

Q3

Delårsrapport
januari - september 2019

DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Hemfosa
FASTIGHETER

NYCKELTAL

	jan-sep		jul-sep	
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	2128	1842	735	642
Driftnetto, mkr	1526	1282	556	468
Överskottsgrad, %	71,7	69,6	75,6	73,0
Förvaltningsresultat, mkr	1039	840	395	330
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	814	1101	89	364
Resultat efter skatt, mkr	1497	1576	439	638
- per stamaktie före utspädning, kr	8,59	8,90	2,59	3,31
- per stamaktie efter utspädning, kr	8,58	8,89	2,59	3,31
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1133	1368		
Fastighetsvärde, mdkr	39,8	36,0 ¹		
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr	83,75	75,11 ¹		
Soliditet, %	35,1	35,4 ¹		

¹ Avser 2018-12-31

Perioden januari-september 2019¹

- Hysesintäkter ökade med 16 procent främst tack vare en växande fastighetsportfölj. I jämförbart bestånd är ökningen knappt 4 procent.
- Driftnettot ökade med 19 procent, varav knappt 5 procent i jämförbart bestånd.
- Överskottsgraden har stärkts med drygt två procentenheter. Till stor del beror det på effekter från förvärvade fastigheter, men även jämförbart bestånd har högre överskottsgrad.
- Förvaltningsresultatet ökade med 24 procent främst som en följd av högre hyror från fastighetsförvärv.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 814 mkr, vilket motsvarar en ökning med 2,3 procent där 0,3 procent uppstod under tredje kvartalet. Värderingsyielderna under kvartalet har varit i princip oförändrade.
- Resultat efter skatt minskade med 5 procent, beroende på att realiserade värdeförändringar var större förra året.
- Fastighetsvärdet har ökat med 10 procent.
- Substansvärdet (EPRA NAV) ökade till knappt 84 kronor per aktie.
- Intjäningsförmågan uppgick per balansdagen till 1 465 mkr att jämföra med 1 360 mkr vid årsskiftet.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärv genomfördes i Sverige och Finland:
 - I Esbo och Helsingfors, Finland tillträdde en portfölj med offentliga kontor i juli med ett underliggande fastighetsvärde om 465 mkr.
 - I Nacka, Sverige tillträdde ett äldreboende i juli med ett underliggande fastighetsvärde om 156 mkr. Detta förvärv betalades i sin helhet via en apportemission om 1760 000 stamaktier.
- Ett treårigt grönt obligationslån om 800 mkr emitterades i oktober till en marginal om 210 räntepunkter.
- Räntebindningen har förlängts med närmare ett halvår, utan att snitträntan har påverkats, genom upptagande av ränteswappar.

SNABBARE ÄN PLAN

Hemfosa växer och utvecklas på ett väldigt positivt sätt. Efter ett flertal förvärv under våren och sommaren har fastighetsbeståndets värde hittills i år ökat med närmare 4 mdkr. Det är snabbare än vi förväntade oss när vi satte de nya tillväxtmålen i början av året. Vi gör det också med god lönsamhet. Självklart vill vi upprätthålla ett högt tempo även framöver och jag ser goda möjligheter till det, med en bra pipeline på både förvärv- och projektsidan. Därtill har vi en stärkt kassa från ytterligare en grön obligation.

När vi i januari i år satte målet att nå ett fastighetsbestånd om 50 mdkr inom fem år räknade vi med en viss startsträcka för att få både organisation och affärer upp i fullt tempo. Vår start har i stället varit överraskande stark, vilket ju förstås är glädjande. Under årets första nio månader har vi vuxit snabbt och har idag nått ett fastighetsvärde om cirka 40 mdkr. Framst är detta drivet av förvärven vi genomfört på samtliga tre marknader. Under kvartalet slutförde vi ytterligare två fina affärer – en vårdfastighet i Nacka och en offentlig kontorsportfölj i Helsingforsområdet. I förvärvet av vårdfastigheten i Nacka hade vi dessutom möjlighet att betala med nyemitterade aktier vilket visar på vår styrka att göra affärer med olika typer av finansiering.

Vår tillväxt i fastighetsbeståndet ska alltid matchas med en god lönsamhet. Målet är en ökning i det utdelningsbara resultatet med mer än 10 procent i snitt per år. Även här går vi bättre än plan och för årets första nio månader överträffar vi detta mål med råge.

Investeringar för hyresgästernas behov

Inom vår projektverksamhet har vi flera spännande projekt i planeringsfas och pågående förhandlingar som vi hoppas landa inom kort. Därtill arbetar vi löpande med nog så viktiga investeringar, stora som små, i vårt befintliga fastighetsbestånd för att möta hyresgästernas förändrade behov. Detta möjliggör förlängda hyresavtal, värdeökningar – och viktigast av allt, nöjda hyresgäster. Ett aktuellt exempel är om- och tillbyggnaden av Kunskapsskolans lokaler i Landskrona som resulterade i ett nytt 15-årigt hyresavtal. Efter projektets färdigställande kommer Kunskapsskolan kunna öka sitt elevantal tack vare större lokaler och utökad skolgård. Vi passar även på att uppdatera de tekniska installationerna med bättre inomhusklimat och lägre energianvändning som resultat.

