

## Nordisk specialist inom samhällsfastigheter

---

### KVARTALET OKTOBER - DECEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 624 mkr (422)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 405 mkr (179), vilket motsvarar 2,88 kr per stamaktie (1,52)\*
- Resultat efter skatt uppgick till 573 mkr (552), motsvarande 4,13 kr per stamaktie (4,12)\*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 455 mkr (247), motsvarande 3,25 kr per stamaktie (1,80)\*

\* Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av en aktiesplit (2:1) som genomfördes i maj 2015 samt en frivilligt ändrad redovisningsprincip som implementerades 2015.

### HELÅRET JANUARI-DECEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 2 443 mkr (1 612)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 363 mkr (821), vilket motsvarar 9,55 kr per stamaktie (7,36)\*
- Resultat efter skatt uppgick till 2 339 mkr (1 124), motsvarande 16,86 kr per stamaktie (10,13)\*
- Redovisat fastighetsvärde om 29,6 mdkr (24,7) omfattar 411 direktägda fastigheter (353)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 76,63 kr per stamaktie (74,49)\*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 172 mkr (627), motsvarande 8,10 kr per stamaktie (5,59)\*
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,20 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kr per stamaktie samt utdelning om 10,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per preferensaktie.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa gjorde det första fastighetsförvärvet i Finland vilket omfattade två samhällsfastigheter i Helsingfors till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 mkr.
- Hemfosa fortsatte att förvärva samhällsfastigheter i Sverige genom förvärv av 43 omsorgsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 258 mkr.
- Renodling av fastighetsportföljen fortsatte med avtal om avyttring av fem bostadsfastigheter i Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 170 mkr och fyra logistikfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 335 mkr. Fastigheterna frånträdde efter kvartalet.
- Hemfosas joint venture, Gardermoen Campus Utvikling AS, tecknade avtal om att uppföra ett nytt lokalmedicinskt center, som redan är fullt uthyrt, för cirka 200 mkr.
- Efter kvartalets utgång förvärvade Hemfosa nio samhällsfastigheter i Norge genom förvärv av Statens Park i Tønsbergs kommun till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 420 mkr.
- Efter kvartalets utgång förvärvade Hemfosa ytterligare tre samhällsfastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 mkr.
- Efter kvartalets utgång tecknade Hemfosa ett tioårigt hyresavtal om elva tusen kvadratmeter med If Skadeförsäkring i tidigare vakanta ytor i området Södra Porten i Mölndal.

# Kommentar från VD

2015 avslutades för Hemfosas del i lika högt tempo som det började. Genom vårt första förvärv i Finland i december och ytterligare en affär i januari i år har vi breddat oss till en nordisk specialist inom samhällsfastigheter med verksamhet i tre länder. Samtidigt redovisar vi under det fjärde kvartalet ett starkt förvaltningsresultat och en fortsatt ökad intjäningskapacitet.

## EN BRED NORDISK AKTÖR

Med utgångspunkten att fortsätta växa inom samhällsfastigheter har vi under 2015 arbetat aktivt för att bredda verksamheten till fler marknader och renodla beståndet mot detta område. I början av året tog vi första stegen in i Norge och under fjärde kvartalet kunde vi efter noggrann marknadsanalys genomföra vårt första förvärv i Finland, två samhällsfastigheter för en halv miljard kronor i Helsingfors, följt av en lika stor affär efter årsskiftet. Vi ser den geografiska expansionen som ett strategiskt viktigt, och logiskt, steg vidare för Hemfosa. Både den finska och norska marknaden uppvisar tydliga likheter med den svenska huvudmarknaden vad gäller funktion såväl som utveckling och Hemfosa ser god potential för en stor och specialiserad aktör inom samhällsfastigheter. Med närvaro i tre länder och en växande andel samhällsfastigheter har vi också valt att från och med denna rapport övergå till en segmentsindelning baserad på de olika marknaderna i första hand och typen av fastigheter i andra hand, vilket vi hoppas ska ge en tydligare bild av fastighetsbeståndet och koncernens utveckling.

## MÅLMEDVETET TRANSAKTIONSBETE

I det heta marknadsklimat som råder är det viktigare än någonsin att arbeta målmedvetet. På Hemfosa är vi extremt tydliga i vår inriktning på samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och vi vet när vi ska tacka nej till en affär. Vi har under året bevisat att vi i tuff konkurrens kan genomföra transaktioner som är bra för oss, och jag tror att en viktig anledning är vår position som erkänd och kunnig motpart inom samhällssektorn där köparen av en fastighet inte bara bedöms efter plånboken.

I Sverige kunde vi under det fjärde kvartalet avyttra oprioriterade fastigheter och samtidigt förvärva 43 fullt uthyrda vård- och omsorgsfastigheter; ett växande område där vi ser att Hemfosa passar väl som fastighetsägare med sin långsiktighet och erfarenhet.

Aktiviteten var stor även i Norge där Hemfosa under året har byggt upp en fastighetsportfölj med samhällsfastigheter värd cirka 3 miljarder kronor. Utöver ett större förvärv startade vi under kvartalet vårt andra stora joint venture-projekt i Gardermoen Campus utanför Oslo; ett fullt uthyrt hälsomedicinskt center intill det specialistsjukhus som byggstartades i september. Och vi ser goda möjligheter till fler intressanta projekt i detta expansiva område.

## STARK UTVECKLING

Hemfosa har sedan start arbetat långsiktigt med kompetensförsörjningen och fortsätter att bygga en organisation med duktiga medarbetare som kan och vill växa inom bolaget. Under hösten och vintern rekryterades flera personer till den svenska organisationen och till det nya teamet i Norge. Vi har även förstärkt koncernledningen genom att befordra flera medarbetare inom bolaget.

När vi summerar året kan vi redovisa en stark utveckling av förvaltningsresultatet; en ökning med 66 procent jämfört med 2014, och ett kassaflöde från den löpande verksamheten som steg från 627 mkr till 1 172 mkr. Vår affärsidé där stabil och god intjäning är ledstjärnan innebär att vi ska och kan ge våra ägare en hög utdelning, och vår policy är att långsiktigt dela ut 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Styrelsens förslag till utdelning för 2015 om 4,20 kr per stamaktie är en ökning från förra året med 40 procent. Ambitionen är också att fortsätta med kvartalsvis utdelning, något som gynnar och uppskattas av våra aktieägare.

*Jens Engwall, VD*

Första förvärv  
i Finland

Investering i  
ytterligare ett  
norskt projekt

Föreslår ökad  
utdelning

# Översikt

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

	Helår	
	2015	2014
Hysesintäkter	2 443	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-773	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>
Centraladministration	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	62
Andel i joint ventures resultat	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-450	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>
Värdeförändring fastigheter	1 500	695
Värdeförändring finansiella instrument	-42	-277
Aktuell och uppskjuten skatt	-483	-115
<b>Årets resultat</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-131	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>2 207</b>	<b>1 124</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	31 dec	
	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	29 553	24 718
Andelar i joint ventures	1 075	609
Derivat och övriga anläggningstillgångar	7	10
Kortfristiga fordringar	82	94
Likvida medel	732	594
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>
Eget kapital	10 749	8 949
Räntebärande skulder	18 898	15 760
Derivat	103	105
Uppskjutna skatteskulder	701	492
Övriga skulder	997	718
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Helår	
	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 172	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 752	-2 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	717	2 182
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>138</b>	<b>310</b>

# Nyckeltal

## Finansiella nyckeltal

	Helår	
	2015	2014
Avkastning på eget kapital, % <sup>4</sup>	23,7	19,7
Soliditet, % <sup>1,4</sup>	34,2	34,4
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1,4</sup>	63,9	63,8
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1,4</sup>	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2,3,4</sup>	3,5	2,2

## Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Helår	
	2015	2014
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie <sup>4</sup>	9,55	7,36
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie <sup>4</sup>	16,87	10,13
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>1,4</sup>	68,06	55,63
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>1,4</sup>	76,63	74,49
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie <sup>4</sup>	8,10	5,59
Utdelning, kronor per stamaktie	3,00	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	131 440	109 954
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	131 440	131 440

## Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Helår	
	2015	2014
Utdelning, kronor per preferensaktie	10,00	1,25
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>1</sup>	162,85	162,50
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	11 000	10 000

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	31 dec	
	2015	2014
Antal fastigheter	411	353
Hyresvärde, mkr	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 607	2 516
Fastigheternas verkliga värde, mkr	29 553	24 718
Fastighetsvärde, kronor per kvm	11 336	9 824
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,7
Överskottsgrad, %	68,4	66,6
Direktavkastning, %	5,8	6,1

1 Vid periodens utgång.

2 I räntekostnader för perioden jan-dec 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr.

3 Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultaten vid beräkning av räntetäckningsgrad.

