Hemfosa
FASTIGHETER

Inbjudan till förvärv av aktier i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

SEB

Swedbank

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig ej heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land eller jurisdiktion där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land eller jurisdiktion. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De aktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 (”Securities Act”), någon provinslag i Kanada eller någon annan tillämplig lag i andra länder såsom exempelvis Australien, Hongkong, Japan eller Sydafrika och får inte utbjudas eller försäljas, direkt eller indirekt, inom USA eller i Kanada eller i andra länder, såsom exempelvis Australien, Hongkong, Japan eller Sydafrika annat än i sådana undantagsfall som ej kräver registrering enligt Securities Act, någon provinslag i Kanada eller annan tillämplig lag i något annat land än Sverige.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet direktiv 2010/73/EU, i varje medlemsstat benämnt ”Prospektdirektivet”) och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 (inbegripet förordningarna (EU) nr 486/2012, 862/2012 och 759/2013). Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Prospektet har översatts till engelska. I den engelska översättningen finns särskilda friskrivningar och restriktioner som gäller vid försäljning av aktier utanför Sverige. I händelse av att den engelska översättningen utöver nämnda friskrivningar och restriktioner inte överensstämmer med det svenska originalet ska det svenska originalet äga företräde. Svensk rätt är tillämplig på Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och/eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk rätt av svensk domstol exklusivt. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis alltid tabeller eller andra beräkningar exakt.

Finansiell information i Prospektet har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor i den omfattning som beskrivs i avsnitten ”Revisorsrapport avseende proformaredovisning”, ” Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga” och ”Revisorsrapport avseende historisk finansiell information”. Övrig finansiell information som rör Koncernen i Prospektet, och som inte utgör del av den information som reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges i avsnitten ”Revisorsrapport avseende proformaredovisning”, ”Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga” och ”Revisorsrapport avseende historisk finansiell information”, härrör från Koncernens interna redovisnings- och rapporteringssystem och har inte reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor om så inte uttryckligen anges.

I samband med Erbjudandet kan Emissionsinstituten komma att genomföra transaktioner som stabiliserar eller bibehåller aktiernas kurs på nivåer som annars kanske inte skulle råda på marknaden. Dessa stabiliseringsåtgärder kommer inte att genomföras till högre pris än priset i Erbjudandet. Sådan stabilisering syftar till att stödja marknadspriset på aktierna och kan komma att vidtas under en period från och med första dagen för handel i Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm till och med 30 kalenderdagar därefter. Det finns inte någon garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att genomföras och för det fall de genomförs kan de avbrytas när som helst.

Framåtriktad information

Prospektet kan innehålla framåtriktad information. Sådan information är ingen garanti för framtida förhållanden och är föremål för ofrånkomliga risker och osäkerhetsfaktorer. Framåtriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom ”kan”, ”ska”, ”förväntas”, ”tros”, ”uppskattas”, ”planeras”, ”förbereds”, ”beräknas”, ”har för avsikt att”, ”prognostiseras”, ”försöker” eller ”skulle kunna”, eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Framåtriktad information kan bland annat innefatta uttalanden om Hemfosas framtida verksamhet. Denna framåtriktade information speglar Hemfosas nuvarande förväntningar baserat på för Bolaget tillgänglig information och bygger på ett antal antaganden som är föremål för risker och osäkerhetsmoment som kan vara utanför Hemfosas kontroll. Faktiska resultat kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framåtriktade informationen. All framåtriktad information baseras uteslutande på de förhållanden som råder vid tidpunkten då den lämnas och Bolaget och dess styrelse har ingen skyldighet (och frånsäger sig uttryckligen sådan skyldighet) att uppdatera eller ändra sådan framåtriktad information, vare sig som en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information från tredje part i form av värderingsintyg samt bransch- och marknadsinformation. Viss information och uttalanden i Prospektet avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs samt Hemfosas ställning i förhållande till dess konkurrenter är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part utan återspeglar snarare Hemfosas bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter. Hemfosa har emellertid inte gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Hemfosa är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Hemfosa kan inte garantera deras riktighet. I Prospektet gör Hemfosa vissa uttalanden om sin marknadsposition. Bolaget anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av dess konkurrenters marknadsposition. Varken Hemfosa, Säljande aktieägare eller Emissionsinstituten tar något ansvar för riktigheten i någon marknads- eller branschinformation i Prospektet. Hemfosa bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgetts korrekt. Såvitt Hemfosa känner till, och har haft möjlighet att säkerställa genom information som har publicerats av sådan tredje part, har inte några fakta utelämnats som skulle kunna innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	14
Inbjudan till förvärv av aktier	20
Bakgrund och motiv	21
Villkor och anvisningar	22
VD har ordet	28
Marknadsöversikt	30
Verksamhetsbeskrivning	49
Fastighetsbestånd	54
Joint ventures	83
Proformaredovisning	86
Revisorsrapport avseende proformaredovisning	89
Aktuell intjäningsförmåga	90
Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga	91
Utvald finansiell information	92
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	97
Kapitalstruktur och annan finansiell information	102
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	108
Bolagsstyrning	113
Bolagsordning	118
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	119
Legala frågor och kompletterande information	122
Vissa skattefrågor i Sverige	128
Historisk finansiell information	130
Revisorsrapport avseende historisk finansiell information	168
Ordlista	169
Fastighetsförteckning	171
Adresser	176

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal aktier som erbjuds
Erbjudandet omfattar högst 34 508 879 aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Erbjudandet kan komma att omfatta upp till ytterligare 4 347 826 aktier om övertilldelningsoptionen (se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Avtal om placering av aktier”) utnyttjas. Erbjudandet omfattar således totalt högst 38 856 705 aktier.

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Emissionsinstituten.

Försäljningspris
Försäljningspriset i Erbjudandet förväntas komma att fastställas inom intervallet 88–96 SEK per aktie. Prisintervallet har fastställts av Säljande aktieägare och styrelsen för Hemfosa i samråd med Emissionsinstituten baserat på ett bedömt investeringsintresse från institutionella investerare. Försäljningspriset i erbjudandet till allmänheten kommer dock inte att överstiga 96 SEK per aktie. Courtage utgår ej. Det slutligen fastställda försäljningspriset kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 mars 2014.

Preliminär tidplan

Anmälningsperiod för allmänheten	10 mars 2014 – 19 mars 2014
Notering på NASDAQ OMX Stockholm	21 mars 2014
Likviddag	26 mars 2014

Övrigt

ISIN-kod	SE0005731171
Kortnamn (ticker) på NASDAQ OMX Stockholm	HEMF

Finansiell kalender

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2014	7 maj 2014

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE AKTIER

Observera att besked om tilldelning till allmänheten beräknas ske omkring den 21 mars 2014. Snarast därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelas aktier får inget meddelande. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Emissionsinstituten, Avanza eller Nordnet kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till sådan förvärvare medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 26 mars 2014.

Handel i Hemfosa-aktien på NASDAQ OMX Stockholm beräknas komma att påbörjas omkring den 21 mars 2014. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 26 mars 2014 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på NASDAQ OMX Stockholm från och med den dag då handeln i aktien påbörjas utan först när aktierna finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Se vidare avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

DEFINITIONER

”**Emissionsinstituten**” avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (”**SEB**”) och Swedbank AB (publ) (”**Swedbank**”).

”**Erbjudandet**” avser inbjudan till förvärv av aktier i Hemfosa i enlighet med villkoren i Prospektet.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB, tidigare VPC AB.

”**Hemfosa**” eller ”**Bolaget**” avser, beroende på sammanhanget, Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377, eller den koncern i vilken Hemfosa är moderbolag. Med ”**Koncernen**” avses den koncern i vilken Hemfosa är moderbolag.

”**NASDAQ OMX Stockholm**” avser NASDAQ OMX Stockholm AB:s huvudmarknad.

”**Prospektet**” avser detta prospekt.

”**SEK**” avser svenska kronor, ”**MSEK**” avser miljoner svenska kronor och ”**MDRSEK**” avser miljarder svenska kronor.

”**Säljande aktieägare**” avser Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt, Folksam ömsesidig livförsäkring, KPA Pensionsförsäkring AB (publ), Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Fjärde AP-fonden, IKANO Invest Aktiebolag och If Skadeförsäkring AB (publ).

Sammanfattning

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i punkter. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepappers-erbjudande. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informations-kravet tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

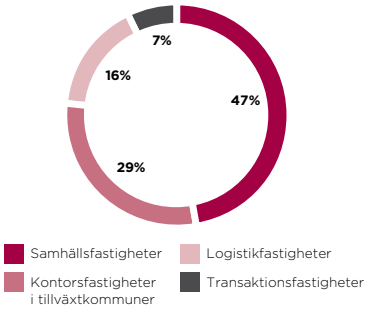
A.1	*Introduktion och varningar*	• Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. • Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. • Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. • Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, till-sammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	*Samtycke och finansiella mellanhänder*	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

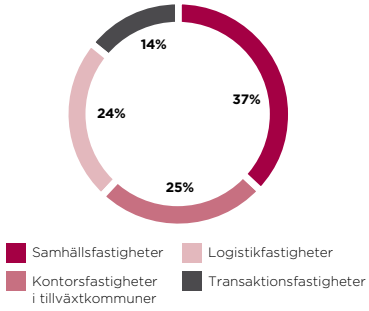
B.1	*Registrerad firma och handels-beteckning*	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377. Bolagets aktie kommer på NASDAQ OMX Stockholm att handlas under kortnamnet (ticker) HEMF.
B.2	*Säte och bolags-form m.m.*	Bolaget har sitt säte i Nacka och dess associationsform är aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3	*Funktion och huvudsaklig verksamhet*	Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastig-heter med ett tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en lång-siktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta på transaktionsmarknaden. Hemfosas fastighetsbestånd är indelat i segmenten samhällsfastigheter, kontors-fastigheter i tillväxtkommuner, logistikfastigheter och transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet. Kontorsfastigheter i tillväxt-kommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkom-muner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet transaktionsfastigheter ingår fastig-heter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori. Hemfosas fastighetsbestånd omfattade per den 31 december 2013 totalt 195 fastig-heter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 16 284 MSEK och den uthyrningsbara arean var 1 713 tkvm.

B.3 *Funktion och huvudsaklig verksamhet, forts.*

Fastighetsvärde per segment



Uthyrningsbar area per segment



Fastighetsbestånd fördelat per segment per den 31 december 2013

	Antal fastig-heter	Uthynings-bar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyres-värde, MSEK[1)]	Ekonomisk uthyrnings-grad, %[1)]	Hyres-intäkter, MSEK[1)]	Fastig-hets-värde, MSEK	Andel av totalt, fastig-hets-värde, %
Samhällsfastigheter	85	632	63	840	92	771	7 679	47
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	45	431	99	513	84	429	4 708	29
Logistikfastigheter	23	407	24	235	94	221	2 677	16
Transaktions-fastigheter	42	243	46	166	84	140	1 221	7
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

Fastighetsbestånd fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

	Antal fastig-heter	Uthynings-bar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyres-värde, MSEK[1)]	Ekonomisk uthyrnings-grad, %[1)]	Hyres-intäkter, MSEK[1)]	Fastig-hets-värde, MSEK	Andel av totalt, fastig-hets-värde, %
Stockholm	37	411	70	561	86	483	5 220	32
Göteborg	29	290	53	271	88	238	2 385	15
Mälardalen	22	208	16	178	93	166	1 834	11
Skåne	19	186	28	157	85	133	1 548	10
Karlstad	6	82	8	115	90	104	1 130	7
Sundsvall	8	47	6	55	91	50	572	4
Luleå	5	35	3	42	96	41	395	2
Umeå	4	35	10	33	78	25	351	2
Övrigt	65	420	40	343	94	321	2 850	17
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

	Antal fastig-heter	Uthynings-bar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyres-värde, MSEK[1)]	Ekonomisk uthyrnings-grad, %[1)]	Hyres-intäkter, MSEK[1)]	Fastig-hets-värde, MSEK	Andel av totalt, fastig-hets-värde, %
Kontor	87	829	141	1 029	88	907	9 305	57
Logistik, lager och industri	39	540	55	307	90	276	3 152	19
Rättsväsende	27	174	20	196	93	182	1 591	10
Skola, vård och omsorg	19	108	11	157	90	142	1 545	9
Handel	12	43	4	33	90	30	315	2
Övrigt	11	19	2	32	75	24	377	2
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

1) Hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och hyresintäkter baseras på den aktuella intjäningsförmågan per den 31 december 2013.

B.4a	*Trender*	Ett ökat förtroende hos hushåll och företag tyder på en vändning i konjunkturen i början av 2014 då BNP-tillväxten i Sverige förväntas öka och en konjunkturåterhämtning bedöms inledas. BNP-tillväxten förväntas uppgå till cirka 2,5 procent 2014 jämfört med en ökning om 0,7 procent under 2013. Det ser också något ljusare ut på arbetsmarknaden där arbetslösheten minskar och förväntas gå ned till 7,7 procent 2014 jämfört med 8,0 procent 2013. Samtidigt stimuleras ekonomin genom skattesänkningar och det låga ränteläget som förväntas kvarstå fram till 2015. De svenska hushållen har relativt de svenska företagen haft en starkare återhämtning som delvis kan tillskrivas stark intäktstillväxt och högt sparande. De flesta indikatorer visar på fortsatt stigande konsumtion, vilken förväntas öka under 2014 med 3,0 procent åtföljt av 2,2 procent under 2015. En förbättrad arbetsmarknad med minskad arbetslöshet i kombination med stigande bostadspriser förstärker bilden av hushållens förmåga till snabb återhämtning.[1)] Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under senare år tack vare bland annat den ovan nämnda stabila makroekonomiska utvecklingen relativt övriga Europa. Dock har en allt högre värderad valuta haft något dämpande effekt. Primärt har investerarfokus ackumulerats kring centralt belägna fastigheter i storstäderna, vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. Detta har medfört att transaktionsmarknaden över tid successivt har utökats från att främst inbegripa Sveriges tre största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet, vilket motsvarar stora delar av Hemfosas marknader. För kommersiella fastigheter får detta en positiv effekt genom en starkare efterfrågan på lokaler i kombination med en bättre betalningsförmåga hos befintliga och potentiella hyresgäster. Bland fastighetsbolag har det blivit allt vanligare att söka alternativa finansieringar såsom upplåning via obligationsemissioner eller emissioner av preferensaktier trots att den svenska kreditmarknaden i jämförelse med många europeiska kreditmarknader bedöms vara relativt likvid. 1) Konjunkturinstitutet, december 2013 och SEB Nordic Outlook, november 2013
B.5	*Koncern-beskrivning*	Bolaget är moderbolag inom den koncern som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB och de dotterbolag som ägs genom de direktägda dotterbolagen.
B.6	*Större aktieägare, anmälningspliktiga personer*	Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt äger 17,8 procent, Fjärde AP-fonden 17,8 procent, IKANO Invest Aktiebolag 17,8 procent, If Skadeförsäkring AB (publ) 13,9 procent, Kåpan Pensioner Försäkringsförening 11,9 procent, KPA Pensionsförsäkring AB (publ) 7,1 procent och Folksam ömsesidig livförsäkring 4,7 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Utöver de av de nämnda aktieägare som äger mer än fem procent av kapitalet och rösterna finns per datumet för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.

B.7 *Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning*

Rapport över resultat för Koncernen

MSEK	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Hyresintäkter	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–298	–302	–270
Underhållskostnader	–110	–165	–105
Fastighetsskatt	–68	–65	–49
Fastighetsadministration	–61	–55	–49
Driftnetto	**1 047**	**986**	**784**
Central administration	–79	–83	–62
Övriga rörelseintäkter	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	125	62	–104
Finansiella intäkter	9	36	84
Finansiella kostnader	–779	–836	–640
Förvaltningsresultat	**323**	**186**	**103**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	–21	82	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	–193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	23	–23	–142
Resultat före skatt	**132**	**1 110**	**914**
Aktuell skatt	–	–	–4
Uppskjuten skatt	99	–187	–243
Årets resultat	**231**	**923**	**667**

B.7	*Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.*	

Rapport över finansiell ställning Koncernen

MSEK	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	1	48	58
Andelar i joint ventures	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar	26	–	12
Derivat	6	–	–
Summa anläggningstillgångar	**16 772**	**16 349**	**15 476**
Hyresfordingar	26	36	55
Kortfristiga fordringar	39	89	76
Likvida medel	284	242	298
Summa omsättningstillgångar	**349**	**367**	**429**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 121**	**16 716**	**15 905**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**2 369**	**2 176**	**1 254**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11 829	9 628	13 070
Derivat	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	430	527	413
Kortfristiga räntebärande skulder	1 831	3 711	413
Övriga kortfristiga skulder	544	539	642
Summa skulder	**14 752**	**14 540**	**14 650**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 121**	**16 716**	**15 905**

B.7 *Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.*

Kassaflödesanalys Koncernen

MSEK	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	323	186	103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–130	–32	65
Betald inkomstskatt	3	–10	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**196**	**144**	**172**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	60	28	81
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder	5	–102	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**261**	**70**	**1 065**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–65	–542	–6 473
Avyttring av förvaltningsfastigheter	303	785	499
Investeringar i befintliga fastigheter	–667	–312	–221
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–5	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	4	–
Förvärv av finansiella tillgångar	–26	–	–137
Lämnade aktieägartillskott	–48	–	–
Erhållen utdelning från joint ventures	–	146	–
Avyttring av finansiella tillgångar	–	2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–503**	**78**	**–6 332**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	–	–	12
Erhållna aktieägartillskott	9	–	63
Upptagna lån	412	258	5 384
Amortering av låneskulder	–90	–462	–212
Utbetald utdelning	–47	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**284**	**–204**	**5 247**
Årets kassaflöde	42	–56	–20
Likvida medel vid årets början	242	298	318
Likvida medel vid årets slut	**284**	**242**	**298**

B.7 *Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.*

Nyckeltal för Koncernen

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	10,2	53,8	75,6
Belåningsgrad fastigheter, %[1]	83,9	83,3	89,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,2
Skuldsättningsgrad, ggr	5,8	6,1	10,8
Soliditet, %	13,8	13,0	7,9
Aktierelaterade			
Eget kapital, kronor per aktie	94,8	87,0	50,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie	116,4	113,5	74,0
Resultat efter skatt, kronor per aktie	7,4	36,9	27,7
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	12,9	7,4	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	10,4	2,8	44,3
Utdelning, kronor per aktie	0,0	0,0	0,0
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	25 000	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	204	279
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	1 713	1 721	1 808
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 504	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	91
Överskottsgrad, %	66	63	62
Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,5

1) Varav 3 470 MSEK ingår i de räntebärande skulderna och är hänförliga till aktieägarlånen per den 31 december 2013. Motsvarande siffor för 2012 och 2011 är 3 470 MSEK respektive 3 395 MSEK

Väsentliga händelser efter den 31 december 2013

Som en del av Hemfosas tidigare finansieringsstruktur fanns per den 31 december 2013 aktieägarlån om 3 470 MSEK, varav 500 MSEK kommer att återbetalas genom nedan nämnd bryggfinansiering, vilket gör att återstående aktieägarlån därmed uppgår till 2 970 MSEK. Styrelsen beslutade den 6 mars 2014, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, om kvittningsemission, där 2 970 MSEK av dessa aktieägarlån omvandlades till eget kapital genom att innehavarna av aktieägarlånen, genom kvittning, använde sig av lånen som betalning för nyemitterade aktier i Bolaget. Omvandlingen av aktieägarlån medförde att Bolagets egna kapital ökade med 2 970 MSEK.

