



Q4 BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 2017

NYCKELTAL

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter, mkr	792	684	3 134	2 642
Driftnetto, mkr	548	472	2 232	1 817
Överskottsgrad, %	69,3	68,9	71,2	68,8
Förvaltningsresultat, mkr	525	537	2 186	1 812
- per stamaktie, kr	3,15	3,23	13,16	11,49
Resultat efter skatt, mkr	528	837	3 163	3 583
- per stamaktie före utspädning, kr	3,17	5,02	19,22	23,25
- per stamaktie efter utspädning, kr	3,16	5,02	19,22	23,25
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	373	321	1 612	1 260
- per stamaktie, kr	2,19	1,86	9,52	7,76
Fastighetsvärde, mdkr	41,1	34,7	41,1	34,7
- varav samhällsfastigheter, %	64	65	64	65
Substansvärde EPRA NAV, kr	112,20	93,87	112,20	93,87
Soliditet, %	40,4	41,2	40,4	41,2

- Hysesintäkterna uppgick till 792 mkr (684) i kvartalet och 3 134 mkr (2 642) i perioden
- Förvaltningsresultat exklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 375 mkr (319) för kvartalet och 1 619 mkr (1 270) för perioden. Förvaltningsresultat inklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 525 mkr (537) i kvartalet, motsvarande 3,15 kr per stamaktie (3,23). Det lägre förvaltningsresultatet i år beror på en högre värdeförändring i delägda fastigheter föregående år. Förvaltningsresultatet för helåret uppgick till 2 186 mkr (1 812), motsvarande 13,16 kr per stamaktie (11,49)
- Resultat efter skatt uppgick till 528 mkr (837) i kvartalet, motsvarande 3,17 kr per stamaktie före utspädning (5,02). Det lägre resultatet i år förklaras av föregående års högre värdeförändring i delägda fastigheter samt föregående års ändrade bedömning av skattemässiga underskott. Resultat efter skatt för helåret uppgick till 3 163 mkr (3 583) motsvarande 19,22 kr per stamaktie före utspädning (23,25)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Tio centralt belägna samhällsfastigheter i Halmstad till ett underliggande fastighetsvärde om 1 066 mkr tillträdde i oktober
- I november fattade styrelsen i Hemfosa Fastigheter beslut om att utvärdera förutsättningarna för en uppdelning av koncernen i två noterade bolag
- I slutet av året tecknade Hemfosa ett åtta-årigt hyresavtal för tidigare vakanta ytor om cirka 20 000 kvm i logistikfastigheten Arendal 1:17, Göteborg. Inflyttning sker den 1 mars 2018
- Efter kvartalet har specialistsjukhuset och Helsehuset i Gardermoen, Norge, blivit färdigställda och hyresgästerna har flyttat in
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,80 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,20 kr samt en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie

Detta är Hemfosa

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

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.

Strategi

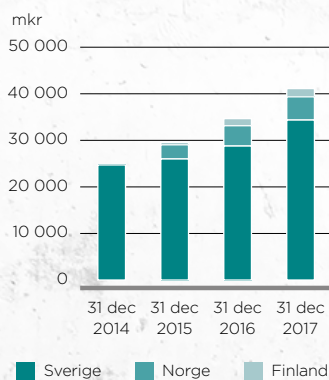
Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:

- 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 mer än 75 procent av det totala fastighetsvärdet

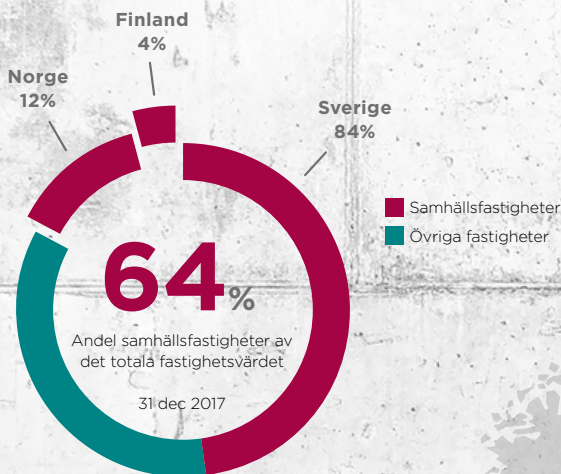
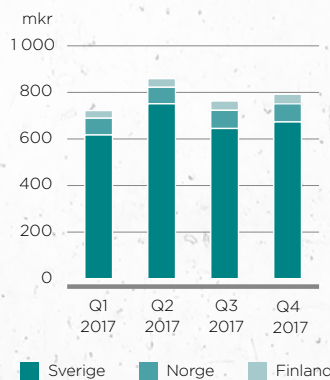
Hemfosa ska vara aktiv på den nordiska transaktionsmarknaden i syfte att:

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

Verkligt värde



Hyresintäkter



SVERIGE

Hemfosas huvudmarknad med tydlig tyngdpunkt på samhällsfastigheter och tonvikt på regionerna runt Stockholm, Göteborg och Norrlandskusten.

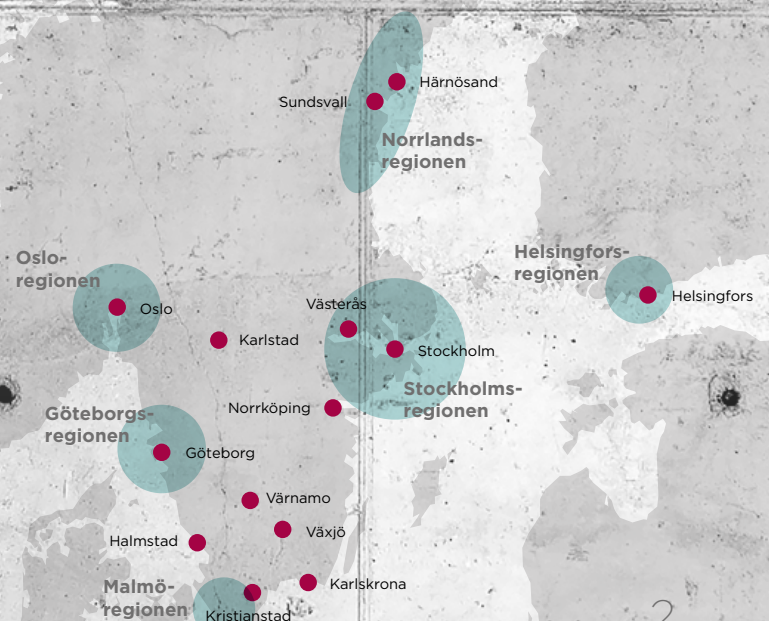
NORGE

Fastighetsportföljen är främst belägen i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter.

FINLAND

Fastighetsportföljen i Finland består uteslutande av samhällsfastigheter med fokus på Helsingfors och Åbo.

● Lokalkontor



Stärkt position och nya initiativ

På Hemfosa är det alltid något på gång. Under 2017 fortsatte vi att växa kraftigt genom förvärv på drygt fyra mdkr och med spännande investeringar och nybyggnadsprojekt inom framför allt samhällsfastigheter. Det fjärde kvartalet var stabilt, med ökad intjäningsförmåga och hög underhållstakt. Även om vi inte genomförde några större transaktioner under kvartalet pågår alltid ett löpande arbete med att utvärdera förvärv i olika storlekar. I november tog vi ett viktigt steg för att säkerställa största möjliga värde för Hemfosas aktieägare även i framtiden genom beslutet att utvärdera en delning av koncernen i två noterade bolag.

