



Stark plattform för fortsatt tillväxt

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 666 mkr (615)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 582 mkr (345), vilket motsvarar 3,52 kr per stamaktie (2,35)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 389 mkr (587), motsvarande 8,59 kr per stamaktie (4,13)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 398 mkr (291), motsvarande 2,35 kr per stamaktie (1,96)

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 1 958 mkr (1 819)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 275 mkr (958), vilket motsvarar 8,23 kr per stamaktie (6,48)
- Resultat efter skatt uppgick till 2 746 mkr (1 766), motsvarande 19,40 kr per stamaktie (12,34)
- Redovisat fastighetsvärde om 33,0 mdkr (28,4) omfattar 418 direktägda fastigheter (369)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 88,40 kr per stamaktie (71,61)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 812 mkr (824), motsvarande 5,03 kr per stamaktie (5,50)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet tillträdde Hemfosa fyra samhällsfastigheter inom vård/omsorg och skola till ett underliggande fastighetsvärde om 390 mkr.
- Renodling av fastighetsbeståndet fortsatte och under kvartalet frånträdde Hemfosa tre övriga fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 126 mkr.
- Hemfosa etablerade under kvartalet egen närvaro i Finland genom att anställa Pasi Nieminen som fastighetschef med ansvar för det finska fastighetsbeståndet.
- Efter kvartalets utgång förvärvade och tillträdde Hemfosa två fastigheter i Esbo, Finland med polismyndighet och åklagarämbetet som största hyresgäster. Fastighetsvärdet uppgick till cirka 420 mkr.
- Joacim Sjöberg tillträdde sin tjänst som vice verkställande direktör den 3 oktober.

Kommentar från VD

Hemfosa rapporterar ett mycket starkt tredje kvartal; både förvaltningsresultatet och totalresultatet förbättrades rejält och intjäningen ökade. Samtidigt fortsätter vi att arbeta långsiktigt och strukturerat med att befästa vår ställning som specialister inom samhällsfastigheter och vi har hittills i år förvärvat samhällsfastigheter för över 2,2 mdkr. Vi är finansiellt starka och både rustade och redo att ta tillvara intressanta förvärvsmöjligheter.

Utmanande transaktionsmarknad med höga priser

EN UTMANANDE FÖRVÄRVSMARKNAD

Vi vet vad vi söker och är alltid selektiva i våra förvärv. I den utmanande fastighetsmarknad som Hemfosa agerar på bedömer vi att mycket av utbudet är för högt prissatt. Det innebär att vi under kvartalet har valt att avstå flera affärer när vi ansett att priset är för högt. Faktum är att vi aldrig har avstått från så många affärer på grund av priset som i år. Detta är särskilt tydligt i Sverige med stor likviditet på marknaden och med många nya aktörer, inte minst finansiella investerare. På den norska marknaden börjar vi se en liknande utveckling medan vi upplever att konkurrenssituationen vad gäller samhällsfastigheter i Finland är något mindre intensiv. Eftersom Hemfosa var tidiga med att fokusera på samhällsfastigheter har vi på relativt kort tid skaffat oss kunskap som vi menar ger oss styrka att välja och välja bort. Alla som känner Hemfosa vet att vi är hungriga på att genomföra intressanta förvärv, men för oss handlar det i slutändan alltid om att säkerställa att vi kan skapa värde för aktieägarna.

Redo att växa

Hemfosa har en långsiktig strategi och en snabbfotad organisation. Vi fortsätter att metodiskt analysera alla intressanta affärer och tempot är högt. Vi bygger nära samarbeten med etablerade samhällsaktörer vars verksamheter vi kan växa med, såsom stora skol- och vårdföretag, kommuner och landsting. Vi identifierar komplexa och udda transaktioner, exempelvis portföljer med olika fastighetstyper, där vi har en styrka med vår erfarenhet och finansiella kapacitet. Sammantaget innebär det att vi har en stark plattform för fortsatt tillväxt.

Samtidigt arbetar vi löpande med att förvalta och förädla Hemfosas befintliga fastighetsbestånd vars fastighetsvärde uppgick till cirka 33 mdkr vid periodens slut. Vi hade under kvartalet en hög aktivitet vad gäller investeringar. Bland annat genomför vi under hösten ombyggnation av tidigare vakanta ytor för nya hyresgäster i Mölndal och för hotellverksamhet i Haninge, där vi även arbetar med att etablera vårdverksamhet i delar av fastigheten.

Förstärkt koncernledning

EN STARKARE ORGANISATION

Hemfosa fortsätter att bygga en organisation med kompetenta medarbetare anpassad till en växande verksamhet. Under kvartalet meddelade vi att vi från 3 oktober förstärker koncernledningen med Joacim Sjöberg som vice vd. Vi har även stärkt andra viktiga funktioner i bolaget, både inom finans och i förvaltningen, och i Finland har Pasi Nieminen anställts som fastighetschef.

Efter ett transaktionsmässigt ganska lugnt kvartal vill vi vidare och sätta mer kapital i arbete. Med starka finansiella nyckeltal och bra tillgång till kapital har Hemfosa alla förutsättningar att ta nästa steg i tillväxten inom samhällsfastigheter. Vi tror att det kommer dyka upp intressanta affärer och då är vi beredda – både finansiellt, organisatoriskt och mentalt.

