



## Stark inledning på året

---

### KVARTALET JANUARI-MARS 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 650 mkr (589)
  - Förvaltningsresultatet uppgick till 340 mkr (265), vilket motsvarar 2,40 kr per stamaktie (1,84)
  - Resultat efter skatt uppgick till 654 mkr (506), motsvarande 4,78 kr per stamaktie (3,72)
  - Redovisat fastighetsvärde om 31,3 mdkr (27,6) omfattar 416 direktägda fastigheter (361)
  - Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 83,50 per stamaktie (66,46)
  - Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 294 mkr (420), motsvarande 2,04 kr per stamaktie (3,01)
- 

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Styrelsen förtydligade strategin avseende andelen samhällsfastigheter, vilka på sikt ska utgöra minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet. De finansiella målen justerades avseende räntetäckningsgraden som ska uppgå till minst två gånger.
- Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en nyemission av stamaktier om cirka 1 800 mkr med företrädesrätt för Hemfosas stamaktieägare med teckningsrelation om 1:5 och teckningskurs om 69,00 kr per stamaktie.
- Hemfosa förvärvade tre samhällsfastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 mkr.
- Hemfosa förvärvade nio samhällsfastigheter i Norge genom förvärv av Statens Park i Tønsbergs kommun till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 420 mkr.
- Hemfosa förvärvade tre samhällsfastigheter i Sverige, i Växjö, Uppsala och Gävle, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 470 mkr.
- Renodling av fastighetsportföljen fortsatte och under kvartalet avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 170 mkr. Därtill genomfördes fem styckevisa avyttringar av oprioniterade fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 160 mkr.
- Hemfosa tecknade ett tioårigt hyresavtal om elva tusen kvadratmeter med If Skadeförsäkring i tidigare vakanta ytor i området Södra Porten i Mölndal.

# Kommentar från VD

Under det första kvartalet förvärvade vi fastigheter till ett värde av 1,4 mdkr i Sverige, Norge och Finland och Hemfosa redovisar både ökad intjäningsförmåga och ett starkare förvaltningsresultat. Andelen samhällsfastigheter fortsatte att öka i linje med vår strategi att växa ytterligare inom denna fastighetstyp. Mot bakgrund av den starka utvecklingen och vår fortsatta tillväxtambition har vi föreslagit aktieägarna en offensiv emission som stärker våra möjligheter att fortsätta växa med hög och stabil avkastning.

## FÖRVALTNING

Vi lägger ännu ett starkt och händelserikt kvartal bakom oss. Vår intjäningsförmåga ökade genom förvärv värda cirka 1,4 mdkr på våra samtliga tre marknader, däribland vårt andra förvärv i Finland samt flera fullt uthyrda, nybyggda vård- och omsorgsfastigheter i Sverige. Dessutom avyttrade vi oprioriterade fastigheter till ett värde av 324 mkr som ett led i vårt arbete med att renodla fastighetsbeståndet mot en ökad andel samhällsfastigheter. Sammantaget innebar det att samhällsfastigheternas andel av det totala fastighetsvärdet ökade till 61 procent samtidigt som koncernens driftnetto steg med 17 procent till 428 mkr. Den positiva utvecklingen under kvartalet stärker oss i övertygelsen om att vi satsar rätt; att vi med inriktningen på samhällsfastigheter kan uppnå ökad intjäning och lägre risk.

## FÖRÄDLING

Hemfosa är idag det enda börsnoterade bolaget i Sverige med inriktning mot samhällsfastigheter. Vårt tydliga fokus med stabila kassaflöden och en position som erkänd och kunnig motpart inom samhällssektorn utgör en bra plattform för förvärv och fortsatt tillväxt. Under våren 2016 beslutade styrelsen för Hemfosa att förtydliga bolagets fokus mot samhällsfastigheter genom att anta strategin att utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet. Den geografiska expansionen till Norge och Finland är viktig för att nå dit. Genom att bredda det geografiska urvalet ökar vi förutsättningarna att identifiera bra affärsmöjligheter som passar oss, även i dagens konkurrensutsatta transaktionsmarknad. Den aktiva marknaden innebär också möjligheter för oss att renodla portföljen och fortsätta avyttra oprioriterade fastigheter.

## TILLVÄXT

Genom att förena långsiktig förvaltning och förädling med ett framgångsrikt transaktionsarbete har Hemfosa skapat stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna alltsedan starten för sju år sedan. Inledningen av 2016 fortsatte i samma starka anda och vi ser goda förutsättningar att fortsätta växa med hög och stabil intjäning. Detta ger oss råg i ryggen inför den offensiva emission av stamaktier som vi föreslår för våra aktieägare.

Med större tillgängligt kapital kan vi agera snabbare när vi identifierar rätt förvärv. Vårt mål är att sätta pengarna i arbete så snart som möjligt genom kloka förvärv. Vi utvärderar intressanta affärer på alla våra tre marknader. En stärkt kassa ger oss också ökade möjligheter att investera i och utveckla våra befintliga fastigheter. Det här ser vi som bra både för Hemfosa och för våra ägare. Vi hoppas på aktieägarnas förtroende på årsstämman som hålls idag – och ser fram emot att fortsätta leverera högst avkastning bland de noterade fastighetsbolagen i Sverige.

Jens Engwall, VD

Förvärv värda  
1,4 mdkr

Driftnettot  
steg 17%

Föreslår  
offensiv  
emission

# Översikt

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

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hysesintäkter	650	589	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-222	-221	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration	-26	-28	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	-3	0
Andel i joint ventures resultat	39	36	255
Finansiella intäkter och kostnader	-110	-106	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>340</b>	<b>265</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring fastigheter	498	394	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	-31	-52	-42
Aktuell och uppskjuten skatt	-153	-101	-483
<b>Årets resultat</b>	<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	25	-32	-131
<b>Årets totalresultat</b>	<b>679</b>	<b>474</b>	<b>2 207</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	31 mar		31 dec
	2016	2015	2015
Förvaltningsfastigheter	31 340	27 583	29 553
Andelar i joint ventures	1 211	641	1 075
Derivat och övriga anläggningstillgångar	7	13	7
Kortfristiga fordringar	337	303	82
Likvida medel	517	551	732
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>
Eget kapital	11 429	9 372	10 749
Räntebärande skulder	19 885	17 880	18 898
Derivat	133	155	103
Uppskjutna skatteskulder	861	533	701
Övriga skulder	1 104	1 150	997
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 412</b>	<b>29 901</b>	<b>31 449</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294	420	1 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 320	-2 557	-3 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	810	2 095	2 862
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-216</b>	<b>-43</b>	<b>138</b>

