



Fortsatt renodling mot samhällsfastigheter

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 615 mkr (409)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 345 mkr (243), vilket motsvarar 2,43 kr per stamaktie (1,85)*
- Resultat efter skatt uppgick till 560 mkr (227), motsvarande 4,06 kr per stamaktie (1,75)*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 260 mkr (245), motsvarande 2,14 kr per stamaktie (1,85)*

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 1 819 mkr (1 190)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 958 mkr (642), vilket motsvarar 6,81 kr per stamaktie (5,85)*
- Resultat efter skatt uppgick till 1 642 mkr (572), motsvarande 11,93 kr per stamaktie (5,20)*
- Redovisat fastighetsvärde om 28,0 mdkr (17,5) omfattar 369 direktägda fastigheter (195)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 69,48 kr per stamaktie 57,55*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 797 mkr (380), motsvarande 5,59 kr per stamaktie (3,45)*

* Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av en aktiesplit (2:1) som genomfördes i maj 2015.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa förvärvade en samhällsfastighet i Karlstad. Fastigheten omfattar cirka sju tusen kvadratmeter utbildningslokaler och är fullt uthyrd med ett 20-årigt hyresavtal.
- Hemfosa genomförde en riktad preferensaktieemission. Det totala emissionsbeloppet uppgick till 166 299 833,70 kronor. Antal preferensaktier efter emissionen uppgick till 10 999 999.
- Hemfosas joint venture, Gardermoen Campus Utvikling AS, tecknade efter kvartalets utgång avtal om utveckling av ett lokalmedicinskt center vid Gardermoen nära Oslo, i direkt anslutning till det specialistsjukhus som bolaget påbörjade byggnation av i september i år. Byggstart är planerad till våren 2016 med färdigställande beräknat till januari 2018.
- Efter kvartalets utgång avyttrade Hemfosas joint venture, Söderport Fastigheter AB, åtta fastigheter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgår till 154 mkr.

Kommentar från VD

Vi fortsätter att stärka Hemfosa Fastigheters position som det största noterade fastighetsbolaget inriktat på samhällsfastigheter. Med ytterligare en investering i Osloområdet bevisar vi att vi är en betydande aktör på den norska marknaden. Vi analyserar också möjliga förvärv av samhällsfastigheter i Finland. Under det tredje kvartalet har intjäningskapaciteten stärkts ytterligare parallellt med att vi har sänkt finansieringsrisken genom lägre belåningsgrad och ökad soliditet.

ÖKAT FOKUS PÅ SAMHÄLLSFASTIGHETER

Under året har vi arbetat målmedvetet för att fokusera fastighetsbeståndet på samhällsfastigheter som nu står för mer än 60 procent av våra intäkter – och vår ambition är att andelen ska öka. Varje marknadsförutsättning kräver nya steg och förhållningssätt, att våga sitta still i båten kan ibland vara den mest opportunistiska strategin. Det vi ser som intressanta möjligheter för Hemfosa i rådande klimat är främst större strukturaffärer och utvecklingsprojekt inom den offentliga sektorn i Norden. Våra infrastrukturprojekt i Gardermoen är aktuella exempel på hur vi bokstavligen lägger grunden till långsiktigt stabil intjänning och nära relationer med våra hyresgäster.

BREDARE NORDISK AKTÖR

Under året har vi etablerat en tydlig position som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter i Norge och vi fortsätter växa både genom förvärv och fler utvecklingsprojekt. Under hösten avtalade vårt joint venture Gardermoen Campus Utvikling GCU om ytterligare ett kommunalt utvecklingsprojekt i Osloregionen – ett lokalmedicinskt centrum i direkt anslutning till det specialistsjukhus som vi påbörjade byggnation av i september. Att GCU valts ut som partner för ännu ett projekt i detta intressanta område visar att bolaget uppfattas som en seriös och handlingskraftig aktör inom segmentet även utanför Sverige. Nu öppnar vi för att bli en bredare nordisk aktör inom samhällsfastigheter genom att vända blicken mot Finland och aktivt undersöka möjliga affärer på den finska marknaden för samhällsfastigheter. Trots att de svenska, norska och finska fastighetsmarknaderna delvis skiljer sig åt finns mer som förenar när det kommer till synen på samhällsfastigheter och vi ser stor potential för en kraftfull och erfaren aktör som Hemfosa.

EN ORGANISATION I UTVECKLING

Vi har sedan starten av Hemfosa arbetat aktivt och långsiktigt med att säkerställa kompetensförsörjningen i alla led i det snabbt växande fastighetsbolaget. Under 2015 har Hemfosa förstärkt kompetensen i ledningsgruppen genom nya medarbetare som vi vill ge utrymme att växa och nå sin fulla kapacitet. Det är en naturlig utveckling för vår organisation och vi tror att framförhållning, öppenhet och en verklig tilltro till nästa generation är vägen framåt. Som ett led i detta arbete övertar Stina Lindh Hök, nuvarande transaktionschef, Lars Thagessons ansvarsområden avseende transaktioner i samband med att han övergår till en friare roll vid årsskiftet. Lars kommer även fortsättningsvis att arbeta exklusivt med Hemfosa, som konsult, med ansvar framförallt för att driva projektverksamheten i Norge och även sonderingen av den finska marknaden.

I övrigt är vi stolta över vår nominering till 2015 års Allbrightpris, som delas ut till ett bolag som gjort "en betydande insats för att driva företaget mot en mer meritokratisk och jämställd verksamhet". Ett renodlat fokus på kompetens och resultat är i mina ögon den enda vägen till en varaktigt framgångsrik verksamhet. Bolagets framgångar är ett kvitto på att denna inställning lönar sig för både medarbetare och investerare.

Med ännu ett stabilt kvartal bakom oss fortsätter vi på inlagen väg. Efter en riktad preferensaktieemission under kvartalet har vi även stärkt vår finansiella ställning. Vi är med andra ord väl rustade, på alla sätt, för att utveckla bolaget vidare.

