



Q1

Delårsrapport
januari - mars 2019

DE VIKTIGASTE MÄNNISKORNA SKA
HA DE BÄSTA FASTIGHETERNA

Hemfosa
FASTIGHETER

NYCKELTAL

	Jan-mar	
	2019	2018
Hysesintäkter, mkr	688	568
Driftnetto, mkr	459	368
Överskottsgrad, %	66,7	64,8
Förvaltningsresultat, mkr	309	243
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr	268	364
Resultat efter skatt, mkr	458	435
- per stamaktie före utspädning, kr	2,57	2,58 ²
- per stamaktie efter utspädning, kr	2,57	2,58 ²
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	374	463
Fastighetsvärde, mdkr	36,9	36,0 ¹
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr	79,52	75,11 ¹
Soliditet, %	36,2	35,4 ¹

¹ Avser 2018-12-31

² Kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkterna ökade med 21 procent jämfört med föregående år tack vare genomförda förvärv och projekt.
- Överskottsgraden var klart högre än föregående år. En mildare vinter och lägre underhållskostnader bidrog till detta.
- Förvaltningsresultatet var 27 procent högre än föregående år främst som en följd av ökade hyresintäkter.

- Värdeförändringar var något lägre än föregående år och uppgick till 0,7 procent av ingående värde. Värderingsyielderna var i princip oförändrade.
- Resultat efter skatt var 5 procent högre än föregående år. Det högre förvaltningsresultatet motverkades till viss del av lägre värdeökningar.
- Fastighetsvärdet var vid periodens slut 37 mdkr att jämföra med 36 mdkr vid årsskiftet.
- Substansvärdet ökade till 80 kronor per aktie jämfört med 75 kronor per aktie vid årsskiftet.
- Soliditeten ökade till 36 procent jämfört med 35 procent vid årsskiftet.
- Intjäningsförmågan uppgick per balansdagen till 1 382 mkr att jämföra med 1 360 mkr vid årsskiftet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Förvärv har skett på samtliga tre marknader:
 - I Uleåborg, Finland tillträdde fyra förskolor i februari med underliggande fastighetsvärde om 46 mkr.
 - I Sarpsborg, Norge tillträdde ett offentligt kontor i april med underliggande fastighetsvärde om 71 mkr.
 - I Helsingborg, Sverige tillträdde ett LSS-hem i mars med underliggande fastighetsvärde om 23 mkr.
 - I april tecknades avtal om förvärv i Motala, Sverige av en portfölj med fyra fastigheter, som hyser skolor, offentliga kontor och kommersiella kontor. Tillträde sker i juni. Underliggande fastighetsvärde är 116 mkr.
- En uppdaterad strategi och nya finansiella mål presenterades i januari. Det övergripande målet är att fastighetsbeståndet ska växa till 50 mdkr inom fem år samtidigt som det utdelningsbara resultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt.

PÅ VÄG

Det har varit ett aktivt första kvartal 2019 för Hemfosa. Med beslut i januari om en uppdaterad strategi och nya finansiella mål har vi tagit ut riktningen för vägen framåt. Efter lyckosamma rekryteringar har vi nu stärkt upp organisationen för att kunna förverkliga målen. Vi har genomfört förvärv på samtliga våra tre marknader och drivit ett flertal projekt vidare i olika faser. Verksamheten utvecklas väl och i linje med plan. Resan har startat.

Vårt transaktionsteam är nu komplett och vi har därmed kunnat skruva upp tempot i transaktionsverksamheten. Vi har den senaste tiden förvärvat i Sverige, Norge och Finland till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 575 mkr. Fastigheterna vi har förvärvat kompletterar vårt bestånd väl; både i Sverige och Norge sker förvärven på orter där vi redan har närvaro och båda fastigheterna i Osloregionen har även potential för utveckling. Vi är också glada över att kunna ta ett steg in i en för oss ny intressant region i Finland genom förvärvet av moderna förskolefastigheter med långa hyresavtal i det snabbt växande Uleåborg.

Som vi tidigare har beskrivit är behoven av samhällsfastigheter stora på våra marknader, såväl från en växande befolkning som från en större andel yngre och äldre med behov av skolor, vård och omsorg. Befolkningstillväxten är främst koncentrerad till stora och mellanstora kommuner, orter där Hemfosa har bred närvaro. Sammantaget skapar utvecklingen ett tryck på utökad lokalyta, både i form av nybyggnationer och omvandling av fastigheter för samhällsverksamheter, något Hemfosa kan bidra med på samtliga våra marknader.

Inte oväntat attraherar samhällsfastigheter allt fler aktörer och konkurrensen om objekten är hård. Jag känner mig dock trygg med Hemfosas position i denna marknadssituation. Vår storlek, kompetens och lokala närvaro ger oss konkurrensfördelar. Ett bevis på detta var tävlingen om Socialtjänstens hus i Västerås där Hemfosas förslag vann och där en av motiveringarna var vår kompetens och kundorientering, något Västerås Stad hade goda möjligheter att bedöma då de redan är vår hyresgäst.

Vi fortsatte att stärka vår organisation under det första kvartalet, i linje med vår plan. Med bland annat en affärsutvecklingschef på väg in kommer vi att kunna öka intensiteten i arbetet med kommuner och koncept. I rekryteringsprocesserna ser vi att Hemfosa har ett starkt varumärke och att många attraheras av att få vara en del av vår expansiva och spännande resa framåt.



Ambitionen är att fortsätta hålla ett högt tempo med siktet inställt på vårt nya tillväxtmål om ett fastighetsbestånd om 50 mdkr inom fem år. Med ett antal pågående exklusiva processer räknar vi med fler förvärv under de kommande månaderna. Vi har även hög aktivitet inom projektverksamheten med flera detaljplaneprocesser i olika faser. Inte minst i Norge ser vi stor potential för projektutveckling i befintligt bestånd. Under den kraftiga expansionen av fastighetsbeståndet där har vi förvärvat fastigheter med stor potential som vi nu jobbar hårt med att realisera värdet på.