Jens Engwall, VD

Översikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Jan-sep		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Hysesintäkter	1 958	1 819	2 443	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-612	-586	-773	-538
Driftnetto	1 346	1 233	1 670	1 074
Centraladministration	-89	-83	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	18	-1	0	62
Andel i joint ventures resultat	325	141	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-324	-332	-450	-480
Förvaltningsresultat	1 275	958	1 363	821
Värdeförändring fastigheter	1 291	1 117	1 500	695
Värdeförändring finansiella instrument	-5	-61	-42	-277
Aktuell och uppskjuten skatt	185	-248	-483	-115
Årets resultat	2 746	1 766	2 339	1 124
Övrigt totalresultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	162	-86	-131	-
Årets totalresultat	2 908	1 680	2 207	1 124

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	30 sep		31 dec	
	2016	2015	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	33 020	28 407	29 553	24 718
Andelar i joint ventures	1 464	957	1 075	609
Andelar i intresseföretag	59	-	-	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	13	19	7	10
Kortfristiga fordringar	173	145	82	94
Likvida medel	744	325	732	594
Summa tillgångar	35 474	29 854	31 449	26 025
Eget kapital	14 731	10 222	10 749	8 950
Räntebärande skulder	18 898	17 649	18 898	15 760
Derivat	108	163	103	106
Uppskjutna skatteskulder	530	678	701	492
Övriga skulder	1 206	1 142	997	718
Summa eget kapital och skulder	35 474	29 854	31 449	26 025

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-sep		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	812	824	1 220	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 861	-2 851	-3 943	-7 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 055	1 758	2 862	7 187
Totalt kassaflöde	6	-269	138	310

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	Jan-sep		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	27,4	27,2	23,7	19,7
Soliditet, % ¹	41,5	34,2	34,2	34,4
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	57,2	62,1	63,9	63,8
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,3	1,7	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,9	3,5	3,5	2,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-sep		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie ⁴	8,23	6,48	9,22	7,10
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie ⁴	19,40	12,34	16,28	9,78
Eget kapital, kronor per stamaktie ⁴	81,81	63,06	65,71	53,71
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie ⁴	88,40	71,61	73,98	71,91
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie ⁴	5,03	5,50	8,18	5,40
Utdelning, kronor per stamaktie ³	2,82	2,25	3,00	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	144 921	131 440	131 440	109 954
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	131 440	131 440	131 440

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-sep		Helår	
	2016	2015	2015	2014
Utdelning, kronor per preferensaktie ³	7,50	7,50	10,00	1,25
Eget kapital, kronor per preferensaktie ¹	162,85	162,85	162,85	162,50
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	11 000	11 000	11 000	10 000

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep		31 dec	
	2016	2015	2015	2014
Antal fastigheter	418	369	411	353
Hysesvärde, mkr	2 858	2 715	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 544	2 545	2 607	2 516
Fastigheternas verkliga värde, mkr	33 020	28 407	29 553	24 718
Fastighetsvärde, kronor per kvm	12 980	11 162	11 336	9 824
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	90,7	90,4	90,7
Överskottsgrad, %	68,7	67,8	68,4	66,6
Direktavkastning, %	5,6	5,9	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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hysesintäkter	666	615	1 958	1 819	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-180	-179	-612	-586	-773
Driftnetto	485	436	1 346	1 233	1 670
Centraladministration	-24	-23	-89	-83	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	1	18	-1	0
Andel i joint ventures resultat	224	41	325	141	255
Finansiella intäkter och kostnader	-105	-111	-324	-332	-450
Förvaltningsresultat	582	345	1 275	958	1 363
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	362	365	1 291	1 117	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	21	-39	-5	-61	-42
Årets resultat före skatt	965	670	2 561	2 014	2 821
Aktuell skatt	0	0	-3	-1	-5
Uppskjuten skatt	424	-83	188	-247	-478
Årets resultat	1 389	587	2 746	1 766	2 339
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	97	-48	162	-86	-131
Årets totalresultat	1 486	539	2 908	1 680	2 207

TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2016

Under det tredje kvartalet tillträdde Hemfosa fyra samhällsfastigheter med ett hyresvärde om cirka 39 mkr per år. Renodlingen av portföljen fortsatte under kvartalet genom frånträden av tre fastigheter i Sverige, vilka omfattade hotellverksamhet och bostäder men även mark. Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 72,9 procent (70,9).

Förvaltningsresultatet uppgick till 582 mkr (345). Förändringen förklaras främst av en högre resultatandel från joint ventures, där ökningen till övervägande del hänförs till Gardemoen Utvikling AS som redovisar realiserad värdeökning i fastigheter med 199 mkr som en följd av ökad färdigställandegrad i pågående sjukhusbyggnation.

Värdeförändringar på helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 362 mkr (365), vilket är ett resultat av nyuthyrningar, projektvinster och förändrade avkastningskrav.

Värdeutvecklingen på derivat var positiv under kvartalet, 21 mkr (-39). Inga nya derivat tecknades under kvartalet och den positiva värdeförändringen är främst en följd av att tiden fram till förfall minskat med ytterligare ett kvartal.

Den uppskjutna skatten uppgick till 424 mkr (-83). I kvartalet gjordes ett nytt ställnings-tagande avseende möjligheten att nyttja skattemässiga underskott, vilket gav en uppskjuten skatteintäkt på 554 mkr (2). Hemfosas totala skattemässiga underskott uppgick per den 30 september 2016 till 4 719 mkr.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 389 mkr (587), vilket motsvarade 8,59 kronor per stamaktie (4,13) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

PERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2016

Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 958 mkr (1 819). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2016 till totalt 2 544 tusen kvadratmeter (2 545). Genomsnittlig hyresintäkt per kvadratmeter uppgick till 1 050 kronor per år (1 399) för Samhällsfastigheter och till 981 kronor per år (779) för Övriga fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (90,7).

Fastighetskostnaderna uppgick till 612 mkr (586), vilket motsvarade 314 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar yta (314) per år. Överskottsgraden uppgick till 68,7 procent (67,8) och direktavkastningen för hela portföljen var 5,6 procent (5,9).