Jens Engwall, VD

Ytterligare ett projekt i Norge

Förstärkt kompetens i ledningsgruppen

Översikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Jan-sep		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Hysesintäkter	1 819	1 190	1 612	1 584
Fastighetskostnader inkl. fastighets-administration	-586	-388	-538	-537
Driftnetto	1 233	802	1 074	1 047
Central administration	-83	-50	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-1	50	62	0
Andel i joint ventures resultat	141	224	239	125
Finansiella intäkter och kostnader	-332	-384	-480	-770
Förvaltningsresultat	958	642	821	323
Värdeförändring fastigheter	959	220	487	-214
Värdeförändring finansiella instrument	-61	-208	-277	23
Aktuell skatt	-1	-1	-2	-
Uppskjuten skatt	-212	-80	-67	99
Årets resultat	1 642	572	962	231

Övrigt totalresultat

Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-86	-	-	-
Årets totalresultat	1 555	572	962	231

Årets resultat hänförligt till:

Moderbolagets ägare	1 631	571	964	231
Innehav utan bestämmande inflytande	11	1	-2	0
Årets resultat	1 642	572	962	231

Årets resultat per stamaktie före och efter utspädning, kronor

	11,93	5,21	8,66	3,70
--	--------------	-------------	-------------	-------------

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	30 sep		31 dec	
	2015	2014	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	27 956	17 505	24 400	16 284
Andelar i joint ventures	957	690	609	455
Derivat	-	-	-	6
Övriga anläggningstillgångar	19	27	10	26
Kortfristiga fordringar	145	95	94	66
Likvida medel	324	498	594	284
Summa tillgångar	29 402	18 815	25 707	17 121
Eget kapital	9 850	6 720	8 701	2 369
Räntebärande skulder	17 649	10 957	15 760	13 660
Derivat	163	85	106	118
Uppskjutna skatteskulder	592	513	423	430
Övriga skulder	1 148	541	717	544
Summa eget kapital och skulder	29 402	18 815	25 707	17 121

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-sep		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	797	380	627	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 014	-1 006	-2 499	-503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52	840	2 182	284
Totalt kassaflöde	-269	214	310	42

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	Jan-sep		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Avkastning på eget kapital, %	21,9	9,4	12,6	13,6
Soliditet, % ¹	33,5	35,7	33,7	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % ¹	63,1	62,6	64,6	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr ¹	1,8	1,6	1,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2,3}	3,5	2,1	2,2	1,3

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-sep		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie ⁴	6,81	5,85	7,36	6,46
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie ⁴	11,93	5,20	8,66	3,70
Eget kapital, kronor per stamaktie ¹	61,31	51,15	53,84	47,38
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie ^{1,4}	69,48	57,55	59,98	58,20
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie ⁴	5,59	3,45	5,59	5,22
Utdelning, kronor per stamaktie	1,50	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	131 440	109 955	109 954	50 000
Antal utestående stamaktier, tusental ¹	131 440	131 440	131 440	50 000

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-sep		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Utdelning, kronor per preferensaktie	6,25	-	1,25	-
Eget kapital, kronor per preferensaktie ¹	162,85	-	162,50	-
Antal utestående preferensaktier, tusental ¹	11 000	-	10 000	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 sep		31 dec	
	2015	2014	2014	2013
Antal fastigheter	369	195	353	195
Hysesvärde, mkr	2 715	1 816	2 520	1 738
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 544	1 750	2 516	1 713
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	27 956	17 505	24 400	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	10 989	10 003	9 699	9 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	90,1	90,7	90,0
Överskottsgrad, %	67,8	67,4	66,6	66,1
Direktavkastning, %	5,9	6,3	6,1	6,4

1 Vid periodens utgång.

2 I räntekostnader för perioden jan-dec 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr (312).

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.

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	615	409	1 819	1 190	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-179	-121	-586	-388	-538
Driftnetto	436	288	1 233	802	1 074
Central administration	-23	-17	-83	-50	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	30	-1	50	62
Andel i joint ventures resultat	41	29	141	224	239
Finansiella intäkter och kostnader	-111	-87	-332	-384	-480
Förvaltningsresultat	345	243	958	642	821
Värdeförändring fastigheter	359	62	959	220	487
Värdeförändring finansiella instrument	-39	-63	-61	-208	-277
Årets resultat före skatt	664	241	1 855	653	1 031
Aktuell skatt	0	0	-1	-1	-2
Uppskjuten skatt	-104	-14	-212	-80	-67
Årets resultat	560	227	1 642	572	962

TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2015

Under tredje kvartalet 2015 tillträdde Hemfosa de tre kvarvarande fastigheterna i en portfölj om totalt 13 fastigheter i Norge, vari det bedrivs förskoleverksamhet. De första elva fastigheterna i portföljen tillträdde under det andra kvartalet.

I Sverige tillträdde tre fastigheter, vari det bedrivs förskole- eller skolverksamhet, med privata aktörer som hyresgäster. Fastigheterna är belägna i Stockholm och Karlstad, båda med långa hyresavtal på 15 respektive 20 år. Samtliga genomförda förvärv tillhör segmentet Samhällsfastigheter.

Under kvartalet avyttrades tre fastigheter i Kristianstad, tillhörande segmenten Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och Transaktionsfastigheter.

Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas totala fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2015 till 2 544 tusen kvadratmeter (1 750). Uthyrningsgraden uppgick till 90,7 procent (90,1). Driftnettot ökade i takt med den större fastighetsportföljen jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 70,8 procent (70,4) och direktavkastningen för hela portföljen uppgick till 5,9 procent (6,6).

Uthyrningsmarknaden har varit fortsatt stark under kvartalet och ett flertal hyresavtal har om- eller nyförhandlats. Projekt vad gäller underhåll, hyresgästanpassningar och övriga investeringar pågår i ett flertal fastigheter. Totalt gjordes investeringar i befintligt fastighetsbestånd med 168 mkr (153) under kvartalet.

Kostnader för central administration har ökat till följd av den större fastighetsportföljen, som krävt en större organisation och fler lokalkontor.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 41 mkr (29), vilket främst genererades från innehavet i Söderport Holding AB, och utgjordes av 36 mkr (38) i förvaltningsresultat, 19 mkr (5) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -14 mkr (-14) i övriga poster.

