





# Ännu ett starkt år

---

## KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 684 mkr (624)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 537 mkr (405), vilket motsvarar 3,23 kr per stamaktie (2,78)
- Resultat efter skatt uppgick till 837 mkr (573), motsvarande 5,02 kr per stamaktie (3,99)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 321 mkr (290), motsvarande 1,86 kr per stamaktie (1,92)

## HELÅRET 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 2 642 mkr (2 443)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 812 mkr (1 363), vilket motsvarar 11,49 kr per stamaktie (9,22)
- Resultat efter skatt uppgick till 3 583 mkr (2 339), motsvarande 23,25 kr per stamaktie (16,28)
- Redovisat fastighetsvärde om 34,7 mdkr (29,6) omfattar 432 direktägda fastigheter (411)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 93,87 kr per stamaktie (73,98)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 260 mkr (1 100), motsvarande 7,76 kr per stamaktie (7,27)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,40 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10 kr per stamaktie samt utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie

---

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet förvärvade och tillträdde Hemfosa två fastigheter i Finland med polis- och åklagarmyndigheten som största hyresgäster. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 420 mkr.
- Hemfosa förvärvade och tillträdde fastigheter i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 1 017 mkr.
- Hemfosa har beslutat utveckla och investera i tre skolfastigheter för Internationella Engelska Skolan i Sverige till ett värde om totalt cirka 450 mkr.
- I Sverige avyttrades och frånträdde tre fastigheter till det delägda bolaget Söderport Holding AB.
- Hemfosa skapade ytterligare diversifiering av bolagets finansieringskällor genom att etablera ett certifikatsprogram med en ram om 2 000 mkr samt emittera obligationslån om 750 mkr.
- I januari 2017 flyttades Hemfosa Fastigheter till Stockholm Nasdaq Large Cap.

# Kommentar från VD

2016 var ännu ett starkt år för Hemfosa. Vi förvärvade en stor volym av bra samhällsfastigheter på en konkurrensutsatt nordisk marknad, genomförde investeringar för att förädla befintligt bestånd och breddade finansieringsbasen för att säkra fortsatt tillväxt. Sammantaget ledde utvecklingen under året till en ökning av eget kapital per stamaktie med 32 procent.

Förvärv om 3,6 mdkr i en utmanande marknad

Hemfosa fortsatte att renodla portföljen och växa inom samhällsfastigheter. Under året ökade samhällsfastigheternas andel av fastighetsvärdet från 59 procent till 65 procent som en konsekvens av fortsatta förvärv om totalt cirka 3,6 mdkr där absoluta merparten var fastigheter för skolor, vård och omsorg, myndigheter och rättsväsende. Samtidigt avyttrades övriga oprioriterade fastigheter för cirka 1,3 mdkr. Jag är nöjd att vi lyckades växa så pass mycket under året i den utmanande marknad som råder, särskilt inom vår nisch samhällsfastigheter. Vi har letat och hittat vägar att göra bra affärer, bland annat genom ett större antal styckvisa förvärv då priserna på portföljförvärv i många fall varit för höga enligt vår bedömning.

## BÅDE FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Några större förvärv har vi trots allt gjort, varav jag gärna nämner ett som genomfördes under fjärde kvartalet – en blandad svensk portfölj för 875 mkr från Kaupthing ehf. där merparten var samhällsfastigheter. Detta var en typisk Hemfosaaffär där vi kunde använda oss av den breda kunskap och erfarenhet vi har av komplexa transaktioner. De förvärvade fastigheterna erbjuder dessutom möjligheter till ytterligare värdeskapande genom ökad uthyrning och utveckling eller avyttring av de fastigheter som inte långsiktigt passar in i vårt bestånd.

Växer med befintliga hyresgäster

Hemfosa växer även genom investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet och genom utveckling av nya fastigheter tillsammans med hyresgäster som vill expandera. Vi ser att det finns ett behov av nya samhällsfastigheter på många platser på våra marknader, på grund av en befolkningsökning som helhet, liksom en ökad andel äldre. Det innebär att kommuner och andra operatörer av samhällsverksamheter söker en stabil partner för att utveckla till exempel förskolor, skolor och äldreboenden, ofta i anslutning till nya bostadsområden. Med tanke på den höga prisnivån på marknaden ser vi detta som ett effektivt, lönsamt och hållbart sätt att fortsätta växa på.

## BREDDAD KAPITALBAS

Under året tog vi även flera viktiga steg för att bredda vår finansieringsbas, dels genom nyemission av stamaktier, dels genom en obligation och ett certifikatprogram i slutet av året. Det här gör vi för att säkerställa möjligheterna till långsiktig tillväxt och öka flexibiliteten i en miljö där kreditmarknadens villkor kan bli ännu tuffare. Samtidigt ger den växande intjäningen från fastighetsportföljens stabila kassaflöden en trygghet – under året ökade vår intjäningsförmåga med 15 procent.

Intjäningsförmågan ökade 15%

## MÖJLIGHETER PÅ OFÖRUTSÄGBAR MARKNAD

Hemfosa har på sina åtta år format en organisation med otrolig kraft och kunskap, och med en företagskultur och ett engagemang som jag aldrig tidigare upplevt. Det är både med stolthet och glädje som jag fortsätter att leda och utveckla Hemfosa framåt. Vi har förutsättningar på plats för en fortsatt framgångsrik resa, med rätt människor och finansiell styrka. Utmaningen 2017 är, precis som under föregående år, att hitta objekt till pris vi bedömer som rimliga. Men vi är vana att navigera oavsett terräng och jag tror att en något mer oförutsägbare fastighets- och kreditmarknad framöver kan skapa intressanta möjligheter för Hemfosa.

Jens Engwall, VD

# Översikt

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Helår	
	2016	2015
Hysesintäkter	2 642	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-825	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration	-128	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	21	0
Andel i joint ventures resultat	542	255
Finansiella intäkter och kostnader	-440	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 812</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring fastigheter	1 594	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	18	-42
Aktuell och uppskjuten skatt	160	-483
<b>Årets resultat</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-156	-132
<b>Årets totalresultat</b>	<b>3 739</b>	<b>2 207</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	31 dec	
	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	34 668	29 553
Andelar i joint ventures	1 676	1 075
Andelar i intresseföretag	56	-
Derivat och övriga anläggningstillgångar	13	7
Kortfristiga fordringar	141	82
Likvida medel	1 221	732
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>
Eget kapital	15 570	10 749
Räntebärande skulder	20 606	18 898
Derivat	87	103
Uppskjutna skatteskulder	506	701
Övriga skulder	1 001	997
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Helår	
	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1 260	1 100
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-152	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 246	-3 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 622	2 862
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>483</b>	<b>138</b>

# Nyckeltal

## Finansiella nyckeltal

	Helår	
	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	27,1	23,7
Soliditet, % <sup>1</sup>	41,2	34,2
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1</sup>	59,4	63,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1</sup>	1,3	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5

## Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Helår	
	2016	2015
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie <sup>3</sup>	11,49	9,22
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie <sup>3</sup>	23,25	16,28
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>1,3</sup>	86,95	65,71
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>1,3</sup>	93,87	73,98
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, kronor per stamaktie <sup>3</sup>	7,76	7,27
Utdelning, kronor per stamaktie <sup>2</sup>	4,20	3,00
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	148 149	131 440
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	157 728	131 440

## Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Helår	
	2016	2015
Utdelning, kronor per preferensaktie <sup>2</sup>	10,00	10,00
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>1</sup>	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	11 000	11 000

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 dec	
	2016	2015
Antal fastigheter	432	411
Hyresvärde, mkr	2 999	2 768
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 627	2 607
Fastigheternas verkliga värde, mkr	34 668	29 553
Fastighetsvärde, kronor per kvm	13 195	11 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,1	90,4
Överskottsgrad, %	68,8	68,4
Direktavkastning, %	5,5	5,8

1 Vid periodens utgång.

2 På årsstämman 2016 fastställdes utdelning om 4,20 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning.

3 På grund av nyemission av stamaktier har historiska nyckeltal räknats om med en korrektionsfaktor.

# Verksamhetens utveckling

## Resultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	684	624	2 642	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-213	-187	-825	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>472</b>	<b>437</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration	-40	-28	-128	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	1	21	0
Andel i joint ventures resultat	217	114	542	255
Finansiella intäkter och kostnader	-116	-118	-440	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>537</b>	<b>405</b>	<b>1 812</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	303	383	1 594	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	23	18	18	-42
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>862</b>	<b>808</b>	<b>3 424</b>	<b>2 821</b>
Aktuell skatt	-14	-4	-17	-5
Uppskjuten skatt	-11	-231	177	-478
<b>Årets resultat</b>	<b>837</b>	<b>573</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-6	-45	156	-132
<b>Årets totalresultat</b>	<b>831</b>	<b>528</b>	<b>3 739</b>	<b>2 207</b>

## FJÄRDE KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2016

Under det fjärde kvartalet tillträdde Hemfosa 18 fastigheter, varav elva avsåg Samhällsfastigheter. Det totala hyresvärdet för förvärven uppgick till 166 mkr, varav 124 mkr kommer från Samhällsfastigheter. Renodlingen av portföljen fortsatte under kvartalet genom frånträden av fem fastigheter i Sverige, vilka innehöll bland annat kontors- och industriytor.

Överskottsgraden för kvartalet uppgick till 69,0 procent (70,0). Både driftnetto från fastighetsförvaltningen och resultatandelar från joint venture visade förbättrade siffror jämfört med föregående år. Det var delvis den större fastighetsportföljen samt värdeutvecklingen i fastigheter i joint ventures som bidrog till det förbättrade förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar på helägda förvaltningsfastigheter uppgick till 303 mkr (383), vilket var ett resultat av nyuthyrningar, projektvinster och förändrade avkastningskrav. Värdeutvecklingen på derivat var positiv under kvartalet, 23 mkr (18), vilket främst är en följd av att tiden fram till förfall minskat med ytterligare ett kvartal.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 837 mkr (573), vilket motsvarade 5,02 kronor per stamaktie (3,99) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

## HELÅRET JANUARI-DECEMBER 2016

### Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 2 642 mkr (2 443). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2016 till totalt 2 627 tusen kvadratmeter (2 607). Uthyrningsgraden uppgick till 91,1 procent (90,4).

Fastighetskostnaderna uppgick till 825 mkr (773), och driftnettot motsvarade en överskottsgrad på 68,8 procent (68,4). Direktavkastningen för hela portföljen var 5,5 procent (5,8).

## Förvaltningsresultat

Förvaltning av fastighetsportföljen gav för året ett förvaltningsresultat på 1 812 mkr (1 363), vilket är en ökning med 33 procent jämfört med föregående år och förklaras dels av värdeförändringar i indirekt ägda fastigheter, dels av den större fastighetsportföljen. Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 11,49 kronor (9,22) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning.

Centraladministrativa kostnader uppgick till 128 mkr (112). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 542 mkr (255). Utvecklingsprojektet som bedrivs i Gardermoen Campus Utvikling AS bidrog med en positiv värdeförändring på fastighetsportföljen. Resultatandelen från joint ventures bestod av 124 mkr (131) i förvaltningsresultat, 573 mkr (213) i värdeförändring på fastigheter och finansiella instrument samt -172 mkr (-88) i skatter och övriga poster.

Finansiella kostnader påverkades positivt av lägre räntenivåer jämfört med föregående år, även om räntegolv i vissa låneavtal begränsar Hemfosas möjlighet att fullt ut tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2016 uppgick till 1,98 procent (2,03). Hemfosa arbetar främst med rörlig ränta i sina låneavtal och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak, vilket ger ökad förutsägbarhet och minskar påverkan av förändringar i räntenivåer. Belåningsgraden uppgick till 59,4 procent (63,9).

## Förändringar i verkligt värde

Den orealiserade värdeförändringen på Hemfosas helägda fastighetsportfölj uppgick till 1 548 mkr (1 409), främst genererad av nyuthyrningar, projektvinster och förändrade avkastningskrav. Genomförda avyttringar resulterade i positiva realiserade värdeförändringar på 35 mkr (91).

Ränteswappar och räntetak hade per den 31 december 2016 ett negativt verkligt värde om totalt 84 mkr (101). Den orealiserade värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 18 mkr (-45) under året.

## Skatt

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 17 mkr (5) och den uppskjutna skatteintäkten uppgick till 177 mkr (-478), varav -419 mkr (-412) var hänförligt till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter och 597 mkr (-74) till omvärdering av skattemässiga underskott. Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till +4,7 procent (-17,1) som en följd av värdering av skattemässiga underskott. Hemfosas totala skattemässiga underskott uppgick per den 31 december 2016 till 4 758 mkr (1 764).

## Årets resultat

Årets resultat uppgick till 3 583 mkr (2 339), vilket motsvarade 23,25 kronor per stamaktie (16,28) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

## Övrigt totalresultat

Omräkningen av den norska och finska verksamheten genererade under året en omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om 156 mkr (-132), som en följd av den norska kronans och eurons förstärkning.

## Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 260 mkr (1 100), vilket motsvarade 7,76 kronor per stamaktie (7,27). Förändring i rörelsekapital uppgick till -152 mkr (120).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 246 mkr (-3 943), varav investeringar i befintliga fastigheter -893 mkr (-566), förvärv av dotterbolag och fastigheter -3 544 mkr (-4 594), avyttring av dotterbolag och fastigheter 1 279 mkr (1 423) samt övriga poster -89 mkr (-207).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 2 622 mkr (2 862). Den genomförda nyemissionen gav 1 808 mkr (165) i kassaflöde. Amorteringar och nyupptagna lån uppgick till netto -3 804 mkr (3 139). Under året etablerades ett certifikatprogram, vilket påverkade kassaflödes positivt med 895 mkr. Hemfosa emitterade även obligationslån om 750 mkr i emissionslikvid samt återlöste 200 mkr av befintliga obligationslån. Under året utbetalades 678 mkr (399) i utdelning till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel positivt med 483 mkr (138) under året.

# Segment

Hemfosa har, för redovisning och uppföljning, delat upp sin verksamhet i tre segment. Segmentsindelningen är baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand.