# Nyckeltal

## Finansiella nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Avkastning på eget kapital, %	23,9	21,4	23,7
Soliditet, % <sup>1</sup>	34,2	32,2	34,2
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1</sup>	63,4	64,8	63,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1</sup>	1,7	1,9	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	3,7	3,2	3,5

## Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	2,40	1,84	9,55
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie	4,78	3,72	16,87
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>1</sup>	73,22	58,90	68,06
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>1</sup>	83,50	66,46	76,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie	2,04	3,01	8,43
Utdelning, kronor per stamaktie <sup>3</sup>	0,75	-	3,00
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	131 440	131 440	131 440
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	131 440	131 440	131 440

## Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Utdelning, kronor per preferensaktie <sup>3</sup>	2,50	2,50	10,00
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>1</sup>	162,85	162,50	162,85
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	11 000	10 000	11 000

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Antal fastigheter <sup>1</sup>	416	361	411
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	2 848	2 688	2 768
Uthyrningsbar yta, tusen kvm <sup>1</sup>	2 642	2 545	2 607
Fastigheternas verkliga värde, mkr <sup>1</sup>	31 340	27 583	29 553
Fastighetsvärde, kronor per kvm <sup>1</sup>	11 862	10 838	11 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	90,8	90,7	90,4
Överskottsgrad, %	65,8	62,5	68,4
Direktavkastning, %	5,9	6,1	5,8

1 Vid periodens utgång.

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

3 På årsstämman 2015 fastställdes utdelning om 3,00 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning.

# Verksamhetens utveckling

## Resultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hysesintäkter	650	589	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-222	-221	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration	-26	-28	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	-3	0
Andel i joint ventures resultat	39	36	255
Finansiella intäkter och kostnader	-110	-106	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>340</b>	<b>265</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	498	394	1 500
Värdeförändring finansiella instrument	-31	-52	-42
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>808</b>	<b>606</b>	<b>2 821</b>
Aktuell skatt	-3	-2	-5
Uppskjuten skatt	-150	-99	-478
<b>Årets resultat</b>	<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	25	-32	-131
<b>Årets totalresultat</b>	<b>679</b>	<b>474</b>	<b>2 207</b>

## FÖRSTA KVARTALET JANUARI-MARS 2016

Hemfosa genomförde under det första kvartalet ett antal transaktioner i enlighet med strategin att fokusera fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter. Totalt förvärvades samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1,4 mdkr. Hemfosa fortsatte att etablera sig som en bredare nordisk aktör inom samhällsfastigheter genom förvärv av tre fastigheter i Finland till ett underliggande fastighetsvärde om 500 mkr och förvärv av nio fastigheter i Norge till ett underliggande fastighetsvärde om 420 mkr. Resterande förvärv omfattade samhällsfastigheter i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 470 mkr. Samtidigt fortsatte under kvartalet renodlingen av portföljen genom avyttring av oprioriterade fastigheter som inte längre passar in i verksamheten till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 324 mkr.

### Driftnetto

Hysesintäkterna för kvartalet uppgick till 650 mkr (589). Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2016 till totalt 2 642 tusen kvadratmeter (2 545). Genomsnittlig hyresintäkt per kvadratmeter uppgick till 1 205 kronor (1 213) för Samhällsfastigheter och till 761 kronor (752) per kvadratmeter för Övriga fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick till 90,8 procent (90,7).

Fastighetskostnaderna uppgick till 222 mkr (221), vilket motsvarade 79 kronor per kvadratmeter uthyrningsbar yta (87). Överskottsgraden uppgick till 65,8 procent (62,5) och direktavkastningen för hela portföljen till 5,9 procent (6,1).

Driftnettet uppgick till 428 mkr (367), vilket är en ökning med 61 mkr eller 17 procent.

## Förvaltningsresultat

Kvartalets förvaltning av fastighetsportföljen gav ett förvaltningsresultat på 340 mkr (265), vilket är en ökning med 28 procent jämfört med föregående år och förklaras främst av den större fastighetsportföljen. Förvaltningsresultat per stamaktie uppgick till 2,40 kronor (1,84) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

Centraladministrativa kostnader uppgick till 26 mkr (28).

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 39 mkr (36), vilket främst genererades från innehavet i Söderport Holding AB, och utgjordes av 26 mkr (27) i förvaltningsresultat, 11 mkr (23) i värdeökningar av fastigheter och finansiella instrument samt 2 mkr (-14) i skatter och övriga poster.

Finansiella intäkter och kostnader påverkades positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning. Den genomsnittliga låneportföljen var högre än föregående år, vilket bidrog till högre finansiella kostnader relativt sett. Den genomsnittliga räntan per den 31 mars 2016 uppgick till 2,06 procent (2,30). 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 63,4 procent (64,8).

## Förändringar i verkligt värde

Hemfosas fastighetsportfölj hade under kvartalet en orealiserad värdeförändring på 478 mkr (323), främst genererad av projektvinster och förändrade avkastningskrav.

Ränteswappar och räntetak hade per den 31 mars 2015 ett negativt verkligt värde om 132 mkr (154). Den orealiserade negativa värdeförändringen på ränteswappar och räntetak uppgick till 31 mkr (52) under året.

## Skatt

Den nominella skattesatsen i Sverige är 22 procent, i Norge 25 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 19 procent (17).

Den aktuella skattekostnaden uppgick till 3 mkr (2) och den uppskjutna skattekostnaden uppgick till 150 mkr (99), varav 152 mkr (101) var hänförligt till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter. Övriga poster avser uppskjutna skatteintäkter och -kostnader hänförliga till omvärdering av derivat och skattemässiga underskott samt genomförda fastighetstransaktioner.

Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

## Kvartalets resultat

Kvartalets resultat uppgick till 654 mkr (506), vilket motsvarade 4,78 kronor per stamaktie (3,72) efter beaktande av preferensaktiernas företrädesrätt till resultatet.