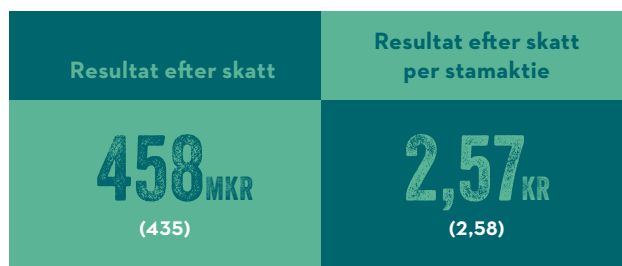
Mina kollegor och jag känner ett stort engagemang för vårt uppdrag; att utveckla fantastiska fastigheter för viktiga samhällsverksamheter samtidigt som vi förverkligar Hemfosas lönsamhets- och tillväxtmål.

Caroline Arehult,
VD

RESULTATKOMMENTAR

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar	
	2019	2018
Hyresintäkter	688	568
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-144	-120
Underhållskostnader	-42	-42
Fastighetsskatt	-18	-18
Fastighetsadministration	-25	-19
Driftnetto	459	368
Centraladministration	-33	-31
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	0
Andel i joint ventures resultat	0	6
Andel i intresseföretags resultat	2	1
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-102
Förvaltningsresultat	309	243
Värdoförändring fastigheter, realiserad	0	0
Värdoförändring fastigheter, orealiserad	268	364
Värdoförändring finansiella instrument	-13	12
Resultat före skatt	565	618
Skatt	-107	-183
Resultat efter skatt	458	435
<i>Avvecklad verksamhet</i>		
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	266
Periodens resultat	458	701
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	193	209
Periodens totalresultat	651	910
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>		
Moderbolagets ägare	452	689
Innehav utan bestämmande inflytande	6	12
Periodens resultat	458	701
<i>Perniodens totalresultat hänförligt till:</i>		
Moderbolagets ägare	638	892
Innehav utan bestämmande inflytande	12	18
Periodens totalresultat	651	910

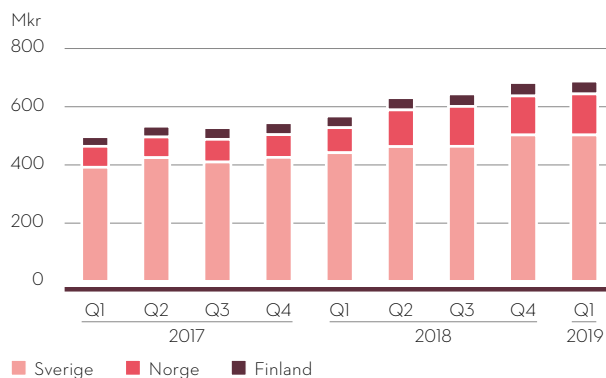


Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade i perioden med 120 mkr jämfört med föregående år, vilket motsvarar 21 procent. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd tack vare genomförda förvärv och projekt, främst i Norge och Sverige. Uthyrning av vakanta ytor, omförhandlingar och indexuppräknig bidrog också till ökade hyresintäkter.

Jämfört med fjärde kvartalet 2018 är ökningen i hyresintäkter 6 mkr. Rensat för engångs- och periodiseringseffekter, som främst förekom i fjärde kvartalet förra året, är ökningen 25 mkr. Denna ökning förklaras av indexuppräknig i Sverige, en starkare norsk krona samt genomförda förvärv och projekt.

Hyresintäkter per kvartal och marknad

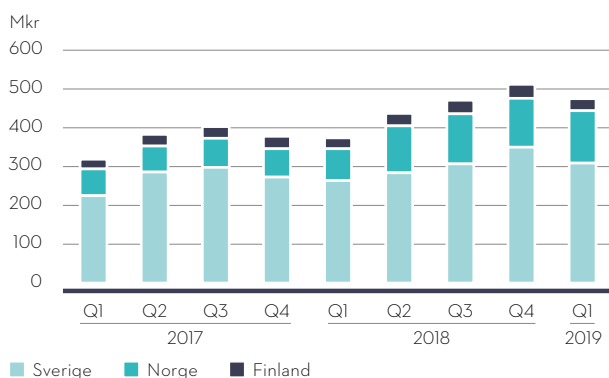


Driftnetto

Driftnettet stärktes med 91 mkr jämfört med föregående år, vilket huvudsakligen beror på ökade hyresintäkter. Fastighetskostnaderna ökade inte i samma takt som hyresintäkterna, framförallt inte underhållskostnaderna, vilket bidrog till det förbättrade driftnettet. Elförbrukningen minskade jämfört med föregående år på grund av en mindre sträng vinter, men motverkades av högre elpriser.

Jämfört med fjärde kvartalet 2018 var driftnettet cirka 50 mkr lägre. Detta beror huvudsakligen på högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

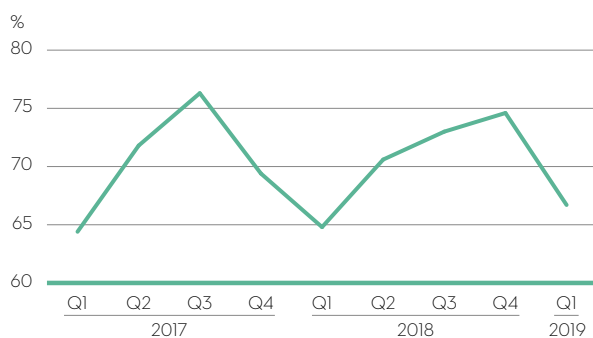
Driftnetto per kvartal och marknad



Överskottsgrad

På grund av att driftnettet förbättrades mer än hyresintäkterna ökade överskottsgraden i perioden till 66,7 procent (64,8). För att vara ett första kvartal är detta en historiskt hög överskottsgrad.