Sverige är den största marknaden och bidrog med 86 procent (92) av hyresintäkterna under året. Sverige kommer även fortsättningsvis att utgöra tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsportfölj, även om ambitionen är att övriga marknader också ska växa. I nedanstående tabeller presenteras Hemfosas driftnetto samt ett urval av nyckeltal för året och senaste helåret, dels uppdelat per land, dels totalt för koncernen.

Driftnetto (mkr)	Sverige				Norge				Finland				Totalt			
	Okt-dec		Helår		Okt-dec		Helår		Okt-dec		Helår		Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	581	572	2 287	2 247	71	53	261	196	32	0	94	0	684	624	2 642	2 443
Fastighetskostnader																
<i>Drift</i>	-99	-95	-424	-411	-1	-1	-3	-2	-3	0	-6	0	-103	-96	-433	-413
<i>Underhåll</i>	-66	-48	-207	-191	-2	0	-4	-3	1	0	-2	0	-67	-48	-212	-194
<i>Fastighetsskatt</i>	-22	-21	-90	-83	-1	-2	-3	-2	-1	0	-5	0	-24	-24	-97	-86
Fastighets-administration	-17	-17	-78	-78	-2	-2	-3	-2	0	0	0	0	-18	-20	-82	-81
<b>Driftnetto</b>	<b>378</b>	<b>390</b>	<b>1 488</b>	<b>1 482</b>	<b>65</b>	<b>47</b>	<b>249</b>	<b>187</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>472</b>	<b>437</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>

Årets nyckeltal, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	2 565	2 518	287	206	147	45	2 999	2 768
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	2 362	2 451	160	119	105	37	2 627	2 607
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 778	25 999	4 359	3 042	1 531	512	34 668	29 553
Antal fastigheter	393	388	32	21	7	2	432	411
Direktavkastning, %	5,3	5,8	5,8	6,3	6,8	7,4	5,5	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	89,5	99,3	100,0	92,9	100,0	91,1	90,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,4	5,4	8,7	10,2	6,2	8,6	5,8	5,9
Överskottsgrad, %	65,2	66,0	95,4	95,4	86,2	0	68,8	68,4

<sup>1</sup> exklusive garage



**83%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## SVERIGE

Fastighetsbeståndet i Sverige uppgick till ett värde om 28 778 mkr (25 999), omfattande 393 fastigheter (388) med ett hyresvärde om 2 565 mkr (2 518) och en uthyrningsbar yta om 2 362 tusen kvadratmeter (2 451). Portföljen stod för 87 procent (92) av koncernens totala hyresintäkter och 82 procent (89) av driftnettot under året.

Sverige är Hemfosas huvudmarknad med en tydlig tyngdpunkt på Samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot denna fastighetstyp, även om beståndet framgent också kommer att innehålla Övriga fastigheter som kompletterar portföljen på ett önskvärt sätt. Geografiskt har det svenska beståndet tonvikt på Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, men även tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgjorde cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet. De största hyresgästerna i Sverige var Polismyndigheten, Härnösands kommun och Domstolsverket. Per den 31 december 2016 utgjorde det svenska fastighetsbeståndet 83 procent av Hemfosas fastighetsvärde.

## Utveckling under året

Hyresintäkterna uppgick under året till 2 287 mkr (2 247) och driftnettot till 1 489 mkr (1 482). Överskottsgraden uppgick till 65 procent (66). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,1 procent (89,5) och direktavkastningen till 5,3 procent (5,8). I det svenska fastighetsbeståndet härrörde 55 procent (57) av hyresintäkterna och 56 procent (61) av driftnettot från Samhällsfastigheter.

Under året kompletterades den svenska portföljen med 35 fastigheter till ett totalt underliggande värde om 2 031 mkr, varav 27 samhällsfastigheter om 1 642 mkr. Bland de större förvärven kan nämnas vårdfastigheter i Stockholm, Uppsala och Gävle, en portfölj med skolfastigheter främst i Stockholm och Västerås samt en portfölj med både Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter med fokus kring Stockholm.

Under året renodlades fastighetsportföljen genom avyttring av 29 fastigheter, främst Övriga fastigheter, till ett underliggande värde om 1 329 mkr. De fastigheter som sålts är främst kontorsfastigheter men även logistik- och butiksfastigheter.

Hemfosa tecknade under året ett tioårigt hyresavtal med If Skadeförsäkringar för tidigare vakanta ytor i en kontorsfastighet i Mölndal. Byggnaden kommer hyresgäst Anpassas, upprustas samt byggas ut med 2 tusen kvadratmeter och är ett viktigt steg i att förnya området Södra Porten i Mölndal. Beräknad inflyttning i de upprustade och anpassade lokalerna är juni 2017.

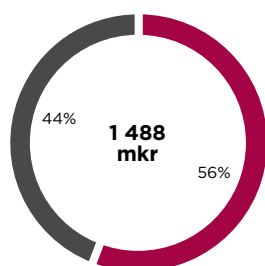
Sverige (mkr)	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	581	572	2 287	2 247
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-99	-95	-424	-411
<i>Underhåll</i>	-66	-48	-207	-191
<i>Fastighetsskatt</i>	-22	-21	-90	-83
Fastighetsadministration	-17	-17	-78	-78
<b>Driftnetto</b>	<b>378</b>	<b>390</b>	<b>1 488</b>	<b>1 482</b>

Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	2 565	2 518
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>	2 362	2 451
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>	28 778	25 999
Antal fastigheter <sup>1</sup>	393	388
Direktavkastning, %	5,3	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,1	89,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>	5,4	5,4
Överskottsgrad, %	65,1	66,0

1 vid årets utgång

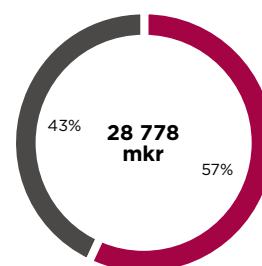
2 exklusive garage

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



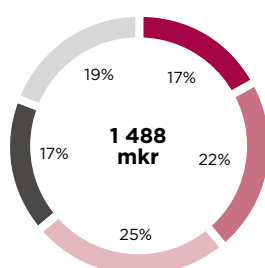
■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

**Verkligt värde per fastighetstyp**  
Sverige 31 dec 2016



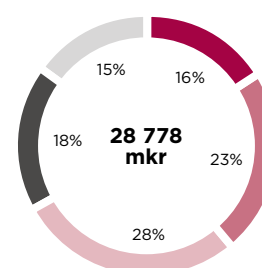
■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

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



■ Norr ■ Syd  
■ Mellan ■ Väst  
■ Stockholm

**Verkligt värde per region**  
Sverige 31 dec 2016



■ Norr ■ Syd  
■ Mellan ■ Väst  
■ Stockholm

**13%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## NORGE

Värdet på fastighetsbeståndet i Norge var 4 359 mkr (3 042) och omfattande 32 fastigheter (21) med ett hyresvärde om 287 mkr (206) och en uthyrningsbar yta om 160 tusen kvadratmeter (119).

Fastigheterna är främst belägna i Osloregionen och består uteslutande av Samhällsfastigheter med alltifrån kontor och rättsväsende till skola, vård och omsorg bland verksamheterna. De största hyresgästerna var Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV Arbeids- og Velferdsforvaltningen och Høgskolen i Østfold. Per den 31 december 2016 stod fastighetsbeståndet i Norge för 13 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde.