Finansiella intäkter och kostnader har påverkats 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. Belåningsgraden per den 30 september 2015 uppgick till 63,1 procent (62,6).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 359 mkr (62), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -3 mkr (-3) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 362 mkr (65). Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -39 mkr (-63), vilket beror på fortsatt sjunkande räntenivåer.

Den norska valutan har fortsatt att försvagas mot den svenska. Omräkningen av den norska verksamheten har under kvartalet genererat en omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om -43 mkr (-).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 306 mkr (245), vilket motsvarade 2,14 kronor per aktie (1,85). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -260 mkr (302), varav investeringar i befintliga fastigheter -168 mkr (-153), förvärv av dotterbolag och fastigheter -83 mkr (-5), avyttringar av dotterbolag och fastigheter 91 mkr (-3), förvärv av andelar i joint venture -90 mkr (-) och övriga poster om -8 mkr (463). Övriga poster innefattade föregående år främst återbetalning av lån samt utdelning från ett joint venture.

Finansieringsverksamheten påverkade kvartalets kassaflöde med -175 mkr (-348). Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttringar av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 0 mkr (115) och amorteringar till -243 mkr (-463). Under kvartalet delades -99 mkr (-) ut till Hemfosas aktieägare samt genomfördes nyemission av preferensaktier om en total emissionslikvid på 166 mkr (-).

Sammantaget förändrades likvida medel med -129 mkr (199) under kvartalet.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2015

Resultat

Under perioden genomförde Hemfosa de första fastighetsförvärven i Norge via bolaget Samfunnsbygg AS, som Hemfosa äger till 97,2 procent. Totalt har 21 samhällsfastigheter förvärvats i Osloområdet och Sydnorge med ett underliggande värde om motsvarande cirka 3,1 mdkr. Hemfosa förvärvade därutöver samhällsfastigheter i västra Sverige och i Stockholm till ett värde om 0,4 mdkr samt tecknade avtal om att investera cirka 1 mdkr i ett sjukhusprojekt i Norge.

Under perioden avyttrades fastigheter med ett underliggande värde om cirka 1,4 mdkr. Den största avyttringen avsåg en portfölj med nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, mellersta och västra Sverige.

Det högre driftnettot jämfört med föregående år förklaras av en större fastighetsportfölj. För perioden uppgick överskottsgraden till 67,8 procent (67,4).

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 141 mkr (225), vilket till övervägande del kom från innehavet i Söderport Holding AB. Den totala resultatandelen från joint ventures utgjordes av 96 mkr (94) i förvaltningsresultat, 106 mkr (202) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -61 mkr (-72) i övriga poster.

Minskningen av finansiella intäkter och kostnader är ett resultat av att räntebärande aktieägarlån delvis konverterades till eget kapital och delvis amorterades under slutet av första kvartalet 2014. Vidare har posten påverkats positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (2,1).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 959 mkr (220), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 91 mkr (27) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 868 mkr (193). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -61 mkr (-208) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (-55) och orealiserade värdeförändringar uppgick till -61 mkr (-153).

På grund av möjligheten att göra skattemässiga värdeminskningssavdrag och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja de skattemässiga underskott som skapats i verksamheten är den aktuella skattekostnaden låg. Den totala uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 212 (80) mkr, varav uppskjuten skattekostnad om 112 mkr (27) är hänförlig till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter. Övriga poster avser uppskjutna skatteintäkter och -kostnader hänförliga till omvärdering av derivat samt genomförda fastighetstransaktioner. Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

Omräkningen av den norska verksamheten har under perioden genererat en omräkningsdifferens i övrigt totalresultat om -86 mkr (-).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 797 mkr (380), vilket motsvarade 5,59 kronor per stamaktie (3,45). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 014 mkr (-1 006), varav investeringar i befintliga fastigheter -409 mkr (-387), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 030 mkr (-787), avyttring av dotterbolag och fastigheter 641 mkr (179), förvärv av andelar i joint venture -166 mkr (-) samt övriga poster om -49 mkr (-11).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med -52 mkr (840). Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 297 mkr (1 960) och amorteringar till -242 mkr (-2 145). Under perioden utdelades -272 mkr (-) till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel med -269 mkr (214) under perioden.

Segmentsredovisning

Fastighetsbeståndet är indelat i fyra segment; Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter vid attraktiva logistikknutpunkter. Transaktionsfastigheter innefattar fastigheter från de övriga segmenten som inte bedöms långsiktigt generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller är udda vad avser geografi och kategori.

61%
andel av
koncernens
driftnetto

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter bidrog med cirka 61 procent av Hemfosas driftnetto, vilket är en ökning med elva procentenheter under perioden. I segmentet ingick den 30 september 2015 totalt 199 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 1 156 tusen kvadratmeter.

Under kvartalet tillträdde Hemfosa de tre kvarvarande fastigheterna i Norge från det tidigare förvärvet om totalt 13 fastigheter där förskoleverksamhet bedrivs. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka tio tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 100 procent och löptiden för hyreskontrakten uppgick till 20 år. I Sverige tillträdde en fastighet i Karlstad där en privat aktör som bedriver skolverksamhet tecknat ett 20-årigt hyresavtal samt två fastigheter i Stockholm med 15-åriga hyresavtal där det bedrivs förskole- och skolverksamhet även här med en privat aktör som hyresgäst.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgick till 94,9 procent. Direktavkastningen för segmentet uppgick till 6,3 procent.

Uthyrningsarbetet innefattade under kvartalet flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Ett flertal projekt förtlöpte avseende ombyggnad och nybyggnad åt ett flertal skolor samt åt Polismyndigheten, Domstolsverket, Härnösands kommun och Västra Mälardalens Kommunalförbund.