Förvaltningsresultat

Förvaltning av fastighetsportföljen gav för perioden ett förvaltningsresultat på 1 275 mkr (958), vilket är en ökning med 33 procent jämfört med föregående år och förklaras dels av värdeförändringar i indirekt ägda fastigheter, dels av den större fastighetsportföljen. Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 8,23 kronor (6,48) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

Centraladministrativa kostnader uppgick till 89 mkr (83). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 325 mkr (141). Utvecklingsprojektet som bedrivs i Gardermoen Campus Utvikling AS bidrog med en positiv värdeförändring på fastighetsportföljen. Resultatandelen från joint ventures bestod av 92 mkr (96) i förvaltningsresultat, 322 mkr (106) i värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument samt -90 mkr (-61) i skatter och övriga poster.

Finansiella kostnader påverkades positivt av lägre räntenivåer jämfört med föregående period, även om räntegolv i vissa låneavtal begränsar Hemfosas möjlighet att fullt ut tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den genomsnittliga räntan per den 30 september 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 ger ökad förutsägbarhet och minskar påverkan av förändringar i räntenivåer. Belåningsgraden uppgick till 57,2 procent (62,1).

Förändringar i verkligt värde

Hemfosas helägda fastighetsportfölj hade under perioden en orealiserad värdeförändring på 1 256 mkr (1 028), främst genererad av nyuthyrningar, projektvinster och förändrade avkastningskrav. Genomförda avyttringar resulterade i positiva realiserade värdeförändringar på 35 mkr (91).

Ränteswappar och räntetak hade per den 30 september 2016 ett negativt verkligt värde om totalt 107 mkr (163). Den orealiserade negativa värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 5 mkr (61) under perioden.

Skatt

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 3 mkr (1) och den uppskjutna skatteintäkten uppgick till 188 mkr (-247), varav -344 mkr (-265) var hänförligt till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter och 530 mkr (2) till omvärdering av skattemässiga underskott. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 7 procent (-14). Övriga poster är främst hänförligt till värdeförändringar i derivat. Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 2 746 mkr (1 766), vilket motsvarade 19,40 kronor per stamaktie (12,34) 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 207 mkr (-110), som en följd av den norska kronans förstärkning. Uppskjuten skatt hänförligt till poster inom övrigt totalresultat uppgick till -46 mkr (24).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 812 mkr (824), vilket motsvarade 5,03 kronor per stamaktie (5,50). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 861 mkr (-2 851), varav investeringar i befintliga fastigheter -530 mkr (-409), förvärv av dotterbolag och fastigheter -2 173 mkr (-4 472), avyttring av dotterbolag och fastigheter 930 mkr (2 246) samt övriga poster -90 mkr (-216).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 1 055 mkr (1 757). Den genomförda nyemissionen gav 1 808 mkr (166) i kassaflöde. Totala amorteringar och nyupptagna lån uppgick till netto -279 mkr (1 892). Under perioden utdelades 485 mkr (300) till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel positivt med 6 mkr (-269) 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.

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 också ska växa. I nedanstående tabeller presenteras Hemfosas driftnetto samt ett urval av nyckeltal för perioden och senaste helåret, dels uppdelat per land, dels totalt för koncernen.

	Sverige			Norge			Finland			Totalt		
	Jan-sep		Helår	Jan-sep		Helår	Jan-sep		Helår	Jan-sep		Helår
	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015
Driftnetto (mkr)												
Hysesintäkter	1 706	1 675	2 247	190	143	196	62	-	0	1 958	1 819	2 443
Fastighetskostnader												
<i>Drift</i>	-325	-316	-411	-2	-1	-2	-3	-	0	-330	-316	-413
<i>Underhåll</i>	-141	-143	-191	-2	-3	-3	-3	-	0	-146	-146	-194
<i>Fastighetsskatt</i>	-67	-62	-83	-2	0	-2	-4	-	0	-73	-62	-86
Fastighets-administration	-61	-62	-78	-1	0	-2	0	-	0	-63	-62	-81
Driftnetto	1 112	1 093	1 482	183	140	187	52	-	0	1 346	1 233	1 670

Periodens nyckeltal, 30 sep	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesvärde, mkr	2 487	2 507	281	209	89	-	2 858	2 715
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 320	2 424	160	121	64	-	2 544	2 544
Verkligt värde fastigheter, mkr	27 612	25 302	4 277	3 105	1 131	-	33 020	28 407
Antal fastigheter	381	348	32	21	5	-	418	369
Direktavkastning, %	5,5	5,8	5,8	6,9	6,5	-	5,6	5,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	89,9	99,3	100,0	100,0	-	91,5	90,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,5	5,3	9,1	10,5	8,7	-	6,0	5,7
Överskottsgrad, %	65,2	65,3	96,3	97,9	83,9	-	68,7	67,8

¹ exklusive garage

84%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

SVERIGE

Fastighetsbeståndet i Sverige uppgick till ett värde om 27 612 mkr (25 302) omfattande 381 fastigheter (348) med ett hyresvärde om 2 487 mkr (2 507) och en uthyrningsbar yta om 2 320 tusen kvadratmeter (2 424). Portföljen stod för 87 procent (92) av koncernens totala hyresintäkter och 83 procent (88) av driftnettot under perioden.

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 också 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 september 2016 utgjorde det svenska fastighetsbeståndet 84 procent av Hemfosas fastighetsvärde.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 1 706 mkr (1 675) och driftnettot till 1 112 mkr (1 093). Överskottsgraden uppgick till 65 procent (65). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,3 procent (89,9) och direktavkastningen till 5,5 procent (5,3). I det svenska fastighetsbeståndet härrörde 55 procent (57) av hyresintäkterna och 56 procent (61) av driftnettot från Samhällsfastigheter.

Under perioden kompletterades den svenska portföljen med 17 samhällsfastigheter till ett totalt underliggande värde om 1 054 mkr. Bland de större förvärven kan nämnas vårdfastigheter i Stockholm, Uppsala och Gävle samt en portfölj med skolfastigheter främst i Stockholm och Västerås.