I syfte att erhålla en bättre kapitalstruktur vid börsnotering samt skapa flexibilitet i val av framtida refinansieringsinstrument har Hemfosa den 18 februari 2014 ingått avtal med SEB och Swedbank om att uppta ett lån om 500 MSEK med återbetalning senast den 1 april 2015. Lånet finns tillgängligt för utbetalning fram till den 31 mars 2014, och kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, att börsnoteringen sker.

Ovan nämnda kvittningsemission och bryggfinansiering kommer att ha en inverkan på Hemfosas belåningsgrad, vilken kommer att minska från cirka 84 procent till cirka 66 procent.

B.7	*Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.*	Efter räkenskapsårets utgång avyttrade Söderport Holding AB ytterligare elva fastigheter ur beståndet från Bilprovningen med ett underliggande värde om 56 MSEK. Därmed fullföljdes planen att sälja ut samtliga fastigheter utanför Storstockholm. I januari förvärvades även fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total area om sju tkvm. I december 2013 förvärvades 50 procent av Hemfosa Kronfastigheter Holding AB utan någon resultateffekt för Hemfosa 2013.
B.8	*Utvald proforma-redovisning*	Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa den finansiella ställningen eller periodens resultat. Syftet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende: – hur periodens resultat för Hemfosa kunde ha sett ut om refinansieringen av aktieägarlån genomförts per den 1 januari 2013, och – hur den finansiella ställningen kunde ha sett ut per den 31 december 2013 om refinansieringen av aktieägarlån genomförts per den 31 december 2013.

Resultaträkning proforma 1 januari – 31 december 2013

MSEK	Hemfosa-koncernen [1]	Proforma justeringar	Proforma
Hyresintäkter	1 584	–	1 584
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–298	–	–298
Underhållskostnader	–110	–	–110
Fastighetsskatt	–68	–	–68
Fastighetsadministration	–61	–	–61
Driftnetto	**1 047**	**–**	**1 047**
Central administration	–79	–	–79
Övriga rörelseintäkter	–	–	–
Andel i joint ventures resultat	125	–	125
Finansiella intäkter	9	–	9
Finansiella kostnader	–779	285 [2]	–494
Förvaltningsresultat	**323**	**285**	**608**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	–21	–	–21
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	–193	–	–193
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	23	–	23
Resultat före skatt	**132**	**285**	**417**
Aktuell skatt	–	–	–
Uppskjuten skatt	99	–63 [3]	36
Årets resultat	**231**	**222**	**453**

1) Baserad på Hemfosas reviderade räkenskaper 2013.
2) Justeringen av finansiella kostnader är hänförliga till lägre räntekostnader om 290 MSEK, som en följd av refinanseringen av aktieägarlån genom kvittningsemission (2 970 MSEK) samt upptagande av nytt lån (500 MSEK), och en uppläggningsavgift om –5 MSEK hänförlig till upptagande av nya lånet.
3) Justeringen av uppskjuten skatt om –63 MSEK är en skatteeffekt hänförlig till de lägre räntekostnaderna. En skattesats om 22 procent har använts.

B.8 *Utvald proforma-redovisning, forts.*

Balansräkning proforma 31 december 2013

MSEK	Hemfosa-koncernen [1]	Proforma justeringar [2]	Proforma
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 284	–	16 284
Materiella anläggningstillgångar	1	–	1
Andelar i joint ventures	455	–	455
Övriga långfristiga fordringar	26	–	26
Derivat	6	–	6
Summa anläggningstillgångar	**16 772**	**–**	**16 772**
Kortfristiga fordringar	65	–	65
Likvida medel	284	–5	279
Summa omsättningstillgångar	**349**	**–5**	**344**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 121**	**–5**	**17 116**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**2 369**	**2 965**	**5 334**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11 829	–2 970	8 859
Långfristiga derivat	114	–	114
Uppskjutna skatteskulder	430	–	430
Kortfristiga räntebärande skulder	1 831	–	1 831
Kortfristiga derivat	4	–	4
Övriga kortfristiga skulder	544	–	544
Summa skulder	**14 752**	**–2 970**	**11 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 121**	**–5**	**17 116**
Soliditet, %	**13,8**		**31,2**

1) Baserad på Hemfosas reviderade räkenskaper 2013.
2) Justeringarna är hänförliga till refinanseringen av aktieägarlånen om 3 470 MSEK, varav 2 970 MSEK genom kvittningsemission, vilket ökat eget kapital med motsvarande belopp, samt 500 MSEK genom upptagande av ett nytt långfristigt lån. Uppläggningsavgift om –5 MSEK hänförlig till upptagande av det nya lånet har påverkat resultatet för 2013 med motsvarande belopp och har i beräkningen antagits betalas med likvida medel.

B.9 *Resultatprognos*

Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.

B.10 *Revisions-anmärkning*

Revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2012 för Hemfosa Sverige AB avviker från standardformuleringen enligt följande: Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under 2012 inte betalats i tid. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor. Styrelsen och den verkställande direktören har under hösten 2012 genomdrivit ändringar i rutinerna i syfte att åtgärda de iakttagna bristerna varefter vi ej noterat några ytterligare förseningar fram till dagens datum.

Revisionsberättelsen avgavs den 6 maj 2013.

B.11 *Otillräckligt rörelsekapital*

Ej tillämpligt. Det är Hemfosas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Hemfosas aktuella behov under den närmaste tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses här Hemfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Hemfosas löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Hemfosa erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	*Värdepapper som erbjuds*	Erbjudandet avser aktier i Hemfosa (ISIN-kod SE0005731171)
C.2	*Denominering*	Aktierna är denominerade i SEK.
C.3	*Totalt antal aktier*	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 55 937 496 SEK, fördelat på 55 937 496 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital, före utnyttjandet av övertilldelningsoptionen, att uppgå till högst 61 372 278 SEK, fördelat på högst 61 372 278 aktier. Varje aktie kommer ha ett kvotvärde om 1 SEK.
C.4	*Rättigheter sammanhängande med värdepappren*	Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämman och aktieägare får vid denna rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten. Aktierna medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclears försorg. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.
C.5	*Inskränkningar i den fria överlåtbarheten*	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	*Upptagande till handel*	NASDAQ OMX Stockholms bolagskommitté har den 18 februari 2014 beslutat att godkänna Hemfosas ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls.
C.7	*Utdelningspolicy*	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

AVSNITT D – RISKER

D.1	*Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen*	Bolaget har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till. Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av: ● risken att makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflationstakt utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt; ● risken att förändrade marknadshyror leder till minskade hyresintäkter för Bolaget; ● risken att Bolaget drabbas av oförutsedda och omfattande kostnader i samband med underhåll och drift av sitt fastighetsbestånd; ● risken att Bolaget i framtiden inte kommer att kunna genomföra fastighetstransaktioner på för Bolaget fördelaktiga villkor och/eller att förvärvade verksamheter i ett eller flera avseenden är bristfälliga eller att säljare i fastighetstransaktioner inte uppfyller sina åtaganden gentemot Bolaget;

D.1	*Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen, forts.*	● risken att Bolaget åläggs att bekosta marksanering eller efterbehandling av förorenade fastigheter; samt ● risken att skattesatser och andra statliga pålagor förändras till nackdel för Bolaget. Dessutom exponeras Bolaget mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till Bolagets likviditet och refinansieringsmöjligheter.
D.3	*Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren*	Huvudsakliga risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier utgörs av: ● risken att en investering i Bolagets aktie utvecklas negativt; ● risken att försäljningar av stora mängder av Bolagets aktier under och efter utgången av de s.k. lock up-perioderna, under vilka vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt Säljande aktieägare åtagit sig att inte avyttra sina aktier i Bolaget, kan komma att få en negativ inverkan på marknadskursen för Bolagets aktier; samt ● risken att nyemissioner av ytterligare aktier på ett negativt sätt påverkar priset på befintliga aktier och/eller medför att vinsten och/eller substansvärdet per aktie minskar. Riskerna ovan bedöms kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1	*Emissionsbelopp och emissions-kostnader*	Nyemissionselementet i Erbjudandet beräknas tillföra Hemfosa lägst cirka 861 MSEK och högst cirka 939 MSEK inklusive övertilldelningsoption men före emissions-kostnader, baserat på prisintervallet i Erbjudandet. Kostnader i form av ersättning till Emissionsinstituten och uppskattade övriga transaktionskostnader, inklusive kostnaden för Säljande aktieägares försäljning av aktier, hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Bolaget, beräknas uppgå till cirka 105 MSEK för räkenskapsåret 2014.
E.2a	*Motiv och användning av emissionslikviden*	Hemfosas styrelse gör bedömningen att Bolagets framtida utveckling påverkas positivt av en börsnotering. Nyemissionen innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att växa och börsnoteringen stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Emissions-likviden avses användas till finansiering av ytterligare fastighetsförvärv. Förbättrad tillgång till kapital ger Bolaget utökade möjligheter att finansiera Bolagets tillväxtmål samt möjliggör en aktiv, opportunistisk roll på transaktionsmarknaden. Under förut-sättning att marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma avser Hemfosa utreda möjligheten att anskaffa ytterligare expansionskapital exempelvis genom nyemission av preferensaktier eller utgivande av obligationslån. Styrelsens motiv är vidare att genom en ägarspridning och notering skapa en likvid aktie för Hemfosas nuvarande ägare och åstadkomma att ägandet i Bolaget blir öppet för allmänheten. En likvid aktie prissatt på marknaden ökar också möjligheten att använda aktien som betalningsmedel vid framtida förvärv av fastigheter och fastighets-bolag. En notering ger också ökad uppmärksamhet från hyresgäster, samarbetspart-ners, potentiella medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Hemfosa som fastighetsbolag.
E.3	*Erbjudandets former och villkor*	● Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 38 856 705 aktier, inklusive övertilldelnings-option, och vänder sig till såväl allmänheten som institutionella investerare i Sverige och internationellt. ● Prisintervall – 88–96 SEK per aktie.

E.3	*Erbjudandets former och villkor, forts.*	• Anmälningsperiod – Anmälningsperioden är mellan den 10–19 mars 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 10–20 mars 2014 för institutionella investerare. • Anmälan – Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från SEB:s kontor, Swedbanks kontor samt beställas från Hemfosa. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se), SEB:s hemsida (www.sebgroup.com/prospectus) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan kan lämnas till något av SEB:s eller Swedbanks kontor i Sverige. Kunder hos SEB, Swedbank, Avanza och Nordnet kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälningssedlar enligt ovan kan även skickas till: SEB Emissioner R B6 106 40 Stockholm Swedbank AB (publ) Emissioner E676 105 34 Stockholm Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till SEB eller Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. • Tilldelning – Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Hemfosa efter samråd med Emissionsinstituten, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Hemfosas aktier på NASDAQ OMX Stockholm. • Likviddag – Planerad likviddag är den 26 mars 2014.
E.4	*Intressen och intressekonflikter*	Det förekommer inte några familjeband mellan styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget. Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen med undantag för Jens Engwall som är VD i Bolaget. Med undantag för Jens Engwall (styrelseledamot i IKANO S.A), Daniel Skoghäll (VD och styrelseordförande i IKANO Fastighets AB) och Magnus Eriksson (vice VD för Fjärde AP-fonden) är samtliga styrelseledamöter oberoende även i förhållande till Bolagets större ägare. SEB och Swedbank erhåller ersättning från Bolaget som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. SEB och Swedbank tillhandahåller även från tid till annan tjänster till Bolaget inom ramen för deras löpande verksamhet och är vidare långivare till Bolaget.
E.5	*Säljare av aktier och lock up-avtal*	Säljande aktieägare kommer att sälja aktier inom ramen för Erbjudandet. Säljande aktieägare och vissa ledande befattningshavare och styrelseledamöter har åtagit sig att, med vissa undantag, efter Erbjudandets genomförande inte utan Emissionsinstitutens medgivande sälja eller på annat sätt överlåta sina respektive aktieinnehav under viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm har inletts. Vidare har Bolaget, med vissa undantag, åtagit sig att inte, förrän tidigast 180 dagar efter första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm emittera ytterligare aktier eller värdepapper som berättigar till teckning av eller utbyte till aktier i Bolaget (utöver de aktier som ingår i Erbjudandet).
E.6	*Utspädningseffekt*	Nyemissionen i samband med Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 9 782 608 aktier, motsvarande en utspädning om knappt 15 procent.
E.7	*Kostnader som åläggs investerare*	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Riskfaktorer

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget. Sammanställningen är inte uttömmande och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till. Beskrivningar av Bolagets verksamhet och marknadsförutsättningar samt deras inverkan på Bolagets ekonomiska utsikter är baserade på Bolagets egna bedömningar samt på externa källor. Bolaget kan påverka eller motverka vissa faktorer i den löpande verksamheten, medan andra kan inverka slumpmässigt och helt eller delvis ligga utanför Bolagets kontroll. Vid en bedömning av Bolagets framtida utveckling är det därför viktigt att beakta och bedöma dessa riskfaktorer. Vidare är ägande av aktier alltid förenat med risk och innehavare av aktier i Bolaget uppmanas därför att, utöver den information som ges i Prospektet, göra en egen bedömning av potentiella riskfaktorer och deras betydelse för Bolagets framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Bolaget, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. Hemfosas fastighetsportfölj har ett tydligt inslag av fastigheter med skattefinansierade hyresgäster och intäkterna påverkas främst av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för samhällsservice såsom exempelvis rättsväsende, skola, vård och äldreomsorg men även annan direkt eller indirekt offentligt finansierad verksamhet. Hemfosas möjlighet att säkerställa konkurrenskraftiga, långsiktigt säkra hyresnivåer och låga vakanser beror på möjligheten att anpassa fastigheterna till hyresgästers förändrade krav avseende bland annat kvalitet, funktionalitet och storlek. Dessa förhållanden har en väsentlig påverkan på Bolagets intäkter, uthyrnings- och vakansgrader samt de hyresnivåer som Hemfosa har möjlighet att tillämpa.

En negativ konjunkturutveckling med bland annat minskad sysselsättning alternativt en kraftigt ökad inflationstakt eller deflation skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresintäkter

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat inom Sverige och inrymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun. De tio största hyresgästerna per den 31 december 2013 svarade för 33 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna varav den största, Polismyndigheten, svarade för nio procent.

Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Det förhållandet att en eller flera av Hemfosas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Hemfosa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

Den generella hyresnivårisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Hemfosa strävar efter att teckna hyresavtal med relativt lång löptid och att hyresavtalens förfallotidpunkter, sett över hela beståndet, ska fördelas jämnt över tiden. Inte desto mindre kan en långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna påverka Bolaget negativt. Hemfosa är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Detta i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ökade drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Även om en stor del av Hemfosas hyresavtal är utformade så att hyresgästen står för merparten av dessa kostnader skulle Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara väsentliga och oförutsedda och därmed påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en del av Hemfosas löpande verksamhet. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som Hemfosa fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor för Hemfosa. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som Hemfosa ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med Hemfosa.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Även om Bolaget inför varje investering gör en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, kan det inte uteslutas att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vissa fastighetsförvärv som Bolaget har genomfört har skett via exekutiva auktioner, där möjligheterna att rikta anspråk mot säljaren efter förvärvet är mycket begränsade. Även vid andra förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Vid eventuella framtida förvärv från utländska säljare kan kulturella skillnader förekomma och tvistelösning enligt förvärvsavtalet ske enligt utländska rättsordningar och avgöras av utländska domstolar eller skiljenämnder, vilket kan bidra till ökad osäkerhet och ökade kostnader för Bolaget.

Vid vissa fastighetsförvärv som Hemfosa genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativa effekter för Bolaget.

I samband med fastighetsförvärv kan Hemfosa även komma att avtala om sådana utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Vid sådana förvärv finns en risk att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Hemfosas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om Hemfosa skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att Hemfosa skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som Hemfosa skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning.