Samhällsfastigheter (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	352	210	1 033	590	806
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-45	-34	-170	-114	-159
<i>Underhåll</i>	-22	-14	-54	-34	-53
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-26	-20	-26
Fastighetsadministration	-9	-7	-29	-21	-28
Driftnetto	269	147	754	401	540
Antal fastigheter			199	86	165
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			1 156	667	977
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,9	95,6	96,2

* exklusive garage

18%
andel av
koncernens
driftnetto

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 30 september 2015 totalt 58 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 506 tusen kvadratmeter och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 82,4 procent. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,2 procent.

Under kvartalet slutfördes projekt och påbörjades nya avtal med några stora hyresgäster. Uthyrningsarbetet under kvartalet innefattade både omförhandlade hyreskontrakt och nyuthyrningar, bland annat cirka tre tusen kvadratmeter nyuthyrningar i Göteborg. Därutöver avyttrades två fastigheter i Kristianstad.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	125	115	374	332	443
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-20	-18	-76	-64	-86
<i>Underhåll</i>	-5	-6	-30	-21	-31
<i>Fastighetsskatt</i>	-4	-7	-21	-22	-29
Fastighetsadministration	-5	-5	-18	-15	-19
Driftnetto	91	78	229	211	278
Antal fastigheter			58	46	63
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			506	438	527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			82,4	82,4	81,9

* exklusive garage

10%
andel av
koncernens
driftnetto

LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 30 september 2015 totalt 22 fastigheter, där merparten av fastigheterna ligger i södra och mellersta Sverige. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 408 tusen kvadratmeter och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,4 procent. Inom segmentet är majoriteten av hyresavtalen utformade så att hyresgästen själv hanterar driftskostnader kopplade till de förhyrda ytorna, så kallade triple-net-avtal. Direktavkastningen på Logistikfastigheter uppgick till 5,8 procent. Under kvartalet har resultatet belastats med 20 mkr i underhållskostnader hänförliga till åtgärdande av ett underdimensionerat golv i en av fastigheterna.

Logistikfastigheter (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	53	52	155	160	221
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-1	-3	-7	-12	-18
<i>Underhåll</i>	-21	0	-22	-3	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-4	-4	-5
Fastighetsadministration	-2	-1	-4	-4	-6
Driftnetto	28	46	118	136	188
Antal fastigheter			22	23	31
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			408	406	522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,4	94,8	91,4

* exklusive garage

11%
andel av
koncernens
driftnetto

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Per den 30 september 2015 ingick 90 fastigheter i segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Under kvartalet avyttrades en fastighet i Karlskrona. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85,6 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 475 tusen kvadratmeter. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,4 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	84	35	256	108	143
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-15	-9	-62	-33	-43
<i>Underhåll</i>	-14	-4	-39	-11	-16
<i>Fastighetsskatt</i>	-3	-2	-11	-5	-7
Fastighetsadministration	-3	-2	-10	-7	-9
Driftnetto	49	18	133	53	68
Antal fastigheter			90	40	94
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			475	239	491
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			85,6	79,8	87,4

* exklusive garage

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 september 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

Mkr	30 september 2015
Hyresintäkter	2 457
Fastighetskostnader	-651
Fastighetsadministration	-75
Driftnetto	1 731
Central administration	-104
Andel i joint ventures resultat	131
Finansiella intäkter och kostnader	-426
Förvaltningsresultat	1 332

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 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 central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 oktober 2015.
- Intjäningsförmågan för den norska verksamheten har räknats om till balansdagens valutakurs.
- Ovillkorade avtal om förvärv och försäljningar vid periodens utgång.

Fastighetsbeståndet

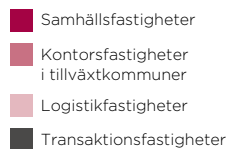
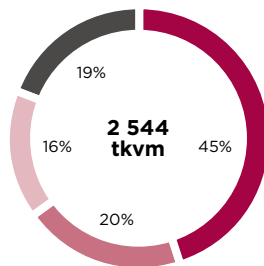
Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 september 2015 totalt 369 fastigheter (195). Av det totala fastighetsvärdet hänförs 89 procent till Sverige och elva procent till Norge. Det svenska beståndet har en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige. Omkring 40 procent av det totala fastighetsvärdet i Sverige finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg samt i Öresundsregionen.

Fastigheterna hade ett totalt redovisat värde om 28,0 mdkr (17,6). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 2 544 tusen kvadratmeter (1 750) med ett hyresvärde om 2 715 mkr (1 816).

Under perioden förvärvade Hemfosa 37 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 3,7 mdkr och en uthyrningsbar yta om cirka 183 tusen kvadratmeter.

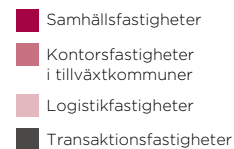
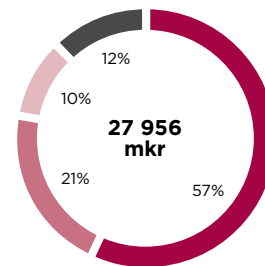
Uthyrningsbar fastighetsyta

Per segment, 30 september 2015



Redovisat fastighetsvärde

Per segment, 30 september 2015



Samtliga förvärv som genomfördes under perioden var inom segmentet Samhällsfastigheter. I Norge förvärvades under årets första kvartal fastigheter till ett värde av cirka 2,8 mdkr och under det andra och tredje kvartalet fastigheter till ett värde av cirka 0,3 mdkr. De fastigheter som förvärvades under det andra och tredje kvartalet omfattar en total uthyrningsbar yta om tio tusen kvadratmeter och är fullt uthyrda. Hyresgästen i dessa fastigheter är en privat aktör som bedriver förskoleverksamhet i lokalerna.

I Västra Götaland förvärvades under första kvartalet elva samhällsfastigheter med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster med verksamheter inom vård, skola och äldreboenden. Under tredje kvartalet tillträdde tre samhällsfastigheter i Sverige, en fastighet i Karlstad där en privat aktör bedriver skolverksamhet och två fastigheter i Stockholm där förskole- och skolverksamhet bedrivs, även här med en privat aktör som hyresgäst. För samtliga tre fastigheter har långa hyresavtal tecknats.