4 Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av aktiesplit som genomfördes i maj 2015 samt en frivilligt ändrad redovisningsprincip som implementerades 2015.

# Verksamhetens utveckling

## Resultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	624	422	2 443	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-187	-150	-773	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>437</b>	<b>272</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>
Centraladministration	-28	-24	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	12	0	62
Andel i joint ventures resultat	114	15	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-118	-96	-450	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>405</b>	<b>179</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	383	476	1 500	695
Värdeförändring finansiella instrument	18	-69	-42	-277
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>808</b>	<b>586</b>	<b>2 821</b>	<b>1 239</b>
Aktuell skatt	-4	-1	-5	-2
Uppskjuten skatt	-231	-33	-478	-113
<b>Årets resultat</b>	<b>573</b>	<b>552</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-45	-	-131	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>528</b>	<b>552</b>	<b>2 207</b>	<b>1 124</b>

Hemfosa har bytt redovisningsprincip så att förvaltningsfastigheter i Rapport över finansiell ställning redovisas till verkligt värde utan avdrag för förvärvad uppskjuten skatt, se vidare upplysning på sid 24.

## FJÄRDE KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2015

Hemfosa genomförde under det fjärde kvartalet ett antal transaktioner i enlighet med strategin att fokusera fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter. Totalt förvärvades samhällsfastigheter till ett värde om cirka 800 mkr. Genom förvärvet av två samhällsfastigheter i Finland i december till ett värde om 500 mkr tog Hemfosa sitt första steg in på den finska marknaden. Då det finska förvärvet gjordes vid årsskiftet har det ej påverkat driftnettot under kvartalet. Resterande förvärv omfattade samhällsfastigheter i Sverige till ett värde om cirka 300 mkr. Avyttringar genomfördes under kvartalet av oprioriterade fastigheter till värde om totalt cirka 170 mkr.

Kvartalet gav ett förvaltningsresultat på 405 mkr (179). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat uppgick till 401 mkr (407) och aktuell och uppskjuten skattkostnad uppgick till 235 mkr (34). Ändrad redovisningsprincip för förvaltningsfastigheter påverkade orealiserad värdeförändringar på fastigheter med 6 mkr (207) samt uppskjutna skattkostnader med 1 mkr (46).

Kvartalets resultat uppgick till 573 mkr (552), vilket motsvarade 4,13 kronor per stamaktie (4,12) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

## HELÅRET 2015

Hemfosa fortsatte att stärka sin position inom Samhällsfastigheter under året genom förvärv inom denna fastighetstyp till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 4,2 mdkr i Sverige, Norge och Finland. Samtidigt fortsatte renodlingen av portföljen genom avyttring av oprioriterade fastigheter som inte längre passar in i verksamheten, såsom en logistikportfölj och ett bostadsområde inklusive bostadsbyggrätter. Därtill genomfördes ett antal styckvisa avyttringar av fastigheter inom oprioriterade fastighetskategorier. Totalt avyttrades fastigheter under året till ett värde om 1,4 mdkr.



## Driftnetto

Hysesintäkterna för helåret uppgick till 2 443 mkr (1 612). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2015 till totalt 2 607 tusen kvadratmeter (2 516). Genomsnittlig hyresintäkt per kvadratmeter uppgick till 1 290 kronor (1 262) för Samhällsfastigheter och till 919 kronor (867) per kvadratmeter för Övriga fastigheter. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av till- och frånträden som förändrat portföljen både avseende geografisk spridning av fastigheterna och fördelningen av fastighetskategorier. Uthyrningsgraden uppgick till 90,4 procent (90,7).

Fastighetskostnaderna uppgick till 773 mkr (538), vilket motsvarade 302 kronor per kvadratmeter (254). Bland årets fastighetskostnader ingår underhållskostnader om 26 mkr hänförliga till åtgärdandet av ett underdimensionerat golv i en av fastigheterna. Ett större underhållsarbete av en fastighet i Gävle belastade resultatet med cirka 17 mkr. Överskottsgraden uppgick till 68,4 procent (66,6) och direktavkastningen för hela portföljen till 5,8 procent (6,1).

Driftnettet uppgick till 1 670 mkr (1 074), vilket är en ökning med 596 mkr eller 55 procent.

## Förvaltningsresultat

Årets förvaltning av fastighetsportföljen gav ett förvaltningsresultat på 1 363 mkr (821), vilket är en ökning med 66 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 9,55 kronor (7,36) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

Centraladministrativa kostnader uppgick till 112 mkr (74). Ökningen beror på den större fastighetsportföljen som kräver en större organisation. Övriga rörelseintäkter föregående år innefattade främst en ersättning om 20 mkr från en säljare för fel som förelåg i en fastighet vid tidpunkten för Hemfosas tillträde samt en ersättning om 26 mkr från en hyresgäst för förtida lösen av hyreskontrakt.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 255 mkr (239), vilket främst genererades från innehavet i Söderport Holding AB, och utgjordes av 131 mkr (127) i förvaltningsresultat, 213 mkr (188) i värdeökningar av fastigheter och finansiella instrument samt -88 mkr (-77) i skatter och övriga poster.

Finansiella intäkter och kostnader påverkades positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2015 uppgick till 2,03 procent (2,37). Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i sina låneavtal och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Vissa låneavtal som ingåtts innehåller villkor om räntegolv, vilket betyder att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget då STIBOR 3-månadersränta varit negativ. Belåningsgraden uppgick till 63,9 procent (63,8).

## Förändringar i verkligt värde

Den stigande efterfrågan på fastighetsmarknaden sänkte avkastningskraven under året. Detta påverkade även värderingen av fastighetsportföljen, vilket resulterade i en positiv värdeutveckling. Hemfosas fastighetsportfölj hade under året en orealiserad värdeförändring på 1 409 mkr (548). Av årets värdeförändring var 164 mkr hänförligt till ändrad redovisningsprincip.

Ränteswappar och räntetak hade per den 31 december 2015 ett negativt verkligt värde om 101 mkr (-102). Den orealiserade negativa värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 45 mkr (202) under året. Lösta ränteswappar under året resulterade i en realiserad positiv värdeförändring om 3 mkr (-75).

## Skatt

Under 2015 var den nominella skattesatsen i Sverige 22 procent, i Norge 27 procent och i Finland 20 procent. Inkomstskatten fördelas i Rapport över resultat och övrigt totalresultat på två poster; aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på årets skattepliktiga resultat, vilket kan vara lägre än det redovisade resultatet. Den effektiva skatten för Hemfosa uppgick till 17,1 procent (9,3). Detta förklaras främst av att koncernens resultat innehåller en resultatandel från andelar i joint ventures där skattekostnaden redan är beaktad samt att rearesultat vid avyttring av aktier i dotterbolag inte är skattepliktig.

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 5 mkr (2) och är hänförlig till bolag förvärvade under året, som inte omfattas av koncernbidragsrätt. Den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 478 mkr (113), varav 412 mkr (154) var hänförligt till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter. Den ändrade redovisningsprincipen belastade resultatet med 36 mkr (46) i uppskjuten skattekostnad. Övriga poster avser uppskjutna skatteintäkter och -kostnader hänförliga till omvärdering av derivat och skattemässiga underskott samt genomförda fastighetstransaktioner.

Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

### **Årets resultat**

Årets resultat uppgick till 2 339 mkr (1 124), vilket motsvarade 16,86 kronor per stamaktie (10,13) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

### **Övrigt totalresultat**

Omräkningen av den norska verksamheten har under året genererat en negativ omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om 168 mkr (-). Uppskjuten skatt hänförlig till poster inom övrigt totalresultat uppgick till 37 mkr (-).

### **Kassaflöde**

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 172 mkr (627), vilket motsvarade 8,10 kronor per stamaktie (5,59). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 752 mkr (-2 499), varav investeringar i befintliga fastigheter -566 mkr (-484), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 671 mkr (-2 411), avyttring av dotterbolag och fastigheter 692 mkr (364), förvärv av andelar i joint venture -221 mkr (-), övriga poster 5 mkr (-) samt erhållen utdelning från och lämnat aktieägartillskott till Söderport Holding AB om 50 mkr (63 mkr) respektive -41 mkr (-).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med -717 mkr (2 182). Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 2 161 mkr (3 087) och amorteringar till -1 210 mkr (-2 055). Under perioden utdelades -399 mkr (-) till Hemfosas aktieägare. Under perioden genomfördes en emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 166 mkr (1 592) efter emissionskostnader. Sammantaget förändrades likvida medel med 138 mkr (310) under perioden.