Vid försäljningar kan Hemfosa lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken Hemfosa har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan Hemfosas möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts, alternativt där säkerheten, exempelvis det försålda fastighetsbeståndet, minskat i värde. En sådan utveckling kan få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncernen har sedan 2009 genomfört försäljningar av fastigheter till ett totalt värde om cirka 1,8 MDRSEK. Under flera av dessa försäljningsavtal finns fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk. Även om några anspråk avseende garantier för försålda fastigheter och bolag hittills inte riktats mot Hemfosa kan sådana anspråk uppkomma framöver. Sådana kan få en negativ effekt på Hemfosas finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Med teknisk risk förstås den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Även om Hemfosa investerar i fastigheter med god teknisk standard kan det inte uteslutas att oförutsedda kostnader kan uppstå. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan dessa få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheters värdeförändring

Hemfosas fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Gemensamt ägda företag kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Koncernen innehar hälften av aktierna och rösterna i joint venture-bolagen Söderport Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB, Culmen Strängnäs II AB och Hemfosa Kronfastigheter Holding AB. Resterande aktier i respektive bolag ägs av andra fastighetsbolag med 50 procents ägarandel. Koncernen innehar vidare 90 procent av aktierna och rösterna i Ribby Ängar Entreprenad AB och Ribby Ängar Bostads AB vilka i egenskap av dotterbolag, konsolideras i Koncernens resultat- och balansräkning. Resterande 10 procent i respektive bolag ägs av ett annat fastighetsbolag. Aktieägandet i de gemensamt ägda företagen regleras genom aktieägaravtal och Hemfosa har således inte full beslutanderätt över företagen och kan heller inte ensamt råda över investeringar eller avyttringar av fastigheter i bolagen. Om dessa bolag utvecklas på ett för Hemfosa negativt sätt skulle det kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Hemfosa verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov varför kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. En ökad konkurrens skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationell risk

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Eftersom Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de ekonomiska förvaltningstjänster som ISS Facility Services AB levererar till Hemfosa av särskild vikt, inte minst för Hemfosas informationsgivning till marknaden. Brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till Hemfosa, skulle kunna påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

Miljörisk

Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken och har inte några fastigheter upptagna i det register länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det s.k. EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till Hemfosa som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Hemfosa för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Koncernen negativt. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

Hemfosa har en organisation av begränsad storlek, där flera av de tongivande medarbetarna varit med och startat Bolaget och har ett privat ägande i detta. Hemfosas framtida framgångar beror bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras kan detta få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Koncernen är inblandad i en potentiell tvist som avser en fastighet i Göteborg som Hemfosa blivit ägare till genom förvärv, på vilken uppmärksammats sjunkande mark och felaktig konstruktion, vilket lett till att Hemfosa gjort gällande fel i fastigheten.

Det kan inte uteslutas, och föreligger därför risk för, att utgången av pågående och potentiella tvister kan komma att påverka Hemfosa negativt. Det kan heller inte uteslutas att Hemfosa i framtiden kan komma att bli föremål för ytterligare tvister, vilka skulle kunna ha en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatte- och bidragsrisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Även om hyresgästen enligt flertalet av Hemfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid belöpande fastighetsskatt kan förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag, påverka Hemfosa negativt.

Hemfosa har skattemässiga underskott från tidigare år, vilka tillsammans med skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att betalbar skatt endast har uppstått för de få dotterbolag där koncernbidragsförutsättningar inte förelegat med de koncernbolag som genererar underskott. Denna situation föreligger i princip endast det år ett bolag förvärvas från extern part. Underskottsavdragen uppgick per den 31 december 2013 till 545 MSEK (varav 120 MSEK redovisas som uppskjutna skattefordringar) och är i huvudsak upparbetade i Koncernens verksamhet. Ändrade skatteregler och ägarförändringar kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Även om Hemfosa för närvarande inte är föremål för några taxeringsrevisioner eller skatteprocesser finns det en risk för att Skatteverket vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela Hemfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet till nyttjande av underskottsavdrag. En framtida förändrad skattesituation för Hemfosa skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Ändrade legala förutsättningar

Huvuddelen av Hemfosas hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller landsting och Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser fastighetsägande, uthyrning, hyressättning, underhåll och drift med mera. Nya, ändrade eller upphävda lagar eller regler, eller tillämpning av sådana, som är tillämpliga på Hemfosas, eller dess kunders, verksamhet skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Detta gäller också om myndigheter skulle göra andra bedömningar än Hemfosa, eller dess kunder, vad gäller frågor om licenskrav, tillståndsplikt eller andra näringsrättsliga krav.

Finansiella risker

Kreditrisk

Kreditrisk innebär exponering mot förluster om en motpart inte kan infria sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Utöver Bolagets hyresgäster finns sådana motparter bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal eller utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Hemfosa kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Hemfosas tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2013 till 284 MSEK i form av bankinlåning. Därutöver har Hemfosa kortfristiga lånelöften om totalt 150 MSEK vilka var outnyttjade per 31 december 2013 samt ett flertal långfristiga lånelöften om totalt 940 MSEK varav 730 MSEK var utnyttjat per den 31 december 2013. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Bolaget hade per den 31 december 2013 en nettoskuld exklusive aktieägarlån uppgående till 9 880 MSEK varav 1 660 MSEK motsvarande 17 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 136 MSEK motsvarande en procent förfaller inom ett till två år. Det finns en risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Hemfosa fördelaktiga villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Finansiella åtaganden i låneavtal

Koncernens skulder utgjordes per den 31 december 2013 av upplåning från kreditinstitut om totalt cirka 10,1 MDRSEK. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen sju olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda per den 31 december 2013. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något låneavtal skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråktas av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Hemfosas räntekostnader, vilka är Bolagets enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemfosas resultat och kassaflöde. Koncernens totala räntekostnader uppgick för räkenskapsåret 2013 till 436 MSEK och den genomsnittliga räntenivån per den 31 december 2013 uppgick till 4,48 procent. Baserat på Hemfosas årliga intjäningsförmåga per den 31 december 2013 skulle en förändring av Bolagets genomsnittliga räntenivå (utan hänsyn till derivatavtal) med +/– en procent teoretiskt påverka Bolagets resultat före skatt med +/–102,7 MSEK.

Om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Bolaget misslyckas med att betala räntor i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat således påverkas negativt.

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

En stor andel av Hemfosas lån löper med kort räntebindningstid. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat, främst räntesswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen medan värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras, förändras även marknadsvärdet på derivaten. Detta i sin tur kan ge en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER

En investering i Bolagets aktie kan utvecklas negativt

Aktieägande är oundvikligen förenat med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne satsat. Kursen på Bolagets aktier kan komma att sjunka under erbjudandepriset varför den som väljer att förvärva aktier i Erbjudandet följaktligen kan komma att göra en förlust vid en senare försäljning av sådana aktier. Före Erbjudandet fanns det ingen offentlig marknad för Bolagets aktier. Det finns således en risk för att en aktiv handel med aktierna inte kommer att utvecklas samt att erbjudandepriset inte kommer att vara representativt för marknadskursen för Hemfosas aktier efter noteringen av aktierna på NASDAQ OMX Stockholm. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet.Dessa faktorer kan öka

aktiekursens volatilitet. Det är inte möjligt för Hemfosa att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs varför varje investeringsbeslut i Erbjudandet bör föregås av en noggrann analys.

Framtida försäljningar av Bolagets aktier

Säljande aktieägare och vissa ledande befattningshavare och styrelseledamöter i Bolaget har genom ett placeringsavtal åtagit sig att efter Erbjudandets genomförande inte sälja eller på annat sätt överlåta sina respektive aktieinnehav under viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm har inletts (”lock up-perioden”). Lock up-perioden för Säljande aktieägare kommer att vara 180 dagar medan den för vissa ledande befattningshavare och styrelseledamöter kommer att vara 450 dagar. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier såväl under som efter utgången av respektive lock up-period skulle kunna få en negativ inverkan på den rådande marknadskursen för aktierna.

Nyemission av ytterligare aktier

Bolaget kan i framtiden komma att nyemittera ytterligare aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier. Sådana emissioner kan påverka priset på Bolagets aktier på ett väsentligt negativt sätt och kan medföra att vinsten per aktie och substansvärdet per aktie minskar. Enligt aktiebolagslagen har aktieägare företrädesrätt att teckna nya aktier pro rata i förhållande till sitt nuvarande aktieinnehav (med undantag för aktier som ska betalas med apportegendom) såvida inte bolagsstämman beslutar annat. Enligt aktiebolagslagen måste ett beslut om att frångå befintliga aktieägares företrädesrätt biträdas av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid bolagsstämman. Nyemissioner kan komma att ske med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt till de nya aktierna, såsom till exempel vid framtida förvärv eller aktierelaterade incitamentsprogram. Detta kan leda till att de nuvarande aktieägarnas innehav späds ut. Vidare kan möjligheterna för framtida utländska aktieägare i Bolaget bosatta, eller med adress, i vissa jurisdiktioner utanför Sverige, inbegripet så kallade ”U.S. persons” (såsom definierat i den amerikanska så kallade ”Regulation S”), att utnyttja sådan företrädesrätt till nya aktier vara begränsade, såvida inte registreringsåtgärder, eller motsvarande, vidtas eller något undantag från kravet på sådana åtgärder är för handen.

Framtida utdelning

Förvärvare av aktier i Erbjudandet är berättigade till utdelning (i den mån sådan beslutas) från och med dagen förvärvaren tagits upp som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. De aktier som innehas på den av bolagsstämman eller styrelsen beslutade avstämningsdagen är berättigade till utdelning. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer. Det finns vidare många risker som kan komma att påverka Bolagets verksamhet negativt vilka kan innebära att Bolagets framtida resultat inte möjliggör utdelning i framtiden.

Bolaget bedömer att det sannolikt kan klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) (”PFIC”) enligt amerikanska federala inkomstskatteregler, vilket skulle kunna få negativa inkomstskatteeffekter för amerikanska investerare i Bolaget

Bolaget bedömer att det sannolikt utgör ett PFIC under innevarande taxeringsår och under en överskådlig framtid. Om Bolaget är ett PFIC så kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.

Inbjudan till förvärv av aktier

Styrelsen för Hemfosa och de Säljande aktieägarna[1] har, i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt, beslutat att genomföra en ägarspridning av aktierna i Bolaget genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Vidare har styrelsen för Hemfosa ansökt, och erhållit godkännande under förutsättningen att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls, om notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Härmed inbjuds investerare att teckna 5 434 782 nyemitterade aktier samt förvärva 29 074 097 befintliga aktier i Hemfosa i enlighet med villkoren i detta prospekt (”Erbjudandet”), motsvarande cirka 9 procent respektive cirka 47 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet. Erbjudandet omfattar således 34 508 879 aktier i Hemfosa, motsvarande cirka 56 procent av aktierna och rösterna i Bolaget räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Priset per aktie bestäms genom en form av anbudsförfarande och förväntas komma att fastställas inom intervallet 88–96 SEK. Försäljningspriset i erbjudandet till allmänheten kommer inte att överstiga 96 SEK per aktie. Det slutligen fastställda försäljningspriset kommer att offentliggöras omkring den 21 mars 2014.

Styrelsen för Hemfosa avser att, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, besluta om en ökning av aktiekapitalet med högst 5 434 782 SEK från 55 937 496 SEK till 61 372 278 SEK genom nyemission av högst 5 434 782 aktier. Beroende på priset, som fastställs genom anbudsförfarandet, kommer Hemfosa genom nyemissionen att tillföras kapital om lägst cirka 478 MSEK och högst cirka 522 MSEK före emissionskostnader[2] och exklusive övertilldelningsoption. Rätt att teckna de nyemitterade aktierna ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt. Vidare har Säljande aktieägare beslutat att erbjuda allmänheten i Sverige och institutionella investerare 29 074 097 befintliga aktier[3], vilket motsvarar cirka 47 procent av aktierna och rösterna i Bolaget, räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Utöver detta har Bolaget förbundit sig att, på begäran av SEB och Swedbank, emittera ytterligare högst 4 347 826 aktier till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet (”Övertilldelningsoptionen”). Baserat på full anslutning i Erbjudandet, och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, kommer Hemfosa tillföras kapital om lägst cirka 861 MSEK och högst cirka 939 MSEK före emissionskostnader[2]. Utnyttjas Övertilldelningsoptionen till fullo omfattar Erbjudandet 38 856 705 aktier, motsvarande cirka 59 procent av aktierna och rösterna i Hemfosa räknat efter full anslutning till Erbjudandet.

Vid full anslutning till Erbjudandet, inklusive fullt utnyttjad Övertilldelningsoption, kommer antalet aktier och röster i Bolaget att öka från 55 937 496 till 65 720 104, vilket motsvarar en utspädning om knappt 15 procent av totala antalet aktier och röster i Bolaget.

Förutsatt full anslutning till Erbjudandet uppgår värdet av Erbjudandet till cirka 3 037–3 313 MSEK (och cirka 3 419–3 730 MSEK inklusive fullt utnyttjad Övertilldelningsoption).

Stockholm den 7 mars 2014

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Säljande aktieägare

1) Se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden”.
2) Kostnader i form av ersättning till Emissionsinstituten och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, inklusive fullt utnyttjad Övertilldelningsoption, vilka belastar Bolaget beräknas uppgå till cirka 105 MSEK för räkenskapsåret 2014. Se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Kostnader i samband med Erbjudandet”.
3) Säljande aktieägare säljer olika stora delar av sina innehav. Se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Ägarstruktur”.

Bakgrund och motiv

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag som kombinerar långsiktig förvaltning med en aktiv roll på transaktionsmarknaden. Bolagets ambition är att fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad, skapa stabila intäktsflöden och hög avkastning. Samtidigt ska Hemfosa vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service. Hemfosas styrelse gör bedömningen att Bolagets framtida utveckling påverkas positivt av en börsnotering.

Bakgrund om Hemfosa

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team, under ledning av Jens Engwall, med gedigen bakgrund från transaktionsintensiva och värdeskapande fastighetsbolag. Hemfosa har sedan dess byggt upp en balanserad portfölj av kommersiella fastigheter i Sverige, varav en hög andel utgörs av samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster. Det totala fastighetsvärdet uppgick den 31 december 2013 till cirka 18,5[1)]MDRSEK.

Hemfosa har som verksamhetsstrategi att fokusera på långsiktig tillväxt av Bolagets kassaflöde genom att aktivt förvalta och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget ska skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning. Hemfosa har dessutom för avsikt att vara aktivt på transaktionsmarknaden och skapa tillväxt med fokus på samhällsfastigheter, riskoptimera fastighetsbeståndet med avseende på exempelvis geografi, fastighetskategori och hyresgäststruktur samt att generera transaktionsvinster. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

Motiv till notering av Hemfosas aktie

Hemfosas styrelse gör bedömningen att Bolagets framtida utveckling påverkas positivt av en börsnotering. Nyemissionen innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att växa och börsnoteringen stärker Bolagets position på kapitalmarknaden. Emissionslikviden avses användas till finansiering av ytterligare fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten. Förbättrad tillgång till kapital ger Bolaget utökade möjligheter att finansiera Bolagets tillväxtmål samt möjliggör en aktiv, opportunistisk roll på transaktionsmarknaden. Under förutsättning att marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma avser Hemfosa utreda möjligheten att anskaffa ytterligare expansionskapital exempelvis genom nyemission av preferensaktier eller utgivande av obligationslån.

Styrelsens motiv är vidare att genom en ägarspridning och notering skapa en likvid aktie för Hemfosas nuvarande ägare och åstadkomma att ägandet i Bolaget blir öppet för allmänheten. En likvid aktie prissatt på marknaden ökar också möjligheten att använda aktien som betalningsmedel vid framtida förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. En notering ger också ökad uppmärksamhet från hyresgäster, samarbetspartners, potentiella medarbetare, media och investerare. Detta medför stimulerande krav på organisationen och en ökad kunskap om Hemfosa som fastighetsbolag.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Hemfosa med anledning av notering av Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen för Hemfosa är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 7 mars 2014
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

1) Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgår till cirka 16,3 MDRSEK. Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgår till cirka 2,2 MDRSEK.

Villkor och anvisningar

I syfte att underlätta beskrivningen av Erbjudandet görs i detta avsnitt ingen åtskillnad mellan de nyemitterade aktierna och de aktier som erbjuds till försäljning av Säljande aktieägare.

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 34 508 879 aktier och är uppdelat i två delar:

– Erbjudandet till allmänheten[1)]
– Det institutionella erbjudandet[2)]

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 mars 2014.

Övertilldelningsoption

Erbjudandet kan komma att omfatta upp till ytterligare 4 347 826 aktier om den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Avtal om placering av aktier” utnyttjas.

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Emissionsinstituten.

Anbudsförfarande

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av de aktier som erbjuds till förvärv kommer institutionella investerare ges möjlighet att delta i en form av anbudsförfarande genom att lämna in intresseanmälningar. Anbudsförfarandet pågår under perioden 10–20 mars 2014. Försäljningspriset för samtliga aktier i Erbjudandet kommer att fastställas baserat på den orderbok som byggs i detta anbudsförfarande. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare. Meddelande om sådant eventuellt avbrytande lämnas genom pressmeddelande via en eller flera internationella nyhetsbyråer. Se vidare under rubriken ”Anmälan – Det institutionella erbjudandet”.

Försäljningspris

Försäljningspriset i Erbjudandet förväntas komma att fastställas inom prisintervallet 88–96 SEK per aktie. Prisintervallet har fastställts av Säljande aktieägare och styrelsen för Hemfosa i samråd med Emissionsinstituten baserat på ett bedömt investeringsintresse från institutionella investerare. Försäljningspriset i erbjudandet till allmänheten kommer dock inte att överstiga 96 SEK per aktie. Courtage utgår inte. Det slutligen fastställda försäljningspriset kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 21 mars 2014.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 10–19 mars 2014. Anmälan ska avse lägst 100 aktier och högst 10 000 aktier[3)], i jämna poster om 50 aktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från SEB:s kontor, Swedbanks kontor samt beställas från Hemfosa. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se), SEB:s hemsida (www.sebgroup.com/prospectus) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Den som är depå- och internetkund hos Avanza eller Nordnet kan även anmäla sig via Avanzas eller Nordnets Internettjänst.

Anmälan måste ha inkommit till SEB eller Swedbank senast klockan 17.00 den 19 mars 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som först kommit SEB alternativt Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Anmälan via SEB

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos SEB måste ha ett VP-konto, ett servicekonto eller en värdepappersdepå hos valfritt värdepappersinstitut eller ett Investeringssparkonto hos SEB. Personer som saknar VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos valfritt värdepappersinstitut eller Investeringssparkonto hos SEB måste öppna ett sådant före anmälningssedeln lämnas. Observera att det kan ta viss tid att öppna VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller Investeringssparkonto.

Den som har en värdepappersdepå eller ett Investeringssparkonto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis inom ramen för en kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller det institut

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av högst 10 000 aktier.
2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig till förvärv av fler än 10 000 aktier.
3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 10 000 aktier ska kontakta SEB eller Swedbank i enlighet med vad som anges under rubriken ”Anmälan – Det institutionella erbjudandet”.

som för depån eller kontot alternativt tillhandahåller kapitalförsäkringen om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Observera att anmälan måste göras via den bank eller det institut som för kontot.