Under perioden renodlades fastighetsportföljen genom att avyttra 25 fastigheter som främst utgjordes av Övriga fastigheter till ett underliggande värde om 980 mkr. De fastigheter som sålts är främst kontorsfastigheter men även logistik och hotell.

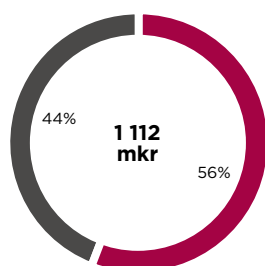
Hemfosa tecknade under perioden hyresavtal för tidigare vakanta ytor i en kontorsfastighet i Mölndal. Den stora nyuthyrningen, tillsammans med hyresgästanpassning och upprustning, är ett viktigt steg i att förnya området Södra Porten i Mölndal. Fastigheten i Mölndal består av 16 olika byggnader. En av 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.

Sverige (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	575	562	1 706	1 675	2 247
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-82	-82	-325	-316	-411
<i>Underhåll</i>	-43	-59	-141	-143	-191
<i>Fastighetsskatt</i>	-25	-17	-67	-62	-83
Fastighetsadministration	-21	-18	-61	-62	-78
Driftnetto	404	385	1 112	1 093	1 482
Hyresvärde, mkr ¹			2 487	2 507	2 518
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			2 320	2 424	2 451
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			27 612	25 302	25 999
Antal fastigheter ¹			381	348	388
Direktavkastning, %			5,5	5,8	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			90,3	89,9	89,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			5,5	5,3	5,4
Överskottsgrad, %			65,2	65,3	66,0

1 vid periodens utgång

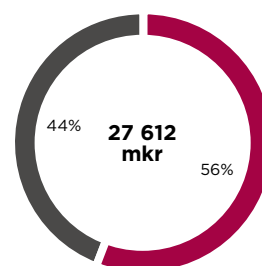
2 exklusive garage

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



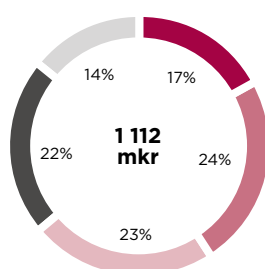
■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

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



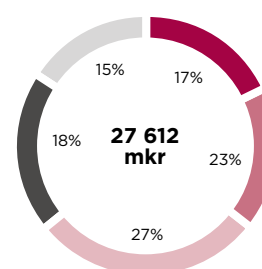
■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

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



■ Norr ■ Syd
■ Mellan ■ Väst
■ Stockholm

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



■ Norr ■ Syd
■ Mellan ■ Väst
■ Stockholm

13%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

NORGE

Fastighetsbeståndet i Norge uppgick till ett värde om 4 277 mkr (3 105) omfattande 32 fastigheter (21) med ett hyresvärde om 281 mkr (209) och en uthyrningsbar yta om 160 tusen kvadratmeter (121).

Per den 30 september 2016 stod fastighetsbeståndet i Norge för 13 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.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 190 mkr (143) och driftnettot till 183 mkr (140). Överskottsgraden uppgick till 96 procent (98). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,3 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 5,8 procent (6,9).

Under perioden förvärvades elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 642 mkr. Bland förvärven kan nämnas ett seniorcenter i Baerums kommun omfattande sex tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och med ett nioårigt hyresavtal samt området Statens Park, i Tønsbergs kommun söder om Oslo, bestående av nio fastigheter. 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 perioden förvärvade Hemfosa 20 procent av andelarna i Offentlig Eiendom AS, ett bolag som förvaltar sex samhällsfastigheter i Norge till ett värde om cirka 780 mkr.

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

Norge (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	67	53	190	143	196
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	0	-2	-1	-2
<i>Underhåll</i>	-1	-3	-2	-3	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	1	-2	0	-2
Fastighetsadministration	0	0	-1	0	-2
Driftnetto	65	52	183	140	187
Hyresvärde, mkr ¹			281	209	206
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			160	121	119
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			4 277	3 105	3 042
Antal fastigheter ¹			32	21	21
Direktavkastning, %			5,8	6,9	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			99,3	100,0	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			9,1	10,5	10,2
Överskottsgrad, %			96,3	97,9	95,4

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

3%
andel av
koncernens
fastighets-
värde

FINLAND

Fastighetsbeståndet i Finland uppgick till ett värde om 1 131 mkr (-) omfattande 5 fastigheter (-) med ett hyresvärde om 89 mkr (-) och en uthyrningsbar yta om 64 tusen kvadratmeter (-).

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av Samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Per den 30 september 2016 utgjorde fastighetsbeståndet i Finland tre procent (-) av Hemfosas fastighetsvärde.

Utveckling under perioden

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 62 mkr (-) och driftnettot till 52 mkr (-). Överskottsgraden uppgick till 84 procent (-). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100,0 procent (-). Direktavkastningen uppgick till 6,5 procent (-) beräknat på ett förväntat driftnetto under en tolv månadersperiod.

Under perioden fortsatte arbetet med att utvärdera möjliga affärer på den finska marknaden för samhällsfastigheter. Tre fastigheter i södra Finland förvärvades under perioden till ett underliggande värde om 521 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Tammerfors och innefattar en universitetsbyggnad, respektive en kontorsbyggnad. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg.

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

Finland (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hyresintäkter	23	-	62	-	0
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	-	-3	-	0
<i>Underhåll</i>	-3	-	-3	-	0
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-	-4	-	0
Fastighetsadministration	0	-	0	-	0
Driftnetto	17	-	52	-	0
Hyresvärde, mkr ¹			89	-	45
Uthyrningsbar yta, tkvm ^{1,2}			64	-	37
Verkligt värde fastigheter, mkr ¹			1131	-	512
Antal fastigheter ¹			5	-	2
Direktavkastning, %			6,5	-	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹			100,0	-	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år ¹			8,7	-	8,6
Överskottsgrad, %			83,9	-	0

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 september 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 sep 2016
Hysesintäkter	2 630
Fastighetskostnader	-666
Fastighetsadministration	-70
Driftnetto	1 895
Centraladministration	-121
Andel i joint ventures resultat	123
Finansiella intäkter och kostnader	-420
Förvaltningsresultat	1 477

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 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 september 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 september 2016, som uppgick till 2,05 procent.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till valutakurserna per den 30 september 2016¹.