## Övrigt totalresultat

Omräkningen av den norska och finska verksamheten har under kvartalet genererat en omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om 25 mkr (-32). Uppskjuten skatt hänförlig till poster inom övrigt totalresultat uppgick till 7 mkr (0).

## Kassaflöde

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 294 mkr (420), vilket motsvarade 2,04 kronor per stamaktie (3,01). Det minskade kassaflödet från den löpande verksamheten är främst relaterat till större förvärv. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 320 mkr (-2 557), varav investeringar i befintliga fastigheter -146 mkr (-94), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 383 mkr (-3 338), avyttring av dotterbolag och fastigheter 300 mkr (890) samt övriga poster -92 mkr (-8).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 810 mkr (2 095). Under kvartalet utdelades 127 mkr (25) till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel med -216 mkr (-43) under kvartalet.



# Segmentsredovisning

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

Segmentet Sverige utgör det största segmentet som bidrar med 88 procent (94) av hyresintäkterna. Sverige kommer även fortsättningsvis att utgöra tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsportfölj, även om ambitionen är att övriga segment ska växa. I nedanstående tabeller presenteras Hemfosas driftnetto samt ett urval av nyckeltal för kvartalet och senaste helåret, dels uppdelat per segment och dels totalt för koncernen.

I pajdiagrammen illustreras storleken på de två fastighetstyperna Samhällsfastigheter och Övriga fastigheter, där Samhällsfastigheter bidrar med 65 procent (62) av kvartalets driftnetto och utgör 61 procent (57) av Hemfosas fastighetsvärde.

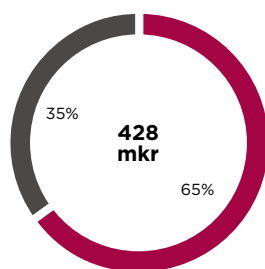
Driftnetto (mkr)	Sverige			Norge			Finland			Totalt		
	Jan-mar	Helår	Helår	Jan-mar	Helår	Helår	Jan-mar	Helår	Helår	Jan-mar	Helår	Helår
	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015	2016	2015	2015
Hysesintäkter	573	551	2 247	58	38	196	19	-	0	650	589	2 443
Fastighetskostnader												
<i>Drift</i>	-132	-128	-411	0	-1	-2	-1	-	0	-134	-129	-413
<i>Underhåll</i>	-44	-42	-191	-1	-1	-3	0	-	0	-46	-43	-194
<i>Fastighetsskatt</i>	-21	-22	-83	-1	0	-2	-1	-	0	-23	-22	-86
Fastighets-administration	-19	-27	-78	0	0	-2	0	-	0	-20	-27	-81
<b>Driftnetto</b>	<b>356</b>	<b>332</b>	<b>1 482</b>	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>187</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>

Periodens nyckeltal, 31 mar	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesvärde, mkr	2 518	2 484	244	204	85	-	2 848	2 688
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	2 429	2 436	149	109	64	-	2 642	2 545
Verkligt värde fastigheter, mkr	26 688	24 572	3 581	3 011	1 071	-	31 340	27 583
Antal fastigheter	381	353	30	8	5	-	416	361
Direktavkastning, %	5,8	6,0	6,7	6,7	6,6	-	5,9	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	89,9	99,4	100,0	100,0	-	90,8	90,7
Hyreskontraktens återstående löptid, år	5,5	5,4	9,2	10,1	9,2	-	6,0	5,8

<sup>1</sup> exklusive garage

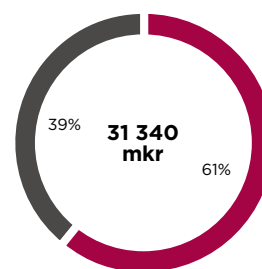


Driftnetto per fastighetstyp  
Koncernen jan-mar 2016



■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

Verkligt värde per fastighetstyp  
Koncernen 31 mar 2016



■ Samhällsfastigheter  
■ Övriga fastigheter

**85%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## SVERIGE

Sverige är Hemfosas huvudmarknad med en tydlig tyngdpunkt på Samhällsfastigheter. Ett aktivt transaktionsarbete bedrivs för att ytterligare renodla portföljen mot denna fastighetstyp, även om beståndet framgent kommer att innehålla Övriga fastigheter, som kompletterar portföljen på ett önskvärt sätt. Geografiskt har det svenska beståndet tyngdpunkt 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. Per den 31 mars 2016 utgjorde det svenska fastighetsbeståndet 85 procent av Hemfosas fastighetsvärde.

## Utveckling under kvartalet

Under kvartalet förvärvades tre samhällsfastigheter i Växjö, Uppsala och Gävle till ett underliggande fastighetsvärde om 466 mkr. I det svenska fastighetsbeståndet harrörde 55 procent (53) av hyresintäkterna och 58 procent (58) av driftnettet från Samhällsfastigheter.

Under kvartalet har fastighetsportföljen fortsatt renodlats och inom Övriga fastigheter avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle. Därtill genomfördes fem styckevisa avyttringar av oprioriterade fastigheter. Totalt avyttrades fastigheter under kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 324 mkr.

Hemfosa har 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 de större 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 med If Skadeförsäkring för hela ytan. Beräknad inflyttning i de upprustade och anpassade lokalerna är juni 2017.

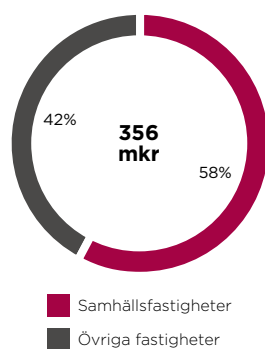
Segmentet Sverige är uppdelat i fem regioner, där region Stockholm och Mellan bidrar med relativt sett det högsta driftnettet. Segmentet stod för 88 procent (94) av hyresintäkterna och 83 procent (90) av driftnettet under kvartalet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 89,7 procent (89,9) och direktavkastningen för segmentet uppgick till 5,8 procent (6,0). Den lägre direktavkastningen är en följd av värdeutvecklingen på fastigheterna.