Överskottsgrad per kvartal



Finansnetto

Finansnetto för delårsperioden var 18 mkr lägre än föregående år, vilket främst förklaras av en större lånevolym tack vare ett ökat fastighetsbestånd (exklusive Nyfosa). I finansnettot finns positiva valutakurseffekter om 4 mkr. Tomträttsavgälder ingår också i posten från och med i år till följd av införandet av IFRS 16. Beloppet för perioden är -1 mkr. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 mars uppgick till 2,09 procent (2,02).

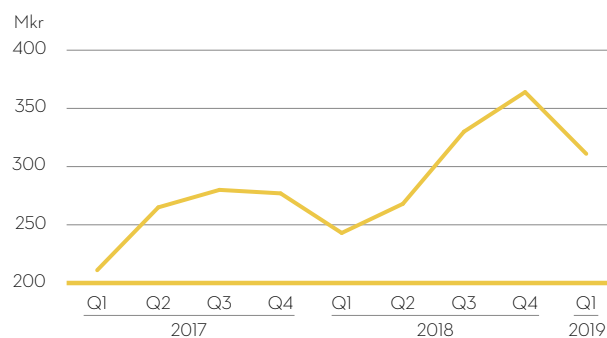
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet var 66 mkr, eller 27 procent, högre än föregående år på grund av större volym i fastighetsportföljen men också högre marginal.

Kostnaden för centraladministration var något högre än föregående år. Detta beror främst på högre kostnader till följd av en större volym bolag och fastigheter.

Resultatandelar från joint ventures och intressebolag var lägre än föregående år, vilket främst förklaras av att sjukhuset på Gardermoen var ett joint venture under föregående års första kvartal.

Förvaltningsresultat per kvartal



Värdeförändring

Periodens orealiserade värdeförändring i fastighetsportföljen uppgick till 268 mkr (364). Detta motsvarar 0,7 procent av ingående fastighetsvärde. Största delen av värdeförändringen kommer från kassaflödesförändringar till följd av ökade intäkter från hyresavtal samt bedömningar för projektkostnader och marknadshyror.

Det vägdade direktavkastningskravet uppgick till 5,8 procent (6,0). Detta är oförändrat jämfört med föregående värderingsperiod i fjärde kvartalet. Även diskonteringsräntorna som används för nuvärdesberäkning är oförändrade jämfört med fjärde kvartalets värdering.

Den orealiserade värdeförändringen för derivat under perioden uppgick till -13 mkr och förklaras av att de långa marknadsräntorna har sjunkit.

Skatt

Skattekostnaden för perioden var klart lägre än föregående år, vilket främst beror på engångseffekter i föregående års skattekostnad. Den effektiva skattesatsen uppgick till 19 procent (26).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga

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

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
Hyresintäkter	2 696	2 666
Fastighetskostnader	-637	-636
Fastighetsadministration	-70	-67
Driftnetto	1 989	1 963
Centraladministration	-120	-120
Andel i joint ventures och intresseföretags resultat	15	12
Finansiella kostnader	-502	-495
Förvaltningsresultat	1 382	1 360

Kommentar till intjäningsförmåga

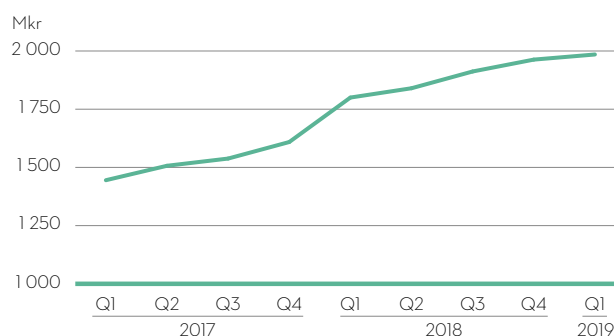
Hyresintäkterna var 30 mkr högre än i föregående kvartals intjäningsförmåga. Det är främst valutakurseffekter mot den norska kronan, indexuppräkning på de norska hyresavtalen och nya hyresavtal som förklarar det högre beloppet. En viss effekt kommer också från de förvärv som tillträdde under perioden.

Resultatandel i joint venture och intressebolag var 3 mkr högre än föregående kvartals intjäning, vilket förklaras av en ökad ägarandel i intressebolaget Offentlig Eiendom. Till

följd av införandet av IFRS 16 ökade finansiella kostnader och fastighetskostnader minskade med tomträttsavgälder med ett belopp om 4 mkr. Övriga poster har enbart mindre justeringar mot föregående kvartals intjäningsförmåga.

Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan uppgick till 5,3 procent jämfört med 5,4 procent vid årsskiftet.

Driftnetto enligt intjäningsförmåga per kvartal



Känslighetsanalys, den 31 mars, 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 27
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 27
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/- 99
Ändrad växelkurs NOK/SEK	+/- 5	+/- 17
Ändrad växelkurs EUR/SEK	+/- 5	+/- 5

