

# Q2 Delårs- RAPPORT

januari – juni 2018

## NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter, mkr	869	858	1 684	1 580	3 134
Driftnetto, mkr	613	654	1 140	1 107	2 232
Överskottsgrad, %	70,5	76,2	67,7	70,1	71,2
Förvaltningsresultat, mkr	572	699	1 010	1 146	2 186
- per stamaktie, kr	3,43	4,25	6,04	6,92	13,16
Resultat efter skatt, mkr	926	874	1 627	1 860	3 163
- per stamaktie före utspädning, kr	5,62	5,31	9,81	11,33	19,22
- per stamaktie efter utspädning, kr	5,61	5,31	9,80	11,33	19,21
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr			726	792	1 542
- per stamaktie, kr			4,25	4,67	9,60
Fastighetsvärde, mdkr			46,3	38,2	41,1
- varav samhällsfastigheter, %			67	64	64
Substansvärde EPRA NAV, kr			119,13	101,93	112,20
Soliditet, %			39,5	39,7	40,4

- Hyresintäkterna uppgick till 869 mkr (858) i kvartalet och 1 684 mkr (1 580) i perioden. Driftnetto uppgick till 613 mkr (654) i kvartalet och 1 140 mkr (1 107) i perioden. Den högre överskottsgraden under 2017 förklaras främst av övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär under 2017.
- Förvaltningsresultat exklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 404 mkr (502) för kvartalet. Förvaltningsresultat inklusive resultatandel i delägda företag uppgick till 572 mkr (699) för kvartalet, motsvarande 3,43 kr per stamaktie (4,25) och till 1 010 mkr (1 146 mkr) för perioden, motsvarande 6,04 kr per stamaktie (6,92). Föregående år påverkades periodens förvaltningsresultat av en hög värdeökning på delägda fastigheter, som redovisas inom resultatandel i joint ventures, se vidare sid 9.
- Resultat efter skatt uppgick till 926 mkr (874) för kvartalet, motsvarande 5,62 kr per stamaktie före utspädning (5,31) och till 1 627 mkr (1 860) för perioden motsvarande 9,81 kr per stamaktie före utspädning (11,33).
- Intjäningsförmågan per 30 juni 2018 uppgick till 1 981 mkr.

## Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- I maj förvärvades en fastighetsportfölj som består av nio skolfastigheter i Sollentuna om totalt 12 tusen kvadratmeter.
- I juni tecknades avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i norra och mellersta Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 1 145 mkr. Fastigheternas yta uppgår till cirka 155 tusen kvadratmeter och hyresvärdet uppgår till 141 mkr.
- I juni tecknades även avtal om försäljning av fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala, med ett underliggande fastighetsvärde om 1 000 mkr.
- Caroline Arehult har utsetts till ny VD för Hemfosa Fastigheter AB med tillträde i september 2018.
- I juni genomfördes en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier som tillförde 1 085 mkr (före emissionskostnader). Emissionen medför en utspädning om cirka 5,6 procent.
- Efter kvartalets utgång tecknades avtal om förvärv av en fastighetsportfölj i södra och mellersta Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 3 600 mkr och en totalyta uppgående till 460 tusen kvadratmeter.

# Detta är HEMFOSA

Hemfosa kombinerar långsiktig förvaltning och utveckling av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och utveckling av fastigheter. Målet är att stärka bolagets ställning som den ledande aktören inom samhällsfastigheter i Norden och att skapa rätt lokaler för Hemfosas hyresgäster. Fastighetsbeståndet med hög andel skatteinfinansierade 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

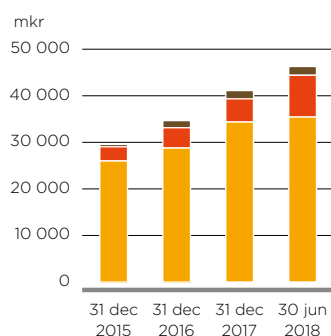
**Hemfosa ska skapa långsiktig, hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att:**

- 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:**

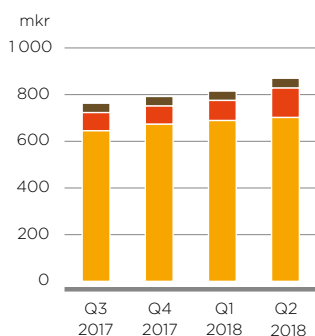
- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk
- generera transaktionsvinster

Verkligt värde

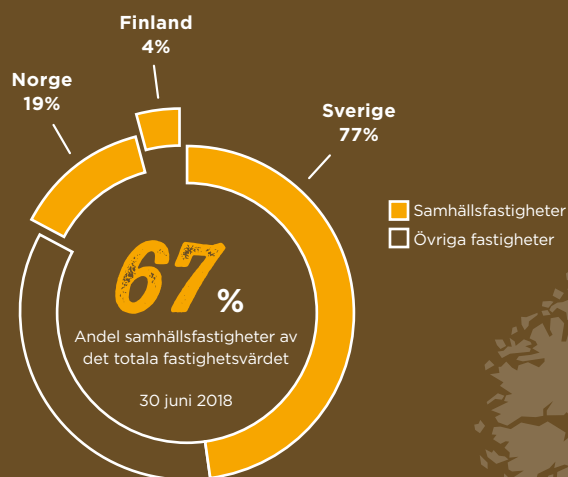


■ Sverige ■ Norge ■ Finland

Hyresintäkter



■ Sverige ■ Norge ■ Finland



### 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



## KOMMENTAR FRÅN VD

# Det går bra nu...

Hemfosas andra kvartal präglades av arbetet med de stora affärer som vi genomförde i slutet av juni och efter kvartalets slut. I juni stärkte vi vår finansiella ställning för att möjliggöra intressanta förvärv genom en riktad nyemission som mötte ett stort intresse från institutionella investerare i Sverige och utomlands. Samtidigt fortlöper processen med att förbereda den tänkta delningen av Hemfosa i två specialiserade fastighetsbolag.

### VÄXER MED PORTFÖLJFÖRVÄRV I BÅDE HEMFOSA OCH NYFOSA

Hemfosa fortsatte att utvecklas stabilt under andra kvartalet. Något ökade fastighets- och räntekostnader påverkade förvaltningsresultatet negativt medan värdeförändringar innebar sammantaget ett förbättrat resultat efter skatt. Om vi rensar förvaltningsresultatet från övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär och från värdeförändringar i joint ventures, som redovisas inom förvaltningsresultatet, har förvaltningsresultatet för perioden ökat med drygt 20 procent jämfört med föregående år. Med de transaktioner vi tecknade avtal om i juni och juli tar Hemfosa viktiga steg för att fortsätta växa och optimera fastighetsbeståndet. Förvärvet av fastigheter för cirka 1,1 mdkr i norra och mellersta Sverige med främst samhällshyresgäster stärker Hemfosas fastighetsportfölj med god avkastning och skapar samarbeten med viktiga parter på intressanta orter.

Vi är mycket nöjda med att vi därutöver, efter periodens slut, lyckades genomföra ett stort portföljförvärv av främst kontor, lager och logistikfastigheter till ett värde om cirka 3,6 mdkr. Därmed kompletterar vi den gedigna portfölj av kommersiella fastigheter som vi har vid sidan om samhällsfastigheterna och som vi samlat i dotterbolaget Nyfosa inför en tilltänkt delning. Det är också en portfölj som bidrar med god intjäning och som möjliggör för oss att paketera vissa fastigheter med nuvarande bestånd och sälja vidare. Jag tycker båda förvärven är bra exempel på Hemfosas förmåga att agera snabbfotat och att identifiera och genomföra bra affärer på den svenska fastighetsmarknaden.