### Utveckling under året

Hysesintäkterna uppgick under året till 261 mkr (196) och driftnettot till 249 mkr (187). Överskottsgraden uppgick till 95 procent (95). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,3 procent (100,0). En lägre ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med föregående år beror på en förvärvad vakans. Direktavkastningen uppgick till 5,8 procent (6,3).

Under året förvärvades elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 635 mkr. Bland förvärven kan nämnas ett seniorcenter i Baerums kommun omfattande sex tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta, med ett nioårigt hyresavtal, samt området Statens Park, i Tønsbergs kommun söder om Oslo, bestående av nio fastigheter. Fastigheterna i Statens Park omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad.

Under året förvärvade Hemfosa 20 procent av andelarna i Offentlig Eiendom AS, ett bolag som förvaltar samhällsfastigheter i Norge.

Norge stod för tio procent (8) av årets hyresintäkter och 14 procent (11) av driftnettot.

Norge (mkr)	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	71	53	261	196
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-1	-1	-3	-2
<i>Underhåll</i>	-2	0	-4	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-2	-3	-2
Fastighetsadministration	-2	-2	-3	-2
<b>Driftnetto</b>	<b>65</b>	<b>47</b>	<b>249</b>	<b>187</b>
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>			287	206
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>			160	119
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>			4 359	3 042
Antal fastigheter <sup>1</sup>			32	21
Direktavkastning, %			5,8	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>			99,3	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>			8,7	10,2
Överskottsgrad, %			95,4	95,4

1 vid årets utgång

2 exklusive garage

**4%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## FINLAND

Fastighetsbeståndet i Finland uppgick till ett värde om 1 531 mkr (512) omfattande 7 fastigheter (2) med ett hyresvärde om 147 mkr (45) och en uthyrningsbar yta om 105 tusen kvadratmeter (37).

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av Samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Per den 31 december 2016 utgjorde fastighetsbeståndet i Finland 4 procent (2) av Hemfosas fastighetsvärde.

### Utveckling under året

Hyresintäkterna uppgick under året till 94 mkr och driftnettot till 81 mkr. Överskottsgraden uppgick till 86 procent. Hemfosas första förvärv i Finland genomfördes i december 2015. Koncernen visar därför inget resultat för Finland under 2015. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,9 procent (100,0). Direktavkastningen uppgick till 6,8 procent.

Under året fortsatte arbetet med att utvärdera möjliga affärer på den finska marknaden för samhällsfastigheter. Tre fastigheter i södra Finland förvärvades under året till ett underliggande värde om 521 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Tammerfors och innefattar en universitetsbyggnad, respektive en kontorsbyggnad. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg. Vidare förvärvades två fastigheter i Helsingforsområdet med polis- och åklagarmyndigheter som huvudsakliga hyresgäster. Finland stod för tre procent av årets hyresintäkter och fyra procent av driftnettot.

Finland (mkr)	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	32	0	94	0
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-3	0	-6	0
<i>Underhåll</i>	1	0	-2	0
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	0	-5	0
Fastighetsadministration	0	0	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>0</b>
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>			147	45
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>			105	37
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>			1 531	512
Antal fastigheter <sup>1</sup>			7	2
Direktavkastning, %			6,8	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>			92,9	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>			6,2	8,6
Överskottsgrad, %			86,2	0

1 vid årets utgång

2 exklusive garage



# Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 2016. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner.

## Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2016
Hysesintäkter	2 774
Fastighetskostnader	-704
Fastighetsadministration	-73
<b>Driftnetto</b>	<b>1 997</b>
Centraladministration	-121
Andel i joint ventures resultat	139
Finansiella intäkter och kostnader	-444
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 571</b>

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde per den 31 december 2016. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp per den 31 december 2016.
- 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 per den 31 december 2016, som uppgick till 1,98 procent.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till valutakurserna per den 31 december 2016<sup>1</sup>.

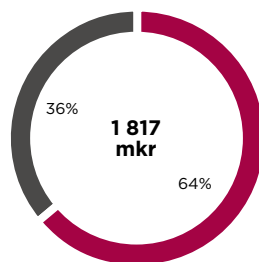
<sup>1</sup> Följande valutakurser är tillämpade: NOK/SEK om 1,0540 och EUR/SEK om 9,5669

# Fastighetsbeståndet

Hemfosas fastighetsbestånd domineras av Samhällsfastigheter. Hemfosa arbetar målmedvetet för att renodla fastighetsbeståndet mot Samhällsfastigheter, som vid utgången av året utgjorde 65 procent av Hemfosas fastighetsvärde och ambitionen är att andelen ska öka. Fastighetsbeståndet växer på samtliga tre marknader Hemfosa betraktar sig som en nordisk aktör på marknaden för samhällsfastigheter.

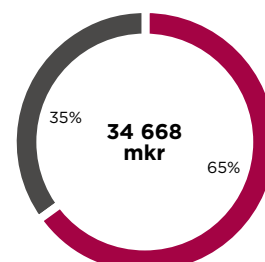
Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2016 totalt 432 fastigheter (411). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 34,7 mdkr (29,6), varav Samhällsfastigheter utgjorde 22,4 mdkr (17,4) motsvarande 65 procent (59). Den sammanlagda ytan var 2 627 tusen kvadratmeter (2 607) med ett hyresvärde om 2 999 mkr (2 768).

Driftnetto per fastighetstyp  
31 dec 2016



■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

Verkligt värde per fastighetstyp  
31 dec 2016



■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

## SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

Samhällsfastigheter bidrog under året med 61 procent (57) av Hemfosas hyresintäkter. Specialiseringen mot Samhällsfastigheter ger Hemfosa en unik position på sina marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom Samhällsfastigheter, som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstider. Vid periodens slut utgjorde Samhällsfastigheter 65 procent (59) av Hemfosas totala fastighetsvärde.

## Utveckling under året

Under året förvärvade Hemfosa Samhällsfastigheter till ett värde om 3 213 mkr med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 116 tusen kvadratmeter.

Nyckeltal per fastighets- kategori, 31 dec	Samhällsfastigheter											
	Skola		Kontor		Rätts- väsende		Vård/ Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesvärde, mkr	560	473	582	485	399	320	296	250	14	8	1 850	1 535
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	421	366	456	381	278	233	251	233	14	9	1 420	1 222
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 230	5 504	6 659	5 171	4 547	3 717	3 814	2 869	176	102	22 427	17 363
Antal fastigheter	76	55	54	42	41	38	105	103	8	6	284	244
Direktavkastning <sup>2</sup> , %											5,8	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,4	95,0
Hyseskontraktens återstående löptid, år											6,5	7,0

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

## ÖVRIGA FASTIGHETER

Övriga fastigheter består av de fastigheter som inte kan definieras som Samhällsfastigheter och utgörs främst av kontor och logistik- och lagerbyggnader. Fastighetstypen stod för 39 procent (43) av Hemfosas hyresintäkter under perioden.

Hemfosas kontorsfastigheter som inte klassificeras som Samhällsfastigheter är centralt belägna i framförallt de två storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner.