Steg mot ökad hållbarhet

Hemfosa har en uttalad långsiktighet i vårt ägande, detta går hand i hand med ett hållbart förhållningssätt i verksamheten. För att accelerera detta arbete har vi under hösten förstärkt vår organisation med en hållbarhetsansvarig. Därmed ökar vi vår kompetens men får även in en resurs som hjälper till att



driva och inspirera när vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete. En viktig ledstjärna för oss är att våra fastigheter ska stå sig över tiden, något vi har med oss när vi väljer lösningar i våra fastigheter.

Samhällsfastigheter står stabilt

Hösten har präglats av en generellt svårbedömd konjunktur och osäker marknadssituation. Våra samhällsfastigheter påverkas dock i begränsad omfattning av konjunkturen, desto viktigare är den demografiska utvecklingen på våra marknader. Alldeles oavsett konjunktur har kommuner och operatörer runt om i landet behov av skolor för större barnkullar och vårdplatser för allt fler äldre. Likaså kvarstår myndigheters och rättsväsendets behov och här ser vi snarare en ökad efterfrågan på lokaler för polis och domstolar. Hemfosa har en roll i att stödja samhällsverksamheter där behoven finns, och behoven är och kommer att förbli stora i våra segment och marknader. Vi är stolta över att ha den rollen och att vara specialister på fastigheter för samhällets viktigaste verksamheter.

Caroline Arehult,
VD

RESULTATKOMMENTAR

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	jan-sep		jul-sep	
	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	2128	1842	735	642
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-349	-312	-90	-82
Underhållskostnader	-120	-130	-43	-52
Fastighetskostnader	-59	-54	-21	-18
Fastighetsadministration	-73	-63	-24	-21
Driftnetto	1526	1282	556	468
Centraladministration	-98	-102	-27	-35
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	4	6	1	2
Andel i joint ventures resultat	-1	2	-0	-2
Andel i intresseföretags resultat	10	20	4	16
Finansiella intäkter och kostnader	-403	-368	-138	-120
Förvaltningsresultat	1039	840	395	330
Värdetförändring fastigheter, realiserad	-	-2	-	-
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	814	1101	89	364
Värdetförändring finansiella instrument	-77	13	-9	21
Resultat före skatt	1777	1952	475	715
Skatt	-280	-377	-36	-77
Resultat efter skatt	1497	1575	439	638
Avvecklad verksamhet				
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	1307	-	652
Periodens resultat	1497	2882	439	1290
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	235	264	-19	-72
Periodens totalresultat	1732	3146	420	1217
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1497	2858	439	1287
Innehav utan bestämmande inflytande	0	24	0	3
Periodens resultat	1497	2882	439	1290
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1720	3115	420	1217
Innehav utan bestämmande inflytande	12	31	0	1
Periodens totalresultat	1732	3146	420	1218

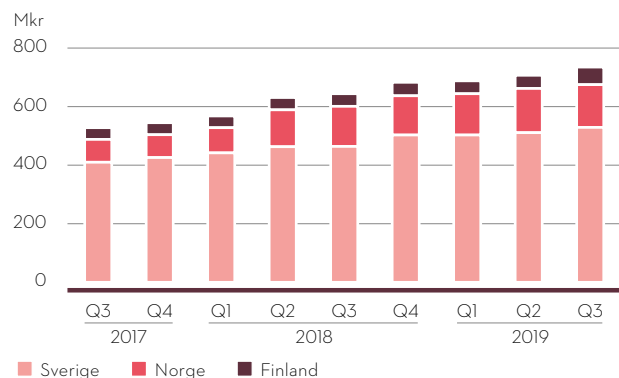


Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade i delårsperioden med 286 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar 16 procent. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd tack vare genomförda förvärv.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 62 mkr, motsvarande 3,6 procent. Indexreglering, uthyrning av vakanta ytor och omförhandlingar bidrog till detta.

Hyresintäkter per kvartal och marknad

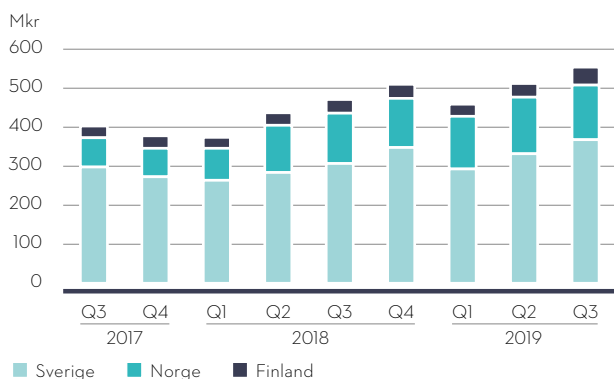


Driftnetto

Driftnettot stärktes i delårsperioden med 245 mkr, eller 19 procent, jämfört med föregående år. Detta beror huvudsakligen på ökade hyresintäkter men man kan också notera att fastighetskostnader inte ökade i samma takt som hyresintäkterna.

Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 56 mkr, motsvarande 4,8 procent. Det har med andra ord varit en fortsatt hög driftseffektivitet i jämförbart bestånd.