Segment Sverige (mkr)	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hyresintäkter	573	551	2 247
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-132	-128	-411
<i>Underhåll</i>	-44	-42	-191
<i>Fastighetsskatt</i>	-21	-22	-83
Fastighetsadministration	-19	-27	-78
<b>Driftnetto</b>	<b>356</b>	<b>332</b>	<b>1 482</b>
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	2 518	2 484	2 518
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>	2 429	2 436	2 451
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>	26 688	24 572	25 999
Antal fastigheter <sup>1</sup>	381	353	388
Direktavkastning, %	5,8	6,0	5,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	89,7	89,9	89,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>	5,5	5,4	5,4

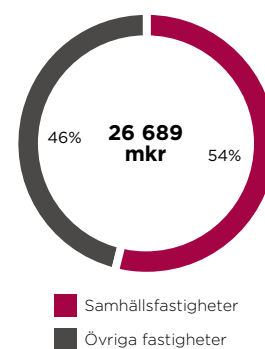
1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

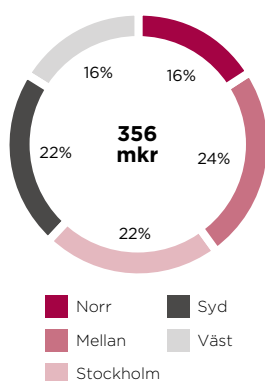
**Driftnetto per fastighetstyp  
Sverige jan-mar 2016**



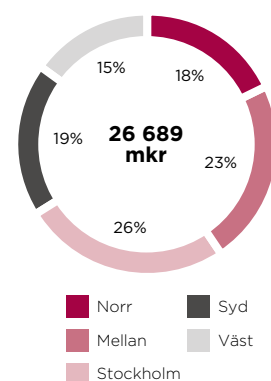
**Verkligt värde per fastighetstyp  
Sverige 31 mar 2016**



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



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



**11%**  
andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## NORGE

Hemfosa har sedan början av 2015 varit etablerat på den norska marknaden och per den 31 mars 2016 stod fastighetsbeståndet i Norge för elva procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Fastigheterna är främst belägna i Osloregionen och består uteslutande av samhällsfastigheter med alltifrån kontor och rättsväsende till skola, vård och omsorg bland verksamheterna. De största hyresgästerna är Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV Arbeids- og Velferdsforvaltningen och Høgskolen i Østfold. Hemfosa har byggt upp en förvaltningsorganisation i Norge som är dimensionerad för att hantera ett växande fastighetsbestånd.

### Utveckling under kvartalet

Under kvartalet förvärvade Hemfosa området Statens Park, i Tønsbergs kommun söder om Oslo, bestående av nio samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 414 mkr. Fastigheterna omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad.

Norge stod för nio procent (sex) av kvartalets hyresintäkter och 13 procent (tio) av driftnettot. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 99,4 procent (100,0). En lägre ekonomisk uthyrningsgrad jämfört med föregående period beror på en förvärvad vakans i samband med förvärvet av Statens Park. Direktavkastningen för segmentet uppgick till 6,7 procent (6,7).

Segment Norge (mkr)	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hyresintäkter	58	38	196
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	0	-1	-2
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-3
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	0	-2
Fastighetsadministration	0	0	-2
<b>Driftnetto</b>	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>187</b>
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	244	204	206
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>	149	109	119
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>	3 581	3 011	3 042
Antal fastigheter <sup>1</sup>	30	8	21
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	99,4	100,0	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>	9,2	10,1	10,2

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

---

# 3%

andel av  
koncernens  
fastighets-  
värde

## FINLAND

Finland är den tredje marknaden som Hemfosa, i slutet av 2015, etablerade sig på och fastighetsbeståndet består uteslutande av Samhällsfastigheter med fokus på landets större städer. Per den 31 mars 2016 utgjorde fastighetsbeståndet i Finland tre procent av Hemfosas fastighetsvärde. Hemfosa arbetar med att etablera en förvaltningsorganisation i Finland.

### Utveckling under kvartalet

Under kvartalet förvärvades 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, respektive en kontorsbyggnad. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda.

Finland stod för tre procent av kvartalets hyresintäkter och fyra procent av driftnettot. Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet uppgick till 100,0 procent och direktavkastningen uppgick till 6,6 procent, beräknat på ett förväntat driftnetto under en tolv månaders period.

Segment Finland (mkr)	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hyresintäkter	19	-	0
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-1	-	0
<i>Underhåll</i>	0	-	0
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-	0
Fastighetsadministration	0	-	0
<b>Driftnetto</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	85	-	45
Uthyrningsbar yta, tkvm <sup>1,2</sup>	64	-	37
Verkligt värde fastigheter, mkr <sup>1</sup>	1 071	-	512
Antal fastigheter <sup>1</sup>	5	-	2
Direktavkastning, %	6,6	-	7,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	100,0	-	100,0
Hyreskontraktens återstående löptid, år <sup>1</sup>	9,2	-	8,6

1 vid periodens utgång

2 exklusive garage

---

# Aktuell intjäningsförmåga

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

## Koncernens intjäningsförmåga

<b>Mkr</b>	<b>31 mar 2016</b>
Hysesintäkter	2 596
Fastighetskostnader	-671
Fastighetsadministration	-70
<b>Driftnetto</b>	<b>1 855</b>
Centraladministration	-114
Andel i joint ventures resultat	126
Finansiella intäkter och kostnader	-445
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 422</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 mars 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde och tomträttsavgäld per den 31 mars 2016.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2016, som uppgick till 2,06 procent.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till valutakurserna per den 31 mars 2016<sup>1</sup>.

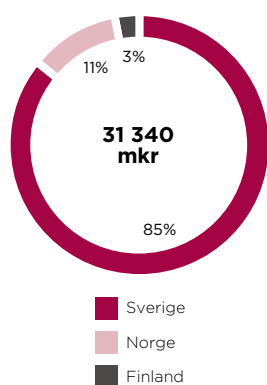
<sup>1</sup> Följande valutakurser är tillämpade: NOK/SEK om 0,9802 och EUR/SEK om 9,2323

# Fastighetsbeståndet

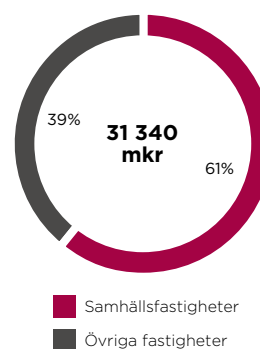
Hemfosas fastighetsbestånd domineras av fastighetstypen Samhällsfastigheter men består även av Övriga fastigheter. Hemfosa arbetar målmedvetet för att renodla fastighetsbeståndet mot Samhällsfastigheter, som under det första kvartalet 2016 utgjorde 60 procent av hyresintäkterna i koncernen och ambitionen 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 mars 2016 totalt 416 fastigheter (361). Fastigheterna hade ett totalt verkligt värde om 31,3 mdkr (27,6), varav Samhällsfastigheter utgjorde 19,2 mdkr (15,8) motsvarande 61 procent. Den sammanlagda ytan var 2 642 tusen kvadratmeter (2 545) med ett hyresvärde om 2 848 mkr (2 688).