# Segmentsredovisning

Samhällsfastigheter utgör en allt större och mer prioriterad del av Hemfosas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av denna utveckling och det gångna årets expansion av bolagets verksamhet till Norge och Finland, vars bestånd uteslutande består av samhällsfastigheter, har Hemfosa valt en ny segmentsindelning baserad på *de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland* i första hand och fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter i andra hand. Bedömningen är att den nya indelningen ger en tydligare översikt över resultatutvecklingen och Hemfosas fastighetsbestånd.

Utifrån den nya segmentsindelningen, Sverige, Norge och Finland, redovisas nedan utfall för fjärde kvartalet och för helåret 2015. Sverige stod för 92 procent (100) av hyresintäkterna och 89 procent (100) av driftnettot både under kvartalet och under helåret 2015, medan Norge stod för resterande andel. Då förvärvet i Finland gjordes i slutet av året har detta segment inte påverkat hyresintäkterna eller driftnettot. Beräknat utifrån fastighetstyp utgjorde Samhällsfastigheter 57 procent (50) av årets hyresintäkter och 61 procent (51) av årets driftnetto.

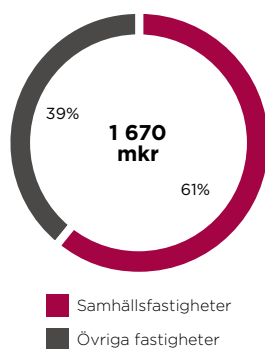
I Segmentsinformationen på sid 32 redovisas även utfallet för helåret 2015 utifrån de tidigare segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter.

Driftnetto (mkr)	Sverige				Norge				Finland				Totalt			
	Kvartal 4		Helår		Kvartal 4		Helår		Kvartal 4		Helår		Kvartal 4		Helår	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	572	422	2 247	1 612	53	-	196	-	0	-	0	-	624	422	2 443	1 612
Fastighetskostnader																
Drift	-95	-82	-411	-306	-1	-	-2	-	0	-	0	-	-96	-82	-413	-306
Underhåll	-48	-35	-191	-104	0	-	-3	-	0	-	0	-	-48	-35	-194	-104
Fastighetsskatt	-21	-17	-83	-67	-2	-	-2	-	0	-	0	-	-24	-17	-86	-67
Fastighets-administration	-17	-15	-78	-61	-2	-	-2	-	0	-	0	-	-20	-15	-81	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>390</b>	<b>272</b>	<b>1 482</b>	<b>1 074</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>437</b>	<b>272</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>

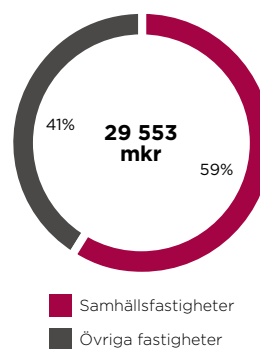
Periodens nyckeltal, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	2 518	2 520	206	-	45	-	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta*, tkvm	2 451	2 516	119	-	37	-	2 607	2 516
Verkligt värde fastigheter, mkr	25 999	24 718	3 042	-	512	-	29 553	24 718
Antal fastigheter	388	353	21	-	2	-	411	353
Direktavkastning, %	5,8	6,1	6,3	-	7,4	-	5,8	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	90,7	100,0	-	100,0	-	90,4	90,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,4	5,4	10,2	-	8,6	-	5,9	5,4

\* exklusive garage

Driftnetto per fastighetstyp  
Koncernen 2015



Verkligt värde per fastighetstyp  
Koncernen 2015



**88%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

### SVERIGE

Sverige är och kommer även fortsättningsvis att vara Hemfosas huvudmarknad med en tydlig tyngdpunkt på Samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot denna fastighetstyp, även om beståndet framgent kommer att innehålla Övriga fastigheter, som kompletterar portföljen på ett önskvärt sätt. Geografiskt har det svenska beståndet tyngdpunkten i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna, men även tillväxtkommuner i mellersta Sverige och utmed Norrlandskusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 40 procent av det totala fastighetsvärdet. De största hyresgästerna i Sverige är Polismyndigheten, Härnösands kommun och Domstolsverket. Vid årets slut utgjorde det svenska fastighetsbeståndet 88 procent av Hemfosas fastighetsvärde.

### Utveckling under kvartalet

Under det fjärde kvartalet förvärvades samhällsfastigheter i mellersta Sverige till ett värde om 259 mkr och med ett hyresavtal på en genomsnittlig avtalstid om 14 år. Tillträde var den 1 december 2015, vilket gör att driftnettet endast påverkats i en månad av förvärvet. I det svenska fastighetsbeståndet härrörde 53 procent av hyresintäkterna och 56 procent av driftnettet från Samhällsfastigheter både under kvartalet och helåret 2015.

Under kvartalet har fastighetsportföljen fortsatt renodlats och inom Övriga fastigheter avyttrades fyra oprioriterade fastigheter medan en fullt uthyrd, nyproducerad kontors- och produktionsfastighet i Jönköping förvärvades.

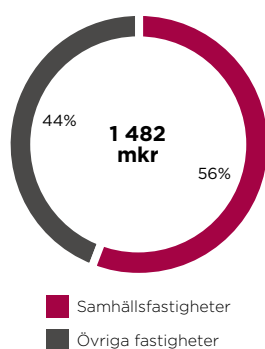
Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med en befintlig hyresgäst som driver hotellverksamhet i Haninge. Ombyggnation om sju tusen kvadratmeter kommer genomföras och beräknas vara slutförd i september 2016.

Segmentet Sverige stod för 92 procent (100) av hyresintäkterna och 89 procent (100) av driftnettet under kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 89,5 procent (90,7) och direktavkastningen för segmentet uppgick till 5,8 procent (6,1). En lägre direktavkastning är en följd av värdeutvecklingen på fastigheterna.

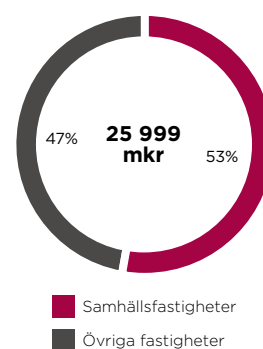
Segment Sverige (mkr)	Kvartal 4		Helår	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	572	422	2 247	1 612
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-95	-82	-411	-306
<i>Underhåll</i>	-48	-35	-191	-104
<i>Fastighetsskatt</i>	-21	-17	-83	-67
Fastighetsadministration	-17	-15	-78	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>390</b>	<b>272</b>	<b>1 482</b>	<b>1 074</b>
Hyresvärde, 31 dec, mkr			2 518	2 520
Uthyrningsbar yta*, 31 dec, tkvm			2 451	2 516
Verkligt värde fastigheter 31 dec, mkr			25 999	24 718
Antal fastigheter, 31 dec			388	353
Direktavkastning, %			5,8	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			89,5	90,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år			5,4	5,4

\* exklusive garage

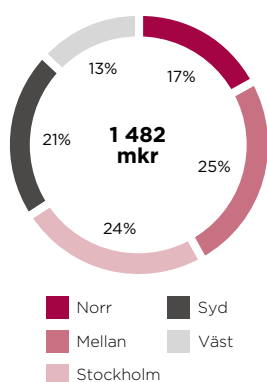
**Driftnetto per fastighetstyp  
Sverige 2015**



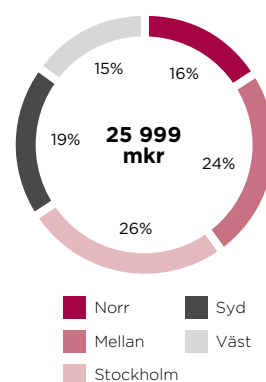
**Verkligt värde per fastighetstyp  
Sverige 2015**



**Driftnetto per region  
Sverige 2015**



**Verkligt värde per region  
Sverige 2015**



**10%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## NORGE

Hemfosa tog ett första steg in på den norska marknaden i början av 2015 och vid årets slut stod fastighetsbeståndet i Norge för tio procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är belägna i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter med alltifrån kontor och rättsväsende till skola, vård och omsorg bland verksamheterna. De största hyresgästerna är Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV Økonomiteneste och Høgskolen i Østfold. Hemfosa har under året byggt upp en förvaltningsorganisation i Norge som vid årets slut bestod av fyra personer och är dimensionerad för att hantera ett växande fastighetsbestånd.

