

Q1

Delårsrapport
Januari - mars 2020

DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Hemfosa
FASTIGHETER

NYCKELTAL

	Jan-mar	
	2020	2019
Hysesintäkter, mkr	775	688
Driftnetto, mkr	558	459
Överskottsgrad, %	72,0	66,7
Förvaltningsresultat, mkr	295	309
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	4 945	268
Resultat efter skatt, mkr	4 196	458

Perioden januari-mars 2020

- Hysesintäkter ökade med 13 procent tack vare en växande fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd var ökningen 2 procent.
- Driftnettot ökade med drygt 21 procent, varav 9 procent i jämförbart bestånd.
- Överskottsgraden stärktes med fyra procentenheter (fem procentenheter i jämförbart bestånd). Låga kostnader för uppvärmning och snöröjning är den främsta förklaringen till ökningen. Under första kvartalet föregående år förekom det kostnader av engångskaraktär, vilket också bidrar till ökningen.
- Förvaltningsresultatet sjönk med 5 procent främst på grund av kostnader av engångskaraktär om runt 80 mkr inom finansiering och centraladministration till följd av SBBs uppköp.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till närmare 5 mdkr, vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Sjunkande värderingsyilder är den främsta förklaringen.
- Resultat efter skatt mer än åttafaldigades, främst tack vare stora värdeökningar.

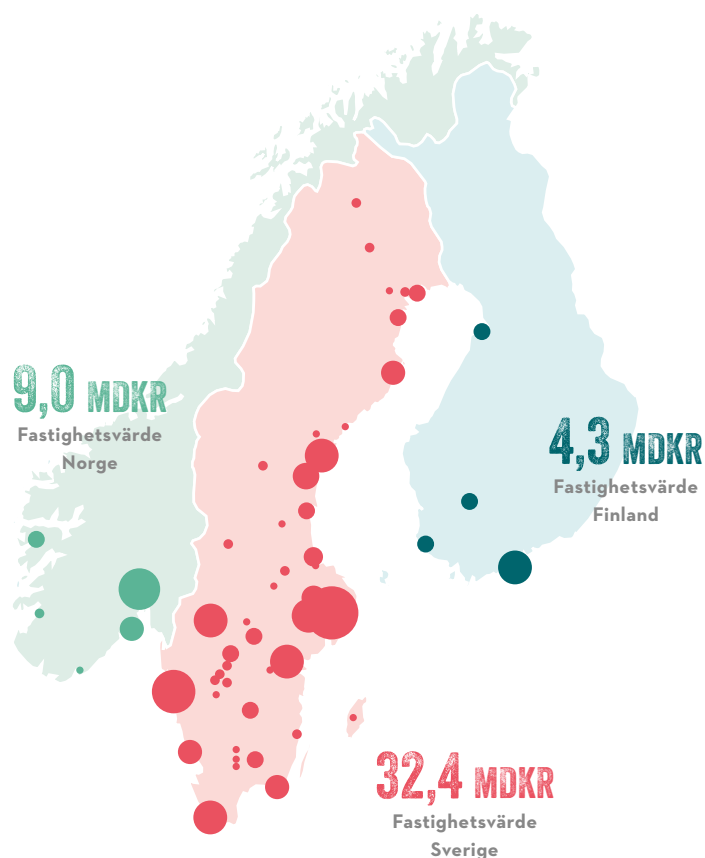
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- SBB lämnade i slutet på 2019 ett bud på Hemfosa och har under kvartalet ökat sitt ägande i Hemfosa till över 98 procent av aktierna. Ett tvångsinlösenförfarande har inletts.
- Hemfosas aktier är avnoterade från Nasdaq Stockholm per den 31 januari. En extra bolagsstämma hölls den 19 februari, där ny styrelse valdes.
- En integration av Hemfosa in i SBB inleddes under kvartalet. Detta har lett till en övertalighet om 12 personer hos Hemfosas lednings- och stabspersonal, vilket medför att en engångskostnad om knappt 15 mkr belastade första kvartalet 2020. De långsiktiga besparingarna i form av synergier inom centraladministration är 40 mkr årligen.
- Med anledning av att SBB är ny storägare i Hemfosa har undantag från kontrollförändringsklausuler i låneavtalen behövts förhandlas. Kostnaden för att få dessa undantag uppgick till cirka 20 mkr och belastade i sin helhet första kvartalet 2020.
- Banklån för 8 mdkr förtidsåterbetalades och obligationslån om 1,7 mdkr återköptes under kvartalet. Dessa lån ersattes med internlån hos SBB. Kostnaden för förtidsåterbetalning uppgick till 42 mkr och belastade i sin helhet första kvartalet 2020.
- En fastighet i centrala Stockholm avyttrades i mars för 460 mkr, vilket resulterade i en reavinst om 51 mkr.