Efter ännu ett förvärvsaktivt år har vi idag ett fastighetsbestånd värderat till totalt 41 mdkr. Samhällsfastigheter, som utgör 64 procent och med ett värde på drygt 26 mdkr, har stabila kassaflöden i Sverige, Norge och Finland. Därutöver har vi ett attraktivt bestånd, värderat till cirka 15 mdkr, av kommersiella fastigheter i främst tillväxtregioner. Hemfosa fortsätter att växa med en låg finansiell risk – soliditeten uppgick vid årets slut till 40,4 procent. Vi tillträdde fastigheter till ett värde om cirka 1,1 mdkr under det fjärde kvartalet och förbättrade förvaltningsresultatet exklusive resultatandelar i delägda företag med 56 mkr jämfört med föregående år. Vi redovisar också en fortsatt stabilt ökande intjäningsförmåga i varje kvartal under året.

TÄTARE SAMARBETEN MED HYRESGÄSTER I SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Hemfosas huvudfokus är att vara bäst på att erbjuda samhällsfastigheter till de viktigaste verksamheterna vi har i samhället; från skolor och förskolor, vård och omsorgsboenden, polishus och domstolar till myndigheter. Under året har vi satsat ytterligare på investeringar i om- och nybyggnation, något som vi ser som strategiskt viktigt för att ytterligare stärka Hemfosas position inom samhällsfastigheter. Det finns ett begränsat utbud av tillgängliga förvärvsobjekt till vad vi bedömer som rimliga priser samtidigt som efterfrågan på nya fastigheter för exempelvis skolor och omsorgsboenden är stor i många delar av landet. Här har vi med vår erfarenhet, storlek och finansiella kapacitet tagit ett tydligare grepp om marknaden genom bland annat samarbeten med kommuner, byggentreprenörer och verksamhetsutövare. Ett typiskt exempel på detta är samarbetet med Emrahus, en aktör som uppför moderna och innovativa passivhus för LSS-boenden i Sverige och som vi under 2017 avtalade med att förvärva fastigheter när de är inflyttningsklara och uthyrda. Under året innebar det förvärv av två nyproducerade LSS-boenden från Emrahus och ytterligare två hittills under 2018.

Vår första riktigt stora investering i ett nybyggnadsprojekt är specialistsjukhuset och Helsehuset vid Gardermoen i Norge som vi genomfört med fastighetsutvecklaren Aspelin Ramm i ett joint venture. Nu håller utrustningen på att installeras för att avancerad behandling inom hjärt- och lungsjukvård ska kunna påbörjas i den nyligen färdigställda fastigheten som i varje del är planerad för att vara hållbar i byggnation, materialval, funktion och underhåll. Vi är oerhört glada och stolta över detta projekt som vi tillsammans i projektteamet har genomfört enligt fastslagen tidsplan, inom den planerade budgeten och utan anmärkningar i slutbesiktningen. Detta ger oss både självförtroende, erfarenhet och trovärdighet för att genomföra fler stora avancerade samhällsfastighetsprojekt framöver. Under första kvartalet 2018 förvärvar vi resterande del av projektet och blir därmed helägare av fastigheterna.

FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR EN DELNING UTVÄRDERAS

I november påbörjade vi en process för att utvärdera det vi tror är ett klokt nästa steg i Hemfosas utveckling; en uppdelning av koncernen i två noterade bolag. Med ett renodlat samhällsfastighetsbolag kan vi skapa en ännu starkare position bland annat genom att tydligare satsa på projektutveckling och specialkunskande inom de olika verksamheterna som bedrivs i våra samhällsfastigheter. Samtidigt har vi en gedigen portfölj av övriga fastigheter och en transaktionskompetens som på egna ben kan ges bättre förutsättningar att utveckla sin fulla potential. Vi arbetar nu med att analysera möjligheterna och formerna för en sådan potentiell uppdelning och arbetet fortlöper enligt plan. Styrelsen avser att återkomma med mer information till aktieägarna i samband med bolagsstämman och delårsrapporten för första kvartalet 2018. Vid ett beslut om att föreslå aktieägarna en utdelning av det nya bolaget kommer styrelsen att kalla till en extra bolagsstämma.

Jag ser fram emot nästa steg i utvärderingen av en uppdelning i två nya företag med rötter i Hemfosas gedigna företagskultur och affärsmässighet. Till dess jobbar vi vidare med att utveckla våra samarbeten med hyresgäster och utvärdera tillväxtpotentialer i en miljö där vi ser bra tillgång till skuld, hyggligt stabila fastighetspriser och efterfrågan på samhällsfastighetsutveckling. På Hemfosa sitter vi inte still.

Jens Engwall, VD

**De VIKTIGASTE
MÄNNISKORNA SKA HA
DE bästa FASTIGHETERNA**

Verksamhetens utveckling

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2017

Resultat

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	792	684	3 134	2 642
Driftnetto	548	472	2 232	1 817
Överskottsgrad, %	69,3	68,9	71,2	68,8
Förvaltningsresultat exkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	375	319	1 619	1 270
Förvaltningsresultat inkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	525	537	2 186	1 812
Värdeförändringar i fastigheter	201	303	1 651	1 594
Värdeförändringar i finansiella instrument	18	23	50	18
Skatt	-216	-25	-723	160
Resultat	528	837	3 163	3 583

Driftnetto

Hysesintäkterna för året uppgick till 3 134 mkr (2 642). Ökningen uppgår till 19 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknning enligt hyreskontrakt. Bland hyresintäkterna ingår även övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär som för perioden uppgick till 186 mkr (9). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2017 till totalt 2 918 tusen kvadratmeter (2 627). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,5 procent (91,1).

Fastighetskostnaderna uppgick till 817 mkr (743) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 85 mkr (82). Förändringen av överskottsgraden för helåret förklaras främst av övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär.

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,4 procent (5,5).

Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 137 mkr (128).

Finansiella kostnader uppgick till 487 mkr (440). Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december uppgick till 1,94 procent (1,98).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 1 619 mkr (1 270), vilket är en ökning med 27 procent.

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 567 mkr (542), vilket utgör ett resultat efter skatt i de delägda bolagen. Den jämförelsevis lägre resultatandelen i kvartalet och helåret förklaras av en större omvärdering av en delägd fastighet föregående år, vilket påverkade förvaltningsresultatet totalt sett.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -723 mkr (156), varav -566 mkr (-419) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. I det fjärde kvartalet 2016 gjordes en ny bedömning av skattemässiga underskott i koncernen. Omvärderingen i samband med detta resulterade i en uppskjuten skatteintäkt, vilket förklarar det högre resultatet efter skatt föregående år. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för året till -19 procent (5). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att resultatandelen från innehav i joint ventures och intresseföretag utgör ett resultat efter skatt.