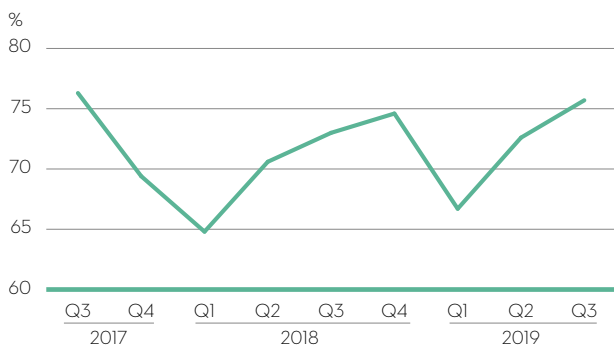
Driftnetto per kvartal och marknad



Överskottsgrad

Överskottsgraden i delårsperioden ökade till 71,7 procent (69,6). För kvartalet var överskottsgraden 75,6 procent (73,0). Ökningen förklaras till stor del av effekter av förvärvade fastigheter men även i jämförbart bestånd finns en ökning.

Överskottsgrad per kvartal



Finansnetto

Finansnetto för delårsperioden var något högre än föregående år. Detta förklaras främst av en större lånevolym men även engångskostnader för återköp av obligation påverkar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 september uppgick till 2,16 procent och är därmed i princip oförändrad jämfört med föregående kvartal, trots en ökad räntebindningstid och en högre underliggande ränta i Norge (NIBOR).

Tomträttsavgälder klassificeras från och med i år som finansiella kostnader till följd av införandet av IFRS 16. Tomträttsavgälderna för delårsperioden var -3 mkr.

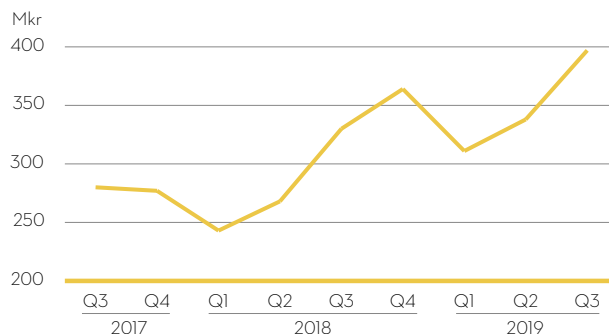
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för delårsperioden var 199 mkr högre än föregående år, vilket motsvarar 24 procent. Förklaringarna finns främst i en större volym och högre marginal/överskottsgrad.

Kostnaden för centraladministration var i nivå med föregående år. Då ingick kostnader för delning av bolaget. I år ingår kostnader för ej slutförda förvärv samt rekryterings- och konsultkostnader förknippade med att få organisationen fullt bemannad.

Resultatandelar från joint ventures var lägre än föregående år, vilket främst förklaras av att sjukhuset vid Gardermoen var ett joint venture under föregående års första kvartal men att det därefter är ett dotterbolag. Resultatandelar från intressebolag var lägre än föregående år, trots att det delägda bolaget i Norge, Offentlig Eiendom, har växt samtidigt som vi gått upp i ägarandel. Detta förklaras av att det föregående år gjordes en omvärdering av det delägda bolagets fastigheter under tredje kvartalet, vilket resulterade i en realiserad värdeökning om 13 mkr för Hemfosas ägarandel.

Förvaltningsresultat per kvartal



Värdetförändring

Periodens realiserade värdetförändring i fastighetsportföljen uppgick till 814 mkr (1 101). För tredje kvartalet är värdetförändringen 89 mkr (364), vilket motsvarar 0,2 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet. Jämfört med förra kvartalet har yielderna varit i princip oförändrade liksom antaganden för kassaflödet. Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent, vilket är något högre än vid värderingen för andra kvartalet. Ökningen beror främst på hög avkastning i förvärvade fastigheter.

Den realiserade värdetförändringen för derivat under perioden uppgick till -77 mkr (13), där -9 mkr (21) uppstod i tredje kvartalet. Värdetförändringen förklaras av att de långa marknadsräntorna har fortsatt sjunka under tredje kvartalet.

Skatt

Skattekostnaden för delårsperioden var väsentligt lägre än föregående år, vilket främst beror på engångseffekter i föregående års skattekostnad för första kvartalet. Den effektiva skattesatsen uppgick till 16 procent (19).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga

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

Koncernens intjäningsförmåga

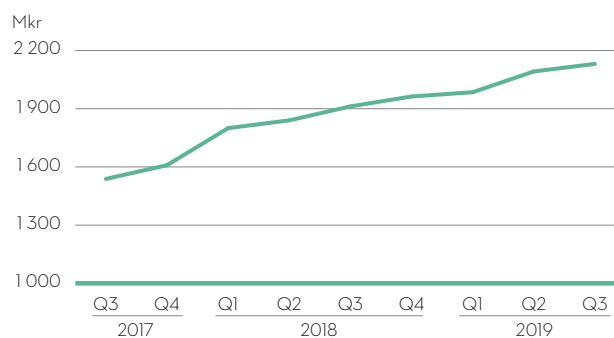
Mkr	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
Hysesintäkter	2 894	2 832	2 696
Fastighetskostnader	-691	-667	-637
Fastighetsadministration	-72	-73	-70
Driftnetto	2 131	2 092	1 989
Centraladministration	-125	-123	-120
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	15	15	15
Finansiella kostnader	-556	-546	-502
Förvaltningsresultat	1 465	1 438	1 382

Kommentar till intjäningsförmåga

Driftnettot var 39 mkr högre än föregående kvartals intjäningsförmåga, vilket främst förklaras av de förvärv som tillträtts under kvartalet. Samtidigt har överskottsgraden ökat något för jämförbart bestånd. Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan är i princip oförändrad jämfört med föregående kvartal på drygt 5,3 procent.