Den som anmäler sig genom SEB måste dessutom ha ett bankkonto hos SEB. Kontot i SEB måste vara ett Privatkonto, Enkla sparkontot, Företagskonto eller Enkla sparkontot företag. Observera att uppgift om bankkonto hos SEB dock endast är obligatorisk om aktierna ska registreras på ett VP-konto eller ett servicekonto eller om aktierna skall registreras på en värdepappersdepå i annat institut än SEB.

Endast ett konto kan anges för betalning och kontoinnehavaren måste vara samma person som anmäler sig för förvärv av aktier. Vid förvärv av värdepapper som ska registreras på ett Investeringssparkonto måste likviden alltid betalas med medel som är innestående på Investeringssparkontot.

Kunder i SEB:s internetbank med så kallad digipass har även möjlighet att anmäla sig via SEB:s internetbank. Anvisningar om deltagande i Erbjudandet via SEB:s internetbank kan erhållas på www.seb.se.

Anmälan ska annars göras på den särskilda anmälningssedeln och lämnas till något av SEB:s kontor i Sverige alternativt skickas till:

SEB
Emissioner R B6
106 40 Stockholm

Saldot på det bankkonto i SEB eller den värdepappersdepå eller det Investeringssparkonto som angivits på anmälningssedeln, måste under perioden från och med klockan 00.00 den 20 mars 2014 till och med klockan 24.00 den 26 mars 2014, motsvara lägst det belopp som anmälan avser räknat på det högsta priset i prisintervallet. Därför måste pengar finnas eller sättas in på angivet bankkonto, värdepappersdepå eller Investeringssparkonto senast den 19 mars 2014 för att säkerställa att erforderligt belopp finns på angivet bankkonto, värdepappersdepå eller Investeringssparkonto. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet konto, värdepappersdepå eller Investeringssparkonto under nämnda period och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. Observera att beloppet inte kommer att kunna disponeras under den angivna tidsperioden.

För kunder i SEB med ett Investeringssparkonto kommer SEB, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till kunden för det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Snarast efter det att tilldelning skett kommer medlen att vara fritt tillgängliga för dem som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det konto, den värdepappersdepå eller det Investeringssparkonto som angivits i anmälan.

Anmälan via Swedbank
Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Swedbank måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha en värdepappersdepå alternativt Investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker.

Den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis Investeringssparkonto eller inom ramen för en kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot om förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via Internetbanken, Telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller Affärscenter Aktiehandel.

Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner E676
105 34 Stockholm

För Investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer Swedbank, med säkerhet i den likvid som hålls tillgänglig på anslutet Investeringssparkonto, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till kunden för det pris som gäller enligt Erbjudandet. Om anmälan görs via ett Investeringssparkonto hos Swedbank måste likvida medel under perioden från och med klockan 17.00 den 19 mars 2014 till och med klockan 24.00 den 26 mars 2014 motsvara lägst det belopp som anmälan avser, räknat på det högsta priset i prisintervallet. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet Investeringssparkonto under nämnda period och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. För de som inte erhåller tilldelning kommer medlen vara fritt tillgängliga snarast efter tilldelningen. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det Investeringssparkonto som angivits i anmälan.

Anmälan via Avanza och Nordnet

Den som är depå- och internetkund hos Avanza eller Nordnet kan även anmäla sig via Avanzas eller Nordnets Internettjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.com eller www.nordnet.se. Anmälan via Avanzas eller Nordnets Internettjänst kan göras från och med den 10 mars 2014 till och med klockan 17.00 den 19 mars 2014.

Det institutionella erbjudandet

Institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds att delta i en form av anbudsförförande som äger rum under perioden 10–20 mars 2014. Anmälan ska ske till SEB Equities, +46 (0)8 522 29500 eller Swedbank Institutional Sales, +46 (0)8 700 9500 i enlighet med särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av styrelsen för Hemfosa, efter samråd med Emissionsinstituten, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Hemfosas aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning till dem som erhåller aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 50 aktier. Härutöver kan affärspartners och andra närstående till Hemfosa samt kunder i SEB och Swedbank komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i SEB och Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. Observera att för att komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto, den värdepappersdepå eller det Investeringssparkonto hos SEB samt Investeringskonto hos Swedbank som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser räknat på det högsta priset i prisintervallet.

Det institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Hemfosa får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och likvid

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 21 mars 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande. Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 21 mars 2014 för anmälningar inkomna till SEB på telefonnummer +46 (0)8 639 27 50 och för anmälningar inkomna till Swedbank från respektive bankkontakt alternativt genom internetbanken. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt VP-konto, servicekonto, Investeringssparkonto eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Förvärvade och tilldelade aktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 26 mars 2014. I förekommande fall beräknas likvid dras från på anmälningssedeln angivet bankkonto omkring den 25 mars och från angiven värdepappersdepå eller angivet Investeringssparkonto omkring den 26 mars 2014.

Betalning för aktier som tilldelats genom Avanza eller Nordnet

Depåkunder hos Avanza eller Nordnet beräknas ha sina tilldelade, men ej betalda aktier tillgängliga på depån den 21 mars 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 19 mars klockan 17.00 till och med likviddagen den 26 mars 2014 klockan 17.00.

Det institutionella erbjudandet

Institutionella investerare beräknas omkring den 21 mars 2014 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 26 mars 2014.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga försäljningspriset enligt Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalade aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 26 mars 2014, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Hemfosa som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Börsnotering

NASDAQ OMX Stockholms bolagskommitté har den 18 februari 2014 beslutat att godkänna Hemfosas ansökan om upptagande av Bolagets aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm under förutsättning att bland annat spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Handeln beräknas påbörjas omkring den 21 mars 2014. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Emissionsinstituten, Avanza eller Nordnet kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till sådan förvärvare medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 26 mars 2014. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå förrän omkring den 26 mars 2014 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på NASDAQ OMX Stockholm från och med den dag då handeln i aktien påbörjas, det vill säga omkring den 21 mars 2014, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot eller värdepappersdepån. Vidare kommer handeln att påbörjas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 21 mars 2014 beräknas ske med leverans och likvid den 26 mars 2014.

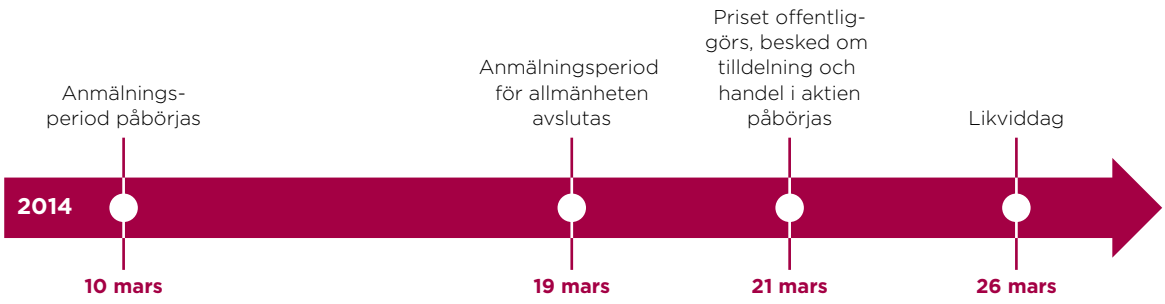
Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan SEB och/eller Swedbank komma att genomföra transaktioner på NASDAQ OMX Stockholm som stabiliserar aktiens marknadspris eller håller detta pris på en nivå som avviker från vad som annars skulle gälla på marknaden. Se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Stabilisering”.

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter noteringen. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Detta ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear

Figur 1 – Tidplan



förda aktieboken. Årstämman som hölls den 4 mars 2014 beslutade att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2013, utan alla vinstmedel ska balanseras i ny räkning. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”. Se även avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning” under rubriken ”Utdelningspolicy”.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

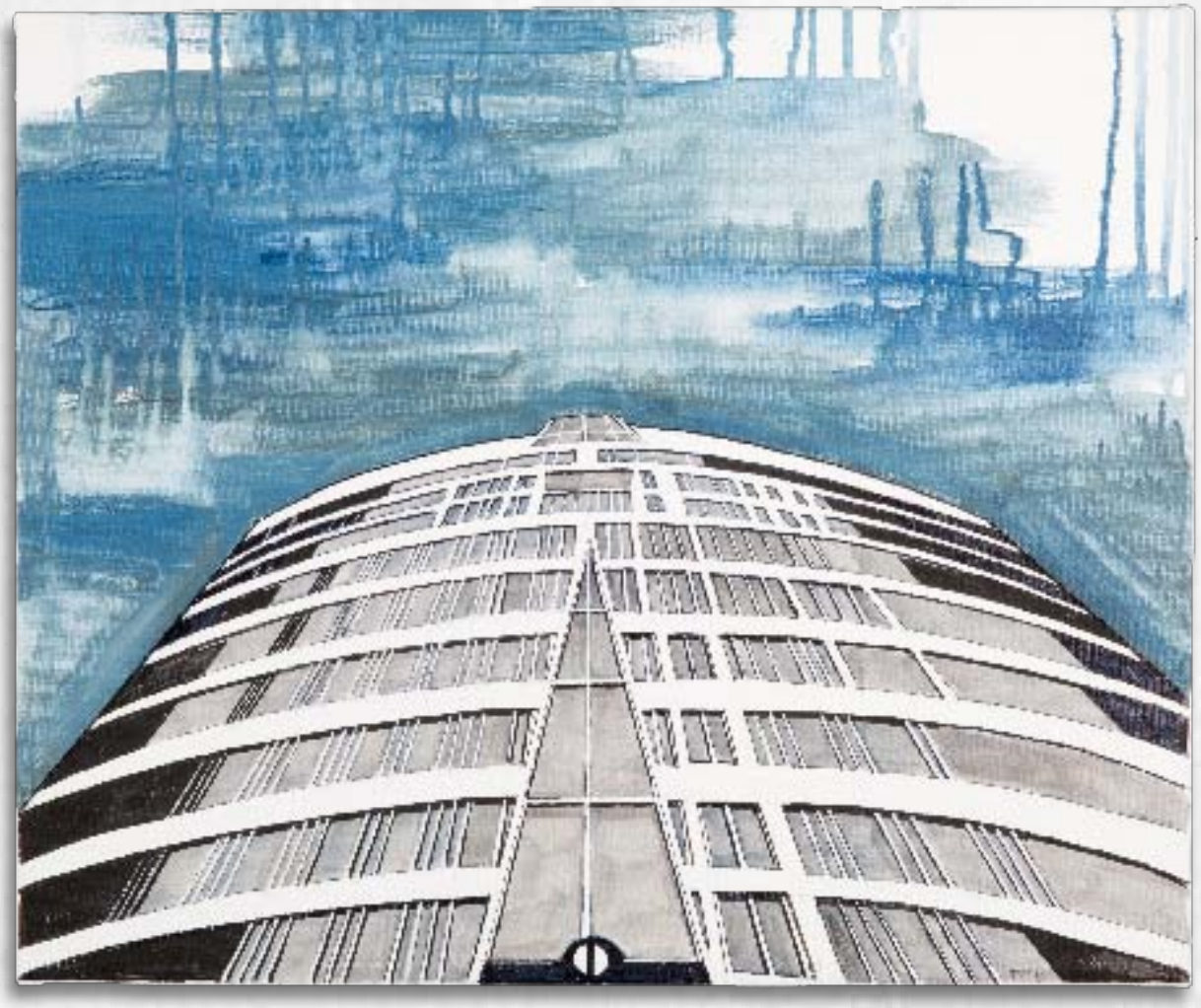
Erbjudandet är villkorat av att Hemfosa, Säljande aktieägare och Emissionsinstituten träffar avtal om placering av aktier i Hemfosa omkring den 20 mars 2014, att vissa villkor i avtalet uppfylls och att avtalet inte sägs upp. Se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Avtal om placering av aktier”.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna uppgifter till SEB och Swedbank. Personuppgifter som lämnats till SEB och Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka SEB och Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av SEB och Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av SEB och Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Övrigt

SEB och Swedbank bistår Hemfosa med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att SEB och Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att bankerna betraktar den som anmält sig i Erbjudandet (”förvärvaren”) som kund hos banken för placeringen. Förvärvaren betraktas för placeringen som kund hos bankerna endast om den har lämnat råd till förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat förvärvaren individuellt angående placeringen eller om förvärvaren har anmält sig via bankernas kontor eller Internetbankerna. Följden av att bankerna inte betraktar förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.



Sigurd 5 *Västerås*

Akvarell på duk av *Tomas Nanne-Sandberg*

Konsten att skapa värde

VD har ordet

Inget är för litet, inget för svårt. Det var vårt motto när vi bildade Hemfosa för fem år sedan. På den turbulenta marknaden hade det, i kölvattnet av finanskrisen, uppstått ett utrymme för en dynamisk aktör som hade kunskapen och erfarenheten att fånga affärsmöjligheterna. Vi skapade en liten, effektiv organisation med kompetenta, erfarna medarbetare och säkrade den finansiering som behövdes för att lägga grunden till ett högavkastande fastighetsbestånd. Tack vare vår styrka inom förvaltning, utveckling, riskanalys och transaktioner har vi sedan dess skapat en välbalanserad fastighetsportfölj värd cirka 18,5 miljarder kronor, inklusive fastigheter i delägda bolag, med hög och stabil avkastning.

EN STARK KOMBINATION

Hemfosas verksamhet står stadigt på två ben; fastighetsförvaltning och -förädling samt fastighetstransaktioner. Genom flexibel och professionell förvaltning och utveckling säkerställer vi varaktig avkastning och ett starkt kassaflöde. En viktig komponent för detta är fastighetsbeståndets tydliga inslag av samhällsfastigheter, med skattefinansierade hyresgäster såsom Polismyndigheten och Domstolsverket, som ger stabilitet med långa hyreskontrakt. Inom segmentet är det privata ägandet fortfarande begränsat samtidigt som det finns få större aktörer, och inga börsnoterade fastighetsbolag med den inriktningen.

Det finns också ett växande behov av utveckling och modernisering av dessa fastighetsbestånd. Mot den bakgrunden bedömer vi att det finns goda möjligheter för Hemfosa att växa inom segmentet samhällsfastigheter de närmaste åren. Därtill äger vi kontorsfastigheter i tillväxtkommuner – ett område som även det kännetecknas av långsiktigt stabil intjäning – samt i huvudsak moderna logistikfastigheter vid attraktiva logistikknutpunkter runt om i landet.

NÄRHET TILL MARKNADEN

Inom transaktionsverksamheten skapar vi värde genom att förvärva eller avyttra rätt objekt på rätt ställen vid rätt tillfälle. Och vi tror det finns en hel del affärer ogjorda, inte minst vad gäller obeståndsportföljer och andra komplicerade fastighetsstrukturer. På detta område är vi specialister där kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft. Transaktionsverksamheten skapar en närhet till marknaden som vi har nytta av även i utvecklingen av övriga portföljen. Tryggheten från förvaltning och utveckling skapar samtidigt goda förutsättningar för bankfinansiering i samband med förvärv. Vi bedömer att just denna kombinerade affärsstrategi med förvaltning och förädling samt transaktioner, är en väg som innebär goda möjligheter att skapa mervärde även framgent.

VI SKA VARA DÄR AFFÄRERNA FINNS

Medan vi ser en tendens till koncentration av kategori och geografi bland övriga noterade aktörer, väljer vi själva att ha en fortsatt öppen attityd. Där det uppstår intressanta affärsmöjligheter vill vi vara med – oavsett typ av fastighet eller ort. Samtidigt ska vi vara flexibla och kreativa i utvecklingen av våra befintliga fastigheter. Vi skapar själva möjligheter genom att erbjuda befintliga och potentiella hyresgäster nya lösningar – att bygga om, bygga till och bygga nytt i samarbete med de större byggbolagen. Förmågan att genomföra den här typen av affärer och projekt på ett framgångsrikt sätt bedömer vi blir allt viktigare.

SLIMMAD ORGANISATION OCH KORTA BESLUTSVÄGAR

Målet är att generera branschens högsta totalavkastning och att fortsätta öka vårt egna kapital från cirka sex MDRSEK till tio MDRSEK inom fem år. Dit når vi genom att fortsätta förädla fastighetsbeståndet med hjälp av god förvaltning och genomföra strategiska transaktioner. En börsnotering öppnar dörrarna till fler finansieringskällor och nya finansiella instrument, och givet att marknadsförutsättningarna är fortsatt gynnsamma avser vi att utreda möjligheterna att anskaffa ytterligare expansions-

Jens Engwall,
VD Hemfosa

kapital exempelvis genom nyemission av preferensaktier eller utgivande av obligationslån i syfte att finansiera fortsatt tillväxt. Av erfarenhet vet jag att det också finns en fördel med att vara känd och transparent inte minst i relationerna med offentliga hyresgäster.

I takt med att vi har vuxit och förberett oss för börsen har vi stärkt organisationen för att ytterligare höja kompetensnivån inom samtliga våra verksamhetsområden. Under det gångna året har vi bland annat sett över våra arbetssätt och beslutprocesser. Vi har rensat i fastighetsbeståndet och åtgärdat underhåll som varit eftersatt. Och vi är fortfarande en slimmad organisation med korta beslutsvägar, där varje medarbetare har en tydlig närhet till affärerna och utvecklingen av företaget. Med en välfungerande organisation och tydliga rutiner på plats står vi väl rustade för ett nytt skede i verksamhetens utveckling.

ETT STABILT FASTIGHETSBOLAG TILL BÖRSEN

Hemfosa betyder mycket för mig – på flera sätt. Det är den första verksamhet jag har varit med och skapat från grunden, vilket var möjligt tack vare det förtroende vi vunnit på marknaden under åren. Vi gick till investerare med en idé och fick en unik möjlighet att förverkliga en dröm. Med ett sådant förtroende följer ett ansvar att leva upp till, och gärna överträffa, förväntningarna. För oss är det personligt helt enkelt och kommer så att förbli. Därav namnet Hemfosa, lånat från min hemort i Södermanland. Det står för något enkelt, svenskt och jordnära som har varit med ett tag, liksom vi.

Efter en framgångsrik uppbyggnad ser jag fram emot att leda Hemfosa i nästa fas med nya affärer och nya möjligheter, som ett stabilt – och fortfarande effektivt – fastighetsbolag på börsen.