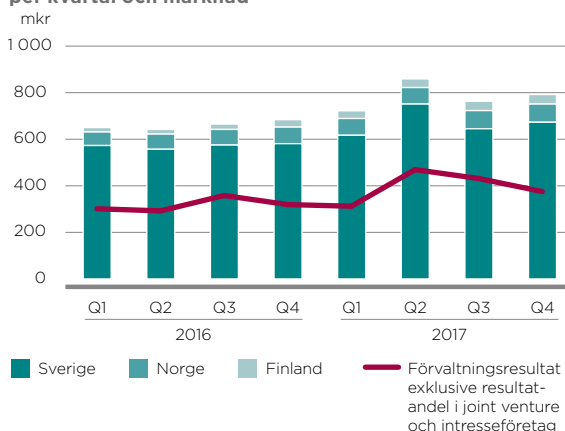
Periodens resultat

3 163 mkr
(3 583)

Periodens resultat per stamaktie

19,22 kr
(23,25)

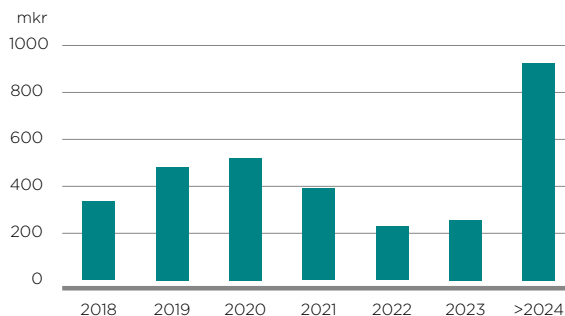
Hysesintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



Driftnetto per kvartal och marknad



Kontraktsfälllostruktur per den 31 december 2017



Fastighetsbeståndet

Hemfosas affärsmodell är att kombinera långsiktig förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter – allt med målet att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden. Ambitionen är att fortsätta utveckla en omfattande och balanserad fastighetsportfölj med stabil och hög avkastning genom att renodla beståndet ytterligare mot samhällsfastigheter och öka värdet på de befintliga fastigheterna.

Övriga fastigheter i portföljen utgörs av kommersiella fastigheter, främst kontor med centrala lägen i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Halmstad, Sundsvall, Umeå och Luleå. Dessutom ingår en portfölj med logistik- och lagerfastigheter, vilka är belägna på attraktiva orter i södra och mellersta Sverige.

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.

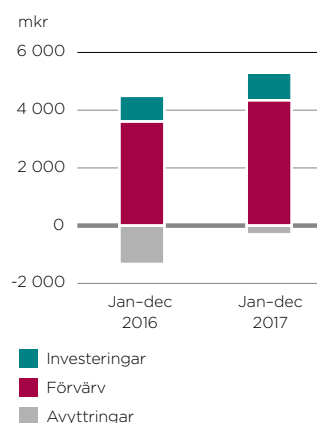
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 31 december

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingående värde för året	28 778	25 999	4 359	3 042	1 531	512	34 668	29 553
Förvärvade fastigheter	3 573	2 040	592	635	177	931	4 342	3 606
Investeringar i befintliga fastigheter	942	883	2	10	13	-	956	893
Avyttrade fastigheter	-301	-1 329	-	-	-	-	-301	-1 329
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	22	46	-	-	-	-	22	46
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	1 346	1 139	281	348	2	62	1 629	1 548
Omräkningsdifferenser	-	-	-246	325	49	25	-196	350
Utgående verkligt värde	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531	41 119	34 668

Förvärv, investeringar och avyttringar



Förvärv och avyttring av fastigheter

Under fjärde kvartalet förvärvades tio fastigheter i Halmstad till ett värde om 1 066 mkr, främst samhällsfastigheter, där de största hyresgästerna är Halmstad kommun, Skatteverket och Länsstyrelsen i Halland.

Tidigare under året har tre större fastighetsportföljer förvärvats i Sverige. I Karlskrona förvärvades en portfölj om 19 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 750 mkr, med merparten av hyresintäkterna från samhällshyresgäster. De tre största hyresgästerna är Polismyndigheten, Boverket och Kustbevakningen. I centrala Örnsköldsvik förvärvades en portfölj om fem fastigheter, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 858 mkr. Cirka 40 procent av hyresvärdet kommer från offentligt finansierade hyresgäster och största hyresgästen är Örnsköldsviks kommun. Den tredje större portföljen som förvärvades består av 16 fastigheter i tio orter i Sverige fullt uthyrd till omsorgsföretaget Humana AB som bedriver LSS- och HVB-boenden. Därutöver gjordes nio styckevisa förvärv i Sverige, av främst samhällsfastigheter. Tidigare under året förvärvades fyra samhällsfastigheter i Norge i delvis nya kommuner för Hemfosa, såsom Bergen och Sarpsborg och i Finland förvärvades en samhällsfastighet i Åbo kommun.

Under året har portföljen renodlats genom avyttring av 14 övriga fastigheter i Sverige varav en försäljning genomfördes under fjärde kvartalet.

Förvärv, januari–december 2017

Kommun	Fastighet	Fastighets-typ	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Arboga	Bälgen 9	Samhäll	18	12
Södertälje	Noshörningen 14	Samhäll	6	10
Stockholm	Oväder 2	Samhäll	1	3
Åbo, Finland	Linnankatu 23	Samhäll	7	13
<i>Kvartal 2</i>				
Aneby	Karlsborg 4:1	Samhäll	1	1
Borås	Vulkanus 15	Samhäll	10	12
Gotland	Garde Nygårds 1:68 o Garde Kulde 1:37	Samhäll	1	1
Grums	Lilla Häggvik 1:1	Samhäll	0	0
Gävle	Brynäs 34:14, Holmsund 8:5, Hille 2:144, Storhagen 57:8	Samhäll	1	4
Götene	Guttorp 1:34, 1:44	Samhäll	1	1
Hässleholm	Torsjö 1:33	Samhäll	1	1
Karlshamn	Plommonet 3	Samhäll	2	2
Karlskrona	Stumholmen 2:1, 2:21	Samhäll	4	6
Karlskrona	Rügen 50	Samhäll	11	17
Karlskrona	Sparre 3	Samhäll	12	14
Karlskrona	Adlersten 59	Samhäll	3	4

Förvärv, januari–december 2017, forts.

Kommun	Fastighet	Fastighets- typ	Yta, tusen kvm	Hyres- värde, mkr
Karlskrona	Dahlberg 31-33, 52, 60-61	Övrigt	0	0
Karlskrona	Tyska Bryggaregården 6	Övrigt	7	7
Karlskrona	Frimuraren 8	Övrigt	2	2
Karlskrona	Möllebacken 15	Övrigt	7	8
Karlskrona	Humble 2	Övrigt	3	5
Karlskrona	Wattrang 21	Övrigt	9	9
Osby	Visseltofta 2:4, 3:54, 4:7, 21:1	Samhäll	1	1
Ronneby	Johannishus 1:19	Samhäll	0	0
Sandviken	Förmannen 7	Samhäll	0	1
Skövde	Kila 3:7	Samhäll	0	0
Uppsala	Boländerna 5:2	Samhäll	9	17
Västerås	Harkie 1:99	Samhäll	1	1
Örnsköldsvik	Bromsen 7	Övrigt	4	2
Örnsköldsvik	Gjutaren 3	Övrigt	5	3
Örnsköldsvik	Kraften 4	Övrigt	12	13
Örnsköldsvik	Handformaren 2	Övrigt	17	20
Örnsköldsvik	Strandkajen 7	Övrigt	29	43
<i>Kvartal 3</i>				
Malmö	Bryggeriet 2	Övrigt	28	16
Eidsvoll	Årnesvegen 23	Samhäll	15	12
Sarpsborg	Sandesundsveien 3, 5-7, Korsgatan 5	Samhäll	7	11
Tønsberg	Olav Trygvasons gate 4	Samhäll	8	10
Bergen	Myrdalsvegen 22	Samhäll	7	10
Lund	Tre Högar 3	Samhäll	1	3
Jönköping	Stensholm 1:754	Övrigt	12	17
<i>Kvartal 4</i>				
Halmstad	Österskans 2, Sankt Nikolaus 19, Svartmunken 1, Halmstad 6:48, Slottet 4, Rudan 5	Samhäll	37	46
Halmstad	Klingberget 6, Svartmunken 2, Koljan 9, Rudan 6	Övrigt	21	26