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 ett bostadsbestånd om nio tusen kvadratmeter i Haninge kommun samt två mindre fastigheter inom segmentet Transaktionsfastigheter. Under tredje kvartalet avyttrades tre mindre fastigheter i Kristianstad, region Syd, från segmenten Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och Transaktionsfastigheter.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 409 mkr (387). De största pågående projekten per den 30 september utgjordes av om- och tillbyggnad åt Vattenfall i en fastighet i Umeå, om- och tillbyggnad åt Tingsrätten i Alingsås samt en omfattande fasadrenovering på en fastighet i Gävle. Investeringarna ger en positiv avkastning och bedöms öka värdet på fastigheterna.

Fastighetsinformation, 30 september 2015

Per segment	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyseskontraktens återstående löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	1 156	1 472	94,9	7,0	16 020	199
Kontorsfastigheter	506	608	82,4	3,2	5 840	58
Logistikfastigheter	408	243	94,4	8,0	2 858	22
Transaktionsfastigheter	475	392	85,6	2,9	3 238	90
Totalt	2 544	2 715	90,7	5,7	27 956	369

* exklusive garage

Per region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyseskontraktens återstående löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	418	441	92,0	6,1	4 197	84
Mellan	604	600	92,8	4,7	6 025	76
Stockholm	409	585	89,5	5,9	6 459	51
Syd	604	483	89,5	4,1	4 608	88
Väst	388	399	84,4	6,0	3 704	49
Norge	121	209	100,0	10,5	2 963	21
Totalt	2 544	2 715	90,7	5,7	27 956	369

* exklusive garage

I nedanstående tabell presenteras investeringar gjorda i befintliga fastigheter, gjorda förvärv samt redovisat värde på avyttrade fastigheter under året.

Investeringar, förvärv och avyttringar, januari–september 2015

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	181	3 674	295
Kontorsfastigheter	146	7	126
Logistikfastigheter	41	0	854
Transaktionsfastigheter	41	33	112
Totalt	409	3 714	1 387

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	50	41	1
Mellan	67	74	133
Stockholm	136	173	816
Syd	53	0	437
Väst	103	403	0
Norge	0	3 023	-
Totalt	409	3 714	1 387

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 marknads förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, 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 noll procent under 2015 för Sverige och 2,5 procent för Norge. För 2016 och framåt är inflationsantagandet 2 procent för Sverige och 2,5 procent för Norge. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund i värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

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

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 28,4 mdr (17,6). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 3 689 mkr (1 218) varav 3 714 mkr (787) avser förvärvade fastigheter, 409 mkr (387) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 91 mkr (27) avser realiserad värdeförändring och 868 mkr (193) avser orealiserad värdeförändring. Fastigheter till ett värde om 1 387 mkr (176) har avyttrats under perioden. Omräkningsdifferenser för perioden uppgick till -6 mkr (-) hänförligt till förvärv i Norge. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad rabatt för uppskjuten skatt om 451 mkr (107) inkluderats i det redovisade fastighetsvärdet i Rapport över finansiell ställning. Totalt redovisat värde uppgår till 28,0 mdr (17,5).

Redovisat fastighetsvärde

Mkr	30 september 2015	30 september 2014
Ingående värde för året	24 718	16 394
Förvärvade fastigheter	3 714	787
Investeringar i befintliga fastigheter	409	387
Avyttrade fastigheter	-1 387	-176
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	91	27
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	868	193
Omräkningsdifferenser	-6	-
Utgående värde för perioden	28 407	17 612
Förvärvad uppskjuten skatt	-451	-107
Redovisat fastighetsvärde	27 956	17 505

Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 30 september 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 Campus Utvikling AS		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs II AB		Kronfastigheter Holding AB		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015*	2014	2015	2014
	Kapitalandel, 30 sep	762	601	164	-	24	23	7	12	-	54	957
Ägarandel %, 30 sep	50	50	65	-	50	50	50	50	-	50		
Resultatandel, jan-sep	143	201	-2	-	0	2	0	0	-	22	141	225
Varav:												
Förvaltningsresultat	96	72	0	-	0	2	0	0	-	20	96	94
Värdeförändring fastigheter	99	273	0	-	0	-	0	-	-	8	99	281
Värdeförändring finansiella instrument	7	-79	0	-	-	-	-	-	-	-	7	-79
Uppskjuten skatt	-41	-50	0	-	-	-	-	-	-	-7	-41	-57
Övrigt	-18	-15	-2	-	-	-	-	-	-	-	-20	-15

* Från den 31 december 2014 är Kronfastigheter Holding AB ett helägt dotterbolag.

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 30 september 2015 fastigheter för cirka 5,6 mdkr (5,2) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för perioden januari – september 2015 till 143 mkr (201) varav 96 mkr (72) avser förvaltningsresultat, 99 mkr (273) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, 7 mkr (-79) värdeförändringar på finansiella instrument, -41 mkr (-50) avser uppskjuten skatt samt övriga poster om -18 mkr (-15).

Under perioden tillträdde Söderport fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 0,4 mdkr. Förvärvet omfattar 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 är belägna i orterna Hallstahammar, Olofström samt Oskarshamn, övriga mindre fastigheter finns på 16 orter i södra och mellersta Sverige. Under andra kvartalet avyttrades två av de nyförvärvade fastigheterna och under tredje kvartalet avyttrades en obebyggd fastighet. Söderport ägde per den 30 september 67 fastigheter.

Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	30 sep 2015	30 sep 2014
Antal fastigheter	67	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	749	613
<i>Hemfosas andel av utvald finansiell information</i>		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter jan-sep, mkr	202	162
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 817	2 451
Eget kapital, mkr	791	594
Räntebärande skulder, mkr	1 706	1 594
Derivat, negativt värde, mkr	227	199
Uppskjuten skatteskuld, mkr	92	47

GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS

I juni 2015 förvärvade Hemfosa 65 procent av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU). Den andra delägaren till GCU är Aspelin Ramm, 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 detaljplanelagt. Enligt fastställd detaljplan kan byggnader upp till totalt 68 tusen kvadratmeter uppföras.