Beräkningsunderlag

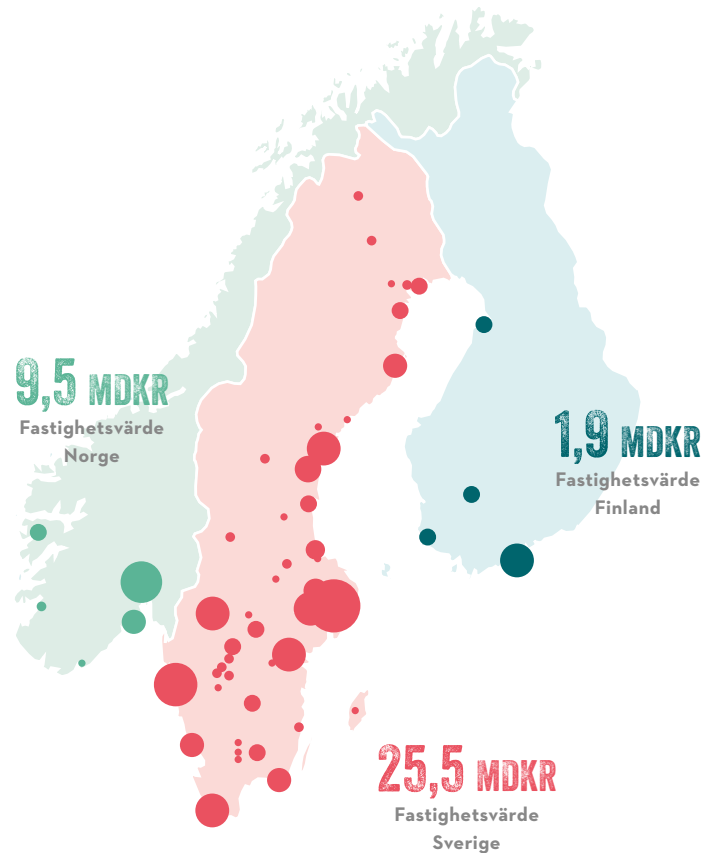
Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan.

- 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.

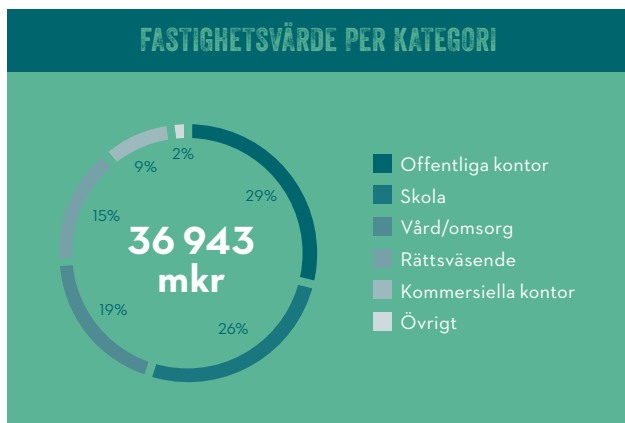
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma metodik som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga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

DETTA ÄR HEMFOSA

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



HEMFOSA SKA VARA DÄR SAMHÄLLET ÄR



SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter där hyresgästerna är offentliga aktörer eller bedriver skattefinansierade verksamheter inom exempelvis skola, vård, omsorg och rättsväsende. Det är fastigheter där ägandet för några decennier sedan i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun medan det idag delvis har spridits på ett flertal privata fastighetsägare, där Hemfosa är en av de största i Norden.

TILLVÄXT- OCH LÖNSAMHETSMÅL

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

UTDELNINGSPOLICY

- Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet per den 31 mars

	Skola		Vård & anpassat boende		Rättsväsende		Offentliga kontor ³		Kommersiella kontor ¹		Övrigt		Totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018 ¹	2019	2018 ¹
Hyresvärde, mkr	748	594	455	460	449	411	876	803	329	891	49	491	2 905	3 650
Uthyrningsbar yta ² , tkvm	527	434	301	312	291	279	618	592	277	702	45	665	2 059	2 985
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 687	7 908	7 046	7 189	5 457	4 895	10 605	9 487	3 477	9 754	671	5 704	36 943	44 937
Antal fastigheter	114	77	114	123	43	41	73	77	24	76	17	85	385	479
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,8	94,2	98,5	98,0	95,7	95,3	94,0	95,7	84,2	88,4	99,6	91,7	93,9	93,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år	8,8	8,9	12,0	13,1	4,0	4,2	4,2	4,0	4,3	3,7	4,9	5,4	6,6	6,2

1 Inklusive Nyfosa

2 Exklusive garage

3 Kontor där direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster står för övervägande del av hyresintäkterna

Hyreskontrakt

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

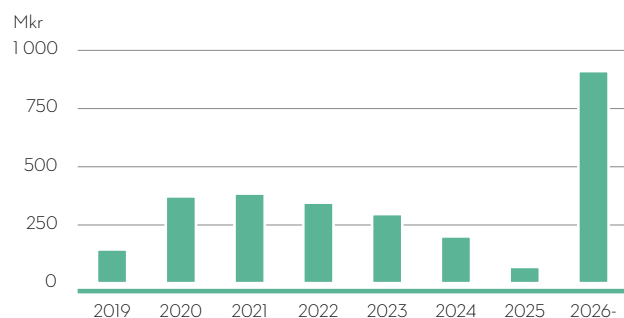
Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick vid periodens slut till 6,6 år. Hyresförfallen har en bra spridning där mellan 10 procent och 15 procent av hyresvärdet förfaller varje år 2020–2023. För 2019 är det enbart 5 procent av de totala hyresintäkterna som förfaller. Hela 33 procent förfaller 2026 eller senare.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,9 procent, vilket är något lägre än föregående kvartal. Nedgången beror främst på att vakanshyresnivåerna har justerats upp.