**"OM VI RENSAR FÖRVALTNINGSRESULTATET FRÅN ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER AV ENGÅNGSKARAKTÄR OCH FRÅN VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I JOINT VENTURES HAR FÖRVALTNINGSRESULTATET FÖR PERIODEN ÖKAT MED DRYGT 20 PROCENT."**

### STÄRKT FINANSIELL STÄLLNING OCH ÖKAD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I juni genomförde vi en riktad nyemission på 1 mdkr för att tillföra Hemfosa ytterligare eget kapital på ett snabbt och effektivt sätt. Det stora intresset för nyemissionen ser vi som ett bevis på att våra vägval uppskattas av investerare på marknaden. Syftet med nyemissionen är både att optimera kapitalstrukturen inför den tilltänkta delningen av Hemfosa och att möjliggöra ytterligare förvärv. Avyttringen av en fastighet i Uppsala för 1 mdkr som vi tecknade avtal om i juni bidrar ytterligare till att stärka vår balansräkning. Resultatet av första halvåret är en ökad intjäningsförmåga, mitt viktigaste nyckeltal, med 10 procent samt en fortsatt stark ökning

under andra halvåret med de affärer som gjorts. Med de kända förvärv som tillträds under hösten kommer utvecklingen att vara i samma storleksordning.

### NYBYGGNADSPROJEKT ALLT VIKTIGARE

Parallellt med löpande förvärv arbetar vi bland annat med att bli ännu bättre på att möta behoven av lokaler hos våra samhällshyresgäster. Vi arbetar för närvarande med flera spännande nybyggnadsprojekt där vi finns med från första spadtaget till förvaltning av färdigställda fastigheter. Vi ser en växande efterfrågan på samhällsfastigheter hos våra befintliga kunder och generellt bland kommuner, landsting och andra aktörer. Samtidigt ser vi behov av en långsiktig partner som Hemfosa som kan bidra med kunskaper, koncept, genomförande och finansiering för att realisera nybyggnadsprojekten.

### DELNINGSFÖRBEREDELSENA GÅR VIDARE

Under våren och sommaren har arbetet med utvärdering och förberedelser inför en delning av Hemfosa fortsatt enligt plan. Vi har mött positiva reaktioner från omvärlden och aktieägare som liksom vi ser en specialisering av de två delarna av koncernen som ett naturligt steg vidare för fortsatt värdeskapande.

Arbetet pågår med att forma ledningsteamet i de båda bolagen. Vi har nyligen, tillsammans med tillträdande VD i Hemfosa Caroline Arehult, kunnat tillsätta viktiga ledningspositioner i Hemfosa. Då Hemfosas CFO Karin Osslind vill avsluta sin operativa karriär till hösten, har vi rekryterat Peter Anderson som hennes ersättare. Peter kommer närmast från tjänsten som ekonomichef i Kungälv. Jag vill tacka Karin för den ovärderliga roll hon har haft i Hemfosa som min parhäst och som medgrundare och skapare av vad Hemfosa är idag. Vi har även rekryterat Anna Alsborger, nuvarande transaktionschef i Hemsö Fastigheter, till ny transaktionschef i Hemfosa då Stina Lindh Hök har valt att ta positionen som COO i Nyfosa och Jenny Lindholm, idag tf transaktionschef i Hemfosa, blir transaktionschef i Nyfosa. Både Peter och Anna bedömer vi har rätt erfarenhet och kunskaper från fastighetssektorn med sig i bagaget för att göra viktiga insatser för Hemfosas framtida utveckling.

Efter första halvåret 2018 står Hemfosa starkt. Vi har byggt på vårt fastighetsbestånd med ytterligare portföljer som passar mycket väl in i våra samhälls- respektive kommersiella fastighetsportföljer, vi har stärkt vår kassa och vi har intressanta projekt på gång för att skapa nya funktionella och hållbara fastigheter för våra hyresgäster. Nu ser vi fram emot att ta delningsprocessen vidare och, om aktieägarna så beslutar, genomföra en delning under andra halvåret 2018.

Jens Engwall, VD

# Verksamhetens UTVECKLING

## PERIODEN JANUARI-JUNI 2018

### Resultat

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter	869	858	1684	1580	3134
Driftnetto	613	654	1140	1107	2232
Överskottsgrad, %	70,5	76,2	67,7	70,1	71,2
Förvaltningsresultat exkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	404	502	774	813	1619
Förvaltningsresultat inkl. resultatandel från joint ventures och intresseföretag	572	699	1010	1146	2186
Värdeförändringar i fastigheter	537	322	1030	1060	1651
Värdeförändringar i finansiella instrument	-20	8	-10	20	50
Skatt	-162	-156	-403	-367	-723
Resultat	926	87	1627	1860	3163
Totalresultat	1053	826	1963	1779	3059

### Driftnetto

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 1 684 mkr (1 580). Ökningen uppgår till 7 procent och förklaras av ett större fastighetsbestånd samt av omförhandlingar, nyuthyrningar och indexuppräknung enligt hyreskontrakt. Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2018 till totalt 3 005 tusen kvadratmeter (2 790). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,4 procent (92,2).

Fastighetskostnaderna uppgick till 490 mkr (429) och kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 54 mkr (44). Den höga överskottsgraden för 2017 förklaras främst av övriga fastighetsintäkter av engångskaraktär under 2017.

Direktavkastningen för hela portföljen var 5,2 procent (5,4).

### Förvaltningsresultat

Centraladministrativa kostnader uppgick till 78 mkr (65). Kostnadsökningen är till större delen hänförlig till den pågående delningsprocessen av Hemfosakoncernen.

Finansiella kostnader uppgick till 294 mkr (234). Övriga finansiella kostnader har belastats med kostnader för bland annat lösen av ränteswappar i samband med genomförda refinansieringar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 30 juni uppgick till 1,94 procent (1,99).

Förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och intresseföretag uppgick till 774 mkr (813).

Resultatandelar från innehav i joint ventures och intresseföretag uppgick till 237 mkr (333).

### Skatt

Skattekostnaden uppgick till 403 mkr (367), varav 211 mkr (285) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick för perioden till 20 procent (16). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 22 procent beror främst på att resultatandelen från joint ventures utgör ett resultat efter skatt samt på att den uppskjutna skatten på temporära skillnader är beräknad med 20,6 procent, se även not 4.