### Utveckling under kvartalet

Norge stod för nio procent av kvartalets hyresintäkter och elva procent av driftnettot. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 100,0 procent och direktavkastningen för segmentet uppgick till 6,3 procent.

Segment Norge (mkr)	Kvartal 4		Helår	
	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	53	-	196	-
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-1	-	-2	-
<i>Underhåll</i>	0	-	-3	-
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-	-2	-
Fastighetsadministration	-2	-	-2	-
<b>Driftnetto</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>187</b>	<b>-</b>
Hyresvärde, 31 dec, mkr			206	-
Uthyrningsbar yta*, 31 dec, tkvm			119	-
Verkligt värde fastigheter, 31 dec, mkr			3 042	-
Antal fastigheter, 31 dec			21	-
Direktavkastning, %			6,3	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			100,0	-
Hyreskontraktens återstående löptid, år			10,2	-

\* exklusive garage

**2%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## FINLAND

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa har etablerat sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av Samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Vid årets slut utgjorde fastighetsbeståndet i Finland 2 procent av Hemfosas fastighetsvärde. Hemfosa arbetar med att etablera en förvaltningsorganisation i Finland.

### Utveckling under kvartalet

I december 2015 genomförde Hemfosa sitt första förvärv i Finland. Hemfosa förvärvade två samhällsfastigheter till ett värde av 500 mkr, fullt uthyrda och med en genomsnittlig kvarvarande hyresavtalslängd om cirka 8,6 år. I den ena fastigheten bedriver Finlands Blodtjänst en nationell verksamhet med blodprodukter för den finska sjukvården. Den andra fastigheten hyrs av Haaga-Helia yrkeshögskola. I fastigheten finns förutom en skolbyggnad även ett hotell inom kedjan Best Western där högskolan delvis driver verksamheten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 100,0 procent och direktavkastningen uppgick till 7,4 procent, beräknat på ett förväntat driftnetto under en tolv månadersperiod. Med anledning av att tillträdet genomfördes i slutet av december 2015 visar koncernen inte något driftnetto varken för kvartalet eller för helåret.

<b>Segment Finland (mkr)</b>	<b>Kvartal 4</b>		<b>Helår</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Hyresintäkter	0	-	0	-
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	0	-	0	-
<i>Underhåll</i>	0	-	0	-
<i>Fastighetsskatt</i>	0	-	0	-
Fastighetsadministration	0	-	0	-
<b>Driftnetto</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Hyresvärde, 31 dec, mkr			45	-
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , 31 dec, tkvm			37	-
Verkligt värde fastigheter, 31 dec, mkr			512	-
Antal fastigheter, 31 dec			2	-
Direktavkastning, %			7,4	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			100,0	-
Hyreskontraktens återstående löptid, år			8,6	-

\* exklusive garage

# Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 2015. Intjäningsförmågan är ej någon prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer.

## Koncernens intjäningsförmåga

<b>Mkr</b>	<b>31 dec 2015</b>
Hyresintäkter	2 516
Fastighetskostnader	-674
Fastighetsadministration	-76
<b>Driftnetto</b>	<b>1 766</b>
Centraladministration	-110
Andel i joint ventures resultat	126
Finansiella intäkter och kostnader	-415
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 367</b>

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2015 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och aktuella kostnader för tomträttsavgäld.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2016.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till balansdagens valutakurs.

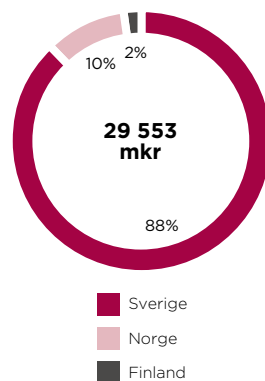


# Fastighetsbeståndet

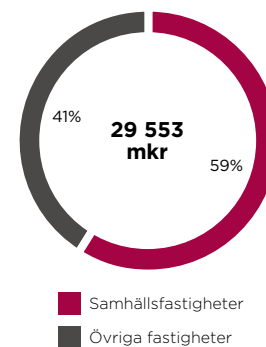
Hemfosas fastighetsbestånd domineras av fastighetstypen Samhällsfastigheter men består även av Övriga fastigheter. Under året har Hemfosa arbetat målmedvetet för att renodla fastighetsbeståndet mot Samhällsfastigheter, som vid årets slut utgjorde 57 procent av hyresintäkterna i koncernen och ambitionen är att andelen ska öka. Fastighetsbeståndet har vuxit även geografiskt i och med förvärv av Samhällsfastigheter i Norge och Finland. Därmed betraktar sig Hemfosa som en nordisk aktör på marknaden för samhällsfastigheter.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2015 totalt 411 fastigheter (353). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 29,6 mdr (24,7), varav Samhällsfastigheter utgjorde 17,4 mdr (12,3) motsvarande 59 procent. Den sammanlagda ytan var 2 607 tusen kvadrater (2 516) med ett hyresvärde om 2 768 mkr (2 520).

Verkligt värde per segment 2015



Verkligt värde per fastighetstyp 2015



## INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under året förvärvade Hemfosa totalt 82 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 254 tusen kvadrater. Totala investeringar i fastigheter uppgick till 4 789 mkr (9 140), varav 4 223 mkr (8 656) avsåg förvärv av fastigheter och 566 mkr (484) investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Renodlingen av portföljen innebar att Hemfosa avyttrade oprioriterade fastigheter som inte längre passade in i verksamheten, i hela portföljer såväl som styckvisa avyttringar av fastigheter. De sammanlagda avyttringarna under året uppgick till 1 441 mkr (1 304).

Investeringar, förvärv och avyttringar per segment, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	555	484	11	-	-	-	566	484
Varav Samhällsfastigheter	219	280	11	-	-	-	230	280
Förvärv av fastigheter, mkr	963	8 449	2 748	-	512	-	4 223	8 449
Varav Samhällsfastigheter	871	5 000	2 748	-	512	-	4 131	5 000
Avyttringar av fastigheter, mkr	1 441	1 304	-	-	-	-	1 441	1 304
Varav Samhällsfastigheter	387	997	-	-	-	-	387	997

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

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

Samhällsfästigheter bidrog under året med 57 procent (50) av Hemfosas hyresintäkter. Specialiseringen mot Samhällsfästigheter ger Hemfosa en unik position på sina marknader och bolaget har på kort tid etablerat sig som en betydande och kraftfull aktör. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom Samhällsfästigheter som bidrar med stabila kassaflöden och oftast har längre avtalstider. Vid årets slut utgjorde Samhällsfästigheter 59 procent av fastighetsbeståndet totala värde.

### Utveckling under året

Under året förvärvade Hemfosa 79 stycken Samhällsfästigheter till ett värde om 4,2 mdkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 245 tusen kvadratmeter.

I Sverige förvärvades under det första kvartalet elva samhällsfästigheter med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster med verksamheter inom vård, skola och äldreboenden. Under andra kvartalet förvärvades i västra Stockholm två nybyggda skolor, varav en förskola, med en yta om fem tusen kvadratmeter och ett nytecknat hyresavtal med en avtalstid om 15 år, samt en fullt uthyrd skolfästighet i Karlstad med en uthyrningsbar yta om sju tusen kvadratmeter och ett 20-årigt hyresavtal. Samma kvartal avyttrades ett bostadsbestånd om cirka nio tusen kvadratmeter. Under det fjärde kvartalet förvärvades 43 omsorgsfästigheter i mellersta Sverige med en uthyrningsbar yta om totalt 30 tusen kvadratmeter och ett triple net-avtal med en genomsnittlig avtalstid om 14 år.

I Norge förvärvades under årets första kvartal fastigheter i Osloregionen till ett värde av cirka 2,5 mdkr och under det andra och tredje kvartalet fastigheter till ett värde av cirka 260 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 119 tusen kvadratmeter och fastigheterna är fullt uthyrda.

I slutet av året gjorde Hemfosa den första investeringen i Finland då tomträtterna till två samhällsfästigheter i Helsingforsområdet förvärvades. Fastigheterna, som är fullt uthyrda, omfattar totalt 37 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta med en genomsnittlig kvarvarande hyresavtalslängd om 8,6 år. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 42 mkr.