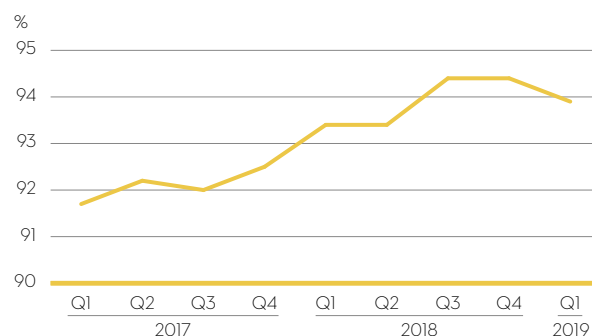
Hemfosas tio största hyresgäster per 31 mars 2019

Verksamhet	Hyresintäkt, mkr	Andel av totala hyresintäkter, %
Polismyndigheten i Sverige	164	6
Härnösands Kommun	130	5
LHL Eiendom AS	114	4
Sveriges Domstolar	112	4
NAV - Arbets- og velferdsforvaltningen	68	2
Migrationsverket	65	2
Haninge Kommun	59	2
Pyslingen Förskolor och Skolor	57	2
Høgskolen i Oslo og Akershus	56	2
Internationella Engelska Skolan	52	2
Totalt	878	32

Kontraktsförfallstruktur



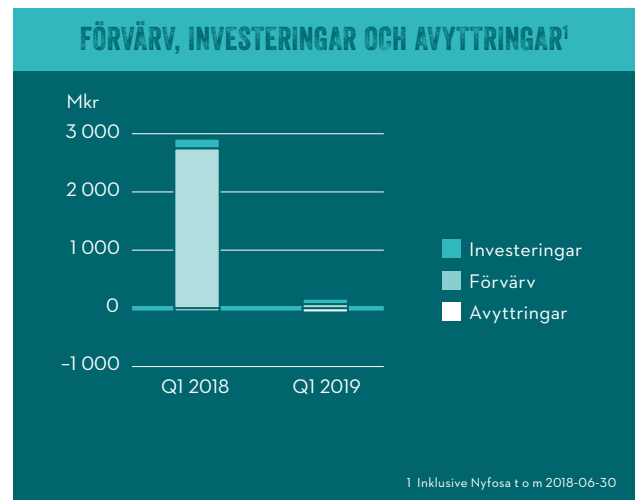
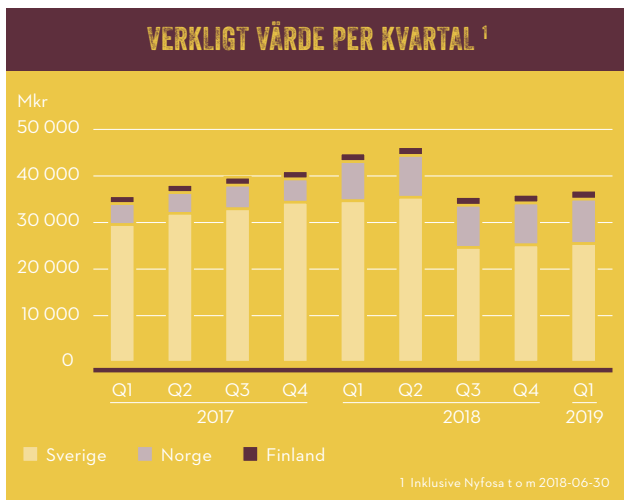
Uthyrningsgrad per kvartal



Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per marknad, den 31 mars

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018 ¹	2019	2018	2019	2018	2019	2018 ¹
Ingående värde för året	25 194	22 337	8 999	4 988	1 856	1 772	36 049	29 097
Förvärvade fastigheter	25	26	-	2 724	48	-1	72	2 749
Investeringar i befintliga fastigheter	79	122	15	10	0	1	94	133
Avyttrade fastigheter	-11	-67	-	-	-	-	-11	-67
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	0	-2	-	-	-	-	0	-2
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	188	58	80	299	1	6	268	363
Omräkningsdifferenser	-	-	443	390	27	80	471	470
Utgående verkligt värde	25 475	22 474	9 537	8 411	1 931	1 858	36 943	32 743

¹ Exklusive Nyfosa



Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden tillträdde fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om 72 mkr i Finland och Sverige. 94 mkr investerades i beståndet under perioden, främst i Sverige men även i Norge.

En avyttring av en mindre fastighet i Sverige genomfördes.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 268 mkr där de norska fastigheterna stod för den proportionerligt största ökningen. Då den svenska kronan försvagades mot såväl den norska kronan som euron uppstod positiva valutaeffekter om totalt 471 mkr.

Förvärv och avyttringar

Under perioden tillträdde fem förvärvade fastigheter: ett LSS-hem i Sverige (Helsingborg) och fyra förskolor i Finland (Uleåborg).

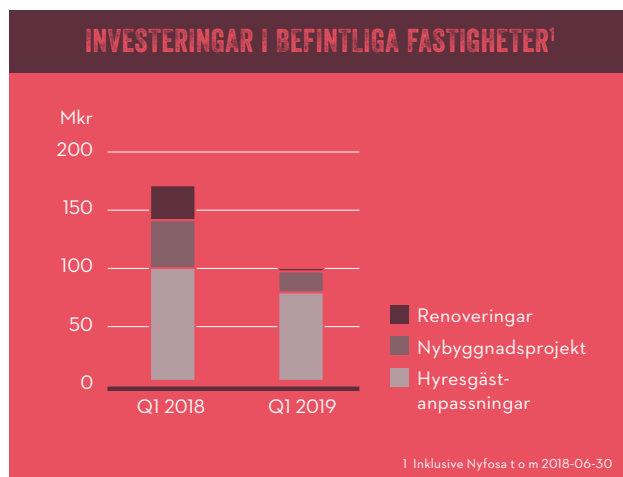
En fastighet i Sverige (Gävle) frånträdde då den blivit vakant och framtida användningsområde inte bedöms vara inom samhällsfastigheter.