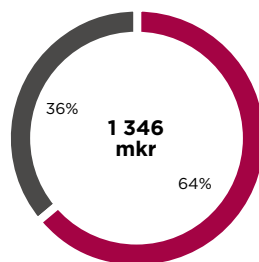
¹ Följande valutakurser är tillämpade: NOK/SEK om 1,0081 och EUR/SEK om 9,4164

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 64 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.

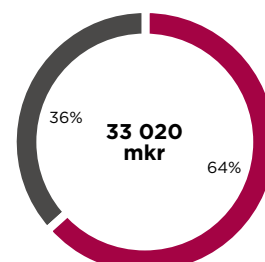
Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 september 2016 totalt 418 fastigheter (369). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 33,0 mdkr (28,4), varav Samhällsfastigheter utgjorde 21,0 mdkr (15,6) motsvarande 64 procent (55). Den sammanlagda ytan var 2 544 tusen kvadratmeter (2 544) med ett hyresvärde om 2 858 mkr (2 715).

Driftnetto per fastighetstyp
30 sep 2016



■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

Verkligt värde per fastighetstyp
30 sep 2016



■ Samhällsfastigheter
■ Övriga fastigheter

SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

Samhällsfastigheter bidrog under perioden med 61 procent (57) av Hemfosas hyresintäkter. Specialiseringen mot Samhällsfastigheter 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 Samhällsfastigheter, som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstider. Vid periodens slut utgjorde Samhällsfastigheter 64 procent (57) av fastighetsbeståndets totala värde.

Utveckling under perioden

Under perioden förvärvade Hemfosa Samhällsfastigheter till ett värde om 2 217 mkr med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 116 tusen kvadratmeter.

Nyckeltal per fastighets- kategori, 30 sep	Samhällsfastigheter											
	Skola		Kontor		Rätts- väsende		Vård/ Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	529	454	552	458	344	319	296	233	9	8	1 728	1 472
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	397	348	429	363	243	233	251	203	10	9	1 329	1 156
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 766	4 770	6 252	4 883	4 104	3 268	3 729	2 604	126	100	20 977	15 626
Antal fastigheter	70	54	51	41	40	38	105	60	7	6	273	199
Direktavkastning ² , %											5,8	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,7	94,9
Hyreskontraktens återstående löptid, år											6,9	7,0

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 perioden fortsatte renodlingen av fastighetsportföljen och av Hemfosas Övriga fastigheter frånträdde 25 fastigheter till ett underliggande värde om 980 mkr.

Nyckeltal per fastighetskategori, 30 sep	Övriga fastigheter							
	Kontor		Logistik/ Lager		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	671	691	260	304	198	247	1 129	1 243
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	563	597	423	518	229	273	1 216	1 389
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 955	7 093	3 248	3 387	1 839	2 301	12 042	12 781
Antal fastigheter	64	74	29	34	52	62	145	170
Direktavkastning ² , %							5,7	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							86,5	85,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,3	4,2

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under perioden investerade Hemfosa 531 mkr i sin befintliga fastighetsportfölj. Investeringarna avser både hyresgästpassningar och om- och tillbyggnad i fastigheter i samtliga regioner i Sverige samt i Norge.

Det största investeringsprojektet som pågår bland Hemfosas helägda fastigheter är i en fastighet på 52 tusen kvadratmeter i Haninge (Najaden), där ombyggnation av hela fastigheten pågår och omfattar bland annat modernisering och renovering av fasader, fönsterpartier och tekniska installationer samt om- och tillbyggnad av ett hotell. Projektet påbörjades under hösten 2015 och förväntas slutföras i början av 2018. I Mölndal sker en om- och tillbyggnation av en fastighet om totalt 11 tusen kvadratmeter. Projektet påbörjades under andra kvartalet 2016 och förväntas slutföras under andra kvartalet 2017. Ombyggnationer sker även för Kriminalvården och Migrationsverket i Norrköping. I indirekt ägda fastigheter genomförs Hemfosas största investeringsprojekt i form av uppförande av ett nytt, modernt specialistsjukhus och nybyggnation av ett lokalmedicinskt center vid Gardermoen i Oslo, Norge.

Totala investeringar i fastigheter uppgick till 2 754 mkr (3 963), varav 2 223 mkr (3 554) avsåg förvärv av fastigheter och 531 mkr (409) 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 971 mkr (1 387).

Investeringar, förvärv och avyttringar per segment, 30 sep	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	522	409	8	0	-	-	531	409
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>211</i>	<i>181</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>219</i>	<i>181</i>
Förvärv av fastigheter, mkr	1 060	691	642	2 863	521	-	2 223	3 554
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>1 054</i>	<i>658</i>	<i>642</i>	<i>2 863</i>	<i>521</i>	<i>-</i>	<i>2 217</i>	<i>3 521</i>
Avyttringar av fastigheter, mkr	-971	-1 387	-	-	-	-	-971	-1 387
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>-40</i>	<i>-295</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-40</i>	<i>-295</i>

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på Hemfosas samtliga förvaltningsfastigheter bedöms varje kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare.

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 intäktsidan 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 6,3 procent (6,6), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,4 procent per den 30 juni 2016. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,5 procent (7,7) respektive 8,5 procent (8,7).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 33 020 mkr (28 407). Den totala förändringen under perioden uppgick till 3 467 mkr (3 689).