Verkligt värde per segment  
31 mar 2016



Verkligt värde per fastighetstyp  
31 mar 2016



## INVESTERINGAR, FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Totala investeringar i fastigheter uppgick till 1 529 mkr (3 410), varav 1 383 mkr (3 316) avsåg förvärv av fastigheter och 146 mkr (94) investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Renodlingen av portföljen innebar att Hemfosa avyttrade oprioriterade fastigheter, som inte längre passade in i verksamheten, i hela portföljer såväl som styckevisa avyttringar av fastigheter. De sammanlagda avyttringarna under kvartalet uppgick till 324 mkr (939).

Investeringar, förvärv och avyttringar per segment, 31 mar	Sverige		Norge		Finland		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	146	94	0	-	-	-	146	94
varav Samhällsfastigheter	73	40	0	-	-	-	73	40
Förvärv av fastigheter, mkr	470	421	414	2 895	500	-	1 383	3 316
varav Samhällsfastigheter	469	397	414	2 895	500	-	1 382	3 292
Avyttringar av fastigheter, mkr	324	939	-	-	-	-	324	939
varav Samhällsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 minst 70 procent av hyresintäkterna.

Samhällsfästigheter bidrog under kvartalet med 60 procent (56) 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 kvartalets slut utgjorde Samhällsfästigheter 61 procent (57) av fastighetsbeståndets totala värde.

### Utveckling under kvartalet

Under kvartalet förvärvade Hemfosa 15 stycken Samhällsfästigheter till ett värde om 1,4 mdkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 72 tusen kvadratmeter.

I Sverige förvärvades under det första kvartalet tre samhällsfästigheter, vari hyresgästerna bedriver verksamheter inom skola, vård och omsorg.

I Norge förvärvades under kvartalet nio samhällsfästigheter, som utgör området Statens Park i Tønsbergs kommun söder om Oslo, till ett underliggande fastighetsvärde om 414 mkr. Fastigheterna omfattar totalt cirka 30 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta samt tomter med cirka 42 tusen kvadratmeter mark, där en av tomterna är detaljplanerad för en ny byggnad.

Under kvartalet förvärvades tre samhällsfästigheter 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 samt en kontorsbyggnad, vilken är fullt uthyrd, till det finska skatteverket. Den tredje fastigheten, ett myndighetshus, är belägen i Brahestad strax söder om Uleåborg och rymmer polismyndigheten, åklagarmyndigheten och kronofogdemyndigheten.

Nyckeltal per fastighets- kategori, 31 mar	Samhällsfästigheter											
	Skola		Kontor		Rätts- väsende		Vård/ Omsorg		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	497	439	535	450	332	321	276	214	9	25	1 648	1 450
Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	378	335	421	356	243	233	245	193	10	21	1 297	1 137
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 960	4 917	5 828	4 542	3 918	3 626	3 325	2 294	138	408	19 170	15 787
Antal fastigheter	57	51	50	41	40	38	105	47	7	8	259	185
Direktavkastning <sup>2</sup> , %											6,0	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %											94,9	95,2
Hyreskontraktens återstående löptid, år											7,0	6,9

1 exklusive garage

2 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 40 procent (44) av Hemfosas hyresintäkter under kvartalet.

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, i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen.



## Utveckling under kvartalet

Under kvartalet har fastighetsportföljen fortsatt renodlats och inom Övriga fastigheter avyttrades fem bostadsfastigheter i Gävle. Därtill genomfördes fem styckevisa avyttringar av oprioriterade fastigheter. Totalt avyttrades fastigheter under kvartalet till ett underliggande fastighetsvärde om 324 mkr.

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 mar	Övriga fastigheter							
	Kontor		Logistik/ Lager		Övrigt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde, mkr	675	691	305	294	220	253	1 200	1 238
Uthyrningsbar yta, tkvm	571	611	521	515	253	282	1 345	1 408
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 636	6 355	3 545	3 292	1 990	2 150	12 171	11 796
Antal fastigheter	66	77	35	34	56	65	157	176
Direktavkastning <sup>2</sup> , %							5,8	6,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %							85,3	85,5
Hyreskontraktens återstående löptid, år							4,5	4,3

1 exklusive garage

2 enligt intjäningsförmåga

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet på Hemfosas förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och erfarenhet både av området samt kategori av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna tillhandahåller marknadsvärdet på koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

### 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. Inflationsantagandet är för Sverige 1,0 procent under 2016 och för 2017 och framåt 2,0 procent. För Norge är inflationsantagandet 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 (6,8), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 6,4 procent per den 31 december 2015. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,6 procent (7,9) respektive 8,5 procent (8,7).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 31 340 mkr (27 583). Den totala förändringen under perioden uppgick till 1,8 mdkr (2,9) varav 1,4 mdkr (3,3) avser förvärvade fastigheter, 146 mkr (94) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 20 mkr (71) avser realiserad värdeförändring och 478 mkr (323) avser orealiserad värdeförändring. Fastigheter till ett värde om 324 mkr (939) har avyttrats under perioden. Omräkningsdifferenser för perioden uppgick till 83 mkr (-) hänförliga till förvärv i Norge och Finland.

<b>Förändring i fastighetsportföljens verkliga värde per segment, 31 mar</b>	<b>Sverige</b>		<b>Norge</b>		<b>Finland</b>		<b>Totalt</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående värde för året	25 999	24 718	3 042	-	512	-	29 553	24 718
Förvärvade fastigheter	470	421	414	2 895	500	-	1 383	3 316
Investeringar i befintliga fastigheter	146	94	0	-	-	-	146	94
Avyttrade fastigheter	-324	-939	-	-	-	-	-324	-939
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	20	71	-	-	-	-	20	71
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	377	207	47	116	54	-	478	323
Omräkningsdifferenser	-	-	78	-	5	-	83	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>26 688</b>	<b>24 572</b>	<b>3 581</b>	<b>3 011</b>	<b>1 071</b>	<b>-</b>	<b>31 340</b>	<b>27 583</b>

# Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 31 mars 2016 delägare i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i Rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat.