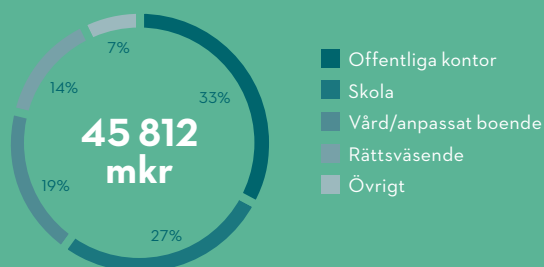
DETTA ÄR HEMFOSA

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

**HEMFOSA SKA VARA
DÄR SAMHÄLLET ÄR**



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

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

RESULTATKOMMENTAR

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar	
	2020	2019
Hysesintäkter	775	688
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-133	-144
Underhållskostnader	-40	-42
Fastighetskostnader	-23	-18
Fastighetsadministration	-22	-25
Driftnetto	558	459
Centraladministration	-49	-33
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	1
Andel i joint ventures resultat	-1	0
Andel i intresseföretags resultat	7	2
Finansiella intäkter och kostnader	-221	-120
Förvaltningsresultat	295	309
Värdeförändring fastigheter, realiserad	51	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	4 945	268
Värdeförändring finansiella instrument	-57	-13
Resultat före skatt	5 234	565
Skatt	-1 038	-107
Periodens resultat	4 196	458
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser vid utländska verksamheter	-276	193
Periodens totalresultat	3 920	650
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>		
Moderbolagets ägare	4 194	452
Innehav utan bestämmande inflytande	3	6
Periodens resultat	4 196	458
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>		
Moderbolagets ägare	3 916	638
Innehav utan bestämmande inflytande	4	12
Periodens totalresultat	3 920	650

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade i perioden med 87 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar knappt 13 procent. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd tack vare genomförda förvärv.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 11 mkr, motsvarande 2 procent. Indexreglering, uthyrning av vakanta ytor och omförhandlingar i Sverige bidrog till ökningen, som dock hölls tillbaka av valutakursförändringar mot den norska kronan och några avflyttar i Norge.

Driftnetto

Driftnettet stärktes med 99 mkr, eller drygt 21 procent, jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter men också lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Driftnettet i jämförbart bestånd ökade med 40 mkr, motsvarande knappa 9 procent. Även här bidrar lägre vinterkostnader till ökningen samtidigt som kostnader av engångskaraktär belastade första kvartalet föregående år.

Överskottsgrad

Överskottsgraden i perioden ökade till 72,0 procent (66,7). En mild vinter är den främsta förklaringen till ökningen.

Finansnetto

Finanskostnaderna för delårsperioden var klart högre än föregående år. Detta förklaras främst av engångskostnader för förtidsåterbetalning av banklån och återköp av obligation samt kostnader för undantag av kontrollförändringsklausuler om sammantaget 62 mkr, vilket i sin helhet belastade detta kvartal. En större lånevolymer har också bidragit till högre kostnader.

Tomträttsavgälder klassificeras som finansnetto till följd av införandet av IFRS 16. Tomträttsavgälderna för perioden var -3 mkr (-1).

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration var klart högre än föregående år. Engångskostnader i samband med övertalighet till följd av SBBs övertagande av stabs- och ledningspersonal om knappt 15 mkr ihop med en ökad bemanning utgör de främsta förklaringarna.