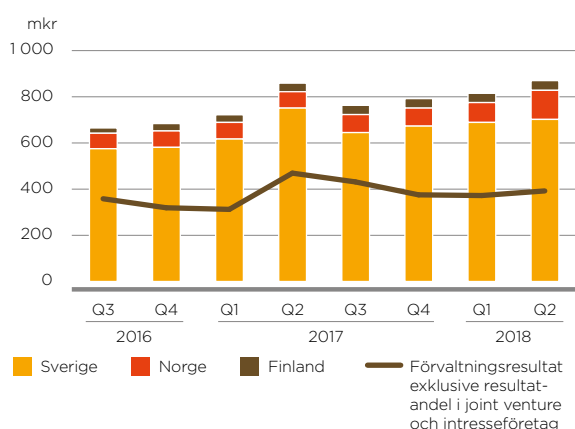
### Periodens resultat

**1 627** mkr  
(1 860)

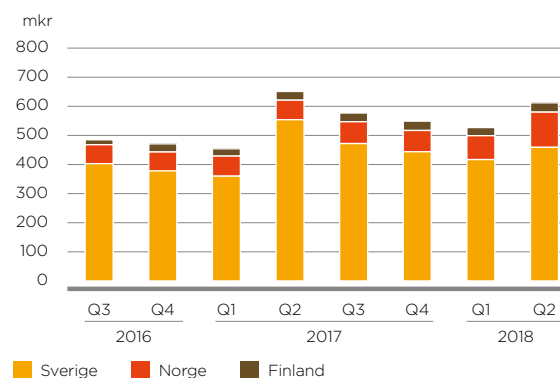
### Periodens resultat per stamaktie

**9,81** kr  
(11,33)

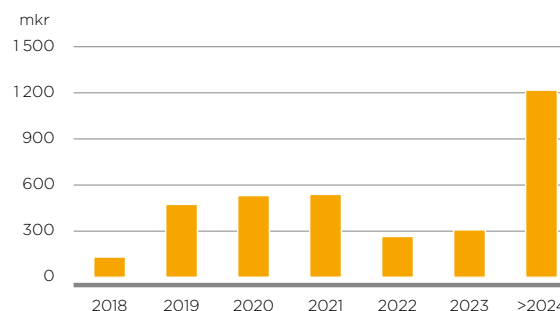
### Hyresintäkter och förvaltningsresultat per kvartal och marknad



### Driftnetto per kvartal och marknad



### Kontraktsfälllostruktur per den 30 juni 2018



# 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. Det ingår även 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.

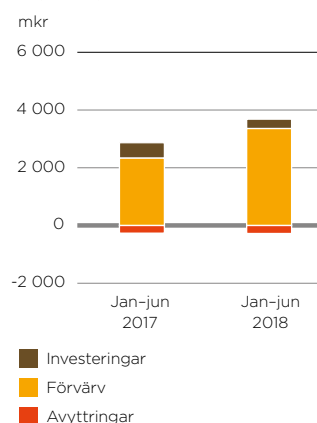
Hemfosas definition av Samhällsfastigheter är fastigheter där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster utgör minst 70 procent av hyresintäkterna.

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 30 juni

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående värde för året	34 359	28 778	4 988	4 359	1 772	1 531	41 119	34 668
Förvärvade fastigheter	523	2 151	2 835	14	-	164	3 358	2 330
Investeringar i befintliga fastigheter	295	535	27	0	3	1	325	536
Avyttrade fastigheter	-277	-266	0	0	0	0	-277	-266
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	-1	32	0	0	0	0	-1	32
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	525	744	498	264	7	20	1 031	1 028
Omräkningsdifferenser	0	0	631	-191	103	17	734	-174
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>35 424</b>	<b>31 974</b>	<b>8 979</b>	<b>4 447</b>	<b>1 885</b>	<b>1 732</b>	<b>46 290</b>	<b>38 153</b>

## Förvärv, investeringar och avyttringar



## Förvärv och avyttring av fastigheter

Under kvartalet förvärvades elva fastigheter i Sverige och en i Norge till ett totalt värde om 600 mkr. Kvartalets förvärv bidrar med ett totalt hyresvärde om 30 mkr och total uthyrningsbar yta

om 21 tusen kvadratmeter. Dessutom förvärvades fastigheten Tellus 4 som tidigare ägdes till 50 procent genom ett joint venture. Under kvartalet renodlades portföljen genom avyttring av tre fastigheter i Sverige.

## Förvärv, januari-juni 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Helsingborg	Möllarp 1:57	Samhäll	1	1
Gardermoen, Norge	Ullensaker 136/158	Samhäll	28	103
Gardermoen, Norge	Ullensaker 136/160	Samhäll	9	21
Bergen, Norge	Kalfarveien 72,76,78,82 Fjellmagasinet	Samhäll	29	34
<i>Kvartal 2</i>				
Falköping	Eldaren 1	Övrigt	5	4
Örebro	Norra Bro 5:26	Samhäll	1	1
Sollentuna	Hallonet 1, Hultet 5, Morteln 1, Rotebro 2, Rotebro 3:4, Rotstocken 2, Vinbåret 1, Vinguden 1, Vinkeljärnet 78	Samhäll	12	21
Stavanger	Jærveien 12	Samhäll	3	4
Södertälje	Tellus 4	Övrigt	13	19

## Avyttringar, januari-juni 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>				
Karlskrona	Humble 2	Övrigt	3	6
<i>Kvartal 2</i>				
Mölnadal	Anisen 2	Övrigt	6	4
Mölnadal	Gasmätaren 2	Övrigt	5	12
Växjö	Postiljonen 2	Övrigt	20	mark

### 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 samhällsverksamheter såsom äldreboende och skola vid sidan om befintliga lokaler i fastigheten. Projektet förväntas slutföras under 2019.

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 fastigheten Tyr 8 i Umeå pågår en återuppbyggnad efter en tidigare brand. Projektet förväntas slutföras under 2019.



### Pågående projekt i helägda fastigheter, den 30 juni 2018

Kommun	Fastighet	Fastighetstyp	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Beräknad investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Övrigt	Äldreboende mm	52	360	Q2, 2019
Umeå	Tyr 8	Samhäll	Vattenfall	5	129	Q2, 2019
Sundsvall	Västhagen 1	Samhäll	Engelska Skolan	6	165	Q4, 2018

## Fastigheter och värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 1 031 mkr (1 029).

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,1), vilket per förra värderingstidpunkten den 31 mars 2018 uppgick till 6,0. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,3 procent (7,6) respektive 8,1 procent (8,3).

## 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 marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information, se Hemfosas årsredovisning 2017, Not 11.

Marknadsvärdet bedöms varje kvartal av externa, oberoende, fastighetsvärderare.

## FASTIGHETSBESTÄNDET PER DEN 30 JUNI

### Samhällsfastigheter

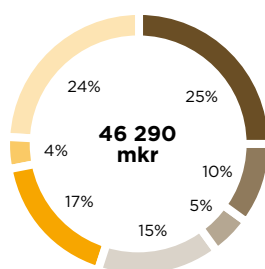
	Skola		Kontor		Rättsväsende		Vård/omsorg		Övrigt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	616	560	808	672	416	402	469	314	56	29	2 365	1 977
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	445	431	589	515	279	278	316	258	59	33	1 688	1 515
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 307	7 653	9 776	7 817	5 096	4 693	7 327	4 138	655	272	31 160	24 573
Antal fastigheter	86	77	76	63	41	41	124	118	13	8	340	307
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											95,9	94,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år											7,2	6,6

### Övriga fastigheter

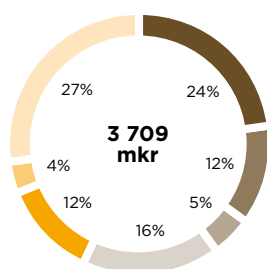
	Kontor		Logistik/Lager		Övrigt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	922	833	254	261	168	164	1 344	1 259
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	716	664	415	424	186	187	1 317	1 275
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 117	8 664	3 339	3 318	1 676	1 597	15 131	13 580
Antal fastigheter	79	74	30	30	40	48	149	152
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							89,0	88,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,3	4,3

<sup>1</sup> exklusive garage

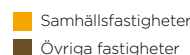
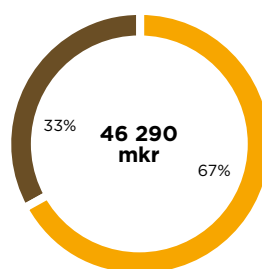
Verkligt värde per region  
30 juni 2018



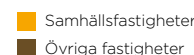
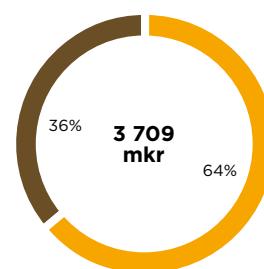
Hyresvärde per region  
30 juni 2018



Verkligt värde per fastighetstyp  
30 juni 2018



Hyresvärde per fastighetstyp  
30 juni 2018



## 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 5,5 procent (5,7) för samhällsfastigheter och 5,5 procent (5,7) för övriga fastigheter.

### Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2018
Hysesintäkter	3 457
Fastighetskostnader	-843
Fastighetsadministration	-82
<b>Driftnetto</b>	<b>2 533</b>
Centraladministration	-131
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	144
Finansiella kostnader	-565
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 981</b>

### Känslighetsanalys, den 30 juni 2018

	Förändring, %	Resultat- effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 35
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 35
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 9
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 127

## 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 30 juni 2018 delägare i tre joint ventures, varav ett mindre innehav som framgår i Hemfosas årsredovisning 2017. Under kvartalet har samtliga aktier i Gästgivaregatan Holding AB, ägaren av fastigheten Tellus 4 i Södertälje, som tidigare varit ett joint venturesbolag, förvärvat och bolaget är nu ett helägt dotterbolag till Hemfosa.

Ägandet i joint ventures 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	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Kapitalandel	1 403	1 886	2 096

## Resultatandel i joint ventures

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Periodens resultatandel	166	197	233 <sup>1</sup>	333	548
Varav:					
Förvaltningsresultat	39	35	71	65	127
Värdoförändring fastigheter	150	222	188	326	490
Värdoförändring derivat	7	13	16	26	45
Övrigt	-30	-73	-42	-84	-115

1 inklusive resultatandel innan 22 mars 2018

## Nyckeltal för väsentliga innehav i joint ventures, den 30 juni

Mkr	Söderport		Gardermoen Campus Utvikling	
	2018	2017	2018	2017
Anläggningsstillgångar	7 520	6 259	102	2 220
varav förvaltningsfastigheter	7 308	6 066	102	2 220
Omsättningstillgångar	126	136	22	112
Eget kapital	2 675	2 185	92	1 187
varav Hemfosas andel	1 337	1 093	60	772
Långfristiga skulder	4 784	3 850	18	1 017
varav uppskjuten skatteskuld	584	404	13	220
varav derivat	296	367	2	-
Kortfristiga skulder	187	360	-	128
Hysesintäkter	287	277	-	-
Driftnetto	212	28	0	0
Räntenetto	-79	-81	0	1
Värdoförändring fastigheter	406	222	-	330
Värdoförändring derivat	31	52	-	-
Skatt	-85	-37	-	-80
Resultat	487	367	0	252
varav Hemfosas andel	244	183	0	164
Antal fastigheter	70	70	1	3
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	660	643	-	-

## 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.

## Gardermoen Campus Utvikling

Hemfosa var, genom ett joint ventures tillsammans med Aspelin Ramm, fram till den 22 mars 2018 delägare i Gardermoen Campus Utvikling AS, (org.nr 913 111 915). Den 22 mars 2018 blev Hemfosa helägare till bolaget, som äger det specialistsjukhus och lokalmedicinska centret som uppförts vid Gardermoen. Efter Hemfosas förvärv har bolaget namnändrats till Samhold IV AS.

Hemfosa är fortsatt delägare, tillsammans med Aspelin Ramm, i ett joint venture, till ett nystartat bolag, Gardermoen Campus Utvikling AS (org.nr. 920599192) (GCU). Hemfosas ägarandel uppgår till 65 procent.

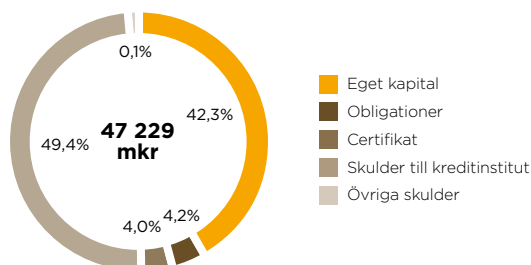
Det nystartade bolaget äger mark, parkeringsanläggning och viss infrastruktur i det område vid Gardermoen flygplats där sjukhuset och det lokalmedicinska centret, som Hemfosa har förvärvat, finns. GCU ska fortsätta utveckla området till en viktig nationell kompetenspark inom vård och omsorg. GCU kontrollerar sammanlagt omkring 5 hektar detaljplanlagd mark, enligt vilken byggnader upp till totalt 51 tusen kvadratmeter kan uppföras.

## ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

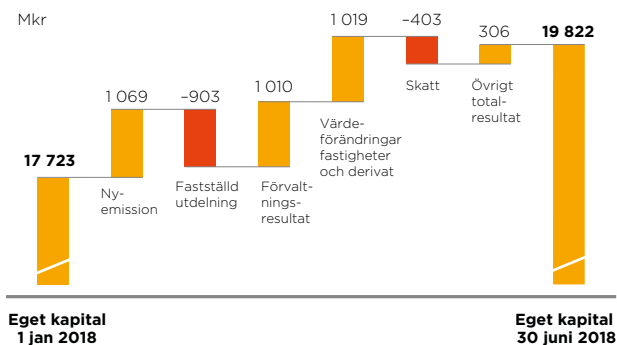
Hemfosa äger 26,6 procent av aktierna och rösterna i Offentlig Eiendom AS (org.nr. 914 428 467). Bolaget äger och förvaltar nio samhällsfastigheter i Norge.

# Finansiering

## Fördelning av finansieringskällor, 30 juni 2018



## Förändringar i eget kapital under perioden



## Nyckeltal finansiella mål

	Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital, %	30,5	27,3	19,0
Soliditet, %	39,5	39,7	40,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,5	4,4 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Den högre räntetäckningsgraden för helåret 2017 beror på engångsposter i driftnettot, se Hemfosas bokslutskommuniké januari-december 2017.

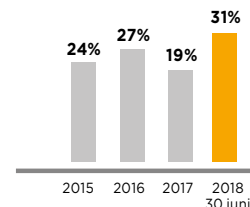
## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat.

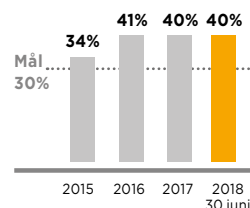
Under andra kvartalet 2018 har nya banklån om 9 655 mkr tagits upp för att refinansiera befintliga banklån och en befintlig säkerställd obligation. Under kvartalet har certifikat om 1 495 mkr förlängts och 100 mkr har lösts. Vid periodens utgång har Hemfosa utestående certifikat om 1 895 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

## FINANSIELLA mål

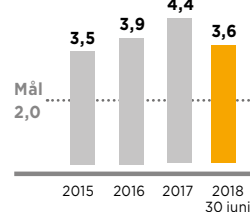
Hemfosa ska leverera **högst avkastning** bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod. Avser avkastning på eget kapital.