Nyckeltal per fastighets- kategori, 31 dec	Samhällsfästigheter											
	Skola		Kontor		Rätts- väsende		Vård/ Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	473	334	485	483	320	187	250	170	8	24	1 535	1 198
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	366	273	381	375	233	163	233	147	9	18	1 222	977
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 504	3 404	5 171	3 742	3 717	2 871	2 869	1 902	102	392	17 363	12 311
Antal fastigheter	55	47	42	46	38	27	103	38	6	7	244	165
Direktavkastning <sup>2</sup> , %											6,1	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,9	96,2
Hyreskontraktens återstående löptid, år											7,0	6,4

<sup>1</sup> exklusive garage

<sup>2</sup> enligt intjäningsförmåga

## ÖVRIGA FÄSTIGHETER

Övriga fastigheter består av samtliga fastigheter som inte kan definieras som Samhällsfästigheter och utgörs främst av kontor och logistik- och lagerbyggnader. Fastighetstypen stod för 43 procent av Hemfosas hyresintäkter under året.

Hemfosas kontorsfastigheter som inte klassificeras som Samhällsfästigheter är centralt belägna i framförallt de två storstadsregionerna Stockholm och Göteborg, men även i tillväxtkommuner såsom Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå.

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

### Utveckling under året

Renodlingen av portföljen fortsatte under året och Hemfosa avyttrade totalt 21 stycken fastigheter inom Övriga fastigheter till ett värde om 1 056 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 138 tusen kvadratmeter. Under samma period förvärvades inom typen Övriga fastigheter tre fastigheter till ett värde om 90 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om tio tusen kvadratmeter.

Under första kvartalet avyttrades bland annat tolv fastigheter till ett underliggande värde om 1,0 mdkr. Den största avyttringen avsåg försäljning av nio logistikfastigheter till ett värde om 0,8 mdkr och en yta på 116 tusen kvadratmeter. Avyttringar under det andra kvartalet omfattade två mindre fastigheter. Under tredje kvartalet avyttrades tre mindre kontorsfastigheter i södra Sverige. Under fjärde kvartalet avyttrades fyra mindre fastigheter med en sammanlagd yta om sju tusen kvadratmeter och ett underliggande värde om 53 mkr.

Hemfosa tecknade ett nytt 20-årigt hyresavtal med en befintlig hyresgäst som driver hotellverksamhet i Haninge. Ombyggnation om sju tusen kvadratmeter kommer genomföras och beräknas vara slutförd i september 2016.

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 dec	Övriga fastigheter							
	Kontor		Logistik/ Lager		Övrigt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	691	694	304	373	238	255	1 233	1 322
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	595	613	521	638	269	288	1 385	1 539
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 545	6 243	3 511	4 050	2 135	2 113	12 191	12 407
Antal fastigheter	73	77	35	44	59	67	167	188
Direktavkastning <sup>2</sup> , %							5,8	6,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							84,8	85,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,4	4,4

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

Fastighetsinformation enligt den tidigare segmentsindelningen framgår av nedanstående tabell. Segmentet Samhällsfastigheter motsvarar den nuvarande fastighetstypen Samhällsfastigheter medan övriga gamla segment tillsammans motsvarar den nuvarande fastighetstypen Övriga fastigheter.

Nyckeltal, 31 dec	Tidigare segmentsindelning									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde, mkr	1 535	1 198	607	620	238	310	387	392	2 768	2 520
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	1 222	977	503	527	411	522	472	491	2 607	2 516
Verkligt värde fastigheter, mkr	17 363	12 311	5 847	5 671	2 958	3 562	3 385	3 173	29 553	24 718
Antal fastigheter	244	165	57	63	23	31	87	94	411	353
Direktavkastning <sup>2</sup> , %	6,1	6,3	5,6	5,5	6,1	6,6	5,9	6,5	6,0	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	96,2	83,4	81,9	86,9	91,4	85,7	87,4	90,4	90,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år	7,0	6,4	3,7	3,8	8,4	7,1	2,9	3,1	5,9	5,4

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på Hemfosas förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller marknadsvärdet på koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal från och med den 30 juni 2013.

### 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. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationssantagandet är för Sverige 1,0 procent under 2016 och för 2017 och framåt 2,0 procent. För Norge är inflationssantagandet 2,5 procent och för Finland 2,0 procent. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,4 procent (6,9), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,6 procent per den 30 september 2015. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,6 procent (8,0) respektive 8,4 procent (9,0).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 29 553 mkr (24 718). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 4 835 mkr (8 324) varav 4 223 mkr (8 449) avser förvärvade fastigheter, 566 mkr (484) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 91 mkr (147) avser realiserad värdeförändring och 1 409 mkr (548) avser orealiserad värdeförändring. Av orealiserad värdeförändring är 164 mkr (207) hänförligt till omvärdering i enlighet med IAS 8 i samband med ett frivilligt byte av redovisningsprincip. Fastigheter till ett värde om 1 441 mkr (1 304) har avyttrats under perioden. Omräkningsdifferenser för perioden uppgick till -13 mkr (-) hänförligt till förvärv i Norge.

Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per segment, 31 dec	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Ingående värde för året	24 718	16 394	-	-	-	-	24 718	16 394
Förvärvade fastigheter	963	8 449	2 748	-	512	-	4 223	8 449
Investeringar i befintliga fastigheter	555	484	11	-	-	-	566	484
Avyttrade fastigheter	-1 441	-1 304	-	-	-	-	-1 441	-1 304
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	91	147	-	-	-	-	91	147
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	1 113	548	296	-	-	-	1 409	548
Omräkningsdifferenser	-	-	-13	-	-	-	-13	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>25 999</b>	<b>24 718</b>	<b>3 042</b>	<b>-</b>	<b>512</b>	<b>-</b>	<b>29 553</b>	<b>24 718</b>

# Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 31 december 2015 delägare i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktie-ägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. 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.

Mkr	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling AS		Övriga bolag		Totalt	
	31 dec		31 dec		31 dec		31 dec	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Kapitalandel, 31 dec	823	574	221	-	31	35	1 075	609
Ägarandel %, 31 dec	50	50	65	-	50	50		
Resultatandel, jan-dec	254	198	0	-	1	41	255	239
<i>Varav:</i>								
Förvaltningsresultat	131	98	0	-	0	29	131	127
Värdeförändring fastigheter	183	282	0	-	0	19	183	301
Värdeförändring finansiella instrument	29	-113	0	-	-	-	30	-113
Uppskjuten skatt	-68	-54	0	-	-	-7	-68	-61
Övrigt	-20	-16	0	-	1	-	-20	-16

## SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 december 2015 fastigheter för 5,6 mkr (5,0) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick under året till 255 mkr (198) varav 131 mkr (98) avser förvaltningsresultat, 183 mkr (282) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, 29 mkr (-113) värdeförändringar på finansiella instrument, -68 mkr (-54) avser uppskjuten skatt samt övriga poster om -20 mkr (-16).

Under året tillträdde Söderport fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 0,4 mkr. Förvärvet omfattade 24 fastigheter för produktion och lager om sammanlagt 139 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och en genomsnittlig kvarvarande hyrestid om 7,1 år. De största fastigheterna var belägna i orterna Hallstahammar, Olofström samt Oskarshamn, övriga mindre fastigheter finns på 16 orter i södra och mellersta Sverige. Under året avyttrades tio av de nyförvärvade fastigheterna, bland annat i Hallstahammar. I slutet av året förlängdes hyresavtalen med Volvo Cars som är hyresgäst i fastigheterna i Torslanda. De nya hyresavtalen löper till 2025 och 2028 och omfattar ett totalt hyresvärde om 770 mkr. Söderport kommer att investera 110 mkr i renovering och modernisering av fastigheterna.

Söderport ägde per den 31 december 59 fastigheter.

## Nyckeltal för Söderport Holding AB

	Söderport Holding AB	
	31 dec	
	2015	2014
<b>Fastighetsbestånd</b>		
Antal fastigheter	59	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	670	614
<b>Finansiella poster</b>		
Hyresintäkter jan-dec, mkr	542	450
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	5 631	4 975
Eget kapital, mkr	1 665	1 139
Räntebärande skulder, mkr	3 257	3 183
Derivat, negativt värde, mkr	412	465
Uppskjuten skatteskuld, mkr	237	102

## **GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS**

I juni 2015 förvärvade Hemfosa 65 procent av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU). Den andra delägaren i GCU är Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag.