Resultatandelar från joint ventures var i nivå med föregående år. Resultatandelar från intressebolag var högre än föregående år, vilket förklaras av att det delägda bolaget i Norge, Offentlig Eiendom, har växt samtidigt som Hemfosa gått upp i ägarandel.

Förvaltningsresultatet för delårsperioden var 14 mkr, 5 procent, lägre än föregående år. Minskningen beror på att de stora engångskostnaderna inom finansnetto och centraladministration var större än ökningen i driftnetto.

Värdetförändring

Avyttring av en fastighet i Stockholm medförde en realiserad värdeökning om 51 mkr (0) i perioden.

Periodens orealiserade värdetförändring i fastighetsportföljen uppgick till 4 945 mkr (268). Detta motsvarar 12 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet. Värderingsyielderna, i form av det vägda direktavkastningskravet, är 0,3 procentenheter lägre än vid värderingen i föregående kvartal, vilket förklarar drygt hälften av värdeökningen. Resterande värdeökning förklaras främst av ändrade bedömningar för projekt, byggrätter och hyresintäkter.

Den orealiserade värdetförändringen för derivat under perioden uppgick till -57 mkr (-13). Värdetförändringen förklaras av att de långa marknadsräntorna har sjunkit under första kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden för perioden var mycket högre än föregående år, främst orsakat av de stora värdeökningarna. Den effektiva skattesatsen uppgick till 20 procent (19).

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet, 31 mars

	Skola		Vård/anpassat boende		Rättsväsende		Offentliga kontor		Övrigt		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresvärde, mkr	809	748	523	455	461	449	1176	876	234	378	3 202	2 905
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	578	527	362	301	301	291	816	618	187	322	2 244	2 059
Verkligt värde fastigheter, mkr	12 558	9 687	8 788	7 046	6 278	5 457	14 942	10 605	3 245	4 148	45 812	36 943
Antal fastigheter	120	114	134	114	46	43	93	73	29	41	422	385
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	93,8	97,9	98,5	96,0	95,7	92,4	94,0	80,5	86,7	93,6	93,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år	8,8	8,8	10,7	12,0	3,3	4,0	4,5	4,2	5,1	4,4	6,5	6,6

¹ Exklusive garage

Hyreskontrakt

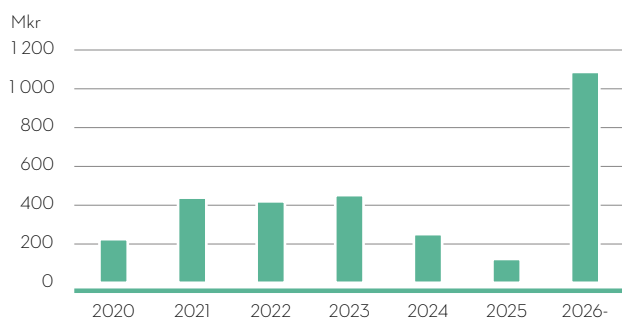
Hemfosa har en väl diversifierad hyresgäststruktur, där den största hyresgästen står för mindre än 6 procent av totala hyresintäkter och de tio största hyresgästerna står för 30 procent.

Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till 6,5 år. Hyresförfallotidpunkterna har

en bra spridning där högst 15 procent av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än 36 procent förfaller 2026 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,6 procent (93,9), vilket är något lägre än föregående kvartal.

Kontraktsförfallstruktur



Hemfosas tio största hyresgäster, 31 mars 2020

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %
Polismyndigheten i Sverige	171	6
Härnösands Kommun	131	4
Sveriges Domstolar	115	4
LHL Eiendom	104	4
Migrationsverket	67	2
NAV - Arbets- og velferdsforvaltningen	66	2
Pysslingen Förskolor och Skolor	65	2
Haninge Kommun	63	2
Internationella Engelska Skolan	54	2
Høgskolen i Oslo og Akershus	51	2
Totalt	887	30