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad introduktion till utvecklingen av Sveriges ekonomi samt en översiktlig beskrivning av den svenska fastighetsmarknaden och de fastighetssegment i vilka Hemfosa är verksamt inom.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Detta avsnitt är baserat på faktauppgifter inhämtade av Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. De framtidsbedömningar som redovisas baseras på Newsecs bästa bedömning i nuläget enligt rådande förutsättningar.

I marknadsavsnittet, och i övriga delar av Prospektet, gör Hemfosa vissa uttalanden om sin marknadsposition. Bolaget anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av dess konkurrenters marknadsposition. Varken Hemfosa, Säljande aktieägare eller Emissionsinstituten tar något ansvar för riktigheten i någon marknads- eller branschinformation i Prospektet.

Konjunkturläget i svensk ekonomi [1,2)]

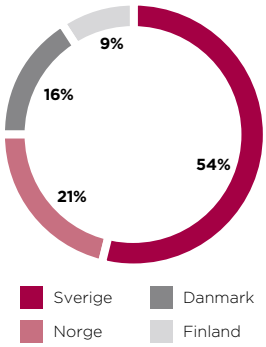
Ett ökat förtroende hos hushåll och företag tyder på en vändning i konjunkturen i början av 2014 då BNP-tillväxten i Sverige förväntas ta fart och en konjunkturåterhämtning bedöms inledas. BNP-tillväxten förväntas uppgå till cirka 2,5 procent 2014 jämfört med en ökning om 0,7 procent under 2013. Det ser också något ljusare ut på arbetsmarknaden där arbetslösheten minskar och förväntas gå ned till 7,7 procent 2014 jämfört med 8,0 procent 2013. Samtidigt stimuleras ekonomin genom skattesänkningar och det låga ränteläget som förväntas kvarstå fram till 2015.

De svenska hushållen har relativt de svenska företagen haft en starkare återhämtning som delvis kan tillskrivas stark intäktstillväxt och högt sparande. De flesta indikatorer visar på fortsatt stigande konsumtion, vilken förväntas öka under 2014 med 3,0 procent åtföljt av 2,2 procent under 2015. En förbättrad arbetsmarknad med minskad arbetslöshet i kombination med stigande bostadspriser förstärker bilden av hushållens förmåga till snabb återhämtning.

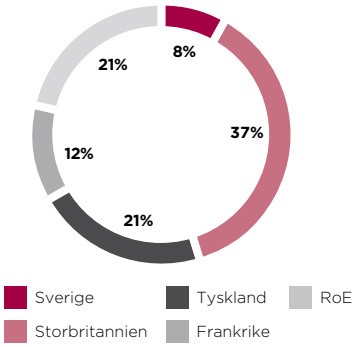
Den svenska fastighetsmarknaden i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden är den största i Norden och är samtidigt en av de mest likvida marknaderna i Europa. Den svenska fastighetsmarknaden består av cirka 670 miljoner kvm bostäder och lokaler (exklusive

Figur 2 och 3 – Fördelning av transaktionsvolym i Norden respektive Europa under 2013 (baserat på totalt transaktionsvärde)



Källa: Newsec



Källa: Newsec

1) Konjunkturinstitutet, december 2013.
2) SEB – Nordic Outlook, november 2013.

småhus och jordbruksfastigheter). Bostäder utgör cirka 67 procent eller 453 miljoner kvm av denna totalarea och lokaler utgör resterande 33 procent eller 218 miljoner kvm. Värdet av det totala svenska fastighetsbeståndet uppgår till cirka 4 000 MDRSEK varav värdet på kapitalplacerarnas fastighetsbestånd uppgår till cirka 1 090 MDRSEK. Marknadsvärdet för börsbolagens fastighetsbestånd uppgår till cirka 270 MDRSEK.[1)]

De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner såsom Akademiska Hus, Alecta, SEB Trygg Liv, Skandia, Vasakronan och fastighetsbolag såsom Castellum, Fabege, Hufvudstaden, Klövern och Kungsleden.

Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under senare år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa, dock har en allt högre värderad valuta haft en något dämpande effekt. Primärt har investerarfokus ackumulerats kring centralt belägna fastigheter i storstäderna vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. Detta har medfört att transaktionsmarknaden över tid successivt har utökats från att främst inbegripa Sveriges tre största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet.

Bland fastighetsbolag har det blivit allt vanligare att söka alternativa finansieringar såsom upplåning via obligationsemissioner eller emissioner av preferensaktier trots att den svenska kreditmarknaden i jämförelse med många europeiska kreditmarknader bedöms vara relativt likvid.

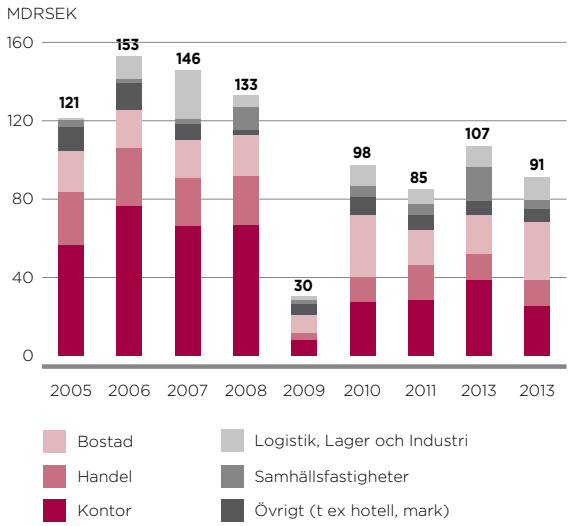
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden

Under 2013 uppgick den totala transaktionsvolymen till 91 MDRSEK[2)]. Motsvarande siffra för 2012 uppgick till 107 MDRSEK, vilket motsvarar en minskning om cirka 14 procent jämfört med 2013 års nivå, drivet framförallt av ett färre antal transaktioner inom segmentet kontor.

Fördelning av transaktionsvolymer mellan olika fastighetssegment

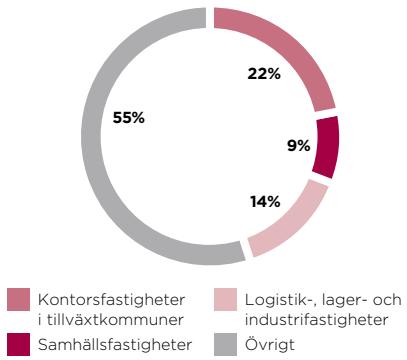
Under 2013 uppgick antalet fastighetstransaktioner till 200[2)], varav cirka 14 procent utgjordes av logistik, lager och industrifastigheter, nio procent av samhällsfastigheter, 22 procent av kontor i tillväxtkommuner och 55 procent av övriga fastighetstyper.

Figur 4 – Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden i MDRSEK 2005–2013 per segment



Källa: Newsec

Figur 5 – Fördelning av antal fastighetstransaktioner i Sverige under 2013 per fastighetssegment



Källa: Newsec

1) Källa: Newsec och Byggstatistik, Den svenska investerarmarknaden 2010/2011.
2) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

De senaste tre åren har logistik-, lager- och industrifastigheters andel av den totala transaktionsvolymen årligen uppgått till cirka tio procent. För samhällsfastigheter uppgick andelen av total transaktionsvolym till 5 procent under 2013 och för 2012 var motsvarande siffra cirka 16 procent. För kontorsfastigheter utanför Central Business District (”CBD”) och Stockholms, Göteborgs och Malmös innerstad uppgick andelen av den totala transaktionsvolymen under 2013 till cirka 14 procent och under 2012 till cirka 18 procent.

Geografisk fördelning av transaktionsmarknaden

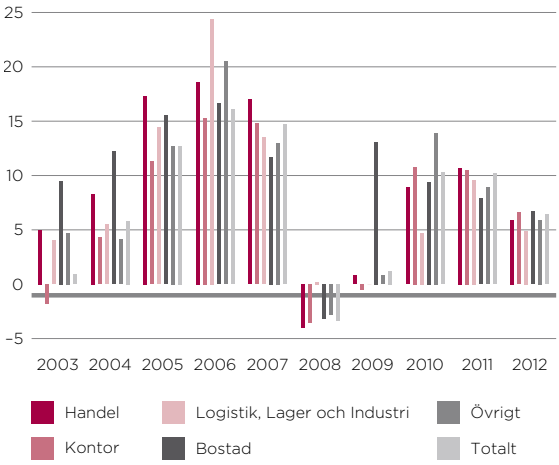
Drygt 40 procent av alla genomförda transaktioner under 2013 har genomförts utanför Sveriges tre största städer. De största köparna har utgjorts av finansiella institutioner och fastighetsbolag. Exempel på genomförda transaktioner är Klöverns förvärv av fastigheter i Linköping, Norrköping, Västerås och Växjö för 320 MSEK, Wihlborgs förvärv av kontorsfastigheter i Idéonområdet i Lund för 1,5 MDRSEK av Ikano fastigheter, SPPs förvärv av två fastigheter i Uppsala av Skanska för 537 MSEK och Lerstenen Umestans förvärv av Umeå kommuns företagspark för 470 MSEK. Under 2013 och 2012 har utländska aktörer haft en låg aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden.

Totalavkastning för fastigheter

Totalavkastningen för fastigheter över tid presenteras i figur 6 och definieras som direktavkastning plus värdeförändringen på årsbasis, utan beaktande av hur tillgångarna är finansierade. Enligt Svenskt Fastighetsindex (IPD) uppgick totalavkastningen för fastigheter i Sverige till 6,4 procent under 2012, vilket motsvarar en nedgång med 3,8 procentenheter jämfört med 2011. Nedgången i totalavkastning mellan 2011 och 2012 är hänförlig till en svagare värdetillväxt.

I jämförelse med andra segment stod kontors- och bostadsfastigheter för den högsta avkastningen under 2012 och uppvisade en totalavkastning om cirka 6,6–6,7 procent. Handelsfastigheter avkastade totalt cirka 5,9 procent medan industrifastigheter (som inbegriper logistikfastigheter) gav en totalavkastning om 4,9 procent under helåret 2012.

Figur 6 – Totalavkastning per fastighetssegment i procent



Källa: IPD

Abborren 13, Avesta

Hovsjorden 7, Härnösand

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Figur 7

Hemfosa per den 31 december 2013	
Antal fastigheter:	85
Uthyrningsbar area (tkvm):	632
% av totala fastighetsvärdet:	47

Samhällsfastigheter definieras enligt Hemfosa som ”fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet”. Samhällsfastigheter utgörs primärt av fastigheter som inhyser kontor, utbildningsverksamhet, vård, äldreboende och rättsväsende. Samhällsfastigheter representerar i nuläget cirka 47 procent procent av Hemfosas fastighetvärde.

Marknadsdynamik inom segmentet samhällsfastigheter

Tabell över tio större fastighetsbolag med innehav av samhällsfastigheter.

Figur 8

Exempel på bolag	tkvm
Hemsö	1 600
Rikshem	1 140
Hemfosa	632
Vasakronan	520
Norrporten	440
Lönnbacken	220
Diös	150
Roxanne fastighetsfond	120
Castellum	90
Vacse	80

Källa: Bolagens hemsidor och ekonomistyrningsverket

Samhällsfastigheter är ett relativt nytt investerarsegment som har skapats då stat, kommun och landsting sålt ut fastighetstillgångar. Skälet till utförsäljningarna har många gånger varit att frigöra kapital till andra typer av investeringar inom den offentliga sektorn.

Stat, kommun och landsting ansvarar på olika sätt för att bedriva väl fungerade verksamheter till nytta för samhället och dess medborgare såsom exempelvis utbildning, vård och omsorg samt rättsväsende. Den offentliga sektorn svarar både för driften av verksamheten och för dess finansiering, vilken till stor del är skattefinansierad. Förutom verksamheter som är direkt finansierade av stat, landsting eller kommun finns även hyresgäster i form av privatägda bolag, vilka bedriver offentlig verksamhet. Denna verksamhet är också finansierad av offentliga medel genom till exempel skolpeng eller vårdavgifter. I ett historiskt perspektiv har den offentliga verksamheten utförts av egen personal i fastigheter ägda av stat, landsting och kommun. Under senare år har ett ökat fokus på kärnverksamheten lett till att ett stort antal fastigheter avyttrats till privata aktörer såsom de svenska fastighetsbolagen Hemsö, Hemfosa, Lönnbacken, Rikshem och Sveafastigheter.

De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och landsting. Ytterligare bolag som är stora ägare av samhällsfastigheter är Vasakronan som bland annat hyr ut kontorsytor till ett flertal myndigheter, Norrporten som till stor del består av fastigheter förvärvade från Vasakronan, Hemsö som fokuserar på samhälls- och bostadsfastigheter samt Rikshem som fokuserar på bostadsfastigheter. Gemensamt för dessa fyra bolag är att de ägs av svenska institutioner. Det finns även flera mindre nischade aktörer som har etablerats på marknaden under senare år. Bland dessa kan nämnas Lönnbacken, Offentliga Hus och Vacse, vilka ägs av pensionsstiftelser.

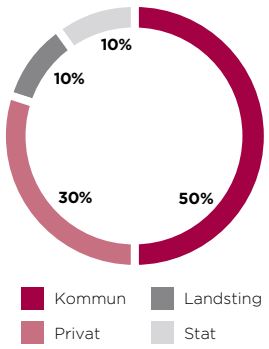
Enligt en grov uppskattning av Fastighetsvärlden uppgår den totala fastighetsarean inom segmentet samhällsfastigheter till cirka 80 miljoner kvm vilket motsvarar cirka 18 procent av den totala fastighetsarean i Sverige. Privata aktörer äger cirka 30 procent av den totala arean av samhällsfastigheter i Sverige medan kommuner äger knappt 50 procent och landsting och stat drygt tio procent vardera.

Utbudet av samhällsfastigheter styrs primärt av befolkningstillväxt och demografisk fördelning men även regler och krav har viss inverkan på fastighetsbeståndet eftersom exempelvis ändrade arbetsmiljökrav kan leda till ombyggnation och nyproduktion. Nyproduktion av samhällsfastigheter är främst driven av variabler som förändrade verksamhetskrav hos hyresgästerna, demografisk fördelning, att fastigheternas tekniska livslängd börjar nå sitt slut eller politiska beslut.

Hyresmarknaden för samhällsfastigheter

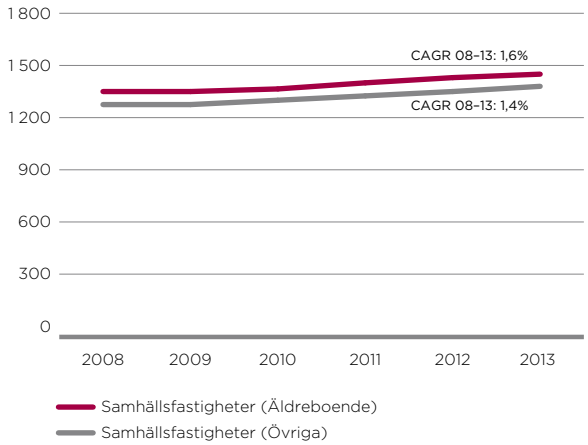
För de fall stat, landsting och kommun finansierar verksamheten är hyresgästerna som inryms i samhällsfastigheter mycket kreditvärdiga. Därmed är konkursrisken väl begränsad och möjligheten till förlängda avtal efter hyresperiodens slut är stor. Lokalhyresavtalen kan tecknas på löptider upp till 25 år för nyproducerade fastigheter. En generell kontraktslängd för segmentet uppgår

Figur 9 – Fördelning per ägarkategori baserat på total area inom segmentet samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Figur 10 – Hyresutveckling för samhällsfastigheter i Sverige i SEK/kvm

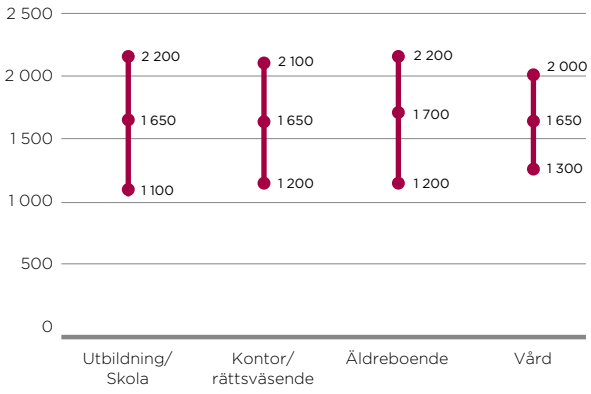


Källa: Newsec

Haren 15, Luleå

till mellan tre och 15 år, där tre år är standard vid enbart förlängning av hyresavtal. Vid investeringar i samband med förlänging av hyresavtal tecknas längre kontrakt, vanligen mellan fem till 15 år beroende på investeringsstorlek och grad av specialanpassning för hyresgästen. Detta är betydligt längre än jämfört med övriga fastighetssegment där en normal löptid vanligtvis återfinns i intervallet tre till fem år. Tillsammans med den höga kreditvärdigheten ger de långa löptiderna en låg hyresrisk för fastighetsägaren relativt andra typer av hyresgäster. Långa löptider innebär samtidigt att kassaflödets konjunkturberoende samt fastighetens känslighet gällande geografiskt läge minskar.

Figur 11 – Hyresnivåer inom segmentet samhällsfastigheter per fastighetskategori (SEK/kvm)[1)]



1) Nybyggda fastigheter har de högsta hyresnivåerna. Källa: Newsec

Graden av specialanpassning i de olika kategorierna av samhällsfastigheter varierar och byggkostnaden samt driftskostnaden följer ofta dessa anpassningar. Hyresnivåerna är därför tydligt kopplade till graden av specialanpassning men även läge och alternativanvändning är viktiga faktorer. I figur 11 framgår hyresnivåer för olika kategorier inom segmentet samhällsfastigheter. Att vård- och äldreboenden vanligen återfinns i moderna fastigheter eller ombyggda fastigheter beror till stor del på två stora reformer. Ädelreformen som genomfördes 1992 innebar att institutionstänkandet övergavs. Med den egna bostaden som förebild genomfördes en omfattande modernisering och utbyggnad av boendestandarden i de särskilda boendeformerna. En liknande reform genomfördes 1995 inom psykiatrin. Denna reform innebar att mentalsjukhusen ersattes med anpassade boendeformer i mer hemlika miljöer som till exempel gruppboenden. Inom skol- och utbildningssektorn har inte utvecklingen av undervisningen påverkat lokalkraven på samma sätt. Därför har skol- och utbildningsfastigheter en något äldre standard.