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per segment, 30 sep	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingående värde för året	25 999	24 718	3 042	0	512	-	29 553	24 718
Förvärvade fastigheter	1 060	691	642	2 863	521	-	2 223	3 554
Investeringar i befintliga fastigheter	522	409	8	0	0	-	531	409
Avyttrade fastigheter	-971	-1 379	0	0	0	-	-971	-1 387
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	35	83	0	0	0	-	35	91
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	968	780	221	248	67	-	1 256	1 028
Omräkningsdifferenser	-	-	363	-6	30	-	393	-6
Utgående verkligt värde	27 612	25 302	4 277	3 105	1 131	-	33 020	28 407

Andelar i joint ventures

Hemfosa var per den 30 september 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. 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 sep		30 sep		30 sep		30 sep	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kapitalandel	898	762	541	164	25	31	1 464	957
Ägarandel %	50	50	65	65	50	50		
Resultatandel, jan-sep	175	143	150	-2	0	0	325	141
<i>Varav:</i>								
Förvaltningsresultat	92	96	0	0	0	0	92	96
Värdoförändring fastigheter	157	99	199	0	0	0	356	99
Värdoförändring finansiella instrument	-34	7	-	0	0	0	-34	7
Uppskjuten skatt	-44	-41	-50	0	-	-	-94	-41
Övrigt	4	-18	-	-2	-	-	4	-20

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 30 september 2016 fastigheter för 5,7 mdkr (5,6) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Under perioden avyttrade Söderport en fastighet i Malmö. Fastigheten, som omfattar 13 tusen kvadratmeter, har varit vakant sedan oktober 2015. Ny detaljplan som medger konvertering till bostäder togs fram av Söderport före försäljning. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 170 mkr.

Söderport ägde per den 30 september 2016 48 fastigheter.

Söderport Holding AB

Mkr	30 sep	
	2016	2015
Hysesintäkter jan-sep	403	403
Årets totalresultat jan-sep	331	353
varav Hemfosas andel (50%)	166	177
Fastigheternas marknadsvärde	5 715	5 634
Räntebärande lån	3 069	3 412
Uppskjuten skatteskuld	324	184
Derivat, negativt värde	479	454
Eget kapital	1 796	1 582
varav Hemfosas andel (50%)	898	791
Antal fastigheter	48	67
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	638	749

GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU) tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag. Hemfosas ägarandel uppgår till 65 procent.

GCU utvecklar ett område vid Gardermoen flygplats i Norge, till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanerad. 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). Byggnadsarbetet avseende sjukhuset påbörjades under 2015 och det beräknas stå färdigt i januari 2018.

Vidare har GCU tecknat avtal med Ullensaker kommun om uppförande av ett lokalmedicinskt center, om cirka åtta tusen kvadratmeter, i anslutning till LHLs sjukhus. Kommunen har tecknat ett 30-årigt hyresavtal, vilket gör fastigheten fullt uthyrd. Byggnadsarbetet påbörjades i augusti 2016 och beräknas vara färdigställt i januari 2018.

Fastigheterna hade per 30 september 2016 ett verkligt värde om 1 146 mkr, vilket i kvartalet innebar en orealiserad värdeförändring om 327 mkr i bolagets resultat.

Hemfosas investering i GCU uppgick per 30 september 2016 till 518 mkr.

Gardermoen Campus Utvikling AS

Mkr	30 sep	
	2016	2015
Fastigheternas marknadsvärde	1146	88
Räntebärande lån	220	-
Eget kapital	824	247
varav Hemfosas andel (65%)	535	161
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.

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

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 30 september 2016 till 14 731 mkr (10 222), vilket motsvarar en soliditet på 41,5 procent (34,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 10 108 mkr (8 367) per den 30 september 2016.

Antalet stamaktier uppgick till 157 728 249 och antalet preferensaktier uppgick till 10 999 999. Vid periodens utgång hade 485 mkr betalats ut till stam- och preferensaktieägare 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 88,40 kronor per aktie (71,59).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2016 till 18 957 mkr (17 709) varav 17 723 mkr (16 472) avsåg lån från kreditinstitut, 1 200 mkr (1 200) obligationslån, 14 mkr (18) säljarreverser och 20 mkr (19) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300), varav 1 300 mkr (619) var outnyttjad vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 390 mkr (325), vilka var outnyttjade per den 30 september 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 57,2 procent (63,1) av fastighetsportföljens verkliga värde.

Räntebindning uppdelat på instrument den 30 september 2016

	Krediter ¹ , mkr	Swap ² , mkr	Räntetak ² , mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	17 728	-4 803	-3 933	8 993	47
1-2 år	856	1 103	384	2 343	12
2-3 år	299	2 982	3 122	6 404	34
3-4 år	31	718	0	748	4
4-5 år	0	0	427	427	2
>5 år	42	0	0	42	0
Summa	18 957	0	0	18 957	100

1 Samtliga skuldbelopp i detta kapitel utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter om totalt 58 mkr (60) och måste således beaktas för att få samstämmighet mellan tabeller och redovisade skulder i Rapport över finansiell ställning.

2 Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 735 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

Genomsnittlig ränta per den 30 september 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.

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 september 2016 är 4 803 mkr (8 070) och räntetak 3 933 mkr (1 056). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 54,6 procent (59,3) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,3 år (1,5).

Räntebindning, ränteswappar den 30 september 2016

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	0	0	0
1-2 år	1 103	0,9	8
2-3 år	2 982	1,0	94
3-4 år	718	1,3	6
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Totalt	4 803	1,0	108

Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var 406 mkr (-116). Förändringen förklaras av nyttjande av befintliga kreditramar på totalt 428 mkr (155). Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 179 mkr (271), fördelat på amortering vid försäljning av fastigheter 121 mkr (33) samt löpande amortering enligt låneavtal 57 mkr (138). Resterande del av nettoförändringen förklaras av valutakursförändringar med 156 mkr (-).