**Soliditeten** ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.



**Räntetäckningsgraden** ska långsiktigt uppgå till minst 2 ggr.



## Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2017
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 110	20 666	20 666
Nya banklån	11 652	872	5 527
Amortering av banklån	-8 262	-540	-3 794
Lösen av certifikat	-100	-	-
Emission av certifikat	-	1 100	1 100
Emission av obligationer	-	1 723	1 973
Lösen av obligationer	-473	-998	-1 248
Valutakursdifferens	402	-100	-114
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång<sup>1</sup></b>	<b>27 329</b>	<b>22 724</b>	<b>24 110</b>

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

## Nyckeltal i låneportföljen

	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Nettobelåningsgrad, %	53,9	56,4	57,1
Genomsnittlig ränta, %	1,94	1,99	1,94
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,0	2,1	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	62,8	53,2	69,1
Verkligt värde på derivat, mkr	-26	-64	-34

## Tillgänglig likviditet

Mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	2 269	1 151	541
Outnyttjade checkkrediter	450	450	450
<b>Summa</b>	<b>2 719</b>	<b>1 601</b>	<b>991</b>

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 referensräntan 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 30 juni 2018 var 4 925 mkr (5 103) och räntetak 12 162 mkr (5 757). Största andelen ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 juni 2018. Under kvartalet har Hemfosa löst ränteswappar med ett nominellt värde om 1 985 mkr och räntetak med ett nominellt värde om 1 901 mkr. Detta medförde en realiserad värdeförändring om 10,5 mkr. Simultant tog Hemfosa upp nya ränteswappar till ett nominellt värde om 1 745 mkr och nya räntetak till ett nominellt värde om 2 593 mkr.

## Räntebindning uppdelat på instrument, 30 juni 2018

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	27 264	-4 061	-10 157	13 045	48
1-2 år	24	1 116	3 032	4 172	15
2-3 år	-	200	4 248	4 448	16
3-4 år	-	-	2 878	2 878	11
4-5 år	-	2 745	-	2 745	10
>5 år	41	-	-	41	0
<b>Summa</b>	<b>27 329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 329</b>	<b>100%</b>

## Förfallostruktur räntebärande skulder, 30 juni 2018

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låne-ränta, mkr	Nettoränta derivat neg. värde, mkr	Nettoränta derivat pos. värde, mkr	S:a ränta, mkr
2018	45 <sup>1</sup>	0	248	15	1	264
2019	4 431	16	463	29	1	493
2020	5 616	21	349	28	-	377
2021	6 761	25	245	26	-	271
2022	3 587	13	173	26	-	199
2023-	6 890	25	71	6	-	78
<b>Totalt</b>	<b>27 329</b>	<b>100</b>	<b>1 549</b>	<b>130</b>	<b>2</b>	<b>1 682</b>

1 Med hänsyn tagen till back-up faciliteter om 1,8 mdkr som säkerställer certifikatslånen

## Känslighetsanalys, den 30 juni 2018

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+ 155/- 82
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/- 273
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 156

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 utslutas att Hemfosa kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

## Valutaexponering

Mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Exponering i EUR	87	80	82
Exponering i NOK	3 287	2 609	2 707

## Känslighetsanalys, 30 juni 2018

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/-10	+/-91
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/-10	+/-374

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 726 mkr (792).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 412 mkr (-2 601) och bestod främst av direkta och indirekta förvärv och avyttringar av fastigheter om -2 593 mkr (-2 319) samt av investeringar i befintliga fastigheter om -325 mkr (-536).

Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 3 406 mkr (-1 740). Nettoförändringen av banklån uppgick till 2 755 mkr (2 157). Nyemissionen tillförde 1 085 mkr (-). Under perioden utbetalades 418 mkr (394) i utdelning till Hemfosas aktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med 1 720 mkr (-69) under perioden.

## Kassaflöde

Mkr	Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	726	792	1 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 412	-2 601	-4 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 406	1 740	2 732
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>1 720</b>	<b>-69</b>	<b>-681</b>

# Övrigt

## INFORMATION OM DELNINGSPROCESS

Processen med en fördjupad analys av möjligheterna och formerna för en uppdelning av Hemfosakoncernen i två noterade bolag fortgår. Syftet är att skapa ett samhällsfokuserat fastighetsbolag med utvecklingspotential och ett transaktionsinriktat fastighetsbolag. Det sistnämnda planeras att delas ut till Hemfosas stamaktieägare och noteras på Nasdaq Stockholm. Om den pågående utvärderingen leder fram till ett beslut av styrelsen att fortsätta delningsprocessen kommer styrelsen att kalla till en extra bolagsstämma. Utdelning och notering förväntas, vid beslut ske, under andra halvåret 2018.

## 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.

Hemfosa genomförde den 19 juni 2018 en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier. Genom den riktade nyemissionen ökade bolagets aktiekapital med 5 000 000 kronor, vilket därefter uppgår till 89 364 124 kronor. Totalt tillfördes bolaget 1 085 mkr, före emissionskostnader.

Per den 30 juni 2018 uppgick antalet aktier i Hemfosa till 178 728 248, varav 167 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 168 828 248,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 30 juni 2018 uppgick till 104,80 kronor för stamaktien och 189,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 19 656 mkr. Per den 30 juni 2018 hade Hemfosa 24 652 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 52,9 procent av aktierna och 51,1 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 47,1 procent av aktierna och 48,9 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, den 30 juni 2018

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	9 138 144	-	5,1	5,4
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	-	4,9	5,2
Swedbank Robur fonder	8 228 375	-	4,6	4,9
Fjärde AP-fonden	7 167 554	-	4,0	4,2
JPM Chase NA	6 667 412	355 566	3,9	4,0
SEB Investment Management	5 387 025	-	3,0	3,2
CBNY-Norges Bank	4 774 446	-	2,7	2,8
ICA-handlarnas Förbund				
Finans AB	4 601 517	254 317	2,7	2,7
Handelsbanken fonder	4 540 000	-	2,5	2,7
Övriga	108 507 502	10 390 116	66,6	64,9
<b>Summa</b>	<b>167 728 249</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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.

## STYRESENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och 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 19 juli 2018  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell  
Styrelsens ordförande

Jens Engwall  
Verkställande direktör

Gunilla Högbom  
Styrelseledamot

Anneli Lindblom  
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson  
Styrelseledamot

Caroline Sundewall  
Styrelseledamot

Ulrika Valassi  
Styrelseledamot

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

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 19 juli 2018 kl 07.30.