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

Den första etappen av investeringen i GCU innefattar projektering och byggnation av ett specialistsjukhus vid Gardermoen i Norge. GCU har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL). LHL ska samlokalisera verksamheterna av två befintliga specialistsjukhus till det nya sjukhuset när detta är färdigbyggt. Under året påbörjades byggnadsarbetet avseende sjukhuset och det beräknas stå färdigt i januari 2018.

I det fjärde kvartalet tecknade GCU avtal med Ullensaker kommun om att uppföra ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus. Projektytan uppgår till cirka åtta tusen kvadratmeter och byggstart är planerad till våren 2016 med färdigställande beräknat till januari 2018. Kommunen har tecknat ett 30-årigt hyresavtal. Fastigheten är fullt uthyrd.

Hemfosas investering i GCU uppgick den 31 december 2015 till 221 mkr.

Hemfosa har klassificerat andelarna som ett joint ventures i enlighet med IAS 28. Trots att Hemfosa äger majoriteten av aktierna i GCU har Hemfosa inte bestämmande inflytande vad gäller väsentliga ägarfrågor. Enligt aktieägaravtalet kräver verksamhetsnära beslut enighet i GCU:s styrelse och de av styrelsen godkända projektplanerna styr i detalj framdrivande av projekten.

## **ÖVRIGA ANDELAR I JOINT VENTURES**

Hemfosa äger tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanska-koncernen, 50 procent vardera, Gästgivaregatan Holding AB. Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Planer finns för renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka tio tusen kvadratmeter.

Hemfosa äger tillsammans med Culmen AB, 50 procent vardera, Culmen Strängnäs II AB. Culmen Strängnäs II AB är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. Under fjärde kvartalet 2015 avyttrade bolaget kvarvarande mark med tillhörande byggrätter.



# Finansiering

## EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2015 till 10 749 mkr (8 949), vilket motsvarar en soliditet på 34,2 procent (34,4). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 985 mkr (8 607) per den 31 december 2015.

Under året gjordes en riktad nyemission av 999 999 preferensaktier som tillförde Hemfosa 165 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid årets utgång uppgick till 1 791 mkr (1 591). Årsstämman 2015 fattade beslut om en utdelning till stamaktieägarna med 394 mkr och till preferensaktieägarna med 100 mkr med kvartalsvis utbetalning. Då styrelsen utnyttjade sitt mandat att genomföra en riktad nyemission av nya preferensaktier tillkommer ytterligare utdelning om cirka 7 mkr. Vid årets utgång hade 399 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

Ändrad redovisningsprincip för förvaltningsfastigheter har påverkat det egna kapitalet med totalt 375 mkr, se sid 24.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2015 till 18 898 mkr (15 760) varav 17 672 mkr (14 534) avsåg lån från kreditinstitut, 1 194 mkr (1 190) obligationslån, 14 mkr (33) säljarreverser och 18 mkr (3) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300), varav 1 mkr (633) var outnyttjat vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr (150), vilka var outnyttjade per den 31 december 2015. Koncernen har lån som är upptagna i norska kronor avseende det norska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 63,9 procent (64,6) av fastighetsportföljens verkliga värde. Genomsnittlig ränta per den 31 december 2015 uppgick till 2,03 procent (2,37). STIBOR 3-månader har under hela kvartalet varit negativ. Koncernen har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa låneavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget.

## Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2015

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	17 067	- 4 655	-2 286	10 126	54 %
1-2 år	1 763	385	384	2 532	13 %
2-3 år	0	3 304	1 902	5 206	28 %
3-4 år	0	322	0	322	2 %
4-5 år	29	644	0	673	4 %
>5 år	39	0	0	39	0 %
<b>Summa</b>	<b>18 898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 898</b>	<b>100 %</b>

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 053 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3-mån.

Hemfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom ränteswappar och räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nominellt värde på Hemfosas utestående ränteswappar per den 31 december 2015 är 5 767 mkr (6 654) och räntetak 2 286 mkr (1 056). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 52,4 procent (60,8) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Under kvartalet har nya avtal om räntetak om 1 235 mkr ingåtts. En

marknadsmässig premie för räntetaken har erlagts. Vidare har swappar om 2 254 mkr lösts, kostnaden för detta uppgick till 48 mkr varav en positiv värdeförändring om 3 mkr ingår i kvartalets resultat. Ingångna räntetaken och lösen av swappar har skett för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,3 år (1,9). Under januari 2016 har Hemfosa tagit upp räntetak om 201 mkr för krediten gällande förvärvet av samhällsfastigheter i Finland. Efter ingångna räntetak under januari 2016 uppgår återstående räntebindningstid till 1,4 år.

### Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2015

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	112	0,8 %	-6
1-2 år	385	0,1 %	-2
2-3 år	3 304	1,1 %	-86
3-4 år	322	0,5 %	-3
4-5 år	644	1,3 %	-6
>5 år	0	0 %	0
<b>Totalt</b>	<b>5 767</b>	<b>1,0 %</b>	<b>-103</b>

Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var 1 235 mkr (4 810). Förändringen förklaras av nyupptagna lån på totalt 520 mkr avseende förvärv av fastigheter i Sverige och Finland, nyttjande av befintliga revolverande krediten om 470 mkr samt refinansiering av befintliga lån om 404 mkr (182). Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 82 mkr (733), 15 mkr (682) avsåg amortering vid försäljning av fastigheter, 24 mkr (10) avsåg amortering av säljarreverser samt 43 mkr (19) avsåg löpande amortering enligt låneavtal. Resterande del av nettoförändringen förklaras av valutakursförändringar med 77 mkr (-).

Under kvartalet har bolaget refinansierat ett kreditavtal om 2 100 mkr med befintliga kreditgivare, samt tagit upp ny finansiering i samband med tillträdet av omsorgsboende. Hemfosas förvärv av samhällsfastigheter i Finland finansierades genom eget kapital och banklån i Euro.

För lån som förfaller under 2016 bedömer Hemfosa att sannolikheten är hög för refinansiering till marknadsmässiga villkor.

Vid periodens utgång uppgick det sammanlagda verkliga värdet på ränteswappar och räntetak till -101 mkr (-102). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 år (2,7). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2015 och verkligt värde på räntetaken uppgick till 2 mkr (3).

### Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2015

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr*	Summa, mkr
2016	1 569	8 %	318	50	369
2017	6 646	35 %	262	44	305
2018	6 492	34 %	184	35	219
2019	796	4 %	80	1	81
2020	3 286	17 %	23	0	23
2021-	109	1 %	49	0	49
<b>Totalt</b>	<b>18 898</b>	<b>100 %</b>	<b>916</b>	<b>131</b>	<b>1 047</b>

\* Angiven nettoränta i tabellen är hänförlig till swappar med negativt värde, enligt IAS 39.

# Övriga upplysningar

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hemfosa har efter periodens utgång tecknat avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter i södra Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 mkr. Två av fastigheterna är belägna i Tammerfors, landets tredje största stad, och innefattar en universitetsbyggnad för Tammerfors universitet, respektive en kontorsbyggnad, vilken är fullt uthyrd till den finska skattemyndigheten. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg och rymmer polismyndigheten, åklagarmyndigheten och kronofogdemyndigheten. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 27 tusen kvadratmeter med årliga hyresintäkter om cirka 40 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 10,4 år.

Hemfosa har efter periodens utgång förvärvat nio samhällsfastigheter och ett tillhörande parkeringshus i området Statens Park i Tønsbergs kommun söder om Oslo till ett fastighetsvärde om cirka 420 mkr. Fastigheterna omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbara yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad. Fastigheterna är fullt uthyrda med en genomsnittlig kvarvarande hyresavtalslängd om cirka fem år. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 32 mkr.

Hemfosa har efter periodens utgång tecknat hyresavtal för tidigare vakanta ytor i en kontorsfastighet i Mölndal. Den stora nyuthyrningen, tillsammans med hyresgäst Anpassning och upprustning, är ett viktigt steg i att förnya området Södra Porten i Mölndal. Fastigheten i Mölndal består av 16 olika byggnader. En av dessa upprustas nu till ett modernt, flexibelt kontor samt byggs till med cirka två tusen kvadratmeter och får därmed en total uthyrningsbar yta om elva tusen kvadratmeter. Hemfosa har tecknat ett tioårigt hyresavtal för hela ytan. Beräknad inflyttning i de upprustade och anpassade lokalerna är juni 2017.

## MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 31 december 2015 till 59 (57), varav 26 (26) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo, Växjö och Oslo.