Finanskostnaderna har ökat till följd av ökad lånevolym och ökade underliggande räntor i Norge.

Driftnetto enligt intjäningsförmåga per kvartal



Känslighetsanalys, 30 september, 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 29
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 29
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 107
Ändrad växelkurs NOK/SEK	+/- 5	+/- 17
Ändrad växelkurs EUR/SEK	+/- 5	+/- 6

Beräkningsunderlag

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

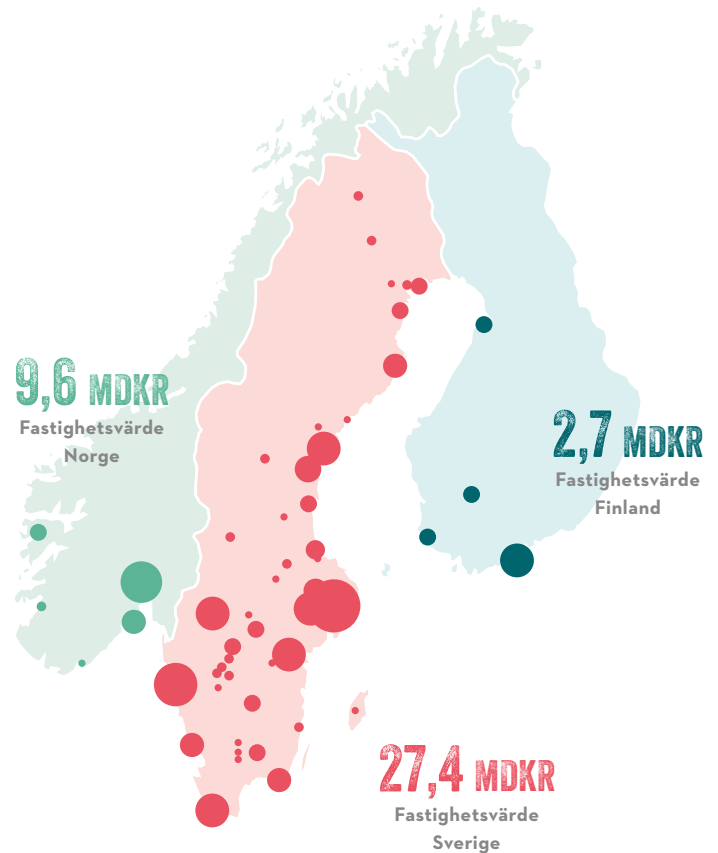
- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt. För hyresavtal som löper ut under de närmaste 12 månaderna görs en bedömning om sannolikhet för förlängning. Vid låg sannolikhet inkluderas ingen hyresintäkt i intjäningsförmågan efter hyresperioden.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.

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

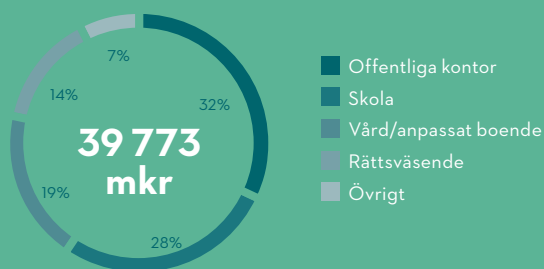
DETTA ÄR HEMFOSA

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

HEMFOSA SKA VARA DÄR SAMHÄLLET ÄR



FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

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

TILLVÄXT- OCH LÖNSAMHETSMÅL

- Växa till 50 mdkr i fastighetsvärde senast 2023
- Utdelningsbart resultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år i genomsnitt

UTDELNINGSPOLICY

- Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet, 30 september

	Skola		Vård/anpassat boende		Rättsväsende		Offentliga kontor		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesvärde, mkr	818	640	497	470	450	415	1 086	832	246	401	3 096	2 759
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	579	475	332	315	293	278	781	605	193	367	2 178	2 040
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 950	8 516	7 501	7 302	5 563	5 132	12 786	10 323	2 973	4 298	39 773	35 570
Antal fastigheter	119	88	117	124	43	41	90	75	34	45	403	373
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	93,9	97,9	98,0	96,1	95,4	94,2	95,2	82,3	88,4	94,2	94,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	8,8	8,5	11,3	12,8	3,7	4,1	3,8	4,3	6,4	4,2	6,5	6,7

¹ Exklusive garage

Hyseskontrakt

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

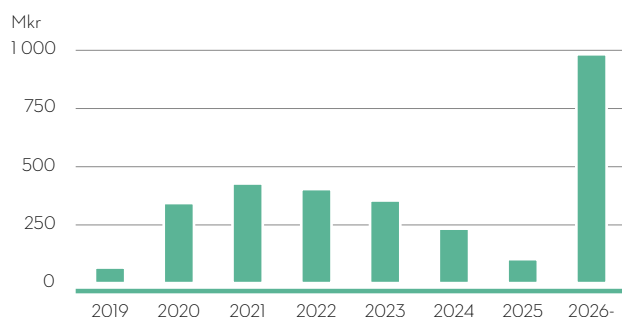
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till 6,5 år. Hyresförfalltidpunkterna har en bra spridning där högst en sjundedel av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än en tredjedel förfaller 2026 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (94,4), vilket är i nivå med föregående kvartal.