Förvärv, januari-mars 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hysesvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>			
Sverige, Helsingborg	Rosenlund 1:58	1	1
Finland, Oulu med omnejd	Koivulehto 1B, Lihoviuksenläita 2, Neronlantie 3, Satulaite 1	2	4

Avyttringar, januari-mars 2019

Land, Kommun	Fastighet	Yta, tusen kvm	Hysesvärde, mkr
<i>Kvartal 1</i>			
Sverige, Gävle	Sättra 108:23	1	0



Investeringar i befintliga fastigheter

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

Större pågående projekt, den 31 mars 2019

Kommun	Fastighet	Kategori	Uthyrningsgrad	Yta, tusen kvm	Total beräknad investering, mkr	Kvarstående investering, mkr	Beräknat färdigställt kvartal, år
Haninge	Söderbymalm 3:462	Anpassat boende	100%	4	92	91	Q3, 2020
Göteborg	Gamlestaden 2:10	Offentligt kontor	100%	3	114	111	Q4, 2020
Västerås	Sigurd 6	Offentligt kontor	100%	8	250	248	Q1, 2021

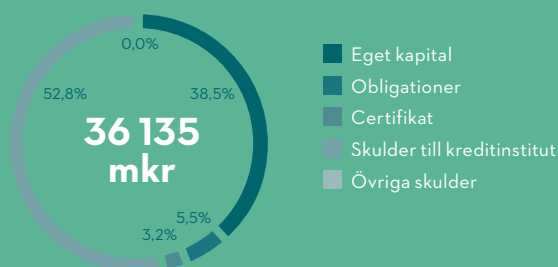
FINANSIERING

NYCKELTAL I LÅNEPORTFÖLJEN

	31 mar	
	2019	2018 ¹
Nettobelåningsgrad, %	57,7	56,9
Genomsnittlig ränta, %	2,09	2,02
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,4
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,7	2,3
Räntesäkrad andel av skulderna, %	68,0	65,2
Verkligt värde på derivat, mkr	-40	-19

¹ Inklusive Nyfosa

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



Räntebärande skulder

Hemfosas räntebärande skulder består av banklån, obligationer och certifikat. Under första kvartalet 2019 togs inga nya banklån upp. Under kvartalet förlängdes certifikat om 950 mkr och inga certifikat löstes. Vid periodens utgång hade Hemfosa utestående certifikat om 1 150 mkr och icke säkerställda obligationer om 2 000 mkr. För de utestående certifikaten har bolaget backupfaciliteter som till största delen är säkerställda.

Förändring i låneportföljen

Mkr	Jan-mar	
	2019	2018 ²
Räntebärande skulder vid periodens ingång	22 027	24 110
Nya banklån	-	1 945
Amortering av banklån	-79	-67
Lösen av certifikat	-	-
Emission av certifikat	-	-
Emission av obligationslån	-	-
Lösen av obligationslån	-	-66
Valutakursdifferens	261	219
Räntebärande skulder vid periodens utgång¹	22 209	26 142

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

² Inklusive Nyfosa

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

vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget. Den nominella volymen på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 mars 2019 var 4 940 mkr (5 114) och räntetak 10 118 mkr (11 451). De flesta ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 mars 2019.

Räntebindning och kapitalbindning, 31 mars 2019

	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Volym, mkr	Andel, %	Ränta, %	Volym, mkr	Andel, %
2019	9 521 ¹	43	2,6	2 861 ¹	13
2020	4 376	20	2,1	4 879	22
2021	1 723	8	1,9	3 302	15
2022	1 178	5	1,6	2 465	11
2023	4 871	22	1,6	7 948	36
>2024	539	2	2,0	754	3
Summa	22 209	100	2,09	22 209	100

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

Känslighetsanalys, 31 mars 2019

	Förändring, %	Resultat-effekt, mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1	+100/-38
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1	+/-220
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1	+/-161

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

ÖVRIGT

Uppdaterad strategi och nya finansiella mål

Den 24 januari 2019 presenterade Hemfosa en uppdaterad strategi och nya finansiella mål samt utdelningspolicy för koncernen. Tillväxt- och lönsamhetsmålen är att fastighetsbeståndet ska växa till 50 mdkr inom fem år samtidigt som det utdelningsbara resultatet per aktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt under dessa fem år. Utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av utdelningsbart resultat som utgörs av förvaltningsresultat exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma för aktieägare i Hemfosa Fastigheter AB (publ) kommer att hållas den 7 maj 2019 klockan 14:00 på Berns i Berzelii Park i Stockholm. Stämmohandlingar med information om styrelsens förslag återfinns på bolagets webbplats www.hemfosa.se.

Aktieägare

Per den 31 mars 2019 hade Hemfosa 27 286 aktieägare.

Ägarfördelning, den 31 mars 2019

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital, %	Röster, %
Swedbank Robur Fonder	9 543 967	-	5,3	5,7
Länsförsäkringar Fonder	8 215 012	-	4,6	4,9
Norges Bank	5 971 936	-	3,3	3,5
SEB Fonder	5 767 095	-	3,2	3,4
Vanguard	4 896 189	522 421	3,0	2,9
BlackRock	4 930 464	-	2,8	2,9
JP Morgan Asset Management	3 884 725	-	2,2	2,3
Fjärde AP-fonden	3 817 870	-	2,1	2,3
Columbia Threadneedle	3 768 237	-	2,1	2,2
Handelsbanken Fonder	3 565 000	-	2,0	2,1
Övriga	113 367 754	10 477 578	69,3	67,8
Summa	167 728 249	10 999 999	100,0	100,0

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare. Uppdaterad per 2019-03-31

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Verksamhet som delats ut till aktieägarna (Nyfosa)

Aktierna i Nyfosa delades ut till Hemfosas aktieägare den 23 november 2018 efter beslut på extrastämma den 13 september 2018. I denna delårsrapport avser alla uppgifter den kvarvarande verksamheten, om inte annat anges specifikt. Jämförelseperioden i resultaträkningen, d.v.s. första kvartalet 2018 har räknats om och innehåller kvarvarande verksamhet. Balansräkningens jämförelsetal är per 2018-12-31 där Nyfosa inte längre ingår i koncernen.