Mkr	Söderport Holding AB		Gardermoen Utvikling AS		Övriga bolag		Totalt	
	31 mar		31 mar		31 mar		31 mar	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Kapitalandel	863	610	323	-	25	30	1 211	640
Ägarandel %	50	50	65	-	50	50		
Resultatandel, jan-mar	40	36	0	-	-1	0	39	36
<i>Varav:</i>								
Förvaltningsresultat	26	27	0	-	0	0	26	27
Värdeförändring fastigheter	37	39	0	-	0	-	37	39
Värdeförändring finansiella instrument	-26	-16	0	-	-	-	-26	-16
Uppskjuten skatt	-7	-7	0	-	-	-	-7	-7
Övrigt	10	-7	0	-	-1	-	9	-7

## SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 mars 2016 fastigheter för 5,7 mdkr (5,1) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för kvartalet till 40 mkr (36) varav 26 mkr (27) avser förvaltningsresultat, 37 mkr (39) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, -26 mkr (-16) värdeförändringar på finansiella instrument, -7 mkr (-7) avser uppskjuten skatt samt övriga poster om 10 mkr (-7).

Under kvartalet har Söderport arbetat vidare med förvaltningen av fastigheterna, framförallt med inriktning på nyuthyrning.

Söderport ägde per den 31 mars 2016 55 fastigheter.

## Söderport Holding AB

Mkr	31 mar	
	2016	2015
Hysesintäkter jan-mar, mkr	136	128
Årets totalresultat jan-mar, mkr	60	77
varav Hemfosas andel (50%)	30	39
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	5 706	5 068
Räntebärande lån, mkr	3 206	3 210
Uppskjuten skatteskuld, mkr	251	116
Derivat, negativt värde, mkr	464	496
Eget kapital, mkr	1 726	1 216
varav Hemfosas andel (50%)	863	608
Antal fastigheter	55	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	667	613

## GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS

Hemfosa äger Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU) tillsammans med 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 vård 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. Byggnadsarbetet avseende sjukhuset påbörjades under 2015 och det beräknas stå färdigt i januari 2018.

I slutet av 2015 tecknade GCU avtal med Ullensaker kommun om att uppföra ett nytt lokalmedicinskt center i anslutning till LHLs sjukhus. Projekttytan 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 mars 2016 till 323 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.

## Gardermoen Campus Utvikling AS

Mkr	31 mar	
	2016	2015
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	425	-
Räntebärande lån, mkr	-	-
Eget kapital, mkr	478	-
varav Hemfosas andel (65%)	311	-
Antal fastigheter	2	-

## ÖVRIGA ANDELAR I JOINT VENTURES

Hemfosa äger tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanska-koncernen, 50 procent vardera, Gästgivaregatan Holding AB. Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. 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 slutet av 2015 avyttrade bolaget kvarvarande mark med tillhörande byggrätter.

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 mars 2016 till 11 429 mkr (9 372), vilket motsvarar en soliditet på 34,2 procent (32,2). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 979 mkr (8 598) per den 31 mars 2016.

Under kvartalet har 127 mkr delats ut.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2016 till 19 949 mkr (17 952) varav 18 717 mkr (16 714) avsåg lån från kreditinstitut, 1 200 mkr (1 200) obligationslån, 17 mkr (18) säljarreverser och 15 mkr (20) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (1 300), varav 11 mkr (118) var utnyttjat vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen tre checkkrediter om totalt 475 mkr (325), varav 455 mkr var utnyttjat per den 31 mars 2016. 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 63,4 procent (64,8) av fastighetsportföljens verkliga värde. Genomsnittlig ränta per den 31 mars 2016 uppgick till 2,06 procent (2,30). 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 mars 2016

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Räntetak, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	18 114	-4 688	-2 695	10 731	54%
1-2 år	1 766	385	384	2 535	13%
2-3 år	0	3 520	1 902	5 422	27%
3-4 år	29	783	0	812	4%
4-5 år	0	0	409	409	2%
>5 år	39	0	0	39	0%
<b>Summa</b>	<b>19 949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 949</b>	<b>100%</b>

Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 495 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 mars 2016 är 5 800 mkr (7 039) och räntetak 2 695 mkr (1 056). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntetak, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 51,6 procent (52,6) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Under kvartalet har nya avtal om räntetak om 409 mkr ingåtts. En marknadsmässig premie för räntetaken har erlagts. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,2 år (1,5).

## Räntebindning, ränteswappar den 31 mars 2016

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	1 112	0,8%	-3
1-2 år	385	0,1%	-4
2-3 år	3 520	1,1%	-110
3-4 år	783	1,1%	-17
4-5 år	0	0%	0
>5 år	0	0%	0
<b>Totalt</b>	<b>5 800</b>	<b>1,0%</b>	<b>-134</b>

Nettoförändringen av räntebärande skulder under kvartalet var 1 051 mkr (2 126). Under kvartalet har nya lån tagits upp på totalt 1 018 mkr avseende tillträdna fastigheter i Finland, Norge och Sverige. Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 85 mkr (511) varav 31 mkr (457) avsåg amortering vid försäljning av fastigheter och 54 mkr (19) avsåg löpande amortering enligt låneavtal.

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 -132 mkr (-154). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,9). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 mars 2016.

## Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 mars 2016

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr <sup>1</sup>	Summa, mkr
2016	1 566	8%	255	38	293
2017	6 687	34%	288	46	334
2018	6 488	33%	207	36	244
2019	1 098	6%	101	2	103
2020	3 343	17%	41	0	41
2021-	767	4%	47	0	47
<b>Totalt</b>	<b>19 949</b>	<b>100%</b>	<b>940</b>	<b>122</b>	<b>1 062</b>

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

# Övriga upplysningar

## MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 31 mars 2016 till 60 (57), varav 26 (25) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo, Växjö och Oslo.