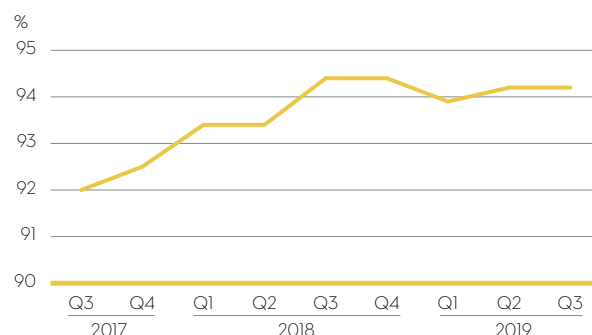
Hemfosas tio största hyresgäster, 30 september 2019

Hyresgäst	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %
Polismyndigheten i Sverige	167	6
Härnösands Kommun	129	4
LHL Eiendom AS	115	4
Sveriges Domstolar	112	4
NAV - Arbeids- og velferdsforvaltningen	68	2
Migrationsverket	66	2
Pysslingen Förskolor och Skolor	61	2
Haninge Kommun	59	2
Høgskolen i Oslo og Akershus	57	2
Internationella Engelska Skolan	53	2
Totalt	886	30

Kontraktsförfallstruktur

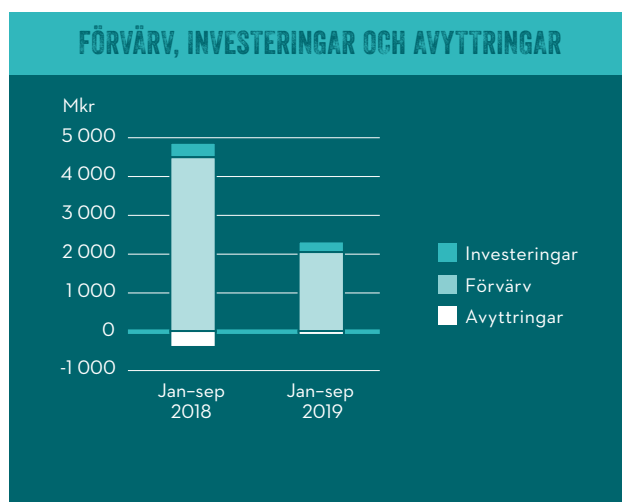
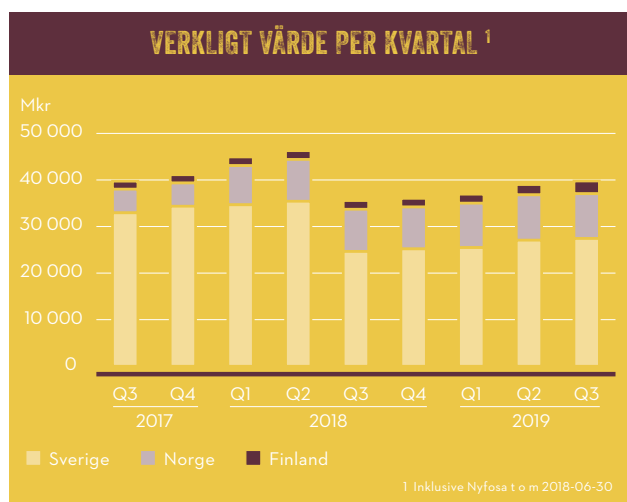


Uthyrningsgrad per kvartal



Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, 30 september

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingående värde för året	25 194	22 337	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	29 097
Förvärvade fastigheter	1 209	1 466	69	3 039	781	0	2 059	4 505
Investeringar i befintliga fastigheter	226	317	57	49	1	5	284	371
Avytttrade fastigheter	-11	-67	-	0	-	-	-11	-67
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	0	-2	-	0	-	-	0	-2
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	809	588	7	508	-2	5	814	1 101
Omräkningsdifferenser	-	-	487	485	91	80	578	565
Utgående verkligt värde	27 427	24 639	9 619	9 069	2 727	1 862	39 773	35 570



Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden tillträdde fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om 2,1 mdkr (4,5) främst i Sverige och Finland. 284 mkr (371) investerades i beståndet under perioden, främst i Sverige men även i Norge.

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

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 814 mkr (1 101) där de svenska fastigheterna stod för den proportionerligt största ökningen. Då den svenska kronan försvagades mot såväl den norska kronan som euron uppstod positiva valuta-effekter om totalt 578 mkr (565).

Förvärv och avyttringar

Under perioden tillträdde 23 förvärvade fastigheter i Sverige, Finland och Norge (se spec på nästa sida). Det är förvärv i samtliga Hemfosas fastighetskategorier. Föregående år förvärvades specialistsjukhuset vid Gardermoen för drygt 2 mdkr, vilket till stor del förklarar den höga förvärvsvolymen i jämförelseperioden i grafen ovan.