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 vid två befintliga specialistsjukhus till det nya sjukhuset när detta är färdigbyggt. Under kvartalet har byggnadsarbetet avseende sjukhuset påbörjats och det beräknas stå färdigt i januari 2018. Hemfosas investering i GCU uppgick den 30 september 2015 till 166 mkr.

Efter kvartalets utgång har GCU tecknat 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.

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.

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

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.

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

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. Bolaget äger en byggrätt för bostäder i Strängnäs om cirka tre tusen kvadratmeter.

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 30 september 2015 till 9 850 mkr (6 720), vilket motsvarar en soliditet på 33,5 procent (35,7). Hemfosa har som finansiellt mål att soliditeten ska överstiga 30 procent. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 367 mkr (6 481) per den 30 september 2015. Under kvartalet har en riktad nyemission av 999 999 preferensaktier tillfört bolaget 166 mkr till det egna kapitalet. Totalt preferenskapital vid periodens utgång uppgick till 1 755 mkr. Årsstämman 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 periodens utgång hade 272 mkr delats ut, resterande utdelning har skuldförts i Rapport över finansiell ställning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2015 till 17 649 mkr (10 957) varav 16 419 mkr (9 719) avsåg lån från kreditinstitut, 1 193 mkr (1 188) obligationslån, 18 mkr (46) säljarreverser och 19 mkr (3) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (800), varav 619 mkr (800) var outnyttjad vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr (150), vilka var outnyttjade per den 30 september 2015. Koncernen har även lån som är upptagna i norska kronor avseende förvärv av fastigheter i Norge.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 63,1 procent (62,6) av fastighetsportföljens redovisade värde i Rapport över finansiell ställning. Genomsnittlig ränta per den 30 september 2015 uppgick till 2,23 procent (2,94). STIBOR 3-månader har under hela perioden 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 lånavtal gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det lägre ränteläget.

Räntebindning uppdelat på instrument den 30 september 2015

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	15 814	-6 957	-528	8 328	47
1-2 år	665	1 454	0	2 119	12
2-3 år	1 097	1 053	192	2 342	13
3-4 år	0	3 782	336	4 118	23
4-5 år	33	668	0	701	4
>5 år	40	0	0	40	0
Summa	17 649	0	0	17 649	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntecappar med en total volym om 9 126 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 räntederivat och räntecappar. 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 30 september 2015 är 8 070 mkr (6 579) och räntecappar 1 056 mkr (-). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntecappar, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 59,3 procent (66,3) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Under perioden har nya ränteswappar tagits upp för lån i norska kronor. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,5 år (2,1).

Räntebindning, ränteswappar den 30 september 2015

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	1 112	0,8	-9
1-2 år	1 454	0,3	-9
2-3 år	1 053	0,9	-11
3-4 år	3 782	1,1	-130
4-5 år	668	1,3	-5
>5 år	0	0	0
Summa	8 070	0,9	-163

Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var -116 mkr (348). Förändringen förklaras av nyupptagna lån på totalt 155 mkr (368) avseende förvärv av fastigheter i Sverige och Norge. Förvärvet av förskolor i Norge har till största del finansierats efter periodens utgång. Amorteringar under kvartalet uppgick totalt till 271 mkr (459), varav 100 mkr (304) avsåg amortering av revolverande krediter, 33 mkr (-) avsåg amortering vid försäljning av fastigheter, samt 138 mkr (19) avsåg löpande amortering enligt låneavtal.

Under fjärde kvartalet förfaller inga krediter, sånär som på en rullande kredit om 19 mkr. För de lån som förfaller under 2016 bedömer Hemfosa att sannolikheten är hög att kunna refinansiera lånen på marknadsmässiga villkor.

Vid periodens utgång uppgick det sammanlagda verkliga värdet på ränteswappar och räntetak till -163 mkr (-22). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,6 år (2,8). Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 30 september 2015, samtidigt som räntetaken hade ett positivt verkligt värde.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 30 september 2015

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr*	Summa, mkr
2015	19	0	81	19	100
2016	3 353	19	299	68	367
2017	6 165	35	217	56	273
2018	4 496	26	144	47	191
2019	572	3	70	8	78
2020-	3 044	17	58	0	59
Totalt	17 649	100	869	198	1 067

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

Övriga upplysningar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hemfosa har genom sitt joint venture GCU tecknat avtal om utveckling av ett lokalmedicinskt center vid Gardermoen nära Oslo, i direkt anslutning till det specialistsjukhus som bolaget påbörjade byggnation av i september i år. Ett 30-årigt hyresavtal som innefattar drift och underhåll är tecknat med Ullensaker kommun avseende drygt hälften av den totala projektytan om 7 826 kvm. Förhandlingar pågår avseende uthyrning av övriga ytor i fastigheten som uppförs i anslutning till specialistsjukhuset. Byggstart är planerad till våren 2016 med färdigställande beräknat till januari 2018.

Söderport Fastigheter AB, vilket Hemfosa äger till lika delar med AB Sagax, har i tre separata transaktioner avyttrat åtta fastigheter. Det sammanlagda försäljningspriset uppgår till 154 mkr. Hemfosas resultat uppgår till 8 mkr. Fastigheterna frånträds under fjärde kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 30 september 2015 till 61 (36), varav 26 (18) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo och Växjö. De förvärv som Hemfosa genomförde under det fjärde kvartalet 2014 innebar att personalen ökade med 21 personer samt att kontor etablerades i Härnösand, Karlskrona, Värnamo, Växjö och Oslo.

Uppbyggnaden av en förvaltningsorganisation i Norge har fortskridit enligt plan och i oktober förstärktes den med en business controller. Förväntningen är att organisationen ska stärkas med ytterligare en eller två personer till årsskiftet.

Hemfosa genomförde under kvartalet ledningsförändringar, bland annat förstärktes koncernledningen med finanschef Linda Eriksson och ekonomichef Ann-Sofie Lindroth samt Simon Venemyr Ottersland, COO för den norska verksamheten. Samtidigt meddelades att COO för Sverige, Lars Thagesson, vid årets slut kommer att övergå till en roll som konsult och då arbeta exklusivt för Hemfosa. Hans ansvarsområden delas mellan Annika Ekström, ansvarig för förvaltning och Stina Lindh Hök, ansvarig för transaktion.