Avyttringar, januari–december 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyres- värde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Österåker	Husby 4:23,24,25,27, 4:28,32	Övrigt	7	9
Enköping	Centrum 12:1,16:5,18:1	Övrigt	10	10
Malmö	Skjutstallslyckan 22	Övrigt	8	6
Värnamo	Drabanten 1	Övrigt	1	1
Tranås	Backen 10	Övrigt	3	1
<i>Kvartal 2</i>				
Åkersberg	Nålsögat 6	Övrigt	4	4
Nynäshamn	Ålgen 17	Samhäll	1	2
<i>Kvartal 4</i>				
Härryda	Baggatomen 6:1	Övrigt	14	4

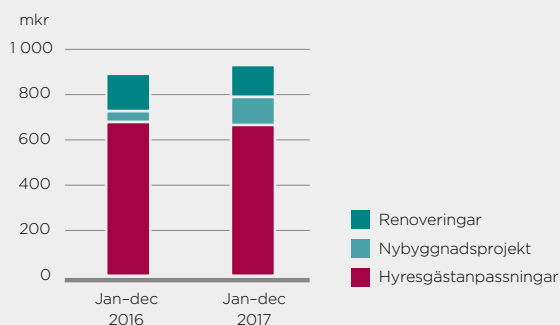
Investeringar i befintliga fastigheter

Hemfosa arbetar löpande med att utvärdera möjligheter för utveckling och förädling av befintliga fastigheter och därmed skapa attraktiva och funktionella lokaler för bolagets hyresgäster.

Det största projektet som pågår i Hemfosas helägda fastigheter är i Haninge (Najaden), en fastighet på 52 tusen kvadratmeter där en omfattande modernisering och renovering pågår. En ny detaljplan har tagits fram som gör det möjligt att etablera samhällsverksheter såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler i fastigheten. Projektet förväntas slutföras under 2018. Åt Internationella Engelska Skolan utförs i Sundsvall en ombyggnad av befintlig byggnad samt uppförande av en ny byggnad för att möta skolans växande behov. I Uppsala har en anpassning av kontorslokaler om åtta tusen kvadratmeter åt Migrationsverket färdigställts.

I delägda 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. Projekten färdigställdes i början av 2018 och hyresgästerna har flyttat in.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER



Pågående projekt i helägda fastigheter, den 31 december 2017

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Övrigt	Hotell Winn m.fl.	52	340	Q4,2018
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Int. Engelska Skolan	12	146	Q1,2018
Härnösand	Inspektorn 11	Samhäll	Härnösands kommun	20	105	Q1,2018
Norrköping	Presidenten 1	Samhäll	Kriminalvården	12	74	Q2,2018

Fastigheter och värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 629 mkr (1 548) och är främst ett resultat av ändrade avkastningskrav och genomförda projekt.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,1 procent (6,2), vilket per förra värderingstidpunkten den 30 september 2017 uppgick till 6,1. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,3 procent (7,4) respektive 8,2 procent (8,4).

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 marketens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information, se Hemfosas årsredovisning 2016, Not 11.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende, fastighetsvärderare.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER DEN 31 DECEMBER

Samhällsfastigheter

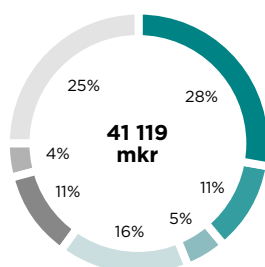
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	576	560	752	582	403	399	330	296	30	14	2 091	1 850
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	432	421	577	456	278	278	275	251	33	14	1 595	1 420
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 784	7 230	9 032	6 659	4 803	4 547	4 456	3 814	302	176	26 377	22 427
Antal fastigheter	77	76	74	54	41	41	120	105	9	8	321	284
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											95,1	94,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år											6,3	6,5

Övriga fastigheter

	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	886	717	263	260	157	171	1 306	1 148
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	717	582	424	422	182	204	1 323	1 207
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 800	7 330	3 377	3 256	1 566	1 654	14 742	12 241
Antal fastigheter	79	69	30	29	42	50	151	148
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							88,2	85,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,2	4,4

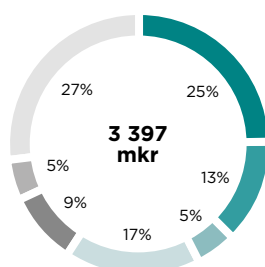
¹ exklusive garage

Verkligt värde per region
31 dec 2017



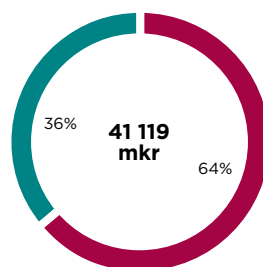
- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Norrlandskusten
- Oslo
- Helsingfors
- Övrigt

Hyresvärde per region
31 dec 2017



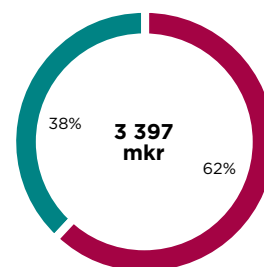
- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Norrlandskusten
- Oslo
- Helsingfors
- Övrigt

Verkligt värde per fastighetstyp
31 dec 2017



- Samhällsfastigheter
- Övriga fastigheter

Hyresvärde per fastighetstyp
31 dec 2017



- Samhällsfastigheter
- Övriga fastigheter

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders-basis per balansdagen. 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. Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan uppgår till 5,6 procent (5,9) för samhällsfastigheter och 5,6 procent (5,7) för övriga fastigheter.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2017
Hyresintäkter	3 191
Fastighetskostnader	-804
Fastighetsadministration	-81
Driftnetto	2 305
Centraladministration	-124
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	132
Finansiella kostnader	-511
Förvaltningsresultat	1 803

Känslighetsanalys, den 31 december 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 32
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 115

BERÄKNINGSUNDERLAG

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp.
- 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.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till aktuella valutakurser per balansdagen.



Andelar i joint ventures

Hemfosa var per 31 december 2017 delägare i fyra joint ventures, varav två mindre innehav som framgår i Hemfosas årsredovisning 2016.