*Människor*  
**DU MÖTER.**  
**RUM DU**  
*besöker.*  
**FASTIGHETER**  
**VI INTE**  
**KLARAR OSS UTAN.**

## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-september 2018	<b>7 november 2018</b>
Bokslutskommuniké 2018	<b>15 februari 2019</b>
Delårsrapport januari-mars 2019	<b>7 maj 2019</b>
Årsstämma 2019	<b>7 maj 2019</b>

## KONTAKTINFORMATION

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**

Telefon +46 (0) 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 (0)70 690 65 50 Mail: [jens.engwall@hemfosa.se](mailto:jens.engwall@hemfosa.se)

**Karin Osslind, CFO**

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

# Finansiella rapporter

## I SAMMANDRAG

### RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Hysesintäkter	869	858	1684	1580	3134
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-148	-124	-323	-281	-488
Underhållskostnader	-51	-34	-109	-97	-221
Fastighetsskatt	-29	-25	-58	-51	-108
Fastighetsadministration	-28	-21	-54	-44	-85
<b>Driftnetto</b>	<b>613</b>	<b>654</b>	<b>1140</b>	<b>1107</b>	<b>2232</b>
Centraladministration	-46	-34	-78	-65	-137
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	4	2	6	5	11
Andel i joint ventures resultat <sup>1</sup>	166	197	233	333	548
Andel i intresseföretags resultat	2	-	4	-	19
Finansiella intäkter och kostnader	-168	-117	-294	-234	-487
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>572</b>	<b>699</b>	<b>1010</b>	<b>1146</b>	<b>2186</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1	-2	-1	32	22
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	536	325	1031	1029	1629
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	10	-	12	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-31	8	-21	20	50
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>1088</b>	<b>1030</b>	<b>2030</b>	<b>2227</b>	<b>3887</b>
Aktuell skatt	-50	-25	-137	-27	-30
Uppskjuten skatt	-112	-131	-266	-340	-693
<b>Årets resultat</b>	<b>926</b>	<b>874</b>	<b>1627</b>	<b>1860</b>	<b>3163</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter					
	127	-48	336	-81	-104
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1053</b>	<b>826</b>	<b>1963</b>	<b>1779</b>	<b>3059</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	917	865	1605	1842	3142
Innehav utan bestämmande inflytande	9	9	21	18	21
<b>Årets resultat</b>	<b>926</b>	<b>874</b>	<b>1627</b>	<b>1860</b>	<b>3163</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	1040	818	1933	1763	3042
Innehav utan bestämmande inflytande	13	8	30	15	18
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1053</b>	<b>826</b>	<b>1963</b>	<b>1779</b>	<b>3059</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före utspädning, kronor</b>	<b>5,62</b>	<b>5,31</b>	<b>9,81</b>	<b>11,33</b>	<b>19,22</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, efter utspädning, kronor</b>	<b>5,61</b>	<b>5,31</b>	<b>9,80</b>	<b>11,33</b>	<b>19,21</b>

### RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING för koncernen

Mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	46 290	38 153	41 119
Andelar i joint ventures	1 403	1 886	2 096
Andelar i intresseföretag	140	92	123
Övriga anläggningstillgångar	14	19	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>47 847</b>	<b>40 149</b>	<b>43 355</b>
Kortfristiga fordringar	380	357	190
Likvida medel	2 269	1 151	541
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 649</b>	<b>1 509</b>	<b>731</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 496</b>	<b>41 658</b>	<b>44 086</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	19 821	16 438	17 723
Innehav utan bestämmande inflytande	115	80	85
<b>Eget kapital</b>	<b>19 936</b>	<b>16 517</b>	<b>17 807</b>
Långfristiga räntebärande skulder	22 235	17 329	15 139
Övriga långfristiga skulder	41	69	52
Uppskjutna skatteskulder	1 484	839	1 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 759</b>	<b>18 237</b>	<b>16 375</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 980	5 342	8 894
Övriga kortfristiga skulder	1 820	1 562	1 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 800</b>	<b>6 904</b>	<b>9 904</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>30 560</b>	<b>25 141</b>	<b>26 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 496</b>	<b>41 658</b>	<b>44 086</b>

<sup>1</sup> Se tabell på sid 9

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR i koncernens EGET KAPITAL

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>15 506</b>	<b>64</b>	<b>15 570</b>
Nyemission, stamaktier	-26 <sup>2</sup>	-	-26
Utdelning stamaktier	-694	-	-694
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
<b>Totalresultat jan-juni 2017</b>	<b>1 763</b>	<b>15</b>	<b>1 779</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>	<b>16 438</b>	<b>80</b>	<b>16 517</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>17 723</b>	<b>85</b>	<b>17 807</b>
Nyemission, stamaktier	1 069 <sup>3</sup>	-	1 069
Utdelning stamaktier	-793	-	-793
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Förändring av innehav utan betydande bestämmande	-	0	0
<b>Totalresultat jan-juni 2018</b>	<b>1 933</b>	<b>30</b>	<b>1 963</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30</b>	<b>19 821<sup>1</sup></b>	<b>115</b>	<b>19 936</b>

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

2 Kapitalanskaffningskostnad hänförlig till nyemission i april 2016.

3 I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnad om 16 mkr.

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	572	699	1 010	1 146	2 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-168	-197	-240	-332	-566
Betald inkomstskatt	-2	-1	-14	-8	-8
<b>Delsumma</b>	<b>402</b>	<b>500</b>	<b>756</b>	<b>805</b>	<b>1 612</b>
Förändring rörelsefordringar	-48	-53	-219	-167	-15
Förändring rörelseskulder	-131	205	188	154	-55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223</b>	<b>652</b>	<b>726</b>	<b>792</b>	<b>1 542</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv förvaltningsfastigheter	-269	5	-281	-33	-62
Avyttring förvaltningsfastigheter	-	-	-	7	7
Investeringar i befintliga fastigheter	-157	-244	-325	-536	-956
Förvärv dotterbolag	-316	-2 023	-2 311	-2 286	-4 239
Avyttring dotterbolag	209	66	274	254	288
Förvärv joint ventures och intressebolag	0	-40	-1	-49	-62
Övrigt	223	43	232	43	68
<b>Kassaflöde från investerings- verksamheten</b>	<b>- 309</b>	<b>-2 194</b>	<b>-2 412</b>	<b>-2 601</b>	<b>-4 955</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	1 085	-	1 085	-	-
Upptagna låneskulder	9 716	2 750	11 608	3 699	8 588
Amortering låneskulder	-8 716	-646	-8 853	-1 538	-5 042
Utbetald utdelning till aktieägare	-217	-201	-418	-394	-799
Övrigt	-16	-27	-16	-27	-15
<b>Kassaflöde från finansierings- verksamheten</b>	<b>1 852</b>	<b>1 903</b>	<b>3 406</b>	<b>1 740</b>	<b>2 732</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 766</b>	<b>361</b>	<b>1 720</b>	<b>-69</b>	<b>-681</b>
Likvida medel vid periodens början	503	790	541	1 221	1 221
Kursdifferens i likvida medel	-1	-0	8	-1	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 269</b>	<b>1 151</b>	<b>2 269</b>	<b>1 151</b>	<b>541</b>

# Nyckeltal

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Avkastning på eget kapital, %	30,5	27,3	19,0
Soliditet, %	39,5	39,7	40,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,9	56,4	57,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,5	4,4

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, STAMAKTIER

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr <sup>2</sup>	3,43	4,25	6,04	6,92	13,16
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr <sup>2</sup>	5,62	5,31	9,81	11,33	19,22
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr <sup>2</sup>	5,61	5,31	9,80	11,33	19,21
Eget kapital per stamaktie, kr <sup>1</sup>	107,49	92,86	107,49	92,86	101,01
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr <sup>1,2</sup>	119,13	101,93	119,13	101,93	112,20
Kassaflöde från löpande verksamhet, per stamaktie, kr	1,24	3,96	4,25	4,67	9,52
Utdelning per stamaktie, kr	1,20	1,10	2,30	2,15	4,35
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	158 388	157 728	158 060	157 728	157 728
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	167 728	157 728	167 728	157 728	157 728

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Antal fastigheter	489	459	472
Hyresvärde, mkr <sup>2</sup>	3 709	3 235	3 397
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	3 005	2 790	2 918
Fastigheternas verkliga värde, mkr	46 290	38 153	41 119
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	15 405	13 675	14 092
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	62,2	92,5
Överskottsgrad, jan-jun, %	67,7	70,1	71,2
Direktavkastning, jan-jun, %	5,2	5,4	5,4