Uppbyggnaden av en förvaltningsorganisation i Oslo har fortskridit enligt plan och i oktober förstärktes den med en business controller. I samband med förvärvet av samhällsfastigheter i Finland har arbetet med att etablera en förvaltningsorganisation i Helsingfors påbörjats.

## MODERBOLAGET

För perioden januari–december 2015 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 765 mkr (707). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 53 mkr (58). Erhållen utdelning på andelar i dotterbolag uppgick till 850 mkr (570).

Moderbolaget hade per den 31 december 2015 ett eget kapital om 8 985 mkr (8 607), varav bundet eget kapital uppgick till 72 mkr (71).

Per den 31 december 2015 hade moderbolaget långfristiga räntebärande skulder om 1 200 mkr (1 200), exklusive kostnader i samband med upplåningen. Koncerninterna skulder uppgick till 1 101 mkr (144) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 626 mkr (7 126).

Moderbolaget förvärvade bolag med skattemässiga underskottsavdrag uppgående till 3,4 mdkr, av vilka 249 mkr avser underskott hänförliga till 2015 års räkenskapsår. De skattemässiga underskotten kommer framledes, efter det att den femåriga koncernbidragsspärren upphört, kunna utnyttjas av andra bolag inom Hemfosakoncernen mot framtida överskott. Underskotten kommer att värderas som tillgång i den takt de blir tillgängliga för utnyttjande.

## VALBEREDNING

Enligt beslut från tidigare årsstämma i Hemfosa Fastigheter AB ska valberedningen utgöras av en representant för var och en av de fyra röstmässigt största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Till ordförande i valberedningen ska utses den ledamot som företräder den största aktieägaren. Sammansättningen av valberedningen inför årsstämman 2016 ska baseras på uppgifterna i Euroclear Sweden ABs utskrift av aktieboken per den 31 augusti 2015. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före årsstämman. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

### Valberedning inför årsstämman 2016

Mats Andersson, ordf.	Fjärde AP-fonden
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Maria Nordqvist	Lannebo Fonder
Lennart Francke	Swedbank Robur fonder
Bengt Kjell	Styrelseordförande

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen, med undantag för den ändrade redovisningsprincipen som beskrivs nedan. 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.

IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. Svenska fastighetsskatter skuldförs till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvartal redovisas motsvarande belopp som en förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen. IFRIC 21 tillämpades för första gången i delårsbokslutet för januari–mars 2015.

### Förändrad redovisningsprincip

I december 2015 beslutade bolaget att ändra redovisningsprincip avseende den redovisningsmässiga hanteringen av förvärvade uppskjutna skatteskulder vid s k ”asset purchase”, tillgångsförvärv, det vill säga avseende uppskjutna skatteskulder som övertas när fastighetstillgångar förvärvas genom köp av aktiebolag innehållande enbart förvaltningsfastigheter. Den tidigare tillämpade principen innebar att värdet av de förvärvade uppskjutna skatteskulderna redovisades som avgående poster på tillgångssidan, inom balansposten Förvaltningsfastigheter, i Rapport över finansiell ställning och att dessa avgående poster behölls så länge den förvärvade legala enheten behölls i koncernen. Den princip som nu tillämpas innebär att fastighetstillgångar förvärvade genom s k ”asset purchase”, tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en orealiserad värdeförändring i Rapport över resultat och övrigt totalresultat tillsammans med en uppskjuten skattekostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar. Förändringen av redovisningsprincip har genomförts i enlighet med IAS 8, vilket innebär att principen tillämpas retroaktivt och att jämförelseåret har räknats om.

Anledningen till förändringen av redovisningsprincip är att den nya principen ger mer relevant information om transaktionerna i Rapporten över finansiell ställning. Den nya hanteringen överensstämmer med flertalet noterade fastighetsbolag.

## Påverkan på de finansiella rapporterna

<b>Rapport över resultat och övrigt totalresultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserade	164	207
Uppskjuten skattekostnad	-36	-46
<b>Nettopåverkan på resultatet</b>	<b>128</b>	<b>161</b>

<b>Rapport över finansiell ställning</b>	<b>31 dec 2015</b>	<b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2014</b>
Ändring av förvaltningsfastigheter	481	317	110
Ändring av uppskjuten skatteskuld	107	71	25
<b>Nettopåverkan på eget kapital</b>	<b>374</b>	<b>246</b>	<b>85</b>

## NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 19–20 i delårsrapporten. Koncernen hade per den 31 december 2015 inga fordringar på joint ventures.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Hemfosas risker och hantering av dessa finns i årsredovisningen för 2014 på sid 30–32 och 79–81.

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland under 2015 är koncernen numera exponerat 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 har bolaget inte ingått några valutasäkringar men arbetar kontinuerligt med frågeställningen och det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

## Känslighetsanalys, 31 december 2015

	<b>Förändring, %</b>	<b>Resultateffekt, mkr</b>
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/-25
Ekonomisk uthyrningsgrad, 90,6%		
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/-25
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	-/+8
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/-88
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/-113
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/-19
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	-74/+9
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	-/+189
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-154

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

## AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie är sedan den 12 december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF".

Per den 31 december uppgick antalet aktier i Hemfosa till 142 440 207, varav 131 440 208 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Det totala antalet röster uppgick till 131 540 208,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 30 december 2015 uppgick till 94,25 kronor för stamaktien och 152,50 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 14 065 mkr. Per den 31 december 2015 hade Hemfosa 16 019 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69,4 procent av aktierna och 67,8 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 30,6 procent av aktierna och 32,2 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, 31 december 2015

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	9,3%	10,0%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	11 497 055	-	8,1%	8,7%
AMF Försäkring och fonder	6 877 846	-	4,8%	5,2%
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	4,8%	5,2%
Lannebo Fonder	5 568 845	-	3,9%	4,2%
Swedbank Robur fonder	5 402 647	300 000	4,0%	4,1%
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	4 499 413	-	3,2%	3,4%
Ikano Invest AB	3 134 562	-	2,2%	2,3%
Styrelse och ledning	8 852 507	104 000	6,3%	6,7%
Övriga	65 525 605	10 595 999	53,4%	50,2%
<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## RIKTAD NYEMISSION SEPTEMBER 2015

Den 29 september 2015 fattade styrelsen beslut om att utnyttja sitt mandat från årsstämman 2015 att genomföra en riktad nyemission på totalt 999 999 nya preferensaktier till två institutionella investerare, Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen Global Challenges Foundation. Teckningskursen uppgick till 166,30 kronor per preferensaktie, vilket motsvarade en rabatt om 2,5 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för de senaste tio handelsdagarna fram till den 25 september 2015. Det totala emissionsbeloppet uppgick till 166,3 mkr och likviddag var den 30 september 2015.

De nya preferensaktierna berättigades till utdelning från och med avstämningsdagen för utdelning som inföll i oktober 2015.

## FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Hemfosa Fastigheters utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 1 103 mkr.

Styrelsen föreslår att, för räkenskapsåret 2015, årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 4,20 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 21 april, 10 juli, 10 oktober 2016 samt 10 januari 2017. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 10,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 10 juli, 10 oktober 2016 samt 10 januari och 10 april 2017. Föreslagen utdelning motsvarar 60 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2015.



## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka 19 februari 2016  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall  
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Hemfosa offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden fredagen den 19 februari 2016, klockan 07.30.