IFRS 16

IFRS 16, som trädde ikraft 2019-01-01, innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal som inte är av liten karaktär eller kortvariga. För Hemfosas del är det tomträtts- och arrendeavtal som träffas av denna bestämmelse. Dessa betraktas ur ett IFRS 16-perspektiv som eviga hyresavtal. Det verkliga värdet för dessa har beräknats och redovisas som en nyttjanderättstillgång i balansräkningen i posten "Tomträtt, nyttjanderätt". En skuld, som motsvarar nyttjanderättstillgången, redovisas i balansräkningen i posten "Skuld leasingavtal". Eftersom tomträttsavtal ses som evigvarande amorteras inte leasingskulden utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av tomträtts- och arrendeavtalen. Leasingskulden ingår inte bland räntebärande skulder vid beräkning av nyckeltal.

I resultaträkningen kommer tomträttsavgälderna i sin helhet att redovisas i finansnettot som en övrig finansiell kostnad. I jämförelseperioden har avgälderna redovisats som en fastighetskostnad och ingått i driftnettot. Tomträttsavgälderna för perioden uppgår till 1 mkr (1).

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för koncern och moderbolag

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 7 maj 2019
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Caroline Arehult
Verkställande direktör

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. Informationen lämnades, genom verkställande direktörens försorg, för offentliggörande den 7 maj 2019 kl 07.30.

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2019	7 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	16 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	14 februari 2020

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Telefon +46 (0) 8 448 04 80
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka
www.hemfosa.se
Caroline Arehult, VD
Tel: +46 (0)70 553 80 26 Mail: caroline.arehult@hemfosa.se
Peter Anderson, CFO
Tel: +46 (0)70 690 65 75 Mail: peter.anderson@hemfosa.se

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDEN

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	36 943	36 049
Tomträtt, nyttjanderätt	119	-
Andelar i joint ventures	63	60
Andelar i intresseföretag	230	164
Övriga anläggningstillgångar	23	13
Kortfristiga fordringar	271	200
Likvida medel	828	974
SUMMA TILLGÅNGAR	38 475	37 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 771	13 134
Innehav utan bestämmande inflytande	156	143
Eget kapital	13 927	13 276
Räntebärande skulder	22 209	22 027
Skuld leasingavtal	119	-
Uppskjuten skatteskuld	1 320	1 229
Övriga skulder	900	927
Summa skulder	24 548	24 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 475	37 459

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	17 723	85	17 807
Nyemission, stamaktier	1 069 ¹	-	1 069 ¹
Återköp teckningsoptioner	-5	-	-5
Utdelning stamaktier	-793	-	-793
Utdelning preferensaktier	-110	-	-110
Utdelning Nyfosa	-7 100	-	-7 100
Övrigt	-3	-	-3
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-24	28	4
Totalresultat jan-dec 2018	2 378	31	2 409
Utgående eget kapital 2018-12-31	13 134	143	13 276
Ingående eget kapital 2019-01-01	13 134	143	13 276
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalresultat jan-mar 2019	638	12	651
Utgående eget kapital 2019-03-31	13 771	156	13 927

¹ I beloppet ingår kapitalanskaffningskostnad om 16 mkr.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-mar	
	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	309	243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-18
Betald inkomstskatt	-	-8
Delsumma	304	231
Förändring rörelsefordringar	-74	-139
Förändring rörelseskulder	144	371
Kassaflöden från den löpande verksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	503
Investeringsverksamheten		
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-72	-2 002
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltnings- fastigheter	11	66
Investeringar i befintliga fastigheter	-95	-133
Förvärv av joint ventures och intressebolag	-55	-1
Övrigt	-3	9
Kassaflöde från investeringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214	-2 102
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	-
Upptagna låneskulder	-	1 892
Amortering av låneskulder	-80	-71
Lämnad utdelning till moderbolagets aktieägare	-229	-201
Övrigt	0	11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten för Nyfosa som delats ut till aktieägarna	-	-77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-309	1 554
Periodens kassaflöde	-149	-45
Likvida medel vid periodens början	974	541
Kursdifferens i likvida medel	3	8
Likvida medel vid periodens slut	828	503

NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

	31 mar 2019	31 dec 2018
Avkastning på eget kapital, %	12,7	15,1
Soliditet, %	36,2	35,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	57,9	58,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3
Nettoskuld / EBITDA, ggr	11,4	11,4

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	31 mar	
	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ²	1,85	1,54
Resultat efter skatt per stamaktie före utspädning, kr	2,57	2,58 ⁴
Resultat efter skatt per stamaktie efter utspädning, kr	2,57	2,58 ⁴
Eget kapital per stamaktie, kr ¹	71,42	67,76 ³
Substansvärde (EPRA NAV) per stamaktie, kr ^{1,2}	79,52	75,11 ³
Kassaflöde från löpande verksamhet per stamaktie, kr	2,23	3,19
Utdelning per stamaktie, kr	1,20	1,10
Antal utestående stamaktier, tusental ^l	167 728	157 728

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 mar 2019	31 dec 2018
Antal fastigheter	385	381
Hysesvärde, mkr ²	2 905	2 826
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 059	2 059
Fastigheternas verkliga värde, mkr	36 943	36 049
Fastighetsvärde, kronor per kvm uthyrningsbar yta	17 942	17 508
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	94,4
Överskottsgrad, %	66,7	71,0
Direktavkastning, %	5,3	5,4

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

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

¹ Vid periodens utgång

² Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras i Ordlistan på sid 20.