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL, PREFERENSAKTIER

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	2,50	5,00	5,00	10,00
Eget kapital per preferensaktie, kr <sup>1</sup>	162,85	162,85	162,85	162,85	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	11 000	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	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförligt till moderbolagets ägare	5 528	4 045	3 150
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	18 129	14 828	16 614
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>30,5</b>	<b>27,3</b>	<b>19,0</b>

### EPRA NAV

mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	19 821	16 438	17 723
Preferenskapital	1 791	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 484	839	1 184
Derivat	26	64	34
Uppskjuten skatt i joint ventures, Hemfosas andel	293	345	383
Derivat i joint ventures, Hemfosas andel	148	184	164
Antal stamaktier, miljontal	168	158	158
<b>EPRA NAV, kronor</b>	<b>119,13</b>	<b>101,93</b>	<b>112,20</b>

### NETTOBELÅNINGSGRAD

mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Likvida medel	2 269	1 151	541
Räntebärande skulder	27 215	22 671	24 033
Förvaltningsfastigheter	46 290	38 153	41 119
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>53,9</b>	<b>56,4</b>	<b>57,1</b>

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Förvaltningsresultat	1 010	1 146	2 186
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	236	333	548
Avskrivningar	0	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-294	234	-487
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,6</b>	<b>4,5</b>	<b>4,4</b>

### SOLIDITET

mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Eget kapital	19 936	16 517	17 807
Totala tillgångar	50 496	41 658	44 086
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,5</b>	<b>39,7</b>	<b>40,4</b>

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
Räntebärande skulder	27 215	22 671	24 033
Eget kapital	19 936	16 517	17 807
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>



## Kvartalsöversikt

	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017	Kvartal 1 2017	Kvartal 4 2016	Kvartal 3 2016
Hysesintäkter, mkr	869	815	792	762	858	722	684	666
Fastighetskostnader								
Driftnkostnader, mkr	-148	-175	-124	-83	-124	-158	-103	-84
Underhållskostnader, mkr	-51	-58	-71	-52	-34	-63	-67	-47
Fastighetsskatt, mkr	-29	-28	-30	-28	-25	-25	-24	-28
Fastighetsadministration, mkr	-28	-26	-18	-22	-21	-22	-18	-22
Driftnetto, mkr	613	527	548	576	654	455	472	485
Överskottsgrad, %	70,5	64,7	69,3	75,6	76,2	62,9	69,0	72,8
Ekonomiskt uthyrningsgrad, %	93,4	93,4	92,5	92,0	92,2	91,7	91,1	91,5
Direktavkastning, %	5,2	5,4	5,4	5,9	5,4	5,4	5,5	5,6
Förvaltningsresultat, mkr	572	439	525	515	699	447	537	582
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	3,43	2,61	3,15	3,09	4,25	2,66	3,23	2,23
Årets resultat, mkr	926	701	528	775	874	986	837	1 389
Årets resultat per stamaktie före utspädning, kr	5,62	4,19	3,17	4,73	5,31	6,02	5,02	8,59
Årets resultat per stamaktie efter utspädning, kr	5,61	4,19	3,16	4,69	5,31	6,02	5,02	8,59
Fastigheternas verkliga värde, mkr	46 290	44 937	41 119	39 736	38 153	35 751	34 668	33 020
Eget kapital, mkr	19 936	18 717	17 807	17 303	16 517	16 496	15 570	14 731
Eget kapital per stamaktie, kr	107,49	106,66	101,01	97,82	92,86	92,77	86,95	81,81
EPRA NAV per stamaktie, kr	119,13	118,87	112,20	107,55	101,93	100,89	93,87	88,40
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	30,5	31,3	19,0	21,5	27,3	28,0	27,1	27,4
Soliditet, %	39,5	39,5	40,4	40,6	39,7	42,7	41,2	41,5
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,9	56,9	57,1	56,8	56,4	55,5	55,9	55,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,9	4,4	4,5	4,5	3,7	3,9	3,9
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital, mkr <sup>2</sup>	402	354	373	433	500	312	321	357
Kassaflöde per stamaktie, kr <sup>2</sup>	2,36	2,07	2,19	2,57	3,00	1,81	1,86	2,09
Kassaflöde från löpande verksamhet, mkr	223	503	449	301	652	140	296	398
Kassaflöde per stamaktie, kr	1,24	3,01	2,67	1,73	3,96	0,72	1,67	2,35

1 Avser en rullande tolv månadersperiod.

2 Nyckeltalet kommer att utgå från Kvartalsöversikten från och med första kvartalet 2019.

# 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 med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper. 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.

Koncernen har börjat tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder från och med 1 januari 2018. Koncernen har utnyttjat undantaget att inte räkna om jämförande information för tidigare perioder vad gäller ändringar i klassificering och värdering (inklusive nedskrivningar).

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar och kontraktstillgångar*  
IFRS 9 ersätter "inträffad förlusthändelsemodellen" ("incurred loss model") med en modell baserad på förväntade framtida kreditförluster ("expected credit loss model"). Den nya nedskrivningsmodellen ska tillämpas på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat förutom investeringar i egetkapitalinstrument (aktier och andelar) och kontraktstillgångar.

Enligt IFRS 9 görs förlustreservering enligt något av följande sätt:

- förväntas inträffa inom 12 månader: bokas för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader
- förväntas inträffa under tillgångens hela livstid: bokas för förlusthändelser som kan förväntas inträffa under tillgångens hela livstid.

De fordringar som redovisas i koncernen består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskotts betalning med mycket låg kreditrisk. Koncernen har bedömt att ytterligare nedskrivningar inte behöver göras.

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersatte från och med den 1 januari 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och

media. Effekterna på koncernens redovisning utgörs i allt väsentligt av en uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför vidare ökade upplysningskrav avseende intäkter, se not 3.

### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernens initiala bedömning av de potentiella effekterna på de finansiella rapporterna är att de kommer att vara av marginell karaktär. Den slutliga effekten av införandet av IFRS 16 kommer att bero på framtida ekonomiska förhållanden, inklusive koncernens låneränta per den 1 januari 2019, sammansättningen av koncernens leasingportfölj vid den tidpunkten, koncernens senaste bedömning gällande huruvida de vill använda eventuella optioner för att förlänga leasingavtal och i vilken utsträckning koncernen väljer att använda lätttnadsregler och undantag från att redovisa i balansräkningen/rapporten över finansiell ställning.

## not 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

## 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.

Av totala hyresintäkter utgör 5 procent intäkter för media och service såsom snöröjning.

