25</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	-43	-28
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-64</b>	<b>-39</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-64</b>	<b>-39</b>
Skatt	0	9
<b>Årets resultat</b>	<b>-64</b>	<b>-30</b>

## Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 jun	31 dec
	2019	2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	5 708	5 510
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	227	227
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 936</b>	<b>5 737</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 883	5 972
Övriga kortfristiga fordringar	56	30
Kassa och bank	0	355
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 939</b>	<b>6 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 875</b>	<b>12 095</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	89	89
Fritt eget kapital	7 415	7 990
<b>Eget kapital</b>	<b>7 504</b>	<b>8 079</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 536	1 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	9	8
Övriga långfristiga skulder	2	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 547</b>	<b>1 009</b>
Certifikat, kortfristiga	1 200	1 150
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000	1 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	583
Övriga kortfristiga skulder	624	274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 824</b>	<b>3 007</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 371</b>	<b>4 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 875</b>	<b>12 095</b>

# 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\***

Driftnettots 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 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 driftnettot 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 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. 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