MODERBOLAGET

För perioden januari–september 2015 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 228 mkr (173). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under perioden till 41 mkr (44).

Moderbolaget hade per den 30 september 2015 ett eget kapital om 8 367 mkr (6 481), varav bundet eget kapital uppgick till 72 mkr (65).

Per den 30 september 2015 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (1 200), exklusive kostnader i samband med upplåningen. Koncerninterna skulder uppgick till 1 249 mkr (75) och koncerninterna fordringar uppgick till 8 191 mkr (5 104).

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.

I enlighet härmed har följande personer utsetts till ledamöter i valberedningen:

Mats Andersson, Fjärde AP-fonden,

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB,

Lennart Francke, Swedbank Robur fonder,

Maria Nordqvist, Lannebo Fonder, samt

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. 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.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15–16 i delårsrapporten. Koncernen hade per den 30 september 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 Norge under 2015 är koncernen numera exponerat för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar och 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, 30 september 2015

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, 90,1%		
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	25
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	87
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+109/-109
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+52/-18
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-176
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-215

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".

Årsstämman 2015 tog beslut om en uppdelning av bolagets aktier varvid en befintlig aktie i bolaget den 19 maj 2015 delades i två aktier av samma aktieslag (aktiesplit 2:1).

Per den 30 september uppgick antalet aktier i Hemfosa till 141 440 208, varav 131 440 208 stamaktier och 10 000 000 preferensaktien. Årsstämman 2015 bemyndigade styrelsen att vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om emission av högst 5 000 000 preferensaktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Efter genomförd uppdelning av bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst 10 000 000 preferensaktier. Den 29 september 2015 fattade styrelsen beslut om att nyttja detta mandat att genomföra en riktad nyemission på totalt 999 999 nya preferensaktier, se nedan avsnittet Riktad nyemission september 2015. Efter emissionen uppgår antalet aktier i Hemfosa numer till 142 440 207, varav 131 440 208 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier.

Sista betalkurs den 30 september 2015 uppgick till 89,25 kronor för stamaktien och 162,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 13 351 mkr. Per den 30 september 2015 hade Hemfosa 16 244 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 69 procent av aktierna och 68 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 31 procent av aktierna och 32 procent av rösterna.

Ägarfördelning, 30 september 2015

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier ¹	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	13 169 266	-	9,2%	9,9%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	11 253 901	-	7,9%	8,5%
Swedbank Roburs fonder	7 261 594	300 000	5,3%	5,5%
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	4,8%	5,2%
AMF Försäkring och fonder	6 266 939	-	4,4%	4,7%
Lannebo Fonder	5 973 647	-	4,2%	4,5%
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	3 370 783	-	2,4%	2,5%
Ikano Invest AB	3 134 562	-	2,2%	2,4%
Styrelse och ledning	8 849 304	152 600	6,3%	6,7%
Övriga	65 296 650	10 547 399	53,2%	50,1%
Summa	131 440 208	10 999 999	100,0%	100,0%

¹ Likviddag för de nyemitterade preferensaktierna var den 30 september 2015, varför tabellen visar även dessa, trots att emissionen registrerades den 1 oktober 2015.

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.

Emissionen registrerades den 1 oktober 2015 och de nya preferensaktierna berättigar till utdelning från och med avstämningsdagen för utdelning som infaller den 9 oktober 2015. Efter emissionen uppgår antalet preferensaktier i Hemfosa numer till 10 999 999.

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 6 november 2015
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 30.

Hemfosa offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden fredagen den 6 november 2015, klockan 07.30.



FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké januari–december 2015	19 februari 2016
Delårsrapport januari–mars 2016	19 april 2016
Årsstämma 2016	19 april 2016
Delårsrapport januari–juni 2016	21 juli 2016

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB
Telefon +46 8 448 04 80
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka
www.hemfosa.se

Jens Engwall, VD, tel: +46 8 448 04 82, mail: jens.engwall@hemfosa.se

Karin Osslind, CFO, tel: +46 8 448 04 84, mail: karin.ossind@hemfosa.se

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	615	409	1 819	1 190	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-179	-121	-586	-388	-538
Driftnetto	436	288	1 233	802	1 074
Central administration	-23	-17	-83	-50	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	30	-1	50	62
Andel i joint ventures resultat	41	29	141	224	239
Finansiella intäkter och kostnader	-111	-87	-332	-384	-480
Förvaltningsresultat	345	243	958	642	821
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-3	-3	91	27	147
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	362	65	868	193	340
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	-	-	-55	-75
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-39	-63	-61	-154	-202
Årets resultat före skatt	664	241	1 855	653	1 031
Aktuell skatt	0	0	-1	-1	-2
Uppskjuten skatt	-104	-14	-212	-80	-67
Årets resultat	560	227	1 642	572	962
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-43	-	-86	-	-
Årets totalresultat	517	227	1 555	572	962
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	558	227	1 631	571	964
Innehav utan bestämmande inflytande	2	0	11	1	-2
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	515	227	1 544	571	964
Innehav utan bestämmande inflytande	2	0	11	1	-2
Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	4,06	1,73	11,93	5,21	8,66

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 Sep		31 dec
	2015	2014	2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	27 956	17 505	24 400
Andelar i joint ventures	957	690	609
Övriga anläggningstillgångar	19	27	10
Summa anläggningstillgångar	28 933	18 222	25 019
Kortfristiga fordringar	145	95	94
Likvida medel	324	498	594
Summa omsättningstillgångar	470	593	688
SUMMA TILLGÅNGAR	29 402	18 815	25 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	9 842	6 718	8 689
Innehav utan bestämmande inflytande	8	2	12
Eget kapital	9 850	6 720	8 701
Långfristiga räntebärande skulder	17 471	10 670	15 531
Övriga långfristiga skulder	167	85	106
Uppskjutna skatteskulder	592	513	423
Summa långfristiga skulder	18 230	11 268	16 060
Kortfristiga räntebärande skulder	178	287	229
Övriga kortfristiga skulder	1 144	541	717
Summa kortfristiga skulder	1 322	828	946
Summa skulder	19 552	12 096	17 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 402	18 815	25 707