Hyresnivåerna inom segmentet samhällsfastigheter är stabila över tid och har de senaste fem åren utvecklats positivt. Newsec bedömer att den positiva utvecklingen av hyresnivåerna kommer att fortsätta under kommande år med en årlig ökning om cirka 1,5–2,0 procent baserat den allmänna prisutvecklingen i Sverige.

Vakansgraden inom segmentet samhällsfastigheter är låg relativt andra fastighetssegment, vilket framförallt drivs av den relativt höga graden av specialanpassning. Långa kontrakt ger låga vakansgrader och förhyrningar sker ofta av hela fastigheter, vilket också påverkar vakansgraden positivt. Eftersom segmentet är relativt nytt och till stor del baserat på utförsäljningar, är fastigheter oftast fullt uthyrda på långa kontrakt. Vakanser kan på sikt uppstå inom detta segment, men inte i några stora tal då behovet av lokaler inom detta segment framgent bedöms som stabilt. Om vakanser uppstår därför att fastigheten inte längre uppfyller verksamhetskrav eller efterfrågan kommer objektet att konverteras till annat ändamål.

Transaktionsmarknaden inom segmentet samhällsfastigheter

Segmentet samhällsfastigheter är som tidigare nämnts relativt nytt på transaktionsmarknaden och många transaktioner som genomförts har utgjorts av en blandning av olika typer av samhällsfastigheter inom ramen för samma transaktion. Fastigheter med äldreboenden har varit den mest efterfrågade kategorin bland investerarna på grund av en stabil efterfrågan på vård och omsorg drivet av en åldrande befolkning i Sverige. Äldreboenden kan ofta också, med en rimlig investering, konverteras till annan form av boende om verksamheten skulle upphöra, vilket bidrar till en lägre restvärdesrisk och en högre grad av alternativanvändning.

Det noterade fastighetsbolaget Kungsleden var bland de första att investera i samhällsfastigheter när bolaget 2001 förvärvade en portfölj med äldreboenden för cirka 1,1 MDRSEK från JM. Portföljen bestod av 15 fastigheter, vilka inrymde äldreboenden med tioåriga hyresavtal. Ytterligare förvärv följde och Kungsleden sorterade in samhällsfastigheterna i dotterbolaget Hemsö som 2009 blev ett självständigt bolag i samband med att Tredje AP-fonden förvärvade hälften av bolaget. Idag ägs Hemsö till 85 procent av Tredje AP-fonden sedan Tredje AP-fonden förvärvade Kungsledens andel i bolaget i 2012 års största fastighetstransaktion inom segmentet. Den resterande delen av Hemsö ägs av det noterade fastighetsbolaget Sagax. Vacse är en ny aktör på fastighetsmarknaden med inriktning mot kontor och rättsväsende inom samhällsfastighetssegmentet. Vacse har bland annat förvärvat

Figur 12 – Exempel på genomförda transaktioner i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter

Säljare	Köpare	Objekt	Kategori	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Area, kvm	SEK/kvm
Jernhusen	SL (Storstockholms Lokaltrafik)	1 fastighet	Samhällsfastigheter	2013-12-10	Älvsjö (Storstockholm)	0,50	–	–
Specialfastigheter	Örebro kommun	2 fastigheter	Utbildning	2013-12-10	Örebro	0,26	16 600	15 700
Skåne läns landsting	Lönnbacken	27 fastigheter	Vård (vårdcentraler)	2013-10-04	27 orter i Skåne	0,37	50 000	7 400
Gotlands kommun	Hemsö	14 fastigheter	Äldreboende	2013-07-02	Gotland	0,46	35 500	13 000
GE Capital Real Estate och Bricad	Fastpartner	4 fastigheter	Stadsdelscentrum	2013-05-14	Stockholm (Vallentuna)	0,43	34 100	12 600
Telge Fastigheter	Rikshem	11 fastigheter	Äldreboende	2013-04-09	Södertälje	0,50	27 400	18 200
AXA REIM	VACSE	2 fastigheter	Rättsväsende	2013-03-06	Kalmar och Västervik	0,40	15 000	26 700
Hemsö	Kungsleden	11 fastigheter	Delvis samhällsfastigheter	2012-12-14	Mellansverige och Gotland	1,55	147 000	10 500
Kungsleden	Tredje AP-fonden	50% av Hemsö	Samhällsfastigheter	2012-12-14	Flera orter	11,20	831 000	13 500
Brinova[1)]	Lönnbacken	6 fastigheter	Omsorgsboende	2012-11-06	Helsingborg, Torsby, Limhamn, Kristianstad, Stockholm, Löddeköpinge	0,42	17 100	24 600
Kalmar kommun	Rikshem	Flera fastigheter	Äldreboende, Bostad	2012-09-25	Kalmar	0,51	64 000	8 000
Kungsleden	Hemsö (Kungsleden och AP3)	39 fastigheter	Äldreboende, Vård, Skola	2012-08-15	Härnösand	0,91	143 000	6 400
Rikshem	Lönnbacken	4 fastigheter	Äldreboende	2012-03-22	Umeå och Trelleborg	0,40	17 800	22 500
Totalt						**17,91**	**1 398 500**	**12 800**

1) Nuvarande Catena.

fastigheter som inhyser domstolar och polishus från Skanska för sammanlagt 1,9 MDRSEK. Exempel på andra förvärv är domstolsbyggnader i Falun, fastigheten som Malmö hovrätt huserar i samt polishus i Västervik och Kalmar.

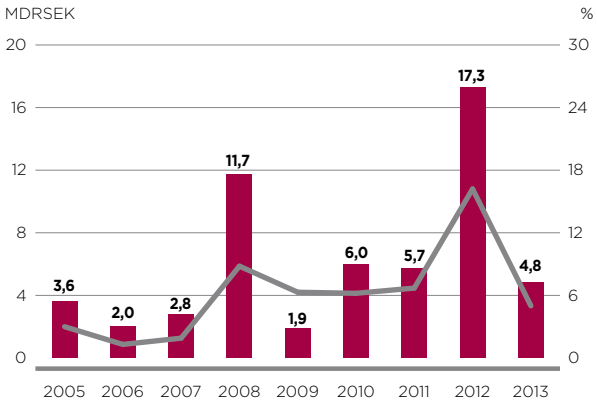
Under 2012 förvärvade Sveafastigheter 75 procent av Högkullen-gruppen som innehar vård och omsorgsfastigheter på olika orter i Svergie. Under 2013 förvärvade Sveafastigheter utbildningsfastigheter i Kalmar från Akademiska Hus för cirka 200 MSEK.

De fyra stora svenska byggbolagen JM, NCC, PEAB och Skanska har samtliga utvecklat och avyttrat samhällsfastigheter till privata fastighetsägare. Exempel på pågående projekt är Diligentias byggande av äldreboende i Malmö och Skanskas byggande av äldreboende i Sollentuna.

Pådrivet av framförallt institutionella aktörers intresse för samhällsfastigheter har transaktionsvolymen för segmentet ökat under de senaste tio åren till omkring fem procent av den totala transaktionsvolymen, vilket framgår av figur 13. Det är främst transaktioner avseende omsorgs- och äldreboenden, vilka motsvarar 43 procent av den totala transaktionsvolymen för år 2012 inom segmentet, som drivit den största delen av ökningen. Till skillnad från kontorssegmentet, där den största delen av transaktionsvolymen utgörs av fastigheter belägna i Sveriges tre storstäder, har de samhällsfastigheter som omsatts stor geografisk spridning. Säljare är ofta kommuner och landsting, men i ökad omfattning även byggbolagen genom nybyggnation. Att Sveriges kommuner uppmärksammat denna möjlighet att frigöra kapital, tillsammans med institutionella aktörers intresse för segmentet, kan komma att leda till en fortsatt stigande andel transaktioner av samhällsfastigheter under kommande år.

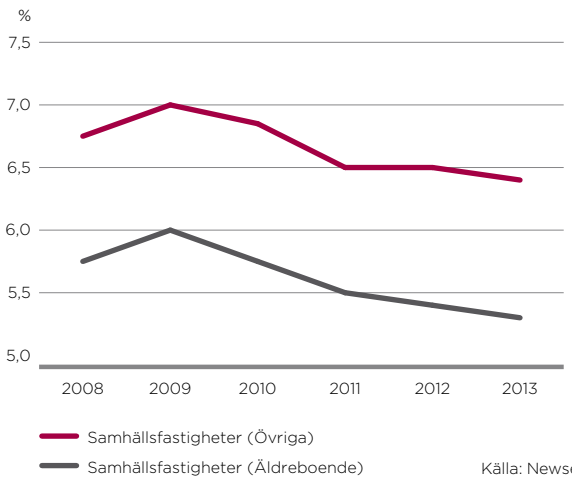
Det ökade intresset för samhällsfastigheter under senare år har genererat en positiv prisutveckling inom segmentet, vilket har bidragit till sjunkande avkastningskrav. Dessa presenteras i figur 14. Däremot är avkastningsnivåerna fortsatt attraktiva vid en jämförelse med exempelvis övriga fastighetssegment i förhållande till risk. Direktavkastningskraven inom detta segment har en starkare koppling till hyresavtalens längd jämfört med övriga fastighetssegment. Investerare räknar generellt sett med en lägre kalkylränta under avtalsperioden om hyresgästen är direkt finansierad av offentliga medel. Graden av specialanpassning och alternativanvändningen för vissa fastighetstyper inom segmentet ger ett påslag på direktavkastningskravet jämfört med renodlade bostads- och kontorsfastigheter. Fastighetens läge inverkar således i betydligt mindre utsträckning på direktavkastningskravet för samhällsfastigheter än för övriga segment.

Figur 13 – Transaktionsvolym mätt i värde för samhällsfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym i Sverige



Källa: Newsec

Figur 14 – Direktavkastningskrav för samhällsfastigheter i Sverige över tid



Källa: Newsec

Sigurd 5, Västerås

Trender inom segmentet samhällsfastigheter

Under de senaste åren har statliga myndigheter och verk blivit alltmer kostnadsmedvetna, vilket har medfört att samtliga förhyrningar ses över ur ett kostnadsperspektiv. I stora städer, såsom Stockholm, har till exempel flera myndigheter och verk kommunicerat omlokaliseringar från innerstaden till närförortslägen där hyresnivåerna i regel är lägre. Exempel på utflyttningar från Stockholms innerstad är Försäkringskassan som flyttar sin verksamhet omfattande cirka 25 000 kvm till Telefonplan och Alvik utanför Stockholm. Skatteverket omlokaliserar sin verksamhet omfattande 44 000 kvm från Södermalm till Solna Strand. Idrottförvaltningen i Stockholms Stad har flyttat från Kungsholmen till nya lokaler i Älvsjö om cirka 2 400 kvm.

Ett annat exempel på trender inom detta segment är samlokalisering av verksamheter. Skatteverkets samlokalisering av nuvarande enheter i Vänersborg och Uddevalla till lokaler i Uddevalla är exempel på denna trend.

Ett ökat fokus på lokalkostnader inom offentlig förvaltning skapar möjligheter för aktörer med effektiva och välbelägna fastigheter i närförorter att hitta hyresgäster som är säkra och långsiktiga. Detta kan medföra att intresset för dessa fastigheter ökar bland investerare, vilket kan generera en sjunkande direktavkastning som följd.

Newsec gör bedömningen att den privata andelen av samhällsfastigheter kommer att fortsätta öka. Fler utförsäljningar från exempelvis kommuner och landsting, drivet av ökande kapitalbehov från dessa parter, förväntas ha en positiv inverkan på transaktionsmarknaden och möjliggör på så sätt för privata aktörer att ta en allt större del av marknaden framöver. Nyproduktion av samhällsfastigheter bidrar också till denna utveckling. Exempel på nyproduktionstrender är Södertäljes nya polishus som avyttrades till fastighetsbolaget Vacse och Väsby Nya Gymnasium i Upplands Väsby som avyttrades till fastighetsbolaget Hemsö.

Gamlestaden
2:5, Göteborg

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Figur 15

Hemfosa per den 31 december 2013	
Antal fastigheter:	45
Uthyrningsbar area (tkvm):	431
% av totala fastighetsvärdet:	29
% av totala fastighetsvärdet som återfinns i tillväxt-kommuner exklusive Sveriges tre största städer:	12
% av totala fastighetsvärdet som återfinns i Sveriges tre största städer:	17

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner definieras av Hemfosa som ”fastigheter med inriktning mot kontorsverksamhet belägna i tillväxtkommuner i Sverige”. Med tillväxtkommuner avses kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner representerar cirka 29 procent av Hemfosas fastighetsvärde. Enligt Statistiska Centralbyråns kommunranking, som bygger på framtida befolkningstillväxt, finns det idag cirka 140 tillväxtkommuner i Sverige.

Marknadsdynamik inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (exklusive Sveriges tre största städer)

Tabell över tio större fastighetbolag med bland annat innehav av kontorsfastigheter i tillväxkommuner utanför Sveriges tre största städer.

Figur 16[1)]

Exempel på bolag	tkvm
Diös Fastigheter	935
Castellum	878
Norrporten	872
Klövern	543
Kungsleden	519
Wihlborgs	471
Hemfosa	431
Erik Selin Fastigheter	415
Lundbergsföretagen	335
SveaReal	70

Källa: Datscha

1) Avser fastighetsinnehav av Kontorsfastigheter varav delar återfinns utanför Sveriges tre största städer.

Aktörerna inom kontorssegmentet, aktiva i tillväxtkommuner, utgörs till stor del av mindre, lokala fastighetsbolag. I de större tillväxtkommunerna är också börsnoterade fastighetsbolag som exempelvis Castellum, Diös, Klövern och Kungsleden representerade. Däremot utgör utländska investerare och institutionellt kapital en låg ägarandel. Många lokala fastighetsbolag är stora på vissa delmarknader som till exempel Balticgruppen i Umeå, Behrn Fastigheter i Örebro, Husvärden i Mölndal, Mannerson Fastighets AB med tyngdpunkt i Linköping och Henry Ståhl Fastigheter med dominans i Norrköping. Lilium är ett exempel på en privat aktör med fastigheter i flera regionstäder som till exempel Linköping, Sundsvall och Luleå. CA Fastigheter är ytterligare ett exempel på ett fastighetsbolag med fastigheter i Mellansverige. Merparten av fastighetsbolagen ovan är stabila familjeföretag som drivits i generationer.

Kontorshyresmarknaden i dessa orter är generellt sett starkt beroende av sysselsättningsgraden. En stabil sysselsättningsutveckling är således grunden för en god kontorshyresmarknad. I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är hyresgästerna mindre flyttbenägna då utbudet av lokaler vanligtvis är mindre. Detta bidrar till en stabil utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler samt mindre volatila hyresnivåer över tiden.

Hyresmarknaden för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

Kontorshyresgästerna i tillväxtkommuner utgörs till största del av tjänsteföretag där en normal kontraktslängd i regel sträcker sig över tre år. Vid större ombyggnationer samt vid nyproduktion är kontraktstiden längre, vanligen mellan fem till tio år. Hyresnivån för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avgörs primärt av fastighetens läge, den allmänna marknadssituationen och näringslivsstrukturen för kommunen. Högre andel av tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket är hyresdrivande. Hyresnivåerna inom segmentet kontorsfastigheter, vilka presenteras i figur 17, återfinns i intervallet 900–1 900 SEK/kvm för lokaler i regionstäder och mellan 800–1 600 SEK/kvm för lokaler i övriga städer. I figur 18 framgår att hyresnivåerna för kontorsfastigheter utanför Stockholmsområdet över tid haft en stabil utveckling med låg volatilitet.

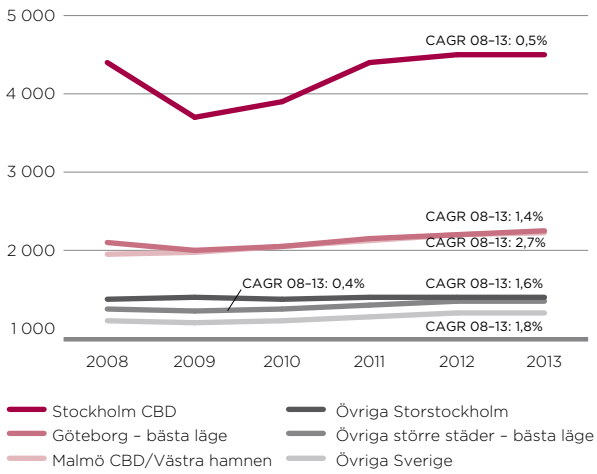
Vakansgraden i tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är betydligt mindre volatil och följer inte konjunkturen på samma sätt som kontorsvakanserna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i de bästa geografiska lägena en låg vakansgrad. Detta beror bland annat på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa lägen varit begränsad de senaste åren. Vakansgraden i Storstockholm uppgick per 2013 till cirka tio procent, i Storgöteborg till knappt åtta procent och i Malmö till elva procent. Kontorsfastigheter i bra lägen i tillväxtkommuner har i genomsnitt en vakansgrad på mellan sju och 15 procent.