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, 31 mars

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ingående värde för året	28 248	25 194	9 431	8 999	3 819	1 856	41 499	36 049
Förvärvade fastigheter	248	25	0	-	-	48	248	72
Investeringar i befintliga fastigheter	164	79	7	15	16	0	187	94
Avyttrade fastigheter	-453	-11	-	-	-	-	-453	-11
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	51	0	-	-	-	-	51	0
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	4 190	188	525	80	229	1	4 945	268
Omräkningsdifferenser	-	-	-910	443	247	27	-663	471
Utgående verkligt värde	32 448	25 475	9 053	9 537	4 311	1 931	45 812	36 943

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden tillträdde fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om 248 mkr (72) i Sverige. 187 mkr (94) investerades i beståndet under perioden, främst i Sverige.

Avyttring av en fastighet i Sverige genomfördes under perioden.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 4 945 mkr (268) där de svenska fastigheterna står för den proportionerligt största ökningen. Då den svenska kronan under perioden stärktes mot den norska kronan men försvagades mot euron uppstod negativa valutaeffekter om totalt -663 mkr (471).

Investeringar i befintliga fastigheter

187 mkr investerades i befintliga fastigheter, där huvuddelen av investeringarna avser ombyggnationer åt hyresgäster med medföljande högre hyra och/eller längre hyresavtal. Av projekten nedan är två med Haninge kommun som hyresgäst, dels ett äldreboende och dels en högstadieskola. I Göteborg bygger Hemfosa nytt kontor till SOS Alarm och i Västerås bygger Hemfosa Socialtjänstens hus åt kommunen. I Eskilstuna gör Hemfosa om vakanta lokaler åt kommunen för att användas som gymnasieskola och kontor. I Norrköping gör Hemfosa om en vakant kontorsbyggnad till en skola åt Prolympia.

Förvärv och avyttringar

Under perioden tillträdde fem förvärvade fastigheter och en tomträtt i Sverige för en total köpeskilling om 248 mkr.

En fastighet i centrala Stockholm, Sverige frånträdde under första kvartalet till ett överenskommet fastighetsvärde om 460 mkr.

Större pågående projekt, 31 mars 2020

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	70	Q1, 2021
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentligt kontor	100%	3	114	75	Q1, 2021
Norrköping	Orkestern 2	Skola	100%	4	57	31	Q3, 2020
Eskilstuna	Verktyget 4	Skola/offentligt kontor	100%	7	96	92	Q2, 2021
Haninge	Söderbymalm 3:482	Skola	92%	14	260	213	Q3, 2021
Västerås	Sigurd 6	Offentligt kontor	100%	8	270	249	Q1, 2022

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer, certifikat och lån från SBB. Under första kvartalet förtidsåterbetalade Hemfosa banklån med 8 222 mkr, återköpte obligationslån med 1 683 mkr samt minskade certifikatvolymen med 1 005 mkr. Detta ersattes med lån från SBB om 10 385 mkr. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om 450 mkr och icke säkerställda obligationer om 1 417 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

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

Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 mars 2020 var 8 743 mkr (4 940) och räntetak 7 468 mkr (10 118).

Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-mar	
	2020	2019
Räntebärande skulder vid periodens ingång	25 031	22 027
Nya banklån	-	-
Amortering av banklån	-8 222	-79
Lösen av certifikat	-1 005	-
Emission av certifikat	-	-
Emission av obligationslån	-	-
Lösen av obligationslån	-1 683	-
Nya lån från SBB	10 385	-
Valutakursdifferens	-166	261
Räntebärande skulder vid periodens utgång	24 340	22 209

ÖVRIGT

Årsstämma

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas den 24 juni 2020 klockan 10:00 på SBBs kontor på Strandvägen 1, Stockholm.

Aktieägare

Per den 31 mars 2020 kontrollerade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) 98,3 procent av aktierna i Hemfosa. Ett tvångsinlösenförfarande pågår.

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

Extra bolagsstämma

En extra bolagsstämma hölls den 19 februari, där styrelsen byttes ut. De nya styrelseledamöterna är samtliga medlemmar i SBBs ledningsgrupp.