Logistik- och lagerfastigheterna är främst belägna på attraktiva lägen i närheten av de stora Europavägarna vid viktiga transportknutpunkter, i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen.

## Utveckling under året

Under året fortsatte renodlingen av fastighetsportföljen och av Hemfosas Övriga fastigheter frånträdde 25 fastigheter till ett underliggande värde om 1 232 mkr.

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Övriga fastigheter							
	Kontor		Logistik/ Lager		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesvärde, mkr	717	691	260	304	171	238	1 148	1 233
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	582	595	422	521	204	270	1 207	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 330	6 545	3 256	3 511	1 654	2 135	12 241	12 191
Antal fastigheter	69	73	29	35	50	59	148	167
Direktavkastning <sup>2</sup> , %							5,7	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							85,7	84,8
Hyseskontraktens återstående löptid, år							4,4	4,4

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

## INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under året investerade Hemfosa 893 mkr i sin befintliga fastighetsportfölj. Investeringarna avser både hyresgästanpassningar och om- och tillbyggnad i fastigheter i samtliga regioner i Sverige samt i Norge.

Det största investeringsprojektet som pågår bland Hemfosas helägda fastigheter är i en fastighet på 52 tusen kvadratmeter i Haninge (Najaden), där ombyggnation av hela fastigheten pågår och omfattar bland annat modernisering och renovering av fasader, fönsterpartier och tekniska installationer samt om- och tillbyggnad av ett hotell. Projektet påbörjades under hösten 2015 och förväntas slutföras i början av 2018. I Mölndal sker en om- och tillbyggnation av en fastighet om totalt 11 tusen kvadratmeter. Projektet påbörjades under andra kvartalet 2016 och förväntas slutföras under andra kvartalet 2017. Ombyggnationer sker även för Kriminalvården och Migrationsverket i Norrköping. Hemfosa har även beslutat att i Sverige utveckla och investera i tre skolfastigheter för Internationella Engelska Skolan till ett värde om cirka 450 mkr.

I indirekt ägda fastigheter genomförs Hemfosas största investeringsprojekt i form av uppförande av ett nytt, modernt specialistsjukhus och nybyggnation av ett lokalmedicinskt center vid Gardermoen i Oslo, Norge.

Totala investeringar i helägda fastigheter uppgick till 4 499 mkr (4 789), varav 3 606 mkr (4 223) avsåg förvärv av fastigheter och 893 mkr (566) investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Renodlingen av portföljen innebar att Hemfosa avyttrade oprioriterade fastigheter som inte längre passade in i verksamheten, i hela portföljer såväl som styckevisa avyttringar av fastigheter. De sammanlagda avyttringarna under perioden uppgick till 1 329 mkr (1 441).

Investeringar, förvärv och avyttringar per segment, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	883	555	10	11	-	-	893	566
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>382</i>	<i>219</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>392</i>	<i>230</i>
Förvärv av fastigheter, mkr	2040	963	635	2 748	931	512	3606	4 223
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>1647</i>	<i>871</i>	<i>635</i>	<i>2 748</i>	<i>931</i>	<i>512</i>	<i>3213</i>	<i>4 131</i>
Avyttringar av fastigheter, mkr	1329	1 441	-	-	-	-	1329	1 441
<i>varav Samhällsfastigheter</i>	<i>47</i>	<i>387</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>47</i>	<i>387</i>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

### Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värddeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är för Sverige 1,0 procent för 2017 och 2,0 procent för 2018 och framåt. För Norge är inflationsantagandet 2,5 procent för 2017 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 1,0 procent för 2017 och 2018, 1,5 procent för 2019 och 2,0 procent för 2020 och framåt. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för



värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut. Pågående projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,2 procent (6,6), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,3 procent per den 30 september 2016. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,4 procent (7,7) respektive 8,4 procent (8,7).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 34 668 mkr (29 553). Den totala förändringen under perioden uppgick till 5 115 mkr (4 835).

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per segment, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ingående värde för året	25 999	24 718	3 042	-	512	-	29 553	24 718
Förvärvade fastigheter	2 040	963	635	2 748	931	512	3 606	4 223
Investeringar i befintliga fastigheter	883	555	10	11	-	-	893	566
Avyttrade fastigheter	-1 329	-1 441	-	-	-	-	-1 329	-1 441
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	46	91	-	-	-	-	46	91
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	1 139	1 113	348	296	62	-	1 548	1 409
Omräkningsdifferenser	-	-	325	-13	25	-	350	-13
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>28 778</b>	<b>25 999</b>	<b>4 359</b>	<b>3 042</b>	<b>1 531</b>	<b>512</b>	<b>34 668</b>	<b>29 553</b>

# Andelar i joint ventures

Hemfosa var per den 31 december 2016 delägare i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktie-ägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

Mkr	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling AS		Övriga bolag		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	31 dec		31 dec		31 dec		31 dec	
Kapitalandel	1 009	832	641	209	27	31	1 677	1 075
Ägarandel %	50	50	65	65	50	50		
Resultatandel, jan-dec	286	254	254	0	1	1	542	255
<i>Varav:</i>								
Förvaltningsresultat	124	131	0	0	0	0	124	131
Värdetförändring fastigheter	239	183	340	0	0	0	579	183
Värdetförändring finansiella instrument	-6	29	-	0	-	-	-6	30
Uppskjuten skatt	-75	-68	-85	0	-	-	-160	-68
Övrigt	4	-20	0	0	1	1	5	-20

## SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 december 2016 fastigheter för 6,3 mkr (5,6) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

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

Under fjärde kvartalet förvärvade Söderport tre fastigheter från Sagax och tre fastigheter från Hemfosa. Fastigheterna var belägna i Stockholm och hade en sammanlagd yta om 38 tusen kvadratmeter. Fastighetsvärdet uppgick till 399 mkr vilket motsvarade externt bedömt marknadsvärde.

Söderport ägde, per den 31 december 2016, 54 fastigheter (59).

## Söderport Holding AB

Mkr	31 dec	
	2016	2015
Hyresintäkter jan-dec	544	542
Årets totalresultat jan-dec	552	537
varav Hemfosas andel (50%)	276	269
Fastigheternas marknadsvärde	6 330	5 631
Räntebärande lån	3 450	3 257
Uppskjuten skatteskuld	385	237
Derivat, negativt värde	424	412
Eget kapital	2 018	1 665
varav Hemfosas andel (50%)	1 009	833
Antal fastigheter	54	59
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	686	670

## GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS

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

GCU utvecklar ett område vid Gardermoen flygplats i Norge, till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 12,5 hektar mark varav cirka hälften är detaljplanerad. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras. GCU är Hemfosas största utvecklingsprojekt och det första i sitt slag för bolaget sett till inriktning. Satsningen är i linje med Hemfosas strategi; att fokusera på samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad.

Den första etappen av investeringen i GCU innefattar projektering och byggnation av ett specialistsjukhus. GCU har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL). Byggnadsarbetet avseende sjukhuset påbörjades under 2015 och det beräknas stå färdigt i januari 2018.

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

Fastigheterna hade per 31 december 2016 ett verkligt värde om 1 579 mkr, vilket under året innebar en orealiserad värdeförändring om 546 mkr.