Figur 17 – Hyresnivåer inom segmentet kontorsfastigheter (SEK/kvm)[1)]

1) Regionstäder är Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. Städer i tillväxtkommuner är t ex Östersund, Eskilstuna, Halmstad, Falun/Borlänge samt kranskommuner till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Källa: Newsec

Figur 18 – Hyresutveckling för kontorsfastigheter i Sverige (SEK/kvm)



Källa: Newsec

Transaktionsmarknaden inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

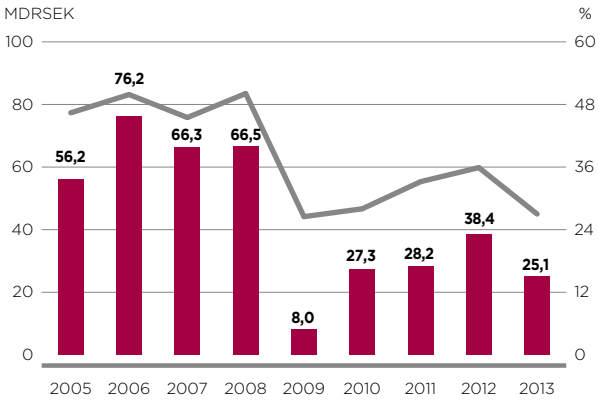
Figur 19 – Exempel på transaktioner som helt eller delvis inryms inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

Säljare	Köpare	Objekt	Typ	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Area, kvm	SEK/kvm
GE Real Estate	Kungsleden	Portfölj	Kontor mm	2013-10-01	Hela landet	5,50	560 000	9 800
Ikano Fastigheter	Wihlborgs	Ideon-fastigheter	Kontor	2013-06-18	Lund (Ideon)	1,50	63 100	23 800
Orion	Profi Fastigheter	InfraCity	Kontor mm	2013-03-08	Stockholm (Upplands Väsby)	1,60	189 800	8 400
Fortin Properties (DNB)	SveaReal	5 fastigheter	Kontor mm	2012-12-21	Stockholm (Kista, Kungens Kurva, Bålsta)	2,60	145 000	17 900
Nordicom	Klövern	6 fastigheter	Kontor och industri	2012-07-11	Linköping, Norrköping, Västerås och Växjö	0,32	42 900	7 500
Wallenstam	Platzer	6 fastigheter	Kontor	2012-06-01	Göteborg (Gamlestaden, Mölnlycke, Mölndal)	0,95	67 400	14 100
Umeå kommun	Lerstenen Parken	1 fastighet	Företagspark	2012-06-01	Umeå	0,47	55 000	8 500
Totalt						**12,94**	**1 123 200**	**11 500**

De börsnoterade fastighetsbolagen är de mest dominerande aktörerna på transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Under 2013 har exempelvis FastPartner förvärvat en fastighet i Karlstad från Property Group för cirka 200 MSEK, SPP har förvärvat en kontorsfastighet i Uppsala för 537 MSEK av Skanska och Kjell Ericsson & Partner Fastighetsförädling har förvärvat en fastighet i Västerås av GE Real Estate för 120 MSEK.

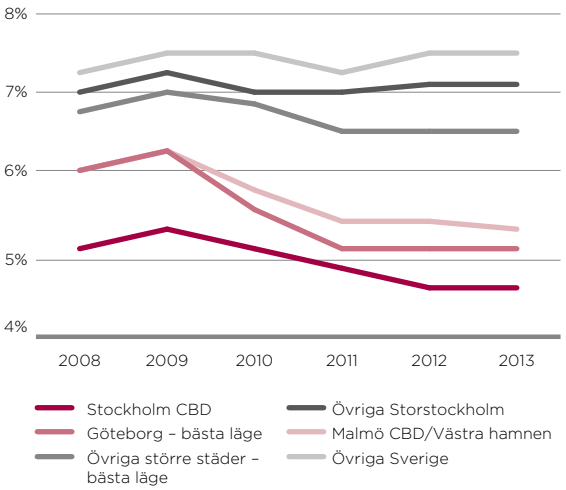
Lokala aktörer har historiskt sett varit mindre aktiva vad gäller avyttring av fastigheter och har istället fokuserat på tillväxt av befintlig fastighetsportfölj. För kommuner med stabil tillväxt finns en investeringsvilja, vilket bland annat återspeglas i att nyproduktionen av kontorsfastigheter sker i allt större utsträckning. Exempel på städer där detta sker är Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Uppsala och Växjö.

Figur 20 – Transaktionsvolym för kontorsfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym



Källa: Newsec

Figur 21 – Direktavkastningskrav för kontorsfastigheter



Källa: Newsec

Boken 12, Eksjö

Under 2013 uppgick den totala transaktionsvolymen inom segmentet kontorsfastigheter i Sverige till cirka 25,1 MDRSEK[1]. Cirka 7,5 MDRSEK eller drygt 30 procent av den totala volymen utgjordes av transaktioner utanför Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö.

Direktavkastningskraven inom segmentet, vilka åskådliggörs i figur 21, har över tid varit mindre volatila jämfört med övriga fastighetssegment eftersom hyresnivåer och vakansgrader har varit stabila över tiden. De stabila hyresnivåerna och vakansgraderna beror på att efterfrågan av kontorslokaler har varit stabil över en längre tid, vilket grundar sig på ett stabilt näringsliv i dessa städer.

Trender inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

På senare tid har större krav från hyresgästernas sida börjat ställas på lokalernas effektivitet och flexibilitet. Öppna planlösningar är idag den vanligaste utformningen av kontorslokaler. Detta leder till ökade krav på lokaler vid nyförhyrningar i det äldre kontorsbeståndet. Nyckeltalet lokalkostnad per arbetsplats kommer att bli ett lika vanligt nyckeltal som hyra i kronor per kvm vid jämförelser och utvärderingar av olika lokalalternativ. Med en rationell och modern lokallösning, färre förhyrda kvm till en högre standard, som ger en lägre eller lika stor lokalkostnad per anställd kan en högre hyra per kvm tas ut.

En ökad efterfrågan ses också på miljöklassade byggnader. Gröna hyresavtal finns redan på hyresmarknaden, vilket innebär att både hyresgäst och fastighetsägare förbinder sig att aktivt arbeta med hållbarhetsfrågor som till exempel energieffektivisering. Detta bidrar till ökad lönsamhet genom att en lägre kostnadsnivå erhålls då användningen av energi och andra resurser minskar. Gröna hyresavtal kan också skapa goodwill för båda parter genom att man systematiskt arbetar med hållbarhetsfrågor. Det är också en konkurrensfråga för hyresvärden. Det blir till exempel lättare att attrahera hyresgäster som efterfrågar ett hållbarhetsperspektiv från sina leverantörer.

1) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

Arendal 1:17, Göteborg

LOGISTIKFASTIGHETER

Figur 22

Hemfosa per den 31 december 2013	
Antal fastigheter:	23
Uthyrningsbar area (tkvm):	407
% av totala fastighetsvärdet:	16

Logistikfastigheter definieras enligt Hemfosa huvudsakligen som en ”fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution till kund”. Denna fastighetstyp representerar cirka 16 procent av Hemfosas fastighetsvärde. Logistikfastigheter utgör en länk i flödet av varor och delas huvudsakligen in i tre olika fastighetstyper: centrallager, terminaler och distributionslager.

- Centrallager – Lagerhantering av varor för distribution till terminaler och distributionslager
- Terminal – Omlastningslager
- Distributionslager – Lokalt lager för distribution till slutkund

Marknadsdynamik inom segmentet logistikfastigheter

Tabell över tio större fastighetsbolag med fokus på lager- och logistikfastigheter.

Figur 23

Exempel på bolag	tkvm
Castellum	1 799
Kungsleden	1 102
Sagax	667
Catena	650
Corem	543
SveaReal	529
IKEA Fastigheter	524
Tribona	513
Hemfosa	407
Kilenkrysset	348

Källa: Datscha

Hedenstorp 2:1, Jönköping

Fastigheter inom segmentet logistikfastigheter kan delas upp i två fastighetstyper, moderna och äldre logistikfastigheter[1]. Moderna logistikfastigheter är optimerade för att bedriva logistikverksamhet och skiljer sig från äldre logistikfastigheter bland annat genom att de besitter en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt att det finns flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Goda angöringsytor, uppställningsplatser för fordon kring byggnaderna och en hög grad av automatisering är också viktiga parametrar för en effektiv logistikhantering.

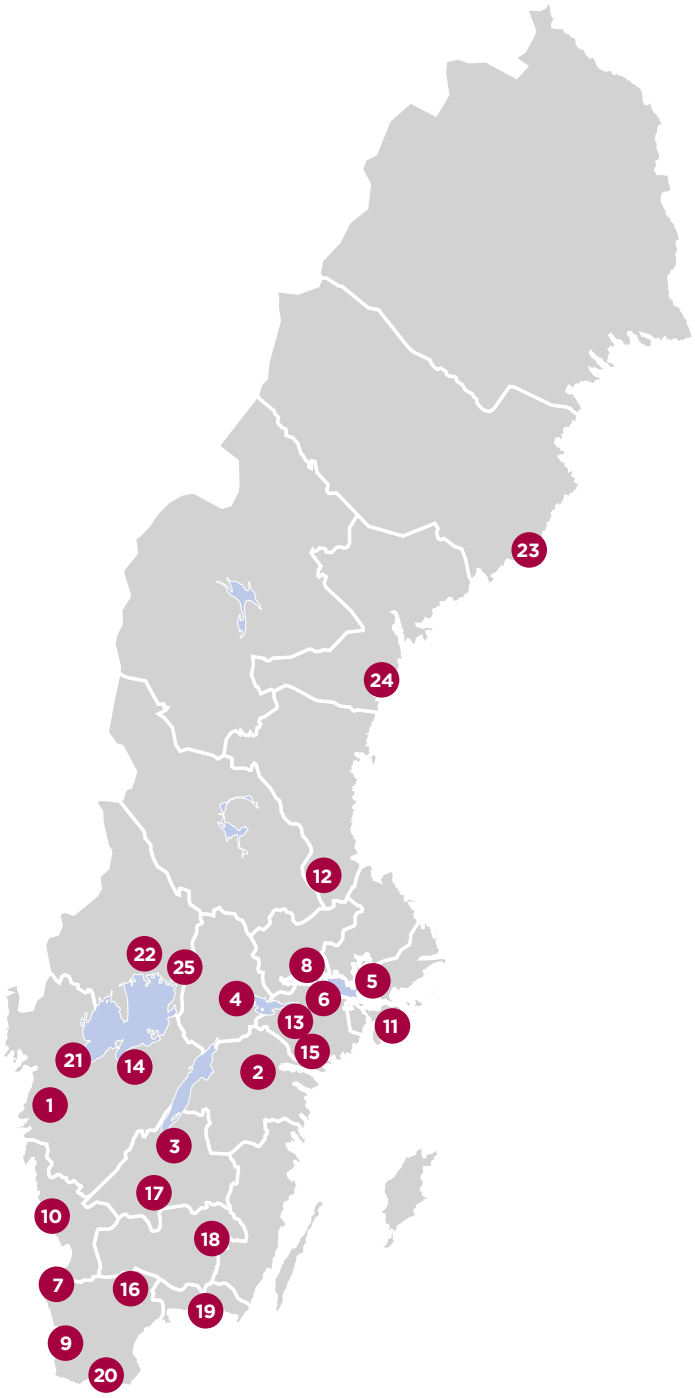
Bland större kommersiella ägare av logistikfastigheter i Sverige finns Catena, Castellum, Kilenkrysset, Nordic Real Estate Partners (NREP), Sagax och Tribona (NLP). Övriga aktörer innefattar bland annat Estea, Prologis och speditörer som till exempel DHL och Schenker som äger egna fastigheter.

Logistiksektorn är starkt kopplad till den privata och offentliga konsumtionen såväl som till utrikeshandeln eftersom dessa faktorer har en stor inverkan på transportvolymen i Sverige. Attraktiva logistiklägen uppstår i områden belägna nära demografiska knutpunkter med god infrastruktur, vilket medför att logistikfastigheter typiskt sett samlokaliseras i geografiska kluster.

På vidstående sida åskådliggörs de 25 största logistikklustren i Sverige.

1) Logistikfastigheter uppförda efter år 2000 sorteras in i kategorin moderna logistikfastigheter, övriga fastigheter sorteras in i kategorin äldre logistikfastigheter.

25 största logistikklustren i Sverige rangordnade efter attraktivitetsnivå[1)]



1. Stor-Göteborg
2. Östgötaregionen
3. Jönköpingsregionen
4. Örebroregionen
5. Arlandaregionen
6. Eskilstuna/Strängnäs
7. Helsingborgsregionen
8. Västerås/Köping
9. Malmöregionen
10. Halmstadregionen
11. Stockholm Syd
12. Mellansvenska regionen
13. Katrineholm
14. Skaraborgsregionen
15. Nyköping/Oxelösund
16. Hässleholm/Kristianstad/Åhus
17. Värnamo/Gnosjö/Gislaved
18. Växjö/Alvesta/Sävsjö/Älmhult
19. Karlshamn/Karlskrona
20. Trelleborg/Ystad
21. Trollhättan/Vänersborg/Uddevalla
22. Karlstad
23. Umeåregionen
24. Sundsvallsregionen
25. Kristinehamn

Källa: Intelligent Logistik

1) Rangordningen bygger på sex kriterier: 1) Geografiskt läge, 2) Allsidighet, tillgänglighet och hållbarhet, 3) Volymen av tillkommande logistikarea de senaste fem åren, 4) Samlat utbud av logistikservice, relevant akademisk utbildning och tillgång till arbetskraft, 5) Samarbetsklimat, affärsklimat och nätverk inom regionen, 6) Pris och tillgång till färdigplanerad mark för nyetableringar.

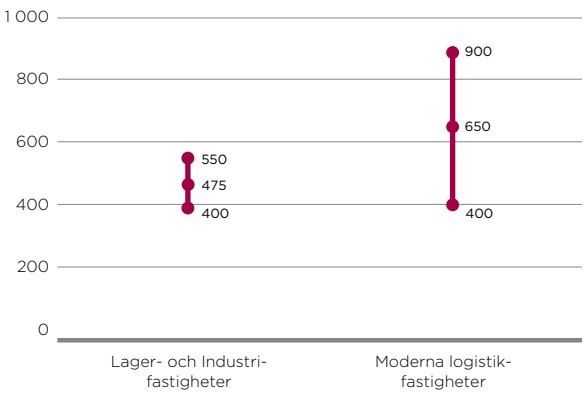
Hyresmarknaden för logistikfastigheter

Hyresavtalen för logistikfastigheter är i regel längre än i övriga fastighetssegment och tecknas vanligen på mellan fem till tio år, men längre avtal kan också förekomma. Merparten av drifts- och underhållskostnader debiteras vanligtvis hyresgästen genom så kallade triple-net-avtal. Triple-net-avtal innebär att hyresvärden har ett begränsat kostnadsansvar för fastigheten genom att hyresgästen står för i princip samtliga drifts- och underhållkostnader för fastigheten samt ersättning för fastighetsskatt. I traditionella lokalhyresavtal betalar hyresgästen vanligen enbart ersättning för fastighetsskatt och värme utöver hyran. Detta medför att hyresvärden har en högre kostnadsmassa för dessa förhyrningar men i gengäld även en högre hyresnivå. Val av avtalstyp styrs av lokaltyp och fastighetens utformning. Vid förhyrning av hela fastigheter är triple-net-avtal vanligast medan fastigheter med många hyresgäster hyrs ut med traditionella hyresavtal. För fastighetsägaren innebär detta att logistikfastigheter ofta kräver lägre förvaltningsinsats än andra typer av kommersiella fastigheter. Med en eller två hyresgäster per fastighet som har stort kostnadsansvar kan fastighetsägaren även hantera fler fastigheter och hyresgäster med färre antal anställda. Detta i motsatts till bostadshyresförvaltning, där antalet hyresgäster per fastighet är stort och där hyresvärden har det fulla drifts- och underhållsansvaret.

Hyresnivån för logistikfastigheter avgörs primärt av fastighetens läge och funktionalitet samt av närheten till logistikkluster och transporthubbar. Hyresnivåerna inom segmentet logistikfastigheter, presenterade i figur 24, är mycket stabila och återfinns huvudsakligen i intervallet 400–900 SEK/kvm. I den lägre delen av intervallet återfinns främst äldre logistikfastigheter som inte är lika effektiva som moderna fastigheter, liksom fastigheter i sämre lägen. Hyresnivån är också beroende av faktorer såsom geografiskt läge och utbud av mark i närområdet. Som framgår av figur 25 har efterfrågan på logistikfastigheter varit relativt hög i Sverige (i synnerhet i Stockholmsregionen), vilket har bidragit till ökade hyror främst i moderna och för ändamålet avsedda lokaler. Hyresnivåerna i övriga landet, med undantag för attraktiva logistiklägen, har utvecklas i takt med inflationen.

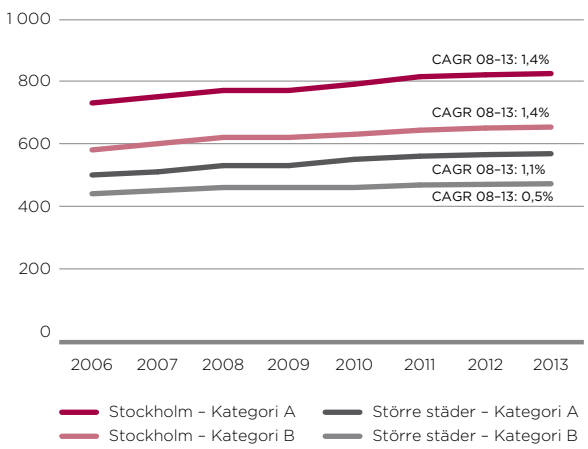
Moderna logistikfastigheter har i regel endast en hyresgäst på grund av att logistikverksamhet kräver en hög grad av specialanpassning. I jämförelse med övriga fastighetssegment besitter logistikfastigheter således en högre kontraktsförnyelserisk, där den sittande hyresgästen har en relativt stark förhandlingsposition gentemot fastighetsägaren. För att begränsa denna kontraktsförnyelserisk arbetar vanligtvis fastighetsägare inom segmentet logistik med flera logistikfastigheter samtidigt och kan på så sätt effektivt sprida sin riskexponering.

Figur 24 – Hyresnivåer inom segmentet logistikfastigheter (SEK/kvm)



Källa: Newsec

Figur 25 – Hyresutveckling för logistikfastigheter i Sverige i SEK/kvm[1)]



Källa: Newsec

1) Diagrammet avser lager/logistikfastigheter i storleken 5 000–20 000 kvm med fem till tio års hyresavtal. Hyran är exklusive värme och fastighetsskatt. A-läge Stockholmsområdet: Rosersberg och Arlandastad. B-läge Stockholmsområdet: Jordbro och Nykvarn. A-läge Större städer, Göteborgsområdet: Arendal Backa och Högby/Sisjön, Malmö området: Fosie, Norra Hamnen och Bulltofta. B-läge Större städer, Göteborgsområdet: Varberg och Borås, Malmöområdet: Helsingborg och Lund.

I de mest eftertraktade logistikklustren, såsom exempelvis Göteborgsområdet och Jönköping, uppgår vakansgraden i genomsnitt till cirka tio procent. För logistikfastigheter belägna i de mindre eftertraktade logistikklustren, såsom exempelvis Växjö och Kristinehamn, uppgår vakansgraden till 20 procent. Detta är dock en genomsnittlig vakansgrad där vissa byggnader är fullt uthyrda och andra är helt outhyrda.