Redovisningsprinciper

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

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 2019, sid 3-4, 37-38 och 40-41.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 5 maj 2020
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Lars Thagesson
Tillförordnad verkställande direktör

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

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDEN

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 mar	31 dec
	2020	2019
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	45 812	41 499
Tomträtt, nyttjanderätt	302	301
Andelar i joint ventures	55	62
Andelar i intresseföretag	320	346
Övriga anläggningstillgångar	69	108
Kortfristiga fordringar	234	192
Likvida medel	766	749
SUMMA TILLGÅNGAR	47 559	43 255
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	19 154	15 245
Innehav utan bestämmande inflytande	24	20
Eget kapital	19 178	15 265
Räntebärande skulder	24 230	24 931
Skuld leasingavtal	302	301
Uppskjuten skatteskuld	2 647	1 674
Övriga skulder	1 094	1 085
Summa skulder	28 382	27 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 559	43 255

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
	Ingående eget kapital 2019-01-01	13 134	143
Apportemission, stamaktier	157	-	157
Utdelning till aktieägare	-515	-	-515
Emission teckningsoptioner	2	-	2
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-44	-154	-198
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	19	19
Totalresultat jan-dec 2019	2 511	12	2 523
Utgående eget kapital 2019-12-31	15 245	20	15 265
Ingående eget kapital 2020-01-01	15 245	20	15 265
Utdelning till aktieägare	-	-	-
Förvärv av teckningsoptioner	-	-	-
Övrigt	6	-	6
Totalresultat jan-mar 2020	3 903	4	3 907
Utgående eget kapital 2020-03-31	19 154	24	19 178

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-mar	
	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	294	309
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6	-5
Betald inkomstskatt	-14	-
Delsumma	274	304
Förändring rörelsefordringar	-56	-74
Förändring rörelseskulder	130	144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348	374
Investeringsverksamheten		
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-254	-72
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	460	11
Investeringar i befintliga fastigheter	-186	-95
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-	-55
Övrigt	2	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	21	-214
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-229	-80
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-129	-229
Övrigt	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358	-309
Periodens kassaflöde	11	-149
Likvida medel vid periodens början	749	974
Kursdifferens i likvida medel	6	3
Likvida medel vid periodens slut	766	828

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

	31 mar 2020	31 dec 2019
Avkastning på eget kapital, %	35,8	16,8
Soliditet, %	40,3	35,3
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51,5	58,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 mar 2020	31 dec 2019
Antal fastigheter	422	418
Hysesvärde, mkr	3 202	3 237
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 244	2 246
Fastigheternas verkliga värde, mkr	45 812	41 499
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	20 417	18 477
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	93,7
Överskottsgrad, %	72,0	71,4

Underlag till nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

	31 mar 2020	31 dec 2019
mkr		
Resultat efter skatt under en rullande 12-månaders-period, hänförlig till moderbolagets ägare	6 150	2 390
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 200	14 190
Avkastning på eget kapital, %	35,8	16,8

Nettobelåningsgrad

	31 mar 2020	31 dec 2019
mkr		
Likvida medel	766	749
Räntebärande skulder	24 340	24 931
Förvaltningsfastigheter	45 812	41 499
Nettobelåningsgrad, %	51,5	58,3

Räntetäckningsgrad

	31 mar 2020	31 dec 2019
mkr		
Förvaltningsresultat	295	1 351
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	7	32
Avskrivningar	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-221	-562
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,3

KVARTALSÖVERSIKT OCH RÖRELSESEGMENT

Kvartalsöversikt

	Kvartal 1 2020	Kvartal 4 2019	Kvartal 3 2019	Kvartal 2 2019	Kvartal 1 2019	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018
Hysesintäkter, mkr	775	757	735	705	688	683	642	632	568
Fastighetskostnader									
Driftskostnader, mkr	-133	-96	-90	-115	-144	-90	-82	-110	-120
Underhållskostnader, mkr	-40	-67	-43	-35	-42	-45	-52	-36	-42
Fastighetskostnader, mkr	-23	-30	-21	-19	-18	-19	-18	-18	-18
Fastighetsadministration, mkr	-22	-30	-24	-25	-25	-19	-21	-22	-20
Driftnetto, mkr	558	533	556	512	459	509	468	446	368
Överskottsgrad, %	72,0	70,5	75,6	72,6	66,7	74,6	73,0	70,6	64,8
Soliditet, % ¹	40,3	35,3	35,1	34,4	36,2	35,4	23,8	39,5	39,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹	51,5	58,3	58,0	58,1	57,7	58,2	58,7	53,9	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,3	3,6	3,4	3,5	3,3	3,6	2,8	3,3