I samband med förvärvet av samhällsfastigheter i Finland har arbetet med att etablera en förvaltningsorganisation i Helsingfors påbörjats.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

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

I och med förvärv av fastigheter i såväl Norge som Finland under 2015 är koncernen numera exponerad för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot förändring av valutakurs. För närvarande 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 mars 2016

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/-26
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/-26
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	-/+7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/-93
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/-113
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/- 10	+/-39
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	-81/+12
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	-/+200
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-131

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 mars 2016 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 132 540 207,9. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst.

Sista betalkurs den 31 mars 2016 uppgick till 89,25 kronor för stamaktien och 159,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 13 480 mkr. Per den 31 mars 2016 hade Hemfosa 16 081 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 65,2 procent av aktierna och 63,2 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 34,8 procent av aktierna och 36,8 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, 31 mars 2016

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	9,3%	10,0%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	10 132 533	-	7,1%	7,6%
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	4,8%	5,2%
AMF Försäkring och fonder	6 767 901	-	4,8%	5,1%
Lannebo Fonder	5 575 328	-	3,9%	4,2%
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	5 212 211	-	3,7%	3,9%
Swedbank Robur fonder	4 728 721	300 000	3,5%	3,6%
JPM Chase NA	3 262 826	-	2,4%	2,5%
Styrelse och ledning	6 774 909	57 779	4,8%	5,1%
Övriga	68 904 051	10 642 220	55,7%	52,8%
<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 999 999</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMA 2016

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. Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen enligt ovan till totalt 662 048 863,60 kronor.

Styrelsen har vidare fattat ett beslut om företrädesemission under förutsättning av årsstämmans godkännande. Styrelsen föreslår att de nya stamaktier som kan komma att emitteras enligt styrelsens beslut om företrädesemission ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Under förutsättning att årsstämman godkänner styrelsens beslut om företrädesemission ska en utdelning för tillkommande stamaktier kunna uppgå till högst 105 000 000,00 kronor.

Styrelsen har vidare föreslagit att årsstämman ska bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier. Styrelsen föreslår att de nya stamaktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet ska ge rätt till utdelning i enlighet med ovan, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet ska en utdelning för tillkommande stamaktier kunna uppgå till högst 51 903 666,00 kronor.

## 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 april 2016  
Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
(org. nr 556917-4377)

Jens Engwall  
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer, se vidare revisorernas granskningsrapport sid 32.

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



## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–juni 2016	<b>21 juli 2016</b>
Delårsrapport januari–september 2016	<b>9 november 2016</b>
Bokslutskommuniké januari–december 2016	<b>17 februari 2017</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	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Hyresintäkter	650	589	2 443
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-222	-221	-773
<b>Driftnetto</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>
Centraladministration	-26	-28	-112
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	-3	0
Andel i joint ventures resultat	39	36	255
Finansiella intäkter och kostnader	-110	-106	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>340</b>	<b>265</b>	<b>1 363</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	20	71	91
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	478	323	1 409
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	-	3
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-31	-52	-45
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>808</b>	<b>606</b>	<b>2 821</b>
Aktuell skatt	-3	-2	-5
Uppskjuten skatt	-150	-99	-478
<b>Årets resultat</b>	<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	25	-32	-131
<b>Årets totalresultat</b>	<b>679</b>	<b>474</b>	<b>2 207</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	652	514	2 324
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-8	15
<b>Årets resultat</b>	<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	677	482	2 191
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-8	16
<b>Årets totalresultat</b>	<b>679</b>	<b>474</b>	<b>2 207</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor</b>	<b>4,78</b>	<b>3,72</b>	<b>16,87</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 mar		31 dec
	2016	2015	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	31 340	27 583	29 553
Andelar i joint ventures	1 211	641	1 075
Övriga anläggningstillgångar	7	13	7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>32 558</b>	<b>28 237</b>	<b>30 635</b>
Kortfristiga fordringar	337	303	82
Likvida medel	517	551	732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>854</b>	<b>854</b>	<b>814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	11 415	9 368	10 737
Innehav utan bestämmande inflytande	14	4	12
<b>Eget kapital</b>	<b>11 429</b>	<b>9 372</b>	<b>10 749</b>
Långfristiga räntebärande skulder	18 005	17 697	17 228
Övriga långfristiga skulder	137	157	106
Uppskjutna skatteskulder	861	533	701
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 003</b>	<b>18 387</b>	<b>18 035</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 880	183	1 670
Övriga kortfristiga skulder	1 100	1 149	994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 980</b>	<b>1 332</b>	<b>2 664</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>21 983</b>	<b>19 719</b>	<b>20 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</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			
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>71</b>	<b>5 549</b>	<b>-</b>	<b>3 317</b>	<b>8 938</b>	<b>12</b>	<b>8 949</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare jan-mar 2015</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Emissionskostnader	-	-2	-	-	-2	-	-2
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-50	-50	-	-50
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-</b>	<b>-50</b>
<b>Totalresultat jan-mar 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-32</b>	<b>514</b>	<b>482</b>	<b>-8</b>	<b>474</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-03-31</b>	<b>71</b>	<b>5 547</b>	<b>-32</b>	<b>3 781</b>	<b>9 368</b>	<b>4</b>	<b>9 372</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare apr-dec 2015</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Nyemission, preferensaktier	1	165 <sup>1</sup>	-	-	166	-	166
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-107	-107	-	-107
Utdelning stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
<b>Förändringar i ägarandel i dotterbolag</b>							
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-4	-4	4	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>1</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>-505</b>	<b>-339</b>	<b>-16</b>	<b>-355</b>
<b>Totalresultat apr-dec 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-100</b>	<b>1 809</b>	<b>1 709</b>	<b>23</b>	<b>1 733</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-132</b>	<b>5 084</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-132</b>	<b>5 084</b>	<b>10 737</b>	<b>12</b>	<b>10 749</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare jan-mar 2016</b>							
<b>Totalresultat jan-mar 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>652</b>	<b>677</b>	<b>2</b>	<b>679</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-03-31</b>	<b>72</b>	<b>5 713</b>	<b>-107</b>	<b>5 737</b>	<b>11 415</b>	<b>14</b>	<b>11 429</b>

<sup>1</sup> Preferenskapitalet utgör 162,85 kronor per preferensaktie, totalt 1 791 mkr.

# Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	340	265	1 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-40	-36	-264
Betald inkomstskatt	0	-8	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>300</b>	<b>223</b>	<b>1 100</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar	-255	-208	22
Förändringar av rörelseskulder	249	405	98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>294</b>	<b>420</b>	<b>1 220</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	-17	-103
Avyttring av förvaltningsfastigheter	7	4	45
Investeringar i befintliga fastigheter	-146	-94	-566
Förvärv av dotterbolag	-1 373	-3 321	-4 491
Avyttring av dotterbolag	293	886	1 378
Förvärv av joint ventures	-	-	-221
Övrigt	-92	-14	14
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 320</b>	<b>-2 557</b>	<b>-3 943</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	165
Upptagna låneskulder	990	2 637	4 240
Amortering av låneskulder	-54	-517	-1 101
Lösen av befintliga swapavtal	-	-	-43
Utbetald utdelning till aktieägare	-127	-25	-399
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>810</b>	<b>2 095</b>	<b>2 862</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-216</b>	<b>-43</b>	<b>138</b>
Kursdifferens i likvida medel	2	0	0
Likvida medel vid årets början	732	594	594
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>517</b>	<b>551</b>	<b>732</b>

## NOT 1 SEGMENTSINFORMATION

Mkr	Sverige		Norge		Finland		Summa		
	Jan-mar	2016	2015	Jan-mar	2016	2015	Jan-mar	2016	2015
Hyresintäkter	573	551	58	38	19	-	650	589	
Fastighetskostnader									
<i>Drift</i>	-132	-128	0	-1	-1	-	-134	-129	
<i>Underhåll</i>	-44	-42	-1	-1	0	-	-46	-43	
<i>Fastighetsskatt</i>	-21	-22	-1	0	-1	-	-23	-22	
Fastighetsadministration	-19	-27	0	0	0	-	-20	-27	
<b>Driftnetto</b>	<b>356</b>	<b>332</b>	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	
Centraladministration							-26	-28	
Övriga rörelseintäkter och -kostnader							9	-3	
Andel i joint ventures resultat							39	36	
Finansiella intäkter och kostnader							-110	-106	
<b>Förvaltningsresultat</b>							<b>340</b>	<b>265</b>	
Värdeförändring fastigheter							498	394	
Värdeförändring finansiella instrument							-31	-52	
<b>Årets resultat före skatt</b>							<b>808</b>	<b>606</b>	

## NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Samtliga belopp i denna delårsrapport anges i miljoner kronor, mkr, om annat ej anges. Belopp inom parentes avser jämförande period under föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## NOT 3 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av delårsrapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar redovisningen. Viktiga uppskattningar och bedömningar framgår av Not 25 i årsredovisningen 2015.

## NOT 4 FINANSIELLA INSTRUMENT

Hemfosa värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i Rapport över finansiell ställning beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument omfattar hyresfordringar, derivat och likvida medel bland tillgångarna och räntebärande skulder, derivat och leverantörsskulder bland skulderna. Derivat redovisas till dess verkliga värde enligt Nivå 2-värdering. Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Ingen kvittning sker för närvarande.

Finansiella instrument, mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	31 mar 2016	31 dec 2015	31 mar 2016	31 dec 2015
Tillgångar värderade till verkligt värde	2	2	2	2
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	529	766	529	766
Skulder värderade till verkligt värde	134	103	134	103
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	19 973	18 987	19 973	18 987

## NOT 5 FINANSIERING

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

## NOT 6 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 18-19 i denna delårsrapport. Per den 31 mars 2016 hade koncernen borgensåtaganden för skulder i joint ventures uppgående till 127 mkr (-). Koncernen hade per den 31 mars 2016 inga fordringar på joint ventures.

## NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
Nettoomsättning	8	12	53
Övriga externa kostnader	-8	-9	-33
Personalkostnader	-4	-7	-30
Avskrivningar	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-4</b>	<b>-10</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	88	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-44	-173
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5</b>	<b>40</b>	<b>953</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	-187
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>	<b>-5</b>	<b>40</b>	<b>765</b>
Skatt	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>-5</b>	<b>40</b>	<b>765</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Helår
	2016	2015	2015
<b>Årets resultat</b>	<b>-5</b>	<b>40</b>	<b>765</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-5</b>	<b>40</b>	<b>765</b>

För perioden januari–mars 2016 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på -5 mkr (40). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag uppgick under perioden till 8 mkr (12). Moderbolagets investeringar i verksamheter i andra länder skapade valutakursdifferenser om 7 mkr (-32) och redovisas inom räntekostnader och liknande resultatposter.

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mar		31 dec
	2016	2015	2015
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i koncernföretag	4 199	2 876	3 527
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	5 460	523
Uppskjuten skattefordran	24	-	24
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 223</b>	<b>8 336</b>	<b>4 074</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 732	2 749	7 103
Övriga kortfristiga fordringar	10	13	13
Kassa och bank	7	34	286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 749</b>	<b>2 828</b>	<b>7 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 972</b>	<b>11 164</b>	<b>11 476</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	72	71	72
Fritt eget kapital	8 907	8 527	8 913
<b>Eget kapital</b>	<b>8 979</b>	<b>8 598</b>	<b>8 985</b>
Obligationslån	1 200	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	75	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 200</b>	<b>1 275</b>	<b>1 200</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 676	1 170	1 101
Övriga kortfristiga skulder	117	90	190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 793</b>	<b>1 260</b>	<b>1 291</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 993</b>	<b>2 535</b>	<b>2 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 972</b>	<b>11 164</b>	<b>11 476</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	4 199	2 876	3 527
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	13 311	11 472	12 639
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	127	-	-

Moderbolaget hade per den 31 mars 2016 ett eget kapital om 8 979 mkr (8 598), varav bundet eget kapital uppgick till 72 mkr (71).

Per den 31 mars 2016 hade moderbolaget långfristiga räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (1 200), exklusive kostnader i samband med upplåningen. Koncerninterna skulder uppgick till 1 676 mkr (1 245) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 732 mkr (8 209).

# Granskningsrapport

Hemfosa Fastigheter AB (publ.)  
Org nr 556917-4377

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemfosa Fastigheter AB (publ.) per den 31 mars 2016 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 april 2016  
KPMG AB

Björn Flink  
Auktoriserad revisor

# 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 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.

## 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.

## AFFÄRSIDÉ

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

## FINANSIELLA MÅL

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

## UTDELNINGSPOLICY

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

## STRATEGI

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

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

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

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