Hemfosas investering i GCU uppgick per den 31 december 2016 till 378 mkr.

## Gardermoen Campus Utvikling AS

Mkr	31 dec	
	2016	2015
Fastigheternas verkliga värde	1 579	317
Räntebärande lån	429	-
Uppskjuten skatteskuld	150	-
Eget kapital	986	321
varav Hemfosas andel (65%)	641	209
Antal fastigheter	3	2

## ÖVRIGA ANDELAR I JOINT VENTURES

Hemfosa äger tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanska-koncernen, 50 procent vardera, Gästgivaregatan Holding AB. Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje.

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

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 15 568 mkr (10 749), vilket motsvarar en soliditet på 41,2 procent (34,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 11 117 mkr (8 985).

Antalet stamaktier uppgick till 157 728 249 och antalet preferensaktier uppgick till 10 999 999. Vid årets utgång hade 524 mkr betalats ut till stam- och preferensaktieägare av den utdelning som fastställdes på den ordinarie årsstämman 2016, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

EPRA NAV per stamaktie uppgick till 93,87 kronor per aktie (73,97).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under kvartalet har Hemfosa upprättat ett certifikatsprogram med ett rambelopp på 2 000 mkr. I samband med detta emitterade bolag 895 mkr på löptider mellan 3-12 månader. För att hantera refinansieringsrisken i programmet kommer bolaget att i huvudsak arbeta med säkerställda back-upfaciliteter. Hemfosa har även emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om totalt 750 mkr. Obligationslånets initiala löptid är tre år och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 2,8 procent, vilket innebär en första kupong om cirka 2,2 procent. I samband med emissionen återköpte Hemfosa 202 mkr av utestående obligation med förfall 4 april 2017.

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2016 till 20 666 mkr (18 898) varav 17 993 mkr (17 672) avsåg lån från kreditinstitut, 1 748 mkr (1 200) obligationslån, 895 mkr (0) i certifikat, 11 mkr (14) säljarreverser och 20 mkr (18) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en avtalad säkerställd kreditfacilitet om 1 300 mkr (1 300) samt ytterligare 500 mkr i kreditgodkända säkerställda kreditfaciliteter. Kreditfaciliteterna är, som nämnts ovan, backupfaciliteter till det utestående certifikatsprogrammet där 895 mkr är emitterade vid årets utgång. Hemfosa har även checkkrediter om totalt 450 mkr (325), vilka var outnyttjade per den 31 december 2016. Hemfosas likvida medel uppgick vid årsskiftet till 1 221 mkr. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Belåningsgraden uppgick till 59,4 procent (63,9). Genomsnittlig ränta per den 31 december 2016 uppgick till 1,98 procent (2,03). 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.

## Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2016

	Krediter <sup>1</sup> , mkr	Swap <sup>2</sup> , mkr	Räntetak <sup>2</sup> , mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	20 598	-4 777	-4 446	11 375	55
1-2 år	0	3 370	1 902	5 272	26
2-3 år	0	497	1 420	1 917	9
3-4 år	27	710	911	1 648	8
4-5 år	0	200	213	413	2
>5 år	41	0	0	41	0
<b>Summa</b>	<b>20 666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 666</b>	<b>100</b>

1 Samtliga skuldbelopp i detta kapitel utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i Rapport över finansiell ställning inkluderar uppläggningsavgifter om totalt 61 mkr (63) och måste således beaktas för att få samstämmighet mellan tabeller och redovisade skulder i Rapport över finansiell ställning.

2 Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 9 992 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.



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. Under kvartalet har nya avtal om räntetak ingåtts om 900 mkr och nya avtal om ränteswappar ingåtts alternativt förlängts om 575 mkr. Nominellt värde på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december 2016 är 5 162 mkr (5 767) och räntetak 4 830 mkr (2 286). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 56,0 procent (52,4) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,3 år (1,3).

### Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2016

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	385	0,1	2
1-2 år	3 370	1,2	76
2-3 år	497	0,0	3
3-4 år	710	1,3	2
4-5 år	200	0,6	4
>5 år	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>5 162</b>	<b>1,0</b>	<b>87</b>

Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var 1 710 mkr (1 235). Förändringen förklaras av nyupptagna lån om 2 159 mkr (1 394) för tidigare obelånade samhällsfastigheter, företagscertifikat samt en icke säkerställd obligation. Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 417 mkr (82), fördelat på amortering vid försäljning av fastigheter 81 mkr (15), refinansiering av lån om 75 mkr, löpande amortering enligt låneavtal 60 mkr (43) samt återköpt obligation till ett belopp om 202 mkr. Resterande del av nettoförändringen förklaras av valutakursförändringar med 32 mkr (77).

För de räntebärande skulder som förfaller under 2017 har bolaget efter årets utgång förlängt cirka 2 000 mkr samt inlett diskussioner om förlängningar till marknadsmässiga villkor på en stor del av resterande belopp.

Vid årets utgång uppgick det sammanlagda verkliga värdet på ränteswappar och räntetak till -84 mkr (-101). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,7). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2016.

### Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2016

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr <sup>1</sup>	Summa, mkr
2017	5 768	28	324	54	378
2018	6 384	31	262	43	305
2019	4 203	20	141	6	147
2020	3 463	17	44	3	46
2021	735	4	4	1	5
2022-	115	1	42	0	42
<b>Totalt</b>	<b>20 666</b>	<b>100</b>	<b>817</b>	<b>106</b>	<b>923</b>

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

### VALUTAEXPONERING

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland är koncernen 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 bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

# Övriga upplysningar

## MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2016 till 59 (59), varav 27 (26) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo, Växjö, Oslo och Helsingfors.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Hemfosas risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2015 på sid 36–39 och 86–88.

## Känslighetsanalys, 31 december 2016

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 28
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 8
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 100
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 162
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/- 85
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+ 60/-6
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/- 207
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 110

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

## 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.

Bolaget genomförde under året en företrädesemission för vilken teckningsperioden avslutades den 10 maj 2016. Emissionen var fullteknad. Genom företrädesemissionen har bolagets aktiekapital ökat med 13 144 021 kronor och uppgår därefter till 84 364 124 kronor. Total emissionslikvid, efter emissionskostnader, uppgick till 1 809 mkr.

Per den 30 december 2016 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 168 728 248, varav 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 158 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondel röst.

Sista betalkurs den 30 december 2016 uppgick till 85 kronor för stamaktien och 155,50 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 15 117 mkr. Per den 30 december 2016 hade Hemfosa 19 375 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 65,6 procent av aktierna och 64 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 34,4 procent av aktierna och 36 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, 31 december 2016

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Fjärde AP-fonden	14 885 225	-	8,8	9,4
Swedbank Robur fonder	12 761 926	125 000	7,6	8,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	12 411 722	-	7,4	7,8
Kåpan Pensioner	8 236 274	-	4,9	5,2
Lannebo fonder	5 435 000	-	3,2	3,4
Handelsbanken Fonder	5 134 375	-	3,0	3,2
JPM Chase NA	3 591 914	110 653	2,2	2,3
CBNY-Norges Bank	3 396 099	-	2,0	2,1
Övriga	91 875 714	10 764 346	60,9	58,6
<b>Summa</b>	<b>157 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Hemfosas 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 1 253 mkr.