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

Kapitalandel i joint ventures

Mkr	31 dec	
	2017	2016
Kapitalandel	2 096	1 676

Resultatandel i joint ventures

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Periodens resultatandel	131	217	548	542
Varav:				
Förvaltningsresultat	34	32	127	124
Värdeförändring fastigheter	98	223	490	579
Värdeförändring derivat	10	28	45	-6
Övrigt	-12	-65	-115	-155

Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 31 december 2017

Mkr	Söderport		Gardermoen Campus Utvikling	
	2017	2016	2017	2016
Anläggningstillgångar	6 814	6 409	2 518	1 579
varav förvaltningsfastigheter	6 603	6 330	2 518	1 579
Omsättningstillgångar	104	101	70	81
Eget kapital	2 587	2 018	1 201	986
varav Hemfosas andel	1 294	1 009	781	641
Långfristiga skulder	4 144	4 268	1 270	579
varav uppskjuten skatteskuld	515	385	194	150
varav derivat	328	424	-	-
Kortfristiga skulder	188	224	117	95
Hyresintäkter	548	544	-	-
Driftnetto	419	423	-1	-
Räntenetto	-162	-159	0	-
Värdeförändring fastigheter	560	477	326	546
Värdeförändring derivat	91	-12	-	-
Skatt	-144	-159	-53	-130
Resultat	769	552	265	415
varav Hemfosas andel	385	276	177	270
Antal fastigheter	69	54	3	3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	650	686	-	-

Söderport

Hemfosa äger Söderport Holding AB (org.nr. 556819-2230) tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderports fastighetsportfölj har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Under perioden har Söderport förvärvat 15 fastigheter med lokaler för lager och produktion och med en uthyrningsbar yta om 82 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent och hyresavtalens återstående löptid till 4,6 år. Köpeskillingen uppgick totalt till 352 mkr. En av fastigheterna såldes direkt vidare, utan resultat effekt.

Söderport har under perioden avyttat en fastighet i Torslanda, Göteborg, med en uthyrningsbar yta om 134 tusen kvadratmeter. I samband med transaktionen har Söderport investerat i köparbolaget, som administreras av Ness, Risan & Partners, motsvarande en ägarandel om 25 procent.

Gardermoen Campus Utvikling

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling AS (org.nr. 913 111 915) (GCU) tillsammans med Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag.

GCU äger och utvecklar ett område vid Gardermoen flygplats till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanlagd. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras.

Den pågående investeringen i GCU innefattar uppförande av ett specialistsjukhus. Sjukhuset är fullt uthyrt till Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) genom ett 25-årigt hyresavtal.

Åt Ullensaker kommun uppför GCU ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus.

Hemfosa tecknade i mars 2017 ett villkorat avtal om att bli helägare av sjukhuset och det lokalmedicinska centret i början av 2018. Byggnaderna färdigställdes och hyresgästerna flyttade in i månadsskiftet januari-februari 2018. Hemfosa kommer bli helägare till fastigheterna under mars 2018.

Vidareutveckling av området kommer fortsatt ske i samarbete med Aspelin Ramm, i en oförändrad joint venture-struktur.

Pågående projekt i Gardermoen Campus Utvikling AS, den 31 december 2017

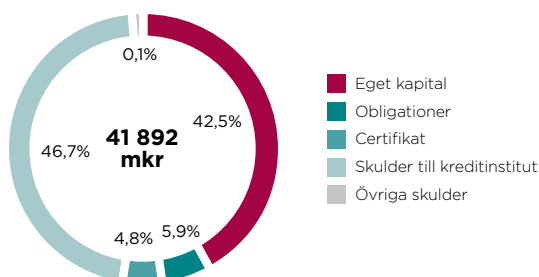
Kommun	Fastighet	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställd kvartal, år
Ullensaker, Norge	Gardermoen	LHL	28	1 339	Q1, 2018
Ullensaker, Norge	Gardermoen	Helsans Hus	9	251	Q1, 2018

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

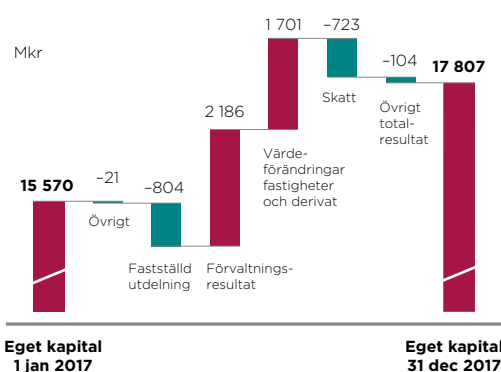
Hemfosa äger 26,6 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom Invest AS (org.nr. 914 428 467). Bolaget äger och förvaltar nio samhällsfastigheter i Norge.

Finansiering

Fördelning av finansieringskällor, 31 december 2017



Förändringar i eget kapital under perioden



Nyckeltal finansiella mål

	Jan-dec	
	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	19,0	27,1 ²
Soliditet, %	40,4	41,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4 ¹	3,9

- 1 Ökningen beror på engångsposter i driftnettot som framgår på sid 4 i delårsrapporten.
 2 Den högre avkastningen för året 2016 beror på ett nytt ställningstagande avseende möjligheten att nyttja skattemässiga underskott, vilket gav en uppskjuten skatteintäkt om drygt 500 mkr.

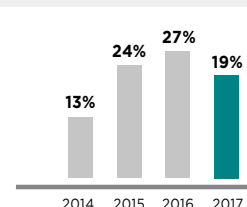
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

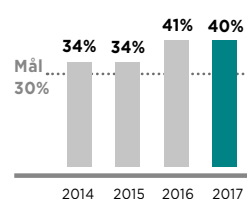
Under fjärde kvartalet 2017 tog Hemfosa upp nya banklån för de tillträdna samhällsfastigheterna i Halmstad, samt refinansierade krediter som löpt till förfall. Under kvartalet förlängdes 1 035 mkr i certifikat. Vid periodens utgång uppgick utestående certifikat till 1 995 mkr och icke säkerställda obligationer till 2 000 mkr. För de utestående certifikaten finns backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Finansiella mål

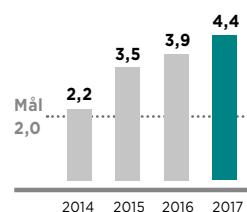
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-dec	
	2017	2016
Räntebärande skulder vid periodens ingång	20 666	18 960
Amortering av banklån	-3 794	-3 602
Nya banklån	5 527	3 604
Emission av certifikat	1 100	895
Emission av obligationer	1 973	750
Lösen av obligationer	-1 248	-202
Valutakursdifferens	-114	261
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	24 110	20 666

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

Nyckeltal i låneportföljen

	31 dec	
	2017	2016
Nettobelåningsgrad, %	57,1	55,9
Genomsnittlig ränta, %	1,94	1,98
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,5	1,3
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,3	2,1
Räntesäkrad andel av skulderna, %	69,1	56,0
Verkligt värde på derivat, mkr	-34	-84

Tillgänglig likviditet

Mkr	31 dec	
	2017	2016
Likvida medel	541	1 221
Outnyttjade checkkrediter	450	450
Summa	991	1 671

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december 2017 var 4 706 mkr (5 117) och räntetak 11 405 mkr (7 000). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2017.