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

Förvärv, januari–september 2019

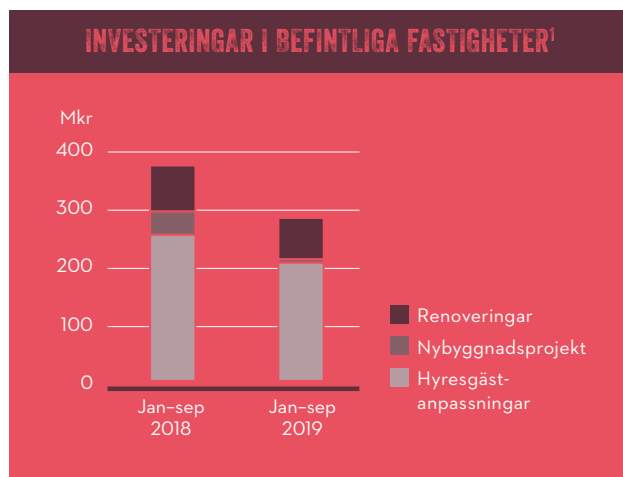
Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hysesvärde, mkr
Kvartal 3			
Finland, Helsinki	Itäkatu 11	8	19
Finland, Espoo	Kalaonnentie 8, Kivenlahdenkatu 1, Komentajankatu 5, Pyyntitie 3	13	29
Sverige, Nacka	Erstavik 26:21	5	8
Sverige, Skara	Sporren 9	1	1
Kvartal 2			
Norge, Sarpsborg	St. Mariés gt 88	4	4
Finland, Espoo	Itätuulentie 1	7	14
Sverige, Eskilstuna	Vapensmeden 15, Verkytget 4 och Vapnaren 4	41	53
Sverige, Mariestad	Lillängen 2:1	27	26
Sverige, Motala	Eken 12, Kassetten 1, Läraran 6 och Telegrafan 2	13	11
Sverige, Uppsala	Danmark 1:15	0	1
Kvartal 1			
Sverige, Helsingborg	Rosenlund 1:58	1	1
Finland, Oulu med omnejd	Koivulehto 1B, Lihoviuksenlaita 2, Neronlantie 3, Satulaite 1	2	4

Avyttringar, januari–september 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hysesvärde, mkr
Kvartal 3			
-	-	-	-
Kvartal 2			
-	-	-	-
Kvartal 1			
Sverige, Gävle	Sätra 108:23	1	0

Större pågående projekt, 30 september 2019

Kommun	Fastighet	Kategori	Uthyrningsgrad	Yta, tusen kvm	Total beräknad investering, mkr	Kvarstående investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Anpassat boende	100%	4	92	78	Q3, 2020
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentligt kontor	100%	3	114	91	Q3, 2020
Västerås	Sigurd 6	Offentligt kontor	100%	8	270	260	Q1, 2021



Investeringar i befintliga fastigheter

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

FINANSIERING

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	30 sept	
	2019	2018
Nettobelåningsgrad, %	58,0	58,7
Genomsnittlig ränta, %	2,16	2,05
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	2,3	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,5	3,0
Räntesäkrad andel av skulderna, %	76,2	62,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-103	-7

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Under tredje kvartalet 2019 tog Hemfosa upp nya banklån om 430 mkr samt ökade certifikatvolymen om 485 mkr. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om 1 685 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 536 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Förändring i låneportföljen

Mkr	jan-sept	
	2019	2018 ²
Räntebärande skulder vid periodens ingång	22 027	24 110
Nya banklån	977	12 942
Amortering av banklån	-626	-8 518
Lösen av certifikat	-95	-445
Emission av certifikat	630	-
Emission av obligationslån	1 300	-
Lösen av obligationslån	-764	-473
Valutakursdifferens	325	328
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	23 774	27 944

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

² Inklusive Nyfosa

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

Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 30 september 2019 var 9 284 mkr (4 948) och räntetak 8 777 mkr (8 935).

Under tredje kvartalet har Hemfosa förlängt räntebindningen med närmare ett halvår genom att ta upp nya ränteswappar utan att detta har någon påverkan på snitträntan.

Räntebindning och kapitalbindning, 30 september 2019

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Volym, mkr	Andel, %	Ränta, %	Volym, mkr	Andel, %
2019	6 956	29	4,4	1 157 ¹	5
2020	3 168	13	2,2	5 090	21
2021	1 731	7	2,0	3 341	14
2022	2 480	10	0,7	3 932	17
2023	4 875	21	1,2	7 895	33
>2024	4 565	19	0,5	2 360	10
Summa	23 774	100	2,16	23 774	100

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

Känslighetsanalys, 30 september 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+125/-5
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-238
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-368

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

ÖVRIGT

Apportemission

Styrelsen utnyttjade en mindre del av emissionsbemyndigandet från årsstämman när bolaget i juli månad gjorde en apportemission om 1 760 000 stamaktier till ICA-handlarnas Förbund i utbyte mot ett äldreboende i Nacka. Emissionen medförde en utspädning om en dryg procent.

Aktieägare

Per den 30 september 2019 hade Hemfosa 26 979 aktieägare.

Ägarfördelning, den 30 september 2019

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	11 453 959	-	6,3	6,7
Länsförsäkringar Fonder	11 293 013	-	6,3	6,6
SEB Fonder	7 851 667	-	4,4	4,6
Norges Bank	6 194 358	-	3,4	3,6
Vanguard	5 139 044	508 938	3,1	3,0
Columbia Threadneedle	4 897 703	-	2,7	2,9
BlackRock	4 567 675	-	2,5	2,7
XACT Fonder	3 333 855	-	1,8	2,0
ICA-handlarnas Förbund	2 900 000	-	1,6	1,7
Jens Engwall	2 500 000	-	1,4	1,5
Övriga	109 356 975	10 491 061	66,5	64,7
Summa	169 488 249	10 999 999	100,0	100,0

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Uppdaterad per 2019-09-30.

Preferensaktier

Det finns 11 miljoner preferensaktier utestående till ett kvotvärde om 162,85 kronor per aktie. Från och med 12 december 2019, dvs fem år från emissionstidpunkten, är inlösenbeloppet 195 kronor per aktie. Från och med 12 december 2024 är inlösenbeloppet 178,50 per aktie.