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
Transaktioner med koncernens ägare, jan-sep 2014							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Kvittningsemission	31	2 939	-	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 ¹	-	-	809	-	809
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0	0	-	0
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	41	3 738	-	0	3 779	0	3 779
Totalresultat jan-sep 2014	-	-	-	571	571	1	572
Utgående eget kapital 2014-09-30	66	3 963	-	2 689	6 718	2	6 720
Transaktioner med koncernens ägare, okt-dec 2014							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 ^{2,3}	-	-	1 591	-	1 591
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Justering av Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-13	-13	13	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	5	1 586	-	-	1 591	-	1 591
Totalresultat okt-dec 2014	-	-	-	393	393	-3	390
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	5 549	-	3 069	8 689	12	8 701
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 069	8 689	12	8 701
Transaktioner med koncernens ägare jan-sep 2015							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Nyemission, preferensaktier	1	163 ^{2,3}	-	-	164	-	164
Utdelning, preferensaktier ⁴	-	-	-	-157	-157	-	-157
Utdelning, stamaktier ⁴	-	-	-	-394	-394	-	-394
Förändringar i ägarandel i dotterbolag							
Förvärv av dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5	-5	5	-
Avyttring av delägt dotterbolag	-	-	-	-	-	-20	-20
Summa transaktioner med koncernens ägare	1	163	-	-556	-387	-15	-407
Totalresultat jan-sep 2015	-	-	-86	1 631	1 544	11	1 555
Utgående eget kapital 2015-09-30	72	5 712	-86	4 144	9 842	8	9 850

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 30 september 2015 har 272 mkr delats ut till stamaktieägare och preferensaktieägare.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	345	243	958	642	821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-41	-29	-145	-224	-239
Betald inkomstskatt	0	0	-8	-4	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	304	214	805	414	581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar	109	18	-135	-26	91
Förändringar av rörelseskulder	-108	13	127	-8	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306	245	797	380	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260	302	-1 014	-1 006	-2 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175	-348	-52	840	2 182
Årets kassaflöde	-129	199	-269	214	310
Kursdifferens i likvida medel	-1	-	-	-	-
Likvida medel vid årets början	455	299	594	284	284
Likvida medel vid årets slut	325	498	325	498	594

Segmentsinformation

Mkr	Jan-sep									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	1 033	590	374	332	155	160	256	108	1 819	1 190
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-170	-114	-76	-64	-7	-12	-62	-33	-316	-223
<i>Underhåll</i>	-54	-34	-30	-21	-22	-3	-39	-11	-145	-69
<i>Fastighetsskatt</i>	-26	-20	-21	-22	-4	-4	-11	-5	-62	-50
Fastighetsadministration	-29	-21	-18	-15	-4	-4	-10	-7	-62	-46
Driftnetto	754	401	229	211	118	136	133	53	1 233	802
Central administration									-83	-50
Övriga rörelseintäkter och -kostnader									-1	50
Andel i joint ventures resultat									141	224
Finansiella intäkter och kostnader									-332	-384
Förvaltningsresultat									958	642
Värdeförändring fastigheter, realiserad									91	27
Värdeförändring fastigheter, orealiserad									868	193
Värdeförändring finansiella instrument									-61	-208
Årets resultat före skatt									1 855	653
Investeringar i befintligt bestånd under perioden	182	241	145	118	41	3	41	24	409	387
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 30 sep	16 020	8 650	5 840	4 854	2 858	2 754	3 238	1 247	27 956	17 505

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Nettoomsättning	14	15	41	44	58
Övriga externa kostnader	-7	-11	-26	-29	-38
Personalkostnader	-7	-6	-22	-18	-27
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	0	-2	-7	-3	-7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	92	90	273	264	924
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-13	-38	-88	-135
Resultat efter finansiella poster	79	75	228	173	782
Bokslutsdispositioner					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-75
Resultat efter bokslutsdispositioner	79	75	228	173	707
Skatt	-	-	-	-	-
Årets resultat	79	75	228	173	707

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	jul-sep		Jan-sep		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Årets resultat	79	75	228	173	707
Årets övrigt totalresultat					
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-40	-	-80	-	-
Årets totalresultat	39	75	148	173	707

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 sep		31 dec
	2015	2014	2014
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i joint ventures	0	31	-
Andelar i koncernföretag	2 887	2 533	2 661
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	704	4 758	5 050
Övriga anläggningstillgångar	-	26	-
Summa anläggningstillgångar	3 591	7 348	7 711
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	7 487	346	2 076
Övriga kortfristiga fordringar	47	14	15
Kassa och bank	10	76	313
Summa omsättningstillgångar	7 544	436	2 404
SUMMA TILLGÅNGAR	11 135	7 784	10 115
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	72	66	71
Fritt eget kapital	8 295	6 416	8 536
Eget kapital	8 367	6 481	8 607
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	75	75
Summa långfristiga skulder	1 200	1 275	1 275
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	18
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 249	-	144
Övriga kortfristiga skulder	319	28	70
Summa kortfristiga skulder	1 568	28	232
Summa skulder	2 768	1 303	1 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 135	7 784	10 115
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	2 887	2 533	2 661
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	12 074	6 690	11 356

Granskningsrapport

Till styrelsen i 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 30 september 2015 och den niomånadersperiod 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 6 november 2015
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 redovisade 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.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

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.

Räntecap

Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med en räntecap 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 hyresvärdet.

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.

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 hysesintäkter.

Affärsidé

Hemfosas affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av samhällsfinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden.

Strategi

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

- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet.
- Skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning.

Hemfosa ska vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:

- Skapa tillväxt.
- Maximera avkastning i förhållande till risk.
- Generera transaktionsvinster.

Finansiella mål

- Att leverera högst totalavkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.
- Att öka eget kapital till 10 mdr över en femårsperiod.
- Att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter avdrag för betald skatt.
- Att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 30 procent.