Räntebindning uppdelat på instrument, 31 december 2017

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	24 050	-1 372	-9 503	13 175	55
1-2 år	0	497	2 526	3 024	13
2-3 år	23	674	3 617	4 314	18
3-4 år	0	200	1 619	1 819	8
4-5 år	0	0	1 740	1 740	7
>5 år	38	0	0	38	0
Summa	24 110	0	0	24 110	100

Förfallostruktur räntebärande skulder, 31 december 2017

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr ¹	S:a ränta, mkr
2018	6 871 ²	28	386	47	432
2019	4 945	21	252	8	260
2020	6 404	27	146	3	149
2021	3 183	13	81	1	81
2022	2 605	11	40	0	40
2023-	103	0	37	0	37
Totalt	24 110	100	941	58	999

1 Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.
2 Med hänsyn tagen till back-up faciliteter om 1,8 mkr som säkerställer certifikatslånen

Känslighetsanalys, den 31 december 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+94/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-241
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-66

1 Med hänsyn till derivatavtal
2 Utan hänsyn till derivatavtal

VALUTAEXPONERING

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen 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 säkras inte Hemfosa sin nettoexponering i eget kapital. Det ska inte uteslutas att Hemfosa kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Valutaexponering

Mkr	31 dec	
	2017	2016
Exponering i EUR	82	90
Exponering i NOK	2 707	2 202

Känslighetsanalys, 31 december 2017

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/-80
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 269

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 612 mkr (1 260). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 542 mkr (1 108).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -4 955 mkr (-3 246) och omfattas främst av investeringar i befintliga fastigheter om -956 mkr (-893), direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter om -4 005 mkr (-3 544) samt en utdelning från joint ventures om 100 mkr (100).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 2 732 mkr (2 622). Emitterade och lösta obligationer påverkade kassaflödet positivt med netto 725 mkr (548). Nya certifikat gav ett positivt kassaflöde på 1 100 mkr (895). Nettoförändringen av banklån uppgick till 1 727 mkr (2). Under perioden utbetalades 799 mkr (678) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med -681 mkr (483) under året.

Kassaflöde

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449	291	1 542	1 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 221	-1 381	-4 955	-3 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	846	1 567	2 732	2 622
Totalt kassaflöde	75	477	-681	483

Övrigt

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie noterades den 21 mars 2014 på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie noterades den 12 december 2014 på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF". Den 2 januari 2017 flyttades bolagets stamaktie och preferensaktie till Nasdaq Stockholm Large Cap.

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 31 december 2017 uppgick till 109,90 kronor för stamaktien och 180,40 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 19 318 mkr. Per den 31 december 2017 hade Hemfosa 23 092 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 54,9 procent av aktierna och 53,1 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 45,1 procent av aktierna och 46,9 procent av rösterna.

Ägarfördelning, den 31 december 2017

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	9 441 045	-	5,6	5,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	9 317 037	-	5,5	5,9
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 236 274	-	4,9	5,2
Swedbank Robur Fonder	7 691 644	-	4,6	4,8
Handelsbanken Fonder	6 025 549	-	3,6	3,8
JPM Chase NA	5 453 788	332 197	3,4	3,5
SEB Investment Management	4 794 586	-	2,8	3,0
CBNY-Norges Bank	4 049 446	-	2,4	2,6
Övriga	102 718 880	10 667 802	67,2	65,3
Summa	157 728 249	10 999 999	100,0	100,0

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.

Teckningsoptionsprogram för anställda

I enlighet med årsstämans beslut i april 2017 har ett teckningsoptionsprogram för anställda inom Hemfosakoncernen införts. Som högst kunde 1 450 000 teckningsoptioner emitteras med en total utspädningseffekt om maximalt cirka 0,85 procent av det totala antalet aktier och 0,90 procent av det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner. Totalt har 52 medarbetare förvärvat sammanlagt 1 294 000 teckningsoptioner, motsvarande 89 procent av det maximala antalet teckningsoptioner, som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1–31 maj 2022 och 1–31 augusti 2022. De 156 000 teckningsoptioner som ej tecknades har makulerats. Efter kvartalets utgång har 10 000 teckningsoptioner återköpts, vilka kommer att makuleras.

Vidare har styrelsen, i enlighet med årsstämans beslut, erbjudit ett incitamentsprogram bestående av syntetiska optioner till de anställda i Hemfosas norska och finska organisation. Totalt tecknades 61 500 optioner, vilket motsvarade 56 procent av totalt antal erbjudna syntetiska optioner. Dessa ger rätt till nyttjande under perioderna 1–31 maj 2022 och 1–31 augusti 2022. Hemfosa har rätt att utge stamaktier istället för kontant ersättning till innehavare av syntetiska optioner.



FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Hemfosa Fastigheters utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 589 mkr.

Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2017, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,80 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,20 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 20 april, 10 juli, 10 oktober 2018 samt 10 januari 2019. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 10 juli, 10 oktober 2018 samt 10 januari och 10 april 2019. Föreslagen utdelning motsvarar 55 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2017.

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 16 februari 2018
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 16 februari 2018 kl 07.30.



Finansiell kalender

Årsredovisning 2017	vecka 12 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	18 april 2018
Årsstämma 2018	18 april 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	19 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	7 november 2018

Kontaktinformation

Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Telefon +46 (0) 8 448 04 80
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka
www.hemfosa.se

Jens Engwall, VD

Tel: +46 (0)70 690 65 50 Mail: jens.engwall@hemfosa.se

Karin Osslind, CFO

Tel: +46 (0)70 794 93 37 Mail: karin.ossind@hemfosa.se

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	792	684	3 134	2 642
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-124	-103	-488	-433
Underhållskostnader	-71	-67	-221	-212
Fastighetsskatt	-30	-24	-108	-98
Fastighetsadministration	-18	-18	-85	-82
Driftnetto	548	472	2 232	1 817
Centraladministration	-44	-40	-137	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	3	11	21
Andel i joint ventures resultat ¹	131	217	548	542
Andel i intresseföretags resultat	19	-	19	-
Finansiella intäkter och kostnader	-132	-116	-487	-440
Förvaltningsresultat	525	537	2 186	1 812
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-9	11	22	46
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	210	292	1 629	1 548
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	18	23	50	18
Årets resultat före skatt	744	862	3 887	3 424
Aktuell skatt	0	-14	-30	-17
Uppskjuten skatt	Not 4	-216	-11	-693
Årets resultat	528	837	3 163	3 583
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-29	-6	-104	156
Årets totalresultat	499	831	3 059	3 739
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	527	821	3 142	3 556
Innehav utan bestämmande inflytande	1	16	21	27
Årets resultat	528	837	3 163	3 583
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	499	815	3 042	3 709
Innehav utan bestämmande inflytande	0	16	18	30
Årets totalresultat	499	831	3 059	3 739
Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kronor	3,17	5,02	19,22	23,25
Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kronor	3,16	5,02	19,21	23,25

¹ Se tabell på sid 9

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 dec	
	2017	2016
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	41 119	34 668
Andelar i joint ventures	2 096	1 676
Andelar i intresseföretag	123	56
Övriga anläggningstillgångar	17	13
Summa anläggningstillgångar	43 355	36 412
Kortfristiga fordringar	190	141
Likvida medel	541	1 221
Summa omsättningstillgångar	731	1 361
SUMMA TILLGÅNGAR	44 086	37 774
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 723	15 506
Innehav utan bestämmande inflytande	85	64
Eget kapital	17 807	15 570
Långfristiga räntebärande skulder	15 139	14 639
Övriga långfristiga skulder	52	91
Uppskjutna skatteskulder	1 184	506
Summa långfristiga skulder	16 375	15 236
Kortfristiga räntebärande skulder	8 894	5 966
Övriga kortfristiga skulder	1 010	1 002
Summa kortfristiga skulder	9 904	6 968
Summa skulder	26 279	22 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 086	37 774