³ Avser 2018-12-31

⁴ Exklusive Nyfosa

Underlag till nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
Resultat efter skatt under en rullande 12-månadersperiod, hänförlig till moderbolagets ägare	2 064	2 328
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	16 197	15 428
Avkastning på eget kapital, %	12,7	15,1

Nettoskuld/EBITDA

mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
Likvida medel	828	974
Räntebärande skulder	22 209	22 027
Driftnetto, intjäningsförmåga	1 989	1 963
Kostnad för centraladministration, intjäningsförmåga	120	120
Nettoskuld/ EBITDA, ggr	11,4	11,4

Nettobelåningsgrad

mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
Likvida medel	828	974
Räntebärande skulder	22 209	22 027
Förvaltningsfastigheter	36 943	36 049
Nettobelåningsgrad, %	57,9	58,4

Räntetäckningsgrad

mkr	31 mar	
	2019	2018
Förvaltningsresultat	309	243
Resultatandel i joint ventures och intresseföretag	2	7
Avskrivningar	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-102
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3

EPRA NAV

mkr	31 mar 2019	31 dec 2018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 771	13 134
Preferenskapital	1 791	1 791
Uppskjuten skatt	1 320	1 229
Derivat	40	27
Justeringar i joint ventures	-	-
Antal stamaktier, miljontal	168	168
EPRA NAV, kronor	79,52	75,11

KVARTALSÖVERSIKT OCH RÖRELSESEGMENT

Kvartalsöversikt, kvarvarande verksamhet

	Kvartal 1 2019	Kvartal 4 2018	Kvartal 3 2018	Kvartal 2 2018	Kvartal 1 2018	Kvartal 4 2017	Kvartal 3 2017	Kvartal 2 2017
Hysesintäkter, mkr	688	683	642	632	568	545	528	532
Fastighetskostnader								
Driftskostnader, mkr	-144	-90	-82	-110	-120	-86	-55	-97
Underhållskostnader, mkr	-42	-45	-52	-36	-42	-50	-37	-21
Fastighetskostnads, mkr	-18	-19	-18	-18	-18	-18	-18	-15
Fastighetsadministration, mkr	-25	-19	-21	-22	-20	-13	-15	-17
Driftnetto, mkr	459	509	468	446	368	378	403	382
Överskottsgrad, %	66,7	74,6	73,0	70,6	64,8	69,4	76,3	71,8
Soliditet, % ¹	36,2	35,4	23,8	39,5	39,5	40,4	40,6	39,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, % ¹	57,7	58,2	58,7	53,9	56,9	57,1	56,8	56,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,3	3,6	2,8	3,3	3,5	3,9	3,8

¹ Inklusive Nyfosa t o m kvartal 2 2018

Rörelsesegment

I den interna rapporteringen till koncernledningen följs driftnettot upp per marknad, motsvarande de tre länder Hemfosa har investeringar i. De tre länderna utgör koncernens rörelsesegmentsredovisning. Övriga resultatposter inom förvaltningsresultatet följs upp på koncernnivå.

	Jan-mar	
	2019	2018
Driftnetto Sverige (mkr)		
Hysesintäkter	503	442
Fastighetskostnader	-186	-165
Fastighetsadministration	-25	-19
Driftnetto	292	258

	Jan-mar	
	2019	2018
Driftnetto Norge (mkr)		
Hysesintäkter	141	86
Fastighetskostnader	-6	-4
Fastighetsadministration	0	0
Driftnetto	135	82

	Jan-mar	
	2019	2018
Driftnetto Finland (mkr)		
Hysesintäkter	44	40
Fastighetskostnader	-13	-11
Fastighetsadministration	0	0
Driftnetto	31	28

Nyckeltal, 31 mars	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2019	2018 ³	2019	2018	2019	2018	2019	2018 ³
Hysesvärde, mkr	2 146	2 977	574	499	185	174	2 905	3 650
Uthyrningsbar yta ¹ , tusen kvm	1 659	2 605	286	268	113	112	2 059	2 984
Verkligt värde fastigheter, mkr	25 475	34 667	9 537	8 411	1 931	1 858	36 943	44 937
Antal fastigheter	323	426	50	45	12	8	385	479
Direktavkastning ² , %	5,1	5,2	5,6	5,8	7,0	6,5	5,3	5,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	92,2	98,4	99,5	94,2	95,2	93,9	93,4
Hyseskontraktens återstående löptid, år	5,5	5,2	10,9	11,8	5,5	6,0	6,6	6,2
Överskottsgrad för perioden, %	58,0	60,6	95,5	95,2	71,1	71,0	66,7	64,7

¹ Exklusive garage

² Enligt aktuell intjäningsförmåga på balansdagen

³ Inklusive Nyfosa

MODERBOLAGET

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-mar	
	2019	2018
Nettoomsättning	7	9
Övriga externa kostnader	-12	-9
Personalkostnader	-7	-10
Avskrivningar	0	0
Rörelseresultat	-12	-10
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-13
Resultat efter finansiella poster	-24	-16
Bokslutsdispositioner		
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-
Resultat efter bokslutsdispositioner	-24	-16
Skatt	5	4
Årets resultat	-19	-12

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mar	31 dec
	2019	2018
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Andelar i koncernföretag	5 510	5 510
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	227	227
Summa anläggningstillgångar	5 737	5 737
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 490	5 972
Övriga kortfristiga fordringar	32	30
Kassa och bank	0	355
Summa omsättningstillgångar	5 522	6 357
SUMMA TILLGÅNGAR	11 259	12 095
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	89	89
Fritt eget kapital	7 971	7 990
Eget kapital	8 059	8 079
Långfristiga räntebärande skulder	1 000	1 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	8	8
Övriga långfristiga skulder	1	1
Summa långfristiga skulder	1 009	1 009
Certifikat, kortfristiga	1 150	1 150
Kortfristiga räntebärande skulder	1 000	1 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	583
Övriga kortfristiga skulder	41	274
Summa kortfristiga skulder	2 191	3 007
Summa skulder	3 200	4 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 259	12 095

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital

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

Direktavkastning*

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

Driftnetto*

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat*

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresintäkt

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

Hyresvärde*

Hyresintäkter för den totala uthyrningsbara ytan.

IAS

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

IFRS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

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

Nettobelåningsgrad*

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

Nettoskuld / EBITDA

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

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie före utspädning

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

Resultat per stamaktie efter utspädning

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Räntetäckningsgrad*

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

Samhällsfastigheter

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Tomträttsavgäld

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

Tomträtt

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

Utdelningsbart resultat

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

Överskottsgrad*

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

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