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Totalt (mkr)</b>					
Hyresintäkter	869	858	1684	1580	3134
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-148	-124	-323	-281	-488
<i>Underhåll</i>	-51	-34	-109	-97	-221
<i>Fastighetsskatt</i>	-29	-25	-58	-51	-108
Fastighetsadministration	-28	-21	-54	-44	-85
<b>Driftnetto</b>	<b>613</b>	<b>654</b>	<b>1140</b>	<b>1107</b>	<b>2232</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>572</b>	<b>699</b>	<b>1010</b>	<b>1146</b>	<b>2186</b>
Värdförändringar	516	334	1019	1080	1700
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>1088</b>	<b>1030</b>	<b>2030</b>	<b>2227</b>	<b>3887</b>
Skatt	-162	-156	-403	-367	-723
<b>Periodens resultat</b>	<b>926</b>	<b>874</b>	<b>1627</b>	<b>1860</b>	<b>3163</b>

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Sverige (mkr)</b>					
Hyresintäkter	702	751	1391	1367	2684
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-141	-118	-306	-270	-463
<i>Underhåll</i>	-48	-33	-103	-93	-211
<i>Fastighetsskatt</i>	-26	-23	-51	-46	-96
Fastighetsadministration	-28	-23	-54	-43	-84
<b>Driftnetto</b>	<b>459</b>	<b>554</b>	<b>876</b>	<b>915</b>	<b>1831</b>

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Norge (mkr)</b>					
Hyresintäkter	126	71	211	143	299
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-2	-1	-4	-1	-5
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-2	-2	-5
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-2	-2	-4
Fastighetsadministration	0	0	0	-1	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>121</b>	<b>67</b>	<b>203</b>	<b>136</b>	<b>284</b>

	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
<b>Driftnetto Finland (mkr)</b>					
Hyresintäkter	42	37	81	70	151
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-5	-5	-12	-10	-20
<i>Underhåll</i>	-2	-1	-4	-2	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-1	-4	-2	-8
Fastighetsadministration	0	1	0	1	0
<b>Driftnetto</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>61</b>	<b>56</b>	<b>118</b>

Nyckeltal, 30 juni	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde, mkr	3 005	2 794	527	278	178	163	3 709	3 235
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	2 615	2 518	278	160	112	112	3 005	2 790
Verkligt värde fastigheter, mkr	35 427	31 974	8 979	4 447	1 884	1 732	46 290	38 153
Antal fastigheter	435	419	46	32	8	8	489	459
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	5,4	5,6	5,4	5,7	6,8	6,7	5,4	5,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	91,4	98,0	99,3	95,7	93,6	93,4	92,2
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,2	5,4	11,6	8,1	5,7	6,8	6,2	5,7
Överskottsgrad för perioden, %	63,0	66,9	96,0	95,1	74,7	80,0	67,7	70,1

1 Exklusive garage

2 Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

## not 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för perioden var 16,8 procent (16,5).

Uppskjutna skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Riksdagen har i juni 2018 beslutat att bolagsskattesatsen ska sänkas i två steg till 20,6% för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Hemfosas bedömning är att uppskjutna skatter i koncernen kommer att realiseras 2021 eller senare varför omräkning skett till en skattesats om 20,6 procent. Effekten av omvärderingen av uppskjutna skattefordringar och skulder uppgår till +58 mkr och belastar i sin helhet resultatet för andra kvartalet.

Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 22 973 mkr, vilket innebär att temporära skillnader om 13 629 mkr inte beaktas i Rapport över finansiell ställning.

mkr	30 jun 2018
Skattemässigt underskott	3 319
Skattemässigt restvärde fastigheter	22 973
Temporär skillnad ej beaktad i koncernredovisningen	13 629

## 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 netting. 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	
	30 jun 2018	30 jun 2017	30 jun 2018	30 jun 2017
Derivat med positivt värde	6	2	6	2
Derivat med negativt värde	32	66	32	66

## 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 2017 på sid 42-45 och 94-96.

## 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. Avtalen löper med marknadsmässiga villkor.

## not 9 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalets utgång tecknades avtal om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 51 fastigheter i främst södra och mellersta Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 3 600 mkr och total yta uppgående till 460 tusen kvadratmeter. Förvärvet är villkorat av att Konkurrensverket beslutar att godkänna eller lämnar förvärvet utan åtgärd.

## not 10 RESULTAT PER AKTIE

Under 2017 infördes 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. Per 30 juni 2018 var 40 000 teckningsoptioner återköpta av Hemfosa. Teckningsoptionsprogrammet beskrivs i årsredovisningen för 2017, sid 48.

Den 19 juni 2018 genomfördes en riktad nyemission om 10 000 000 stamaktier. Genom den riktade nyemissionen har bolagets aktiekapital ökat med 5 000 000 kronor, vilket därefter uppgår till 89 364 124 kronor.

mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare	917	865	1 605	1 842	3 142
Utdelning på preferensaktier	-27	-27	-55	-55	-110
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	890	838	1 550	1 787	3 032
Genomsnittligt vägt antal stamaktier, miljontal	158	158	158	158	158
Resultat per stamaktie före utspädning, kronor	5,62	5,31	9,81	11,33	19,22
Resultat per stamaktie efter utspädning, kronor	5,61	5,31	9,80	11,33	19,21
Antal stamaktier, miljontal	168	158	168	158	158
Antal emitterade optioner, miljontal	1	-	1	-	1
Beräknad utspädning, %	0,08	-	0,06	-	0,04

## RESULTATRÄKNING för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Jan-dec
	2018	2017	2018	2017	2017
Nettoomsättning	10	8	19	16	33
Övriga externa kostnader	-17	-15	-27	-26	-47
Personalkostnader	-8	-9	-18	-11	-32
Avskrivningar	0	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>	<b>-25</b>	<b>-21</b>	<b>-46</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-3	-	-3	897
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5	14	10	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14	-19	-28	-36	-71
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-22</b>	<b>-33</b>	<b>-39</b>	<b>-50</b>	<b>806</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-2	-	-2	116
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-22</b>	<b>-35</b>	<b>-39</b>	<b>-52</b>	<b>922</b>
Skatt	5	-0	9	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-17</b>	<b>-35</b>	<b>-30</b>	<b>-52</b>	<b>922</b>

För perioden januari-juni 2018 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -30 mkr (-52). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 19 mkr (16). Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## BALANSRÄKNING för moderbolaget

Mkr	30 jun		31 dec
	2018	2017	2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Andelar i koncernföretag	4 940	5 397	5 326
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	704	477	810
Uppskjutet skattefordran	-	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 664</b>	<b>5 875</b>	<b>6 137</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	10 301	10 198	11 440
Övriga kortfristiga fordringar	71	64	45
Kassa och bank	0	-28	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 372</b>	<b>10 235</b>	<b>11 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 016</b>	<b>15 816</b>	<b>17 672</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	89	84	84
Fritt eget kapital	11 260	10 149	11 130
<b>Eget kapital</b>	<b>11 350</b>	<b>10 234</b>	<b>11 214</b>
Långfristiga räntebärande skulder	2 000	1 750	2 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	9	-	8
Övriga långfristiga skulder	3	-	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 011</b>	<b>1 750</b>	<b>2 011</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	1 995	-
Certifikat, kortfristiga	1 895	1 100	1 995
Kortfristiga skulder till koncernföretag	27	1 194	2 208
Övriga kortfristiga skulder	732	643	244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 655</b>	<b>3 832</b>	<b>4 447</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 669</b>	<b>5 592</b>	<b>6 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 016</b>	<b>15 816</b>	<b>17 672</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	4 939	5 397	2 660
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	18 200	14 887	17 353
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	-	187	184

Moderbolaget hade per den 30 juni 2018 ett eget kapital om 11 350 mkr (10 234), varav bundet eget kapital uppgick till 89 mkr (84).

Koncerninterna skulder uppgick till 36 mkr (1 194) och koncerninterna fordringar uppgick till 11 005 mkr (10 675).

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

## **Eget kapital per stamaktie**

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

## **Eget kapital per preferensaktie**

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Fastighet**

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## **Förvaltningsresultat\***

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

## **Förvaltningsresultat per stamaktie**

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

## **Hyresintäkt**

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och 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 och intressebolag 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