Styrelsen föreslår, för räkenskapsåret 2016, att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,40 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,10 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 27 april, 10 juli, 10 oktober 2017 samt 10 januari 2018. 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 2017 samt 10 januari och 10 april 2018. Föreslagen utdelning motsvarar 64 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2016.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka 17 februari 2017  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall  
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké 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 17 februari 2017 kl 07.30.

---

## **FINANSIELL KALENDER**

Årsredovisning 2016	vecka 13 2017
Delårsrapport januari–mars 2017	25 april 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017
Delårsrapport januari–juni 2017	20 juli 2017
Delårsrapport januari–september 2017	8 november 2017

## **KONTAKTINFORMATION**

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

Jens Engwall, VD, tel: +46 8 448 04 82, mail: [jens.engwall@Hemfosa.se](mailto:jens.engwall@Hemfosa.se)

Karin Osslind, CFO, tel: +46 8 448 04 84, mail: [karin.ossind@Hemfosa.se](mailto:karin.ossind@Hemfosa.se)

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Not	Okt-dec		Helår	
		2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter		684	624	2 642	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration		-213	-187	-825	-773
<b>Driftnetto</b>	1	<b>472</b>	<b>437</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration		-40	-28	-128	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader		3	1	21	0
Andel i joint ventures resultat		217	114	542	255
Finansiella intäkter och kostnader		-116	-118	-440	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>537</b>	<b>405</b>	<b>1 812</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad		11	0	46	91
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		292	383	1 548	1 409
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad		0	3	0	3
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad		23	15	18	-45
<b>Årets resultat före skatt</b>		<b>862</b>	<b>808</b>	<b>3 424</b>	<b>2 821</b>
Aktuell skatt	2	-14	-4	-17	-5
Uppskjuten skatt		-11	-230	177	-478
<b>Årets resultat</b>		<b>837</b>	<b>573</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-6	-45	156	-132
<b>Årets totalresultat</b>		<b>831</b>	<b>528</b>	<b>3 739</b>	<b>2 207</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare		821	570	3 556	2 324
Innehav utan bestämmande inflytande		16	3	27	15
<b>Årets resultat</b>		<b>837</b>	<b>573</b>	<b>3 583</b>	<b>2 339</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare		815	526	3 709	2 191
Innehav utan bestämmande inflytande		16	2	30	16
<b>Årets totalresultat</b>		<b>831</b>	<b>528</b>	<b>3 739</b>	<b>2 207</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor</b>		<b>5,02</b>	<b>3,99</b>	<b>23,25</b>	<b>16,28</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 dec	
	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	34 668	29 553
Andelar i joint ventures	1 676	1 075
Andelar i intresseföretag	56	-
Övriga anläggningstillgångar	13	7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>36 412</b>	<b>30 635</b>
Kortfristiga fordringar	141	82
Likvida medel	1 221	732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 362</b>	<b>814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 506	10 737
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1</sup>	64	12
<b>Eget kapital</b>	<b>15 570</b>	<b>10 749</b>
Långfristiga räntebärande skulder	14 639	17 228
Övriga långfristiga skulder	87	106
Uppskjutna skatteskulder	506	701
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 236</b>	<b>18 035</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	5 966	1 670
Övriga kortfristiga skulder	1 001	994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 968</b>	<b>2 664</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 204</b>	<b>20 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 774</b>	<b>31 449</b>

<sup>1</sup> Avser de 4,2 procent av dotterbolaget Hemfosa Samfunnsbygg AS egna kapital, som ägs av Immob Holding AS. Under 2016 genomfördes en nyemission i Hemfosa Samfunnsbygg AS där Immob Holdings ägarandel ökade från 2,8 procent till 4,2 procent. Förändring av ägarandelen är villkorad av godkännande på Hemfosas årsstämma 2017.

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflyt.	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>71</b>	<b>5 549</b>	<b>-</b>	<b>3 317</b>	<b>8 938</b>	<b>12</b>	<b>8 949</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare jan-dec 2015</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Nyemission, preferensaktier	1	163	-	-	164	-	164
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
<b>Förändringar i ägarandel i dotterbolag</b>							
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>1</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-556</b>	<b>-391</b>	<b>-14</b>	<b>-407</b>
<b>Totalresultat jan-dec 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-132</b>	<b>2 324</b>	<b>2 192</b>	<b>15</b>	<b>2 207</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-132</b>	<b>5 084</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-132</b>	<b>5 084</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare jan-dec 2016</b>							
Nyemission, stamaktier	13	1 795 <sup>2</sup>	-	-	1 808	-	1 808
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-110	-110	-	-110
Utdelning stamaktier	-	-	-	-635	-635	-	-635
Ökning av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-4	22	18
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>13</b>	<b>1 796</b>	<b>-</b>	<b>-745</b>	<b>1 060</b>	<b>22</b>	<b>1 073</b>
<b>Totalresultat jan-dec 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>156</b>	<b>3 553</b>	<b>3 709</b>	<b>30</b>	<b>3 739</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>84</b>	<b>7 509</b>	<b>24</b>	<b>7 892</b>	<b>15 506<sup>1</sup></b>	<b>64</b>	<b>15 570</b>

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

2 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnader, total 6 mkr.



# Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	537	408	1 812	1 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-217	-119	-541	-264
Betald inkomstskatt	1	0	-11	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>321</b>	<b>290</b>	<b>1 260</b>	<b>1 100</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar av rörelsefordringar	37	237	-56	22
Förändringar av rörelseskulder	-67	-72	-96	98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>291</b>	<b>455</b>	<b>1 108</b>	<b>1 220</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-18	-9	-46	-103
Avyttring av förvaltningsfastigheter	7	35	16	45
Investeringar i befintliga fastigheter	-363	-157	-893	-566
Förvärv av dotterbolag	-1 348	-436	-3 498	-4 491
Avyttring av dotterbolag	341	16	1 264	1 378
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-1	-55	-77	-221
Övrigt	-	64	-12	14
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 381</b>	<b>-541</b>	<b>-3 246</b>	<b>-3 943</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	1 808	165
Upptagna låneskulder	2 170	719 476	5 277	4 240
Amortering av låneskulder	-418	-99 742	-3 804	-1 101
Lösen av befintliga swapavtal	-	-	-	-43
Utbetald utdelning till aktieägare	-193	-126	-678	-399
Övrigt	8	-	18	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 567</b>	<b>494</b>	<b>2 622</b>	<b>2 862</b>
<b>Årets kassaflöde</b>				
Kursdifferens i likvida medel	1	-1	7	0
Likvida medel vid årets början	744	325	732	594
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 221</b>	<b>732</b>	<b>1 221</b>	<b>732</b>