Vid periodens utgång uppgick det sammanlagda verkliga värdet på ränteswappar och räntetak till -107 mkr (-163). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år (2,6). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 september 2016.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 30 september 2016

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	Summa, mkr
2016	0	0	85	13	99
2017	5 159	27	300	53	353
2018	6 338	33	237	42	279
2019	3 098	16	119	2	121
2020	3 501	18	43	0	44
2021-	862	5	48	0	48
Totalt	18 957	100	833	111	944

¹ Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde.

VALUTAEXPONERING

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.

Övriga upplysningar

MEDARBETARE

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

Under det tredje kvartalet 2016 anställdes Pasi Nieminen som fastighetschef med ansvar för det finska fastighetsbeståndet, han kommer vara placerad i Helsingfors, Finland.

I oktober tillträdde Joacim Sjöberg sin tjänst och har av bolagets styrelse utsetts till vice verkställande direktör.

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.

Känslighetsanalys, 30 september 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	+/- 95
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 130
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 43
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+ 48/4
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/- 190
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 106

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. Total emissionslikvid, efter emissionskostnader, uppgick till 1 809 mkr.

Per den 30 september 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 tiondel röst.

Sista betalkurs den 30 september 2016 uppgick till 93,00 kronor för stamaktien och 171,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 16 550 mkr. Per den 30 september 2016 hade Hemfosa 16 629 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 67,6 procent av aktierna och 66,2 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 32,4 procent av aktierna och 33,8 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 30 september 2016

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	15 811 799	-	9,4	10,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	12 089 047	-	7,2	7,6
Swedbank Robur fonder	10 040 441	125 000	6,0	6,3
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
AMF - Försäkring och Fonder	7 858 529	-	4,7	5,0
Lannebo fonder	7 330 000	-	4,3	4,6
Handelsbanken Fonder	5 251 154	-	3,1	3,3
JPM Chase NA	3 428 676	107 686	2,1	2,2
Övriga	87 682 329	10 767 313	58,3	55,8
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0	100,0

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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 9 november 2016
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har 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 9 november 2016 kl 07.30.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké januari–december 2016	17 februari 2017
Årsredovisning 2016	vecka 13 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	25 april 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	20 juli 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	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Hysesintäkter	666	615	1 958	1 819	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-180	-179	-612	-586	-773
Driftnetto	485	436	1 346	1 233	1 670
Centraladministration	-24	-23	-89	-83	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	1	18	-1	0
Andel i joint ventures resultat	224	41	325	141	255
Finansiella intäkter och kostnader	-105	-111	-324	-332	-450
Förvaltningsresultat	582	345	1 275	958	1 363
Värdeförändring fastigheter, realiserad	2	-3	35	91	91
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	360	368	1 256	1 026	1 409
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	0	-	0	3
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	21	-39	-5	-61	-45
Årets resultat före skatt	965	670	2 561	2 014	2 821
Aktuell skatt	-0	0	-3	-1	-5
Uppskjuten skatt	424	-83	188	-247	-478
Årets resultat	1 389	587	2 746	1 766	2 339
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	124	-62	207	-110	-168
Uppskjuten skatt	-27	14	-46	24	37
Årets totalresultat	1 486	539	2 908	1 680	2 207
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	1 382	585	2 735	1 752	2 324
Innehav utan bestämmande inflytande	7	2	11	11	15
Årets resultat	1 389	587	2 746	1 766	2 339
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	1 477	537	2 894	1 669	2 191
Innehav utan bestämmande inflytande	9	2	14	11	16
Årets totalresultat	1 486	539	2 908	1 680	2 207
Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	8,59	4,13	19,40	12,34	16,28

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 sep		31 dec
	2016	2015	2015
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	33 020	28 407	29 553
Andelar i joint ventures	1 464	957	1 075
Andelar i intresseföretag	59	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13	19	7
Summa anläggningstillgångar	34 556	29 384	30 635
Kortfristiga fordringar	173	145	82
Likvida medel	744	325	732
Summa omsättningstillgångar	917	470	814
SUMMA TILLGÅNGAR	35 474	29 854	31 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 695	10 210	10 737
Innehav utan bestämmande inflytande ¹	36	12	12
Eget kapital	14 731	10 222	10 749
Långfristiga räntebärande skulder	15 679	17 471	17 228
Övriga långfristiga skulder	111	167	106
Uppskjutna skatteskulder	530	678	701
Summa långfristiga skulder	16 321	18 315	18 035
Kortfristiga räntebärande skulder	3 219	178	1 670
Övriga kortfristiga skulder	1 203	1 138	994
Summa kortfristiga skulder	4 422	1 316	2 664
Summa skulder	20 743	19 632	20 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 474	29 854	31 449

1 Avser de 2,77 procent av Hemfosa Samfunnsbygg AS egna kapital, som ägs av Immob Holding AS.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflyt.	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 317	8 938	12	8 949
Transaktioner med koncernens ägare jan-sep 2015							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	1	163	-	-	164	-	164
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-7	-7	7	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	163	-	-558	-394	-1	-407
Totalresultat jan-sep 2015	-	-	-86	1 752	1 666	14	1 680
Utgående eget kapital 2015-09-30	72	5 713	-86	4 511	10 210	11	10 222
Totalresultat okt-dec 2015	-	-	-46	572	526	1	527
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-sep 2016							
Nyemission, stamaktier	13	1 795 ²	-	-	1 808	10	1 818
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning stamaktier	-	-	-	-635	-635	-	-635
Summa transaktioner med koncernens ägare	13	1 796	-	-745	1 063	10	1 073
Totalresultat jan-sep 2016	-	-	162	2 732	2 894	14	2 908
Utgående eget kapital 2016-09-30	84	7 509	30	7 071	14 694¹	36	14 731