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2016-01-01	10 737	12	10 749
Nyemission, stamaktier	1 808	-	1 808
Utdelning stamaktier	-635	-	-635
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-4	22	18
Totalresultat jan-dec 2016	3 709	30	3 739
Utgående eget kapital 2016-12-31	15 506	64	15 570
Ingående eget kapital 2017-01-01	15 506	64	15 570
Nyemission, stamaktier	-26 ²	-	-26
Emission teckningsoptioner	5	-	5
Utdelning stamaktier	-694	-	-694
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-	6	6
Totalresultat jan-dec 2017	3 042	18	3 059
Utgående eget kapital 2017-12-31	17 723¹	85	17 807

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

2. Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemission i april 2016.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	525	537	2 186	1 812
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-152	-217	-566	-541
Betald inkomstskatt	-0	1	-8	-11
Delsumma	373	321	1 612	1 260
Förändring rörelsefordringar	209	37	-15	-56
Förändring rörelseskulder	-132	-67	-55	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449	291	1 542	1 108
Investeringsverksamheten				
Förvärv förvaltningsfastigheter	-20	-18	-62	-46
Avyttring förvaltningsfastigheter	-	7	7	16
Investeringar i befintliga fastigheter	-228	-363	-956	-893
Förvärv dotterbolag	-986	-1 348	-4 239	-3 498
Avyttring dotterbolag	36	341	288	1 264
Förvärv joint ventures och intressebolag	-18	-1	-62	-56
Övrigt	-5	-	68	-33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 221	-1 381	-4 955	-3 246
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	5	1 808
Upptagna låneskulder	2 991	2 170	8 588	5 277
Amortering låneskulder	-1 949	-418	-5 042	-3 804
Utbetald utdelning till aktieägare	-201	-193	-799	-678
Övrigt	5	8	-20	18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	846	1 567	2 732	2 622
Periodens kassaflöde	75	477	-681	483
Likvida medel vid periodens början	463	744	1 221	732
Kursdifferens i likvida medel	2	1	0	7
Likvida medel vid periodens slut	541	1 221	541	1 221

Nyckeltal

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec	
	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	19,0	27,1
Soliditet, %	40,4	41,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	57,1	55,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	3,15	3,23	13,16	11,49
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr ²	3,17	5,03	19,22	23,25
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr ²	3,16	5,03	19,22	23,25
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	101,01	86,95	101,01	86,95
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	112,20	93,54	112,20	93,87
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital per stamaktie, kr	2,19	2,09	9,52	7,76
Utdelning per stamaktie, kr	1,10	1,05	4,35	3,90
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	157 728	157 728	157 728	148 149
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	157 728	157 728	157 728	157 728

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 dec	
	2017	2016
Antal fastigheter	472	432
Hyresvärde, mkr ²	3 397	2 999
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 918	2 627
Fastigheternas verkliga värde, mkr	41 119	34 668
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	14 092	13 195
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	91,1
Överskottsgrad, jan-dec, %	71,2	68,8
Direktavkastning, jan-dec, %	5,5	5,5

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr ¹	162,85	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	11 000	11 000	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 20.

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

mkr	31 dec	
	2017	2016
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	3 150	3 556
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 614	13 122
Avkastning på eget kapital, %	19,0	27,1

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	31 dec	
	2017	2016
Förvaltningsresultat	2 186	1 812
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	548	542
Avskrivningar	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-487	-440
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,9

EPRA NAV

mkr	31 dec	
	2017	2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	17 723	15 506
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 184	506
Derivat	34	84
Uppskjuten skatt i joint ventures, Hemfosas andel	383	290
Derivat i joint ventures, Hemfosas andel	164	212
Antal stamaktier, miljontal	158	158
EPRA NAV, kronor	112,20	93,87

SOLIDITET

mkr	31 dec	
	2017	2016
Eget kapital	17 807	15 570
Totala tillgångar	44 086	37 774
Soliditet, %	40,4	41,2

NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	31 dec	
	2017	2016
Likvida medel	541	1 221
Räntebärande skulder	24 033	20 606
Förvaltningsfastigheter	41 119	34 668
Nettobelåningsgrad, %	57,1	55,9

Kvartalsöversikt

	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 1 2016
Hysesintäkter, mkr	792	762	858	722	684	666	642	650
Fastighetskostnader								
Driftnettoa, mkr	-124	-83	-124	-158	-103	-84	-113	-133
Underhållskostnader, mkr	-71	-52	-34	-63	-67	-47	-53	-46
Fastighetsskatt, mkr	-30	-28	-25	-25	-24	-28	-23	-23
Fastighetsadministration, mkr	-18	-22	-21	-22	-18	-22	-21	-21
Driftnetto, mkr	548	576	654	455	472	485	432	428
Överskottsgrad, %	69,3	75,6	76,2	62,9	69,0	72,8	67,3	65,8
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	92,5	92,0	92,2	91,7	91,1	91,5	91,2	90,8
Direktavkastning, %	5,4	5,9	5,4	5,4	5,5	5,6	5,7	5,9
Förvaltningsresultat, mkr	525	515	699	447	537	582	352	340
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,15	3,09	4,25	2,66	3,23	2,23	2,23	2,30
Årets resultat, mkr	528	775	874	986	837	1 389	703	654
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	3,17	4,73	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	3,16	4,69	5,31	6,02	5,02	8,59	4,62	4,59
Fastigheternas verkliga värde, mkr	41 119	39 736	38 153	35 751	34 668	33 020	31 928	31 340
Eget kapital, mkr	17 807	17 303	16 517	16 496	15 570	14 731	13 236	11 429
Eget kapital per stamaktie, kr	101,01	97,82	92,86	92,77	86,95	81,81	72,44	70,69
EPRA NAV per stamaktie, kr	112,20	107,55	101,93	100,89	93,87	88,40	81,58	80,61
Avkastning på eget kapital, % ¹	19,0	21,5	27,3	28,0	27,1	27,4	21,9	23,9
Soliditet, %	40,4	40,6	39,7	42,7	41,2	41,5	38,7	34,2
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	57,1	56,8	56,4	55,5	55,9	55,0	55,6	61,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,5	4,5	3,7	3,9	3,9	3,7	3,7
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr	373	433	500	312	321	357	280	301
Kassaflöde per stamaktie, kr	2,19	2,57	3,00	1,81	1,86	2,09	1,82	2,01

¹ Avser en rullande tolv månadersperiod.

Noter

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med 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.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standards som ska börja tillämpas den 1 januari 2018. IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Den initiala bedömningen av effekterna på koncernens redovisning vid tillämpning har inte förändrats jämfört med det som beskrevs i årsredovisningen 2016. Hemfosa säkringsredovisar inte för

ränterisk och bolagets fordringar består främst av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal.

NOT 2 UPSKATTNINGAR 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.