¹ Inklusive Nyfosa t o m kvartal 2 2018

Rörelsesegment

I den interna rapporteringen till koncernledningen följs driftnettot upp per marknad, motsvarande de tre länder Hemfosa har investeringar i. De tre länderna utgör koncernens rörelsesegmentsredovisning. Övriga resultatposter inom förvaltningsresultatet följs upp på koncernnivå.

	Jan-mar	
	2020	2019
Driftnetto Sverige (mkr)		
Hysesintäkter	548	503
Fastighetskostnader	-167	-186
Fastighetsadministration	-20	-25
Driftnetto	362	292

	Jan-mar	
	2020	2019
Driftnetto Norge (mkr)		
Hysesintäkter	136	141
Fastighetskostnader	-6	-6
Fastighetsadministration	-1	0
Driftnetto	129	135

	Jan-mar	
	2020	2019
Driftnetto Finland (mkr)		
Hysesintäkter	91	44
Fastighetskostnader	-23	-13
Fastighetsadministration	-1	0
Driftnetto	67	31

Nyckeltal, 31 december	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesvärde, mkr	2 310	2 146	529	574	364	185	3 202	2 905
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	1 747	1 659	292	286	204	113	2 244	2 059
Verkligt värde fastigheter, mkr	32 448	25 475	9 053	9 537	4 311	1 931	45 812	36 943
Antal fastigheter	340	323	51	50	31	12	422	385
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,3	92,6	96,4	98,4	97,3	94,2	93,6	93,9
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,7	5,5	10,2	10,9	6,2	5,5	6,5	6,6
Överskottsgrad för perioden, %	65,9	58,0	95,0	95,5	73,8	71,1	69,7	66,7

¹ Exklusive garage

MODERBOLAGET

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-mar	
	2020	2019
Nettoomsättning	7	7
Övriga externa kostnader	-8	-12
Personalkostnader	-20	-7
Avskrivningar	-0	-0
Rörelseresultat	-21	-12
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	49	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-34	-13
Resultat efter finansiella poster	-5	-24
Bokslutsdispositioner		
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	-5	-24
Skatt	0	5
Årets resultat	-5	-19

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mar	31 dec
	2020	2019
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	3	3
Andelar i koncernföretag	5 708	5 708
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	203	203
Summa anläggningstillgångar	5 914	5 914
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 994	7 068
Övriga kortfristiga fordringar	26	39
Kassa och bank	-	-
Summa omsättningstillgångar	7 020	7 107
SUMMA TILLGÅNGAR	12 934	13 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	90	90
Fritt eget kapital	7 595	7 600
Eget kapital	7 685	7 690
Långfristiga räntebärande skulder	2 100	2 100
Långfristiga skulder till koncernföretag	1 129	38
Övriga långfristiga skulder	2	2
Summa långfristiga skulder	3 231	2 140
Certifikat, kortfristiga	450	1 455
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000	1 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	458	484
Övriga kortfristiga skulder	109	252
Summa kortfristiga skulder	2 017	3 191
Summa skulder	5 248	5 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 934	13 021

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning¹

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.

Driftnetto¹

Driftnetto 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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat¹

Förvaltningsresultatet utgörs av driftnetto 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.

Hyresvärde¹

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.

Nettobelåningsgrad¹

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

Preferensaktiernas emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Ränteswap

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad¹

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.

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.

Överskottsgrad¹

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.

¹ Avser alternativt nyckeltal enligt ESMA (European Securities and Markets Authority)