## NOT 1 SEGMENTSINFORMATION

Mkr	Sverige Helår		Norge Helår		Finland Helår		Summa Helår	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	2 287	2 247	261	196	94	0	2 642	2 443
Fastighetskostnader								
<i>Drift</i>	-424	-411	-3	-2	-6	0	-433	-413
<i>Underhåll</i>	-207	-191	-4	-3	-2	0	-212	-194
<i>Fastighetsskatt</i>	-90	-83	-3	-2	-5	0	-97	-86
Fastighetsadministration	-78	-78	-3	-2	0	0	-82	-81
<b>Driftnetto</b>	<b>1 488</b>	<b>1 482</b>	<b>249</b>	<b>187</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>1 817</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration							-128	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader							21	0
Andel i joint ventures resultat							542	255
Finansiella intäkter och kostnader							-440	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>							<b>1 812</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring fastigheter							1 594	1 501
Värdeförändring finansiella instrument							18	-42
<b>Årets resultat före skatt</b>							<b>3 424</b>	<b>2 821</b>

## NOT 2 SKATT

Den effektiva skatten för helåret 2016 var +4,7 procent (-17,1), vilket avviker från den nominella skattesatsen om 22 procent. Detta är en följd av att underskottsavdrag om cirka 3,4 mkr har värderats efter att möjligheterna att nyttja befintliga underskottsavdrag omprövats, samt att resultatandelar från joint ventures om 542 mkr (255) som ingår i förvaltningsresultatet är ett resultat efter skatt. Den effektiva skatten för fjärde kvartalet var -2,9 procent av samma anledning, dvs resultatandelar från joint ventures om 217 mkr (114) är ett resultat efter skatt och därtill har underskottsavdrag om 300 mkr värderats.

Per balansdagen redovisas uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag om 1 047 Mkr (388).

Avstämmning effektiv skatt, mkr	Helår		Helår	
	2016		2015	
Resultat före skatt	3 424		2 821	
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-753	-22,0%	-621
Resultat från andelar i joint ventures	3,5%	119	2,0%	56
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,5%	-15	0,0%	0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	22,0%	751	0,8%	22
Uppskjuten skatt i samband med avyttring av fastigheter	1,5%	51	0,0%	0
Övrigt	0,2%	6	2,1%	60
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>4,7%</b>	<b>160</b>	<b>-17,1%</b>	<b>-483</b>

## NOT 3 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Från och med 3 juli 2016 tillämpas ESMAs (European Securities and Markets Authority) Riktlinjer - Alternativa nyckeltal. I enlighet med dessa riktlinjer har upplysningarna utökats om finansiella mått som inte definieras av IFRS, se Ordlista sid 34.

## NOT 4 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av delårsrapporter kräver att styrelsen och företagsledningen gör uppskattningar och bedömningar samt antaganden som påverkar redovisningen. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Viktiga uppskattningar och bedömningar framgår av Not 25 i årsredovisningen 2015.

## NOT 5 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.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>Finansiella instrument, mkr</b>				
Tillgångar värderade till verkligt värde	3	0	3	0
Tillgångar värderade till upplupen anskaffningsvärde	1 338	387	1 338	387
Skulder värderade till verkligt värde	87	163	87	163
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	7 285	374	7 285	374

## NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändringar i finansiering hänvisas till sid 20-21 i denna delårsrapport.

## NOT 7 NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 18-19 i denna delårsrapport. Per den 31 december 2016 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 137 mkr (-). Koncernen hade per den 31 december 2016 inga fordringar på joint ventures.

## NOT 8 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	9	13	34	53
Övriga externa kostnader	-6	-8	-34	-33
Personalkostnader	-19	-8	-39	-30
Avskrivningar	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16</b>	<b>-3</b>	<b>-39</b>	<b>-10</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	979	850	979	850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	13	15	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-48	-24	-173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>956</b>	<b>812</b>	<b>931</b>	<b>953</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Mottagna och lämnade koncernbidrag	53	-187	162	-187
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>1 008</b>	<b>623</b>	<b>1 093</b>	<b>765</b>
Skatt	0	-	-24	-
<b>Årets resultat</b>	<b>1 008</b>	<b>623</b>	<b>1 069</b>	<b>765</b>

För helåret 2016 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 1 069 mkr (765). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick till 34 mkr (53). Moderbolagets investeringar i verksamheter i andra länder skapade valutakursdifferenser om 16 mkr (-110) och redovisas inom räntekostnad och liknande resultatposter. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 979 mkr (850).

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 dec	
	2016	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1	0
Andelar i koncernföretag	5 258	3 527
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	477	523
Uppskjuten skattefordran	-	24
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 736</b>	<b>4 074</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 898	7 103
Övriga kortfristiga fordringar	47	13
Kassa och bank	671	286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 616</b>	<b>7 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 352</b>	<b>11 476</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	84	72
Fritt eget kapital	11 033	8 913
<b>Eget kapital</b>	<b>11 117</b>	<b>8 985</b>
Obligationslån	750	1 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>750</b>	<b>1 200</b>
Obligationslån	998	-
Kortfristig räntebärande skuld	895	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 330	1 101
Övriga kortfristiga skulder	261	190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 485</b>	<b>1 291</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 235</b>	<b>2 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 352</b>	<b>11 476</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Andelar i koncernföretag	5 258	3 527
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	14 273	12 639
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	137	-

Moderbolaget hade per den 31 december 2016 ett eget kapital om 11 117 mkr (8 985), varav bundet eget kapital uppgick till 84 mkr (72). En företrädesemission av stamaktier under året ökade moderbolagets egna kapital med totalt 1 809 mkr efter emissionskostnader. Borgensåtagandet för skulder i joint ventures avser det norska delägda bolaget Gardermoen Campus Utvikling AS, som äger och utvecklar en kompetenspark inom vård och omsorg invid Gardermoen's flygplats.

Obligationslån om 998 mkr förfaller till betalning under 2017 och har därmed klassificerats som en kortfristig skuld jämfört med föregående år. Under året löste Hemfosa 200 mkr av befintligt obligationslån samt emitterade ett nytt obligationslån om 750 mkr med en initial löptid om tre år. Koncerninterna skulder uppgick till 1 330 mkr (1 101) och koncerninterna fordringar uppgick till 9 375 mkr (7 626).

# Ordlista

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

## **Direktavkastning**

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

## **Driftnetto**

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

## **Eget kapital per stamaktie**

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

## **Eget kapital per preferensaktie**

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Fastighet**

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## **Förvaltningsresultat**

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

## **Förvaltningsresultat per stamaktie**

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

## **Hyresintäkt**

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighets-skatt.

## **Hyresvärde**

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

## **IAS**

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

## **IFRS**

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

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie**

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

## **Marknadsvärde fastigheter**

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

## **Preferenskapital**

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

## **Resultat per stamaktie**

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

## **Ränteswap**

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

## **Räntetak**

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

## **Räntetäckningsgrad**

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

## **Samhällsfastigheter**

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

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

## **Soliditet**

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## **Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)**

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

## **Tomträttsavgäld**

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

## **Tomträtt**

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

## **Utdelningspolicy**

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

## **Verkligt värde fastigheter**

Utför från marknadsvärde gör Hemfosa en intern fastighetsvärdering där pågående projekt avseende nyproduktion där hyresgästen ej flyttat in redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och marknadsvärde.

## **Överskottsgrad**

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

---

## AFFÄRSIDÉ

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

## FINANSIELLA MÅL

- Hemfosa ska leverera högst avkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.

## UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

## STRATEGI

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

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- utveckla långsiktiga relationer med statliga myndigheter, landsting och kommuner samt privata operatörer av samhällsfastigheter
- utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet

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

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