Redovisningsprinciper

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

Verksamhet som delats ut till aktieägarna (Nyfosa)

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

IFRS 16

IFRS 16, som trädde i kraft 2019-01-01, innebär för Hemfosas del att tomträtts- och arrendeavtal ska redovisas som tillgång i posten Tomträtt, nyttjanderätt och som skuld i posten Skuld leasingavtal. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av tomträtts- och arrendeavtalen, då dessa avtal ses som eviga. Leasingskulden ingår inte bland räntebärande skulder vid beräkning av nyckeltal.

I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälderna i sin helhet i finansnettot som en övrig finansiell kostnad. Tidigare har avgälderna redovisats som en fastighetskostnad och ingått i driftnettot. Tomträttsavgälderna för perioden uppgår till 3 mkr (3).

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar är desamma som i senaste årsredovisningen, not 24.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för koncern och moderbolag

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Hemfosas risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen 2018, sid 47-50 och 97-99.

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 25 oktober 2019
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2019 kl 07.30.

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020
Delårsrapport januari-mars 2020	5 maj 2020
Årsstämma 2020	5 maj 2020
Delårsrapport januari-juni 2020	10 juli 2020

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Telefon 08 448 04 80
Besöksadress Olof Palmes gata 13 A
Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm
www.hemfosa.se

Caroline Arehult, VD
Tel: 070 553 80 26 E-post: caroline.arehult@hemfosa.se

Peter Anderson, CFO
Tel: 070 690 65 75 E-post: peter.anderson@hemfosa.se

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB
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 2019 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 25 oktober 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDEN

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	39 773	36 049
Tomträtt, nyttjanderätt	133	-
Andelar i joint ventures	63	60
Andelar i intresseföretag	231	164
Övriga anläggningstillgångar	35	13
Kortfristiga fordringar	297	200
Likvida medel	616	974
SUMMA TILLGÅNGAR	41 149	37 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 455	13 134
Innehav utan bestämmande inflytande	1	143
Eget kapital	14 456	13 276
Räntebärande skulder	23 687	22 027
Skuld leasingavtal	133	-
Uppskjuten skatteskuld	1 428	1 229
Övriga skulder	1 446	927
Summa skulder	26 694	24 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 149	37 459

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	17 723	85	17 807
Nyemission, stamaktier	1 069	-	1 069
Utdelning till aktieägare	-903	-	-903
Utdelning Nyfosa	-7 100	-	-7 100
Övrigt	-8	-	-8
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-24	28	4
Totalresultat jan-dec 2018	2 378	31	2 409
Utgående eget kapital 2018-12-31	13 134	143	13 276
Ingående eget kapital 2019-01-01	13 134	143	13 276
Apportemission, stamaktier	157	-	157
Utdelning till aktieägare	-515	-	-515
Emission teckningsoptioner	2	-	2
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-44	-154	-198
Totalresultat jan-sept 2019	1 720	12	1 732
Utgående eget kapital 2019-09-30	14 455	1	14 456

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	jan-sep 2019 2018	
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	1 039	840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-12	-26
Betald inkomstskatt	-34	-10
Delsumma	993	804
Förändring rörelsefordringar	-95	85
Förändring rörelseskulder	234	-602
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	1 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 133	1 368
Investeringsverksamheten		
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 054	-4 487
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltnings- fastigheter	11	66
Investeringar i befintliga fastigheter	-284	-369
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-48	-18
Övrigt	-18	802
Kassaflöde från investeringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-2 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 394	-6 395
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	157	1 069
Upptagna låneskulder	2 907	12 626
Amortering av låneskulder	-1 485	-9 436
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-486	-647
Övrigt	-198	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	2 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	896	6 307
Periodens kassaflöde	-365	1 280
Likvida medel vid periodens början	974	541
Kursdifferens i likvida medel	7	6
Likvida medel vid periodens slut	616	1 827

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

	30 sep 2019	31 dec 2018
Avkastning på eget kapital, %	14,2	15,1
Soliditet, %	35,1	35,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,0	58,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3
Nettoskuld / EBITDA, ggr	11,5	11,4

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	30 sep	
	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	5,87	4,97
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr	8,59	8,90
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr	8,58	8,89
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	75,51	67,76 ³
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	83,75	75,11 ³
Kassaflöde från löpande verksamhet per stamaktie, kr	6,75	8,67
Utdelning per stamaktie, kr	2,38	3,50
Antal utestående stamaktier, tusental ^l	169 488	167 728

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep 2019	31 dec 2018
Antal fastigheter	403	381
Hysesvärde, mkr ²	3 096	2 826
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 178	2 059
Fastigheternas verkliga värde, mkr	39 773	36 049
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	18 261	17 508
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	94,4
Överskottsgrad, %	71,7	71,0
Direktavkastning, %	5,3	5,4

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	30 sep 2019	31 dec 2018
Utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr ¹	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ^l	11 000	11 000

¹ Vid periodens utgång

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

³ Avser 2018-12-31

Underlag till nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
Resultat efter skatt under en rullande 12-månaders-period, hänförlig till moderbolagets ägare	1 959	2 328
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 749	15 428
Avkastning på eget kapital, %	14,2	15,1