---

## FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning 2015	<b>vecka 12 2016</b>
Delårsrapport januari–mars 2016	<b>19 april 2016</b>
Årsstämma 2016	<b>19 april 2016</b>
Delårsrapport januari–juni 2016	<b>21 juli 2016</b>
Delårsrapport januari–september 2016	<b>9 november 2016</b>

## KONTAKTINFORMATION

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

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

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

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	624	422	2 443	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-187	-150	-773	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>437</b>	<b>272</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>
Centraladministration	-28	-24	-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	12	0	62
Andel i joint ventures resultat	114	15	255	239
Finansiella intäkter och kostnader	-118	-96	-450	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>405</b>	<b>179</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	0	120	91	147
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	383	356	1 409	548
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	3	-20	3	-75
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	15	-49	-45	-202
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>808</b>	<b>586</b>	<b>2 821</b>	<b>1 239</b>
Aktuell skatt	-4	-1	-5	-2
Uppskjuten skatt	-230	-33	-478	-113
<b>Årets resultat</b>	<b>573</b>	<b>552</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-45	-	-131	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>528</b>	<b>552</b>	<b>2 207</b>	<b>1 124</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	570	554	2 324	1 126
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-2	15	-2
<b>Årets resultat</b>	<b>573</b>	<b>552</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	526	554	2 191	1 126
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-2	16	-2
<b>Årets totalresultat</b>	<b>528</b>	<b>552</b>	<b>2 207</b>	<b>1 124</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor</b>	<b>4,13</b>	<b>4,12</b>	<b>16,87</b>	<b>10,13</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 dec	
	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	29 553	24 718
Andelar i joint ventures	1 075	609
Övriga anläggningstillgångar	7	10
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>30 635</b>	<b>25 337</b>
Kortfristiga fordringar	82	94
Likvida medel	732	594
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>814</b>	<b>688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	10 737	8 937
Innehav utan bestämmande inflytande	12	12
<b>Eget kapital</b>	<b>10 749</b>	<b>8 949</b>
Långfristiga räntebärande skulder	17 228	15 531
Övriga långfristiga skulder	106	106
Uppskjutna skatteskulder	701	492
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 035</b>	<b>16 129</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 670	229
Övriga kortfristiga skulder	994	717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 664</b>	<b>946</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 699</b>	<b>17 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflyt.	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	-	2 118	2 368	1	2 369
Omräkning p.g.a. ny tillämpning av princip för uppskj. skatt vid förvärv	-	-	-	86	86	-	86

## Transaktioner med koncernens ägare, jan-dec 2014

### Tillskott från och värdeöverföringar till ägare

Kvittningsemission	31	2 939	-	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 <sup>1</sup>	-	-	809	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 <sup>2,3</sup>	-	-	1 591	-	1 591
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0	0	-	0

### Förändringar i ägarandel i dotterbolag

Kapitaltillskott från Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Justering av Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-13	-13	13	0

### Summa transaktioner med koncernens ägare

	<b>46</b>	<b>5 324</b>	<b>-</b>	<b>-13</b>	<b>5 357</b>	<b>13</b>	<b>5 371</b>
--	-----------	--------------	----------	------------	--------------	-----------	--------------

<b>Totalresultat jan-dec 2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 127</b>	<b>1 127</b>	<b>-2</b>	<b>1 125</b>
-----------------------------------	----------	----------	----------	--------------	--------------	-----------	--------------

<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>71</b>	<b>5 549</b>	<b>-</b>	<b>3 317</b>	<b>8 938</b>	<b>12</b>	<b>8 949</b>
---	-----------	--------------	----------	--------------	--------------	-----------	--------------

<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>71</b>	<b>5 549</b>	<b>-</b>	<b>3 317</b>	<b>8 938</b>	<b>12</b>	<b>8 949</b>
---	-----------	--------------	----------	--------------	--------------	-----------	--------------

## Transaktioner med koncernens ägare jan-dec 2015

### Tillskott från och värdeöverföringar till ägare

Nyemission, preferensaktier	1	164 <sup>2</sup>	-	-	165	-	165
Utdelning, preferensaktier <sup>4</sup>	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier <sup>4</sup>	-	-	-	-394	-394	-	-394

### Förändringar i ägarandel i dotterbolag

Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20

### Summa transaktioner med koncernens ägare

	<b>1</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-556</b>	<b>-391</b>	<b>-14</b>	<b>-407</b>
--	----------	------------	----------	-------------	-------------	------------	-------------

<b>Totalresultat jan-dec 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-132</b>	<b>2 324</b>	<b>2 192</b>	<b>15</b>	<b>2 207</b>
-----------------------------------	----------	----------	-------------	--------------	--------------	-----------	--------------

<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-132</b>	<b>5 084</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
---	-----------	--------------	-------------	--------------	---------------	-----------	---------------

1 I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 102 mkr, samt skatt om 22 mkr.

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

3 I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 34 mkr samt skatt om 7 mkr.

4 Per 31 december 2015 har 399 mkr delats ut till stamaktieägare och preferensaktieägare.

## Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2015	2014	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	408	179	1 366	821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-119	-15	-264	-239
Betald inkomstskatt	-	3	0	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>290</b>	<b>167</b>	<b>1 101</b>	<b>581</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar av rörelsefordringar	237	118	22	91
Förändringar av rörelseskulder	-72	-38	49	-45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>455</b>	<b>247</b>	<b>1 172</b>	<b>627</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-541</b>	<b>-1 942</b>	<b>-1 752</b>	<b>-2 499</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>494</b>	<b>1 792</b>	<b>717</b>	<b>2 182</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>408</b>	<b>97</b>	<b>138</b>	<b>310</b>
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	0	-
Likvida medel vid årets början	325	498	594	284
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>732</b>	<b>594</b>	<b>732</b>	<b>594</b>

## Segmentsinformation

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa konsoliderat	
	Helår		Helår		Helår		Helår	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	2 247	1 612	196	-	0	-	2 443	1 612
Fastighetskostnader								
<i>Drift</i>	-411	-306	-2	-	0	-	-413	-306
<i>Underhåll</i>	-191	-104	-3	-	0	-	-194	-104
<i>Fastighetsskatt</i>	-83	-67	-2	-	0	-	-86	-67
Fastighetsadministration	-78	-61	-2	-	0	-	-81	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>1 482</b>	<b>1 074</b>	<b>187</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>
Centraladministration							-112	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader							0	62
Andel i joint ventures resultat							255	239
Finansiella intäkter och kostnader							-450	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>							<b>1 363</b>	<b>821</b>
Värdeförändring fastigheter							1 501	695
Värdeförändring finansiella instrument							-42	-277
<b>Årets resultat före skatt</b>							<b>2 821</b>	<b>1 239</b>

### Segmentsredovisning enligt den tidigare segmentsindelningen

Mkr	Helår									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	1 388	806	505	443	208	221	341	143	2 443	1 612
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-225	-159	-99	-86	-9	-18	-79	-43	-413	-306
<i>Underhåll</i>	-70	-53	-40	-31	-32	-4	-52	-16	-194	-104
<i>Fastighetsskatt</i>	-36	-26	-28	-29	-6	-5	-15	-7	-86	-67
Fastighetsadministration	-39	-28	-22	-20	-5	-6	-12	-9	-81	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>1 017</b>	<b>540</b>	<b>314</b>	<b>276</b>	<b>156</b>	<b>188</b>	<b>183</b>	<b>69</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	13	15	53	58
Övriga externa kostnader	-8	-11	-33	-38
Personalkostnader	-8	-8	-30	-27
Avskrivningar	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>-4</b>	<b>-10</b>	<b>-7</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	850	570	850	570
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	89	286	354
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48	-46	-87	-135
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>812</b>	<b>609</b>	<b>1 039</b>	<b>782</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-187	-75	-187	-75
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>623</b>	<b>534</b>	<b>851</b>	<b>707</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>623</b>	<b>534</b>	<b>851</b>	<b>707</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Okt-dec		Helår	
	2015	2014	2015	2014
<b>Årets resultat</b>	<b>623</b>	<b>534</b>	<b>851</b>	<b>707</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-6	-	-86	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>617</b>	<b>534</b>	<b>765</b>	<b>707</b>

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 dec	
	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Andelar i koncernföretag	3 527	2 661
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	523	5 050
Uppskjuten skattefordran	24	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 074</b>	<b>7 711</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 103	2 076
Övriga kortfristiga fordringar	13	15
Kassa och bank	286	313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 402</b>	<b>2 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 476</b>	<b>10 115</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	72	71
Fritt eget kapital	8 913	8 536
<b>Eget kapital</b>	<b>8 985</b>	<b>8 607</b>
Obligationslån	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	75
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 200</b>	<b>1 275</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	18
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 101	144
Övriga kortfristiga skulder	190	70
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 291</b>	<b>232</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 491</b>	<b>1 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 476</b>	<b>10 115</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Andelar i koncernföretag	3 527	2 661
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	12 639	11 356



# Ordlista

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning.

## **Direktavkastning**

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

## **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**

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## **Fastighet**

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## **Förvaltningsresultat per stamaktie**

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

## **Hysesintäkt**

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

## **IAS**

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

## **IFRS**

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

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

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

## **Marknadsvärde fastigheter**

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

## **Preferenskapital**

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

## **Resultat per stamaktie**

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

## **Ränteswap**

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

## **Räntetak**

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

## **Räntetäckningsgrad**

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.

## **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.

## **Tomträttsavgäld**

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

## **Tomträtt**

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

## **Utdelningspolicy**

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

## **Verkligt värde fastigheter**

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

## **Överskottsgrad**

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.