NOT 3 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. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Driftnetto Sverige (mkr)				
Hyresintäkter	673	581	2 684	2 287

Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-115	-99	-463	-424
<i>Underhåll</i>	-67	-66	-211	-207
<i>Fastighetsskatt</i>	-27	-22	-96	-90
Fastighetsadministration	-20	-17	-84	-78
Driftnetto	444	378	1 831	1 488

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Driftnetto Norge (mkr)				
Hyresintäkter	78	71	299	261

Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-2	-1	-5	-3
<i>Underhåll</i>	-3	-2	-5	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-4	-3
Fastighetsadministration	1	-2	-1	-3
Driftnetto	73	65	284	249

Nyckeltal, 31 december	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresvärde, mkr	2 911	2 565	320	287	166	147	3 397	2 999
Uthyrningsbar yta ¹ , tkvm	2 610	2 362	196	160	112	105	2 918	2 627
Verkligt värde fastigheter, mkr	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531	41 119	34 668
Antal fastigheter	426	393	38	32	8	7	472	432
Direktavkastning ² , %	5,20	5,3	6,44	5,8	6,74	6,8	5,42	5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	90,1	96,9	99,3	95,1	92,9	92,5	91,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,3	5,4	7,2	8,7	6,2	6,2	5,5	5,8
Överskottsgrad för perioden, %	68,2	65,2	95,0	95,4	78,1	86,2	71,2	68,8

¹ Exklusive garage

² Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Driftnetto Finland (mkr)				
Hyresintäkter	41	32	151	94
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-7	-3	-20	-6
<i>Underhåll</i>	-2	1	-4	-2
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-1	-8	-5
Fastighetsadministration	1	0	0	0
Driftnetto	32	28	118	81

	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Driftnetto Totalt (mkr)				
Hyresintäkter	792	684	3 134	2 642
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-124	-103	-488	-433
<i>Underhåll</i>	-71	-67	-221	-212
<i>Fastighetsskatt</i>	-30	-24	-108	-98
Fastighetsadministration	-18	-18	-85	-82
Driftnetto	548	472	2 232	1 817

Förvaltningsresultat	525	537	2 186	1 812
Värdoförändringar	219	325	1 700	1 612
Periodens resultat före skatt	744	862	3 887	3 424
Skatt	-216	-25	-723	159
Periodens resultat	528	837	3 163	3 583

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för året var -19,0 procent (4,7 procent). Den nominella skattesatsen är -22 procent i Sverige. Avvikelsen är främst en följd av att resultatandelar från joint ventures och intresseföretag som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 19 418 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 12 637 mkr inte beaktats i Rapport över finansiell ställning.

I slutet av 2016 gjorde bolaget en ny bedömning av de skattemässiga underskotten, vilket resulterade i en större omvärdering av den uppskjutna skattefordran i koncernen. Omvärderingen påverkade föregående års resultat i det fjärde kvartalet samt helåret positivt. Under 2017 har inga nya underskott värderats, varför avvikelsen mellan åren är relativt stor.

mkr	31 dec 2017
Skattemässigt underskott	4 256
Skattemässigt restvärde fastigheter	19 418
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	12 637

NOT 5 VERKLIGT VÄRDE FÖR 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. Tabellen nedan visar redovisade värden och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder för de finansiella instrument som värderas till verkligt värde, dvs. derivat. Tabellen inkluderar inte upplysningar om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde då redovisat värde är en rimlig approximation av verkligt värde.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Derivat med positivt värde	9	3	9	3
Derivat med negativt värde	43	87	43	87

NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändringar av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 10-11 i denna delårsrapport.

NOT 7 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 2016 på sid 44-47 och 92-94.

NOT 8 NÄRSTÄENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 9 i denna delårsrapport. Gardermoen Campus Utvikling AS förvaltas av AspelinRamm AS. Söderport Holding AB förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter som ombesörjs av Hemfosa. Under 2017 förvärvades en fastighet från Söderport. Samtliga transaktioner genomfördes till marknadsmässiga villkor. Per den 31 december 2017 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 160 mkr (187). Koncernen hade per den 31 december 2017 fordringar på joint venture om 23 mkr.

NOT 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalet har specialistsjukhuset och Helsehuset i Gardermoen, Norge, blivit färdigställda och hyresgästerna har flyttat in. Hemfosa kommer bli helägare till fastigheterna under mars månad enligt det avtal som tecknades tidigare under 2017.

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med ett bolagsstämmbeslut i april 2017 infördes under året ett incitamentsprogram för anställda. Programmet resulterade i att Hemfosa emitterade 1 294 000 teckningsoptioner som ger rätt till teckning av aktier under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022. Utöver teckningsoptioner emitterades 61 500 syntetiska optioner, som ger rätt till teckning av aktier alternativt kontant utbetalning under perioderna 1-31 maj 2022 och 1-31 augusti 2022.

mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	527	821	3 142	3 556
Utdelning på preferensaktier	-28	-28	110	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	499	794	3 032	3 446
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontal	158	158	158	148
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	3,17	5,02	19,22	23,25
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	3,16	5,02	19,22	23,25
<hr/>				
Antal stamaktier, miljontal	158	158	158	148
Antal emitterade optioner, miljontal	1	-	1	-
Beräknad utspädning, %	0,00	-	0,04	-

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Okt-dec		Jan-dec	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	9	9	33	34
Övriga externa kostnader	-15	-6	-47	-34
Personalkostnader	-12	-19	-32	-39
Avskrivningar	0	0	0	0
Rörelseresultat	-18	-16	-46	-39
Resultat från andelar i koncernföretag	900	979	897	979
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5	26	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-13	-71	-41
Resultat efter finansiella poster	855	956	806	931
Bokslutsdispositioner				
Mottagna och lämnade koncernbidrag	118	53	116	162
Resultat efter bokslutsdispositioner	973	1 008	922	1 093
Skatt	0	0	0	-24
Årets resultat	972	1 008	922	1 069

För perioden januari–december 2017 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 922 mkr (1 069). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 33 mkr (34). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 dec	
	2017	2016
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	5 389	5 258
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	810	477
Uppskjutet skattefordran	-	-
Summa anläggningstillgångar	6 200	5 736
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	11 427	8 898
Övriga kortfristiga fordringar	45	47
Kassa och bank	0	671
Summa omsättningstillgångar	11 472	9 616
SUMMA TILLGÅNGAR	17 672	15 352
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	84	84
Fritt eget kapital	10 207	11 033
Eget kapital	11 214	11 117
Långfristiga räntebärande skulder	2 000	750
Långfristiga skulder till koncernföretag	8	-
Övriga långfristiga skulder	3	-
Summa långfristiga skulder	2 011	750
Kortfristiga räntebärande skulder	100	998
Certifikat, kortfristiga	1 995	895
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 110	1 330
Övriga kortfristiga skulder	244	261
Summa kortfristiga skulder	4 447	3 485
Summa skulder	6 458	4 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 672	15 352
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Andelar i koncernföretag	2 660	2 660
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	17 353	14 273
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	310	187

Moderbolaget hade per den 31 december 2017 ett eget kapital om 11 214 mkr (11 117), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (84).

Koncerninterna skulder uppgick till 2 118 mkr (1 330) och koncerninterna fordringar uppgick till 12 237 mkr (9 375).

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Resultat för en rullande tolv månadersperiod i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.

Direktavkastning*

Driftnetto för en rullande tolv månadersperiod 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 driftkostnader, 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 ska 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.

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.

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 långgivaren 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 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.

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.

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 European Securities and Markets Authority (ESMA).



Hemfosa
FASTIGHETER