Nettoskuld/EBITDA

mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
Likvida medel	616	974
Räntebärande skulder	23 687	22 027
Driftnetto, intjäningsförmåga	2 131	1 963
Kostnad för centraladministration, intjäningsförmåga	125	120
Nettoskuld/ EBITDA, ggr	11,5	11,4

Nettobelåningsgrad

mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
Likvida medel	616	974
Räntebärande skulder	23 687	22 027
Förvaltningsfastigheter	39 773	36 049
Nettobelåningsgrad, %	58,0	58,4

Räntetäckningsgrad

mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
Förvaltningsresultat	1 039	1 204
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	10	24
Avskrivningar	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-403	-514
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,3

EPRA NAV

mkr	30 sep 2019	31 dec 2018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 455	13 134
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 428	1 229
Derivat	103	27
Justeringar i joint ventures	-	-
Antal stamaktier, miljontal	169	168
EPRA NAV, kronor	83,75	75,11

KVARTALSÖVERSIKT OCH RÖRELSESEGMENT

Kvartalsöversikt

	Kvartal 3 2019	Kvartal 2 2019	Kvartal 1 2019	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017
Hysesintäkter, mkr	735	705	688	683	642	632	568	545	528
Fastighetskostnader									
Driftskostnader, mkr	-90	-115	-144	-90	-82	-110	-120	-86	-55
Underhållskostnader, mkr	-43	-35	-42	-45	-52	-36	-42	-50	-37
Fastighetskostnader, mkr	-21	-19	-18	-19	-18	-18	-18	-18	-18
Fastighetsadministration, mkr	-24	-25	-25	-19	-21	-22	-20	-13	-15
Driftnetto, mkr	556	512	459	509	468	446	368	378	403
Överskottsgrad, %	75,6	72,6	66,7	74,6	73,0	70,6	64,8	69,4	76,3
Soliditet, % ¹	35,1	34,4	36,2	35,4	23,8	39,5	39,5	40,4	40,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹	58,0	58,1	57,7	58,2	58,7	53,9	56,9	57,1	56,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,4	3,5	3,3	3,6	2,8	3,3	3,5	3,9

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-sep	
	2019	2018
Driftnetto Sverige (mkr)		
Hysesintäkter	1 542	1 369
Fastighetskostnader	-476	-453
Fastighetsadministration	-72	-62
Driftnetto	995	854

	jan-sep	
	2019	2018
Driftnetto Norge (mkr)		
Hysesintäkter	438	348
Fastighetskostnader	-18	-15
Fastighetsadministration	-1	-0
Driftnetto	419	332

	jan-sep	
	2019	2018
Driftnetto Finland (mkr)		
Hysesintäkter	147	125
Fastighetskostnader	-34	-28
Fastighetsadministration	-0	-0
Driftnetto	112	96

	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
Nyckeltal, 30 september	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesvärde, mkr	2 246	2 041	591	541	260	177	3 096	2 759
Uthyrningsbar yta ¹ , tusen kvm	1 745	1 645	292	283	141	112	2 178	2 040
Verkligt värde fastigheter, mkr	27 427	24 639	9 619	9 069	2 727	1 862	39 773	35 570
Antal fastigheter	334	317	51	48	18	8	403	373
Direktavkastning ² , %	5,1	5,2	5,7	5,5	6,5	6,8	5,3	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	93,5	98,9	97,6	93,1	95,7	94,2	94,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,6	5,6	10,3	11,3	5,6	5,5	6,5	6,7
Överskottsgrad för perioden, %	64,5	62,4	95,7	95,4	76,4	76,8	71,7	69,6

¹ Exklusive garage

² Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

MODERBOLAGET

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	jan-sep	
	2019	2018
Nettoomsättning	21	26
Övriga externa kostnader	-28	-41
Personalkostnader	-22	-26
Avskrivningar	-0	-0
Rörelseresultat	-29	-41
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	-61	-46
Resultat efter finansiella poster	-87	-68
Bokslutsdispositioner		
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	-87	-68
Skatt	0	16
Årets resultat	-87	-52

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 sep	31 dec
	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	5 860	5 510
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	205	227
Summa anläggningstillgångar	6 066	5 737
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 053	5 972
Övriga kortfristiga fordringar	88	30
Kassa och bank	0	355
Summa omsättningstillgångar	6 141	6 357
SUMMA TILLGÅNGAR	12 207	12 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	90	89
Fritt eget kapital	7 539	7 990
Eget kapital	7 629	8 079
Långfristiga räntebärande skulder	1 300	1 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	38	8
Övriga långfristiga skulder	2	1
Summa långfristiga skulder	1 340	1 009
Certifikat, kortfristiga	2 921	1 150
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	583
Övriga kortfristiga skulder	317	274
Summa kortfristiga skulder	3 238	3 007
Summa skulder	4 578	4 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 207	12 095

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto*

Driftnettet innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Måttet används för att jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat*

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt samt övriga fastighetsintäkter.

Hyresvärde*

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

IAS

International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

Jämförbart bestånd

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Nettobelåningsgrad*

Nettot av räntebärande skulder och tillgodohavande på bank vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Nettobelåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettoskuld / EBITDA

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

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad*

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

Samhällsfastigheter

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Tomträttsavgäld

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

Tomträtt

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

Utdelningsbart resultat

Utdelningsbart resultat utgörs av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intressebolag samt efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

Överskottsgrad*

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

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

Hemfosa

FASTIGHETER