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

2 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, totalt 6 mkr.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	582	345	1 275	958	1 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-224	-41	-324	-145	-264
Betald inkomstskatt	-1	0	-13	-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357	304	939	805	1 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar	67	69	-93	-135	22
Förändringar av rörelseskulder	-27	-82	-34	155	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten	398	291	812	824	1 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2	-79	-23	-95	-103
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	22	8	27	45
Investeringar i befintliga fastigheter	-217	-168	-530	-409	-566
Förvärv av dotterbolag	-372	-994	-2 150	-4 377	-4 491
Avyttring av dotterbolag	119	963	922	2 219	1 378
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-4	-80	-189	-166	-221
Övrigt	1	-12	101	-50	14
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-473	-348	-1 861	-2 851	-3 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Nyemission	-1	165	1 808	165	165
Upptagna låneskulder	591	457	3 107	3 708	4 240
Amortering av låneskulder	-334	-570	-3 386	-1 816	-1 101
Lösen av befintliga swapavtal					-43
Utbetald utdelning till aktieägare	-193	-126	-485	-300	-399
Övrigt	10	-	10	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73	-75	1 055	1 757	2 862
Årets kassaflöde	-3	-131	6	-269	138
Kursdifferens i likvida medel	2	-1	6	-1	0
Likvida medel vid årets början	745	455	732	594	594
Likvida medel vid årets slut	744	324	744	324	732

NOT 1 SEGMENTSINFORMATION

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	1 706	1 675	190	143	62	-	1 958	1 819
Fastighetskostnader								
<i>Drift</i>	-325	-316	-2	-1	-3	-	-330	-316
<i>Underhåll</i>	-141	-143	-2	-3	-3	-	-146	-146
<i>Fastighetsskatt</i>	-67	-62	-2	0	-4	-	-73	-62
Fastighetsadministration	-61	-62	-1	0	0	-	-63	-62
Driftnetto	1 112	1 093	183	140	52	-	1 346	1 233
Centraladministration							-89	-83
Övriga rörelseintäkter och -kostnader							18	-1
Andel i joint ventures resultat							325	141
Finansiella intäkter och kostnader							-324	-332
Förvaltningsresultat							1 275	958
Värdeförändring fastigheter							1 291	1 117
Värdeförändring finansiella instrument							-5	-61
Årets resultat före skatt							2 561	2 014

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 34.

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 nettning. Ingen kvittning sker för närvarande.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	30 sep 2016	30 sep 2015	30 sep 2016	30 sep 2015
Tillgångar värderade till verkligt värde	1	0	1	0
Tillgångar värderade till upplupen anskaffningsvärde	828	387	828	387
Skulder värderade till verkligt värde	108	163	108	163
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	493	374	493	374

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 september 2016 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 138 mkr (-). Koncernen hade per den 30 september 2016 inga fordringar på joint ventures.

NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hemfosa har tecknat avtal om förvärv och tillträtt två fastigheter i Esbo, Finland med polismyndighet och åklagarämbetet som största hyresgäster. Genom affären på motsvarande cirka 420 mkr stärker Hemfosa sin position i Finland där fastighetsbeståndet därmed uppgår till totalt cirka 1,5 mdkr. Säljare är Lokal Tapiola Ömsesidigt Livsförsäkringsbolag och Elo Ömsesidigt Pensionförsäkringsbolag.

Joacim Sjöberg har tillträtt sin tjänst som vice verkställande direktör den 3 oktober.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2016	2015	2016	2015	2015
Nettoomsättning	9	14	24	41	53
Övriga externa kostnader	-8	-7	-28	-26	-33
Personalkostnader	-7	-7	-20	-22	-30
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-7	0	-24	-7	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	850
Ränteutgifter och liknande resultatposter	5	92	10	273	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-53	-11	-118	-173
Resultat efter finansiella poster	-9	39	-25	148	953
Bokslutsdispositioner					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	110	-	-187
Resultat efter bokslutsdispositioner	-9	39	85	148	765
Skatt	-	-	-24	-	-
Årets resultat	-9	39	61	148	765

För perioden januari–september 2016 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 61 mkr (148). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 24 mkr (41). Moderbolagets investeringar i verksamheter i andra länder skapade valutakursdifferenser om 13 mkr (-84) och redovisas inom räntekostnad och liknande resultatposter.

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 sep		31 dec
	2016	2015	2015
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	0	0
Andelar i koncernföretag	4 844	2 887	3 527
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	477	704	523
Uppskjuten skattefordran	-	-	24
Summa anläggningstillgångar	5 322	3 591	4 074
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 418	7 487	7 103
Övriga kortfristiga fordringar	65	47	13
Kassa och bank	22	10	286
Summa omsättningstillgångar	7 505	7 544	7 402
SUMMA TILLGÅNGAR	12 827	11 135	11 476
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	84	71	71
Fritt eget kapital	10 024	8 295	8 913
Eget kapital	10 108	8 367	8 985
Obligationslån	-	1 200	1 200
Summa långfristiga skulder	-	1 200	1 200
Obligationslån	1 200	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 074	1 249	1 101
Övriga kortfristiga skulder	446	319	190
Summa kortfristiga skulder	2 720	1 568	1 291
Summa skulder	2 720	2 768	2 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 827	11 135	11 476
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	4 844	2 887	3 527
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	13 875	12 074	12 639
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	138	-	-

Moderbolaget hade per den 30 september 2016 ett eget kapital om 10 108 mkr (8 367), 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's flygplats.

Räntebärande obligationer om 1 200 mkr förfaller till betalning under 2017. Därför har skulden klassificerats som en kortfristig skuld jämfört med föregående år. Koncerninterna skulder uppgick till 1 074 mkr (1 249) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 895 mkr (8 191).

Granskningsrapport

Hemfosa Fastigheter AB (publ.)
Org nr 556917-4377

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemfosa Fastigheter AB per den 30 september 2016 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 november 2016
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

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. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

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

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. Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och 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. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mål som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Samhällsfastigheter

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång. Nyckeltalet syftar till att visa nettotillgångarnas verkligt värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av 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. Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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
-