Newsec bedömer att mellan 100 000 kvm till cirka 400 000 kvm logistikarea årligen har tillförts marknaden sedan början av 2000-talet. Lager- och logistikfastigheters andel av transaktionsvolymen[1)] uppgick till drygt tio procent (10,7 MDRSEK) under 2012 och 13 procent (12,0 MDRSEK) under 2013.

Under 2013 svarade utländska köpare för 14 procent av den totala fastighetstransaktionsvolymen i Sverige. Inom segmentet logistik var utländska köpare betydligt mer dominerande och stod för cirka 23 procent av fastighetsförvärven. Investerarnas direktavkastningskrav, vilka presenteras i figur 28 har under de senaste fem åren, med avseende på geografiskt läge, varit relativt stabila.

Trender inom segmentet logistikfastigheter

Under de senaste två decennierna har trenden inom detta fastighetssegment gått mot färre terminal- och lagerpunkter. De punkter som används har istället blivit större, rationaliserats samt utökat sina sortiment i syfte att öka effektiviteten hos logistikföretagen. Detta har medfört att det geografiska läget har blivit allt mer avgörande vid nyetablering av fastigheter inom detta segment (se karta över logistikkluster på sidan 45). Flera kommuner med goda logistikförutsättningar har en

Transaktionsmarknaden inom segmentet logistikfastigheter

Figur 26 – Exempel på transaktioner inom segmentet logistikfastigheter

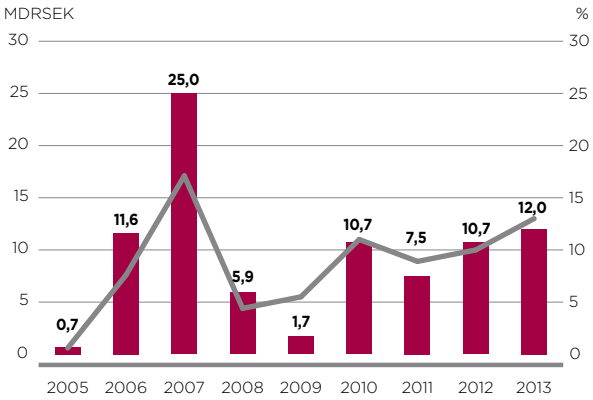
Säljare	Köpare	Objekt	Typ	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Area,kvm	SEK/kvm
DHL	Tribona	2 fastigheter	Logistik	2013-12-17	Värnamo och Växjö	0,10	17 900	5 600
Axfast	Tribona	1 fastighet	Logistik	2013-12-06	Norrköping	0,17	28 400	6 000
Ellos	Ness, Risan & Partners	1 fastighet	Lager	2013-10-21	Borås	0,58	93 000	6 200
Ness, Risan & Partners	Klövern	4 fastigheter	Logistik/lager	2013-10-03	Halmstad, Kalmar, Västerås, Örebro	0,26	60 100	4 300
Estea (fd Svensk Fastighetsfond)	Invesco Real Estate	1 fastighet	Logistik	2013-09-09	Stockholm (Märsta)	0,19	23 500	8 100
Castellum (Eklandia)	Göteborgs Stad	Backa 18:7 & Backa 18:10	Lager/Industri	2013-08-29	Göteborg	0,14	16 900	8 400
NAPF Sweden (Valad)	FastPartner	14 fastigheter	Industri mm	2013-07-03	Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö	0,76	112 000	6 800
Systembolaget	Klövern	Jordbromalm 6:3, 6:20 & 6:76	Lager/Logistik	2013-06-28	Stockholm (Jordbro)	0,22	26 400	8 300
Volvo Car Group	Benders	Flera fastigheter	Industri	2013-06-13	Uddevalla	0,13	100 000	1 300
GEGAC Viking (GE Real Estate)	Swedavia	50% av Nordic Airport Properties (NAP)	Lager/Logistik/ Industri	2013-06-05	Flera orter	0,58	90 000	6 500
Tribona (fd NLP)	Långeberga Logistik (ICA och Alecta)	Kolven 2	Lager/Logistik	2013-06-05	Helsingborg	0,93	69 800	13 300
Solist	Klövern	Lexby 11:236	Lager/Logistik	2013-05-15	Göteborg (Partille)	0,13	13 700	9 500
Hallsbergs kommun och Green Cargo	Brinova[2)]	Terminalen 1	Lager/Logistik	2013-04-29	Hallsberg	0,14	25 900	5 400
Estancia	Corem	Fogden 5 och 6	Lager/Industri	2013-04-11	Halmstad	0,15	30 000	5 000
Stendörren	Mustard Holding	Kungsängen 25:1	Industri	2013-03-12	Uppsala	0,25	13 400	18 700
Totalt						**4,73**	**721 000**	**6 600**

1) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.
2) Nuvarande Catena.

relativt stor mängd mark avsedd eller planlagd för vidare expansion av logistikverksamhet. Exempel på detta är Södertälje och Nykvarns kommuner där det på det gamla regementsområdet Almnäs planeras för ett logistikcentrum. Vidare har Landskrona utökat sin kapacitet och runt Landvetter och Mölnlycke logistikpark finns expansionsmöjligheter liksom i Nyköpings kommun. Nyproduktionen beror dock inte endast på tillkommande logistikarea utan en del förklaras av omflyttning då äldre industri- och logistikområden konverteras till annan användning såsom handel, kontor eller bostäder. Utveckling av industrimark till annan användning sker i orter som har befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Denna trend kan påverka fastighetsägare positivt genom att utveckling av industrimarken till en annan verksamhet leder till högre markvärden/byggrättsvärden genom att hyresnivåer och fastighetspriser är högre inom segmenten handel, kontor och bostäder i attraktiva lägen. Exempel på områden som omvandlats eller är under omvandling från industri- eller företagsområden är Alderholmen i Gävle där bostäder utvecklas, Kungens Kurva i Huddinge där kontor och lätt industri blir handel. I Jönköping pågår planering för att omvandla ett område vid Munksjön där Munksjö bruk en gång i tiden var etablerat. Här planeras det för 12 000 nya bostäder och 6 000 arbetsplatser. Liknande utveckling har skett i Västerås hamn och Västra Hamnen i Malmö.

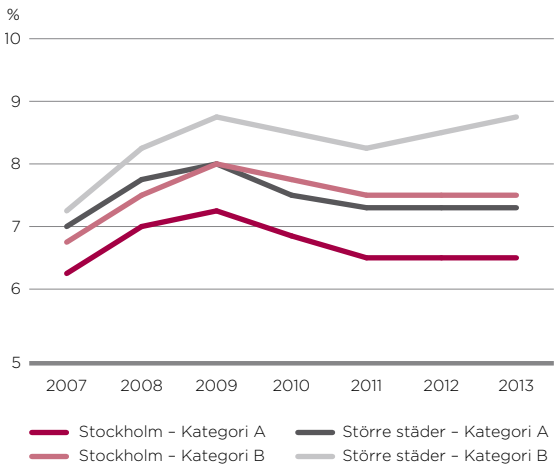
Newsec gör bedömningen att segmentet logistikfastigheter kommer att utvecklas positivt i goda logistiklägen. Ökade transportkostnader bidrar till att det geografiska läget får ännu större betydelse framöver. Efterfrågan på logistiktjänster och omlastningspunkter bedöms också öka på grund av en ökande internethandel.

Figur 27 – Transaktionsvolym för logistikfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym



Källa: Newsec

Figur 28 – Direktavkastningskrav för logistikfastigheter [1)]



Källa: Newsec

1) Diagrammet avser lager/logistikfastigheter i storleken 5 000–20 000 kvm med fem till tio års hyresavtal. Hyran är exklusive värme och fastighetsskatt. A-läge Stockholmsområdet: Rosersberg och Arlandastad. B-läge Stockholmsområdet: Jordbro och Nykvarn. A-läge Större städer, Göteborgsområdet: Arendal Backa och Högby/Sisjön, Malmö området: Fosie, Norra Hamnen och Bulltofta. B-läge Större städer, Göteborgsområdet: Varberg och Borås, Malmöområdet: Helsingborg och Lund.

Verksamhetsbeskrivning

Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta på transaktionsmarknaden. Bolaget äger fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige. Hemfosas fastighetsbestånd omfattar samhällsfastigheter, kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och logistikfastigheter samt transaktionsfastigheter.

BAKGRUND

Hemfosa grundades i juni 2009 med ambition att skapa en effektiv organisation med korta beslutsvägar som inriktar sig på transaktionsintensiv fastighetsverksamhet. Grundarna såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som präglat marknaden, både nationellt och globalt.

Med fokus på högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden inom segmenten samhällsfastigheter, kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och logistikfastigheter i Sverige i kombination med att tillvarata de möjligheter som uppstår i en ständigt föränderlig fastighetsmarknad, har Hemfosas expansion gått fort. Efter fem år äger Bolaget ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 18,5 MDRSEK. [1)]

VERKSAMHETSHISTORIK

2009

Hemfosa genomförde i augusti sina första fastighetsaffärer. Det första förvärvet bestod av tre industrifastigheter, en kontorsfastighet och tre lagerfastigheter om totalt cirka 63 000 kvm i mellersta Sverige. Under hösten avyttrades merparten av fastigheterna som ingick i det första förvärvet, kvar i beståndet blev en av lagerfastigheterna.

Flera mindre fastighetsaffärer genomfördes under hösten. Hemfosa förvärvade bland annat de första samhällsfastigheterna omfattande tre vård- och skolfastigheter om 4 300 kvm i Gävle.

I slutet av det första verksamhetsåret bestod det ackumulerade fastighetsbeståndet av 13 fastigheter om totalt cirka 26 100 kvm, med ett marknadsvärde om cirka 220 MSEK.

2010

I början av året köpte Hemfosa Landic VI, 44 fastigheter för cirka 2 300 MSEK. Fastigheterna är belägna i Västerås, Uppsala, Sundsvall, Umeå, Luleå och Södertälje.

Under våren förvärvades sex kontorsfastigheter, en butiksfastighet och en skolfastighet om cirka 56 000 kvm i Kristianstad. I samband med detta övertogs personal och Hemfosa etablerade ett förvaltningskontor i Kristianstad. Vidare förvärvades fyra fastigheter i Uppsala bestående av en vårdfastighet, en skola, en lagerfastighet och en hotellfastighet om cirka 51 000 kvm.

I juni förvärvade Hemfosa, tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, fastighetsbolaget DK Properties med fastigheter värda cirka 3 000 MSEK, merparten industri- och lagerfastigheter i Stockholmsområdet. DK Properties bytte senare namn till Söderport Fastigheter AB och ägs idag till lika delar av Hemfosa och Sagax genom det gemensamt ägda företaget Söderport Holding AB.

Från Lantmännen Fastigheter förvärvades under året 42 butiks- och industrifastigheter om cirka 135 000 kvm på 40 orter spridda över landet. I oktober förvärvades, på en exekutiv auktion, nio av elva fastigheter till ett värde av cirka 1 800 MSEK från Landic VII:s konkursbo. Fastigheterna omfattade cirka 152 000 kvm.

Under året byggde Hemfosa upp ett bestånd av logistikfastigheter. I Växjö förvärvades en nybyggd fastighet om cirka 22 000 kvm och i Skåne förvärvades två logistikfastigheter om cirka 32 000 kvm. Utöver detta förvärvades ett nybyggt tryckeri i Göteborgsområdet med en area om cirka 10 000 kvm.

Under 2010 ökade fastighetsbeståndet och uppgick vid utgången av året till 164 fastigheter med en area om cirka 939 000 kvm och ett marknadsvärde om cirka 7 900 MSEK.

1) Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgår till cirka 16,3 MDRSEK. Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgår till cirka 2,2 MDRSEK.

2011

Året inleddes med förvärvet av Landic VIII, 57 kontorsfastigheter spridda över 42 orter, med en sammanlagd area på cirka 300 000 kvm, där närmare hälften av hyresgästerna återfinns inom rättsväsendet. Polismyndigheten är hyresgäst i en tredjedel av lokalerna.

I april 2011 begärdes Kefren Properties IX i konkurs. Bolagets fastigheter såldes senare på hösten vid exekutiv auktion. Hemfosa var största köpare och Bolaget förvärvade vid auktionen, som pågick under tre veckor i oktober, 42 fastigheter fördelade på ett flertal orter, för totalt cirka 2 200 MSEK.

Under sommaren ledde Hemfosa ett konsortium som köpte Saabs fabrikslokaler i Trollhättan, ett bestånd om cirka 500 000 kvm. Beståndet av logistikfastigheter utökades med cirka 104 000 kvm, bland annat i Eskilstuna, Jönköping, Örebro och Vaggeryd. Därtill förvärvades elva fastigheter om cirka 21 000 kvm från Däckia.

Under 2011 avyttrades 14 fastigheter om totalt cirka 54 000 kvm. Hemfosa etablerade under året ytterligare fyra förvaltningskontor; i Göteborg, Karlstad, Västerås och Sundsvall.

Vid slutet av 2011 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd till cirka 15 100 MSEK och omfattade 279 fastigheter med en total area om cirka 1 808 tkvm.

2012

2012 var ett mindre intensivt år sett till förvärv. Under året tillträddes två nybyggda logistikfastigheter med en sammanlagd area om cirka 74 000 kvm, en i Landskrona och en i Göteborg. Dessutom förvärvades en fastighet i Karlstad om cirka 7 000 kvm.

I mars avyttrades 43 industri- och butiksfastigheter, med en area om cirka 90 000 kvm, ur beståndet som förvärvades från Däckia och Lantmännen Fastigheter. Under året avyttrades även ägandet i Saab-fabriken samt delar av Landic VIII-beståndet.

I slutet av året förvärvade Söderport Svensk Bilprovnings 142 rörelsefastigheter runt om i landet, med cirka 123 000 kvm uthyrningsbar area och cirka 1 422 000 kvm mark.

Vid slutet av 2012 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd till cirka 16 000 MSEK och omfattade 204 fastigheter med en total area om cirka 1 721 tkvm.

2013

Under året avyttrade Söderport 132 av de bilprovningsfastigheter som förvärvats året innan och Hemfosa avyttrade åtta fastigheter om cirka 27 000 kvm. Vidare förvärvades en logistikfastighet om cirka 17 000 kvm i Trollhättan.

Under december månad förvärvade Hemfosa ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter om cirka 142 000 kvm till ett värde av cirka 1 300 MSEK. Förvärvet genomfördes tillsammans med Crown Nordic Management i ett joint venture-bolag, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, där parterna äger 50 procent var. Fastighetsbeståndet är allokerat till tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige. I övrigt var det främst mindre affärer som präglade verksamhetsåret. Processen att undersöka förutsättningarna för en notering av Hemfosas aktier på NASDAQ OMX Stockholm påbörjades.

Vid slutet av 2013 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd, exklusive Hemfosas andel i joint ventures, till cirka 16 300 MSEK och omfattade 195 fastigheter med en total area om cirka 1 710 tkvm.

VERKSAMHET

Affärsidé

Hemfosa ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning. Hemfosa ska även skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden.

Mål och strategi

Övergripande mål

- Hemfosas övergripande mål är att leverera högst totalavkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.

Tillväxtmål

- Hemfosa ska öka eget kapital till 10 000 MSEK över en femårsperiod.

Finansiella mål

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 ggr.

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

Strategi

I syfte att uppnå ovanstående mål ska Hemfosa:

- Skapa långsiktigt hög och stabil tillväxt samt ett starkt kassaflöde genom att:
  - utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
  - skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- Vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:
  - skapa tillväxt
  - maximera avkastning i förhållande till risk, samt att
  - generera transaktionsvinster

Förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet

Hemfosa ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Bolaget är en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service och hög kvalitet i förvaltningen. För Hemfosa innebär det att vara tillgängliga, ge service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning.

Hemfosa skapar effektiva och kreativa lösningar för att möta hyresgästernas ändrade behov över tiden. Det sker exempelvis genom erbjudande om flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet, genom en anpassad om- eller tillbyggnad eller genom att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten.

Hemfosas förvaltning är fokuserad på att utveckla befintligt fastighetsbestånd genom en aktiv förvaltning med fokus på att hyra ut vakanta lokaler och aktivt arbeta med omförhandlingar av befintliga avtal. Förvaltningsorganisationens mål är att hålla en hög servicenivå, identifiera effektiva lokallösningar och tekniska lösningar som gagnar fastighetens driftnetto och miljö, och samtidigt ger nöjda kunder. Hemfosa arbetar i sin förvaltning med väldefinierade ansvarsområden, tydliga mål och formulerade resultatkrav.

Transaktionsverksamhet

Hemfosa utvärderar och omstrukturerar befintligt fastighetsbestånd kontinuerligt genom förvärv och avyttringar i syfte att utveckla fastighetsbeståndets sammansättning med avseende på geografi och fastighetskategori samt risk- och avkastningsnivå. Övergripande i detta arbete är Hemfosas mål att utöka Bolagets fastighetsbestånd, främst inom segmentet samhällsfastigheter.

Hemfosas transaktionsverksamhet följer en etablerad arbetsmodell i syfte att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. Avdelningen har hög kompetens, ett brett kontaktnät samt resurser för att kunna agera snabbt och därigenom fånga affärsmöjligheter som uppstår på en föränderlig fastighetsmarknad.

Hemfosas transaktionsverksamhet lägger stort fokus på att kunna upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i transaktionsprocesserna och varje enskilt förvärv analyseras utifrån sina unika förutsättningar. Fokus ligger på förvärv av högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden inom prioriterade kategorier.

Försäljningar värderas mot bakgrund av Hemfosas affärsidé och mål vilket innebär att fastigheter som avkastar under Bolagets mål och även bedöms göra det långsiktigt bör avyttras. Samma bedömning kan göras av udda fastigheter vad avser geografi och kategori. En del av dessa fastigheter kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj och kan säljas vidare i sin helhet eller i mindre delar. De fastigheter i beståndet som inte faller in under något av segmenten samhällsfastigheter, kontorsfastigheter i tillväxtkommuner eller logistikfastigheter, kategoriseras som transaktionsfastigheter.

Hemfosa utvärderar löpande transaktionsmöjligheter på fastighetsmarknaden och har för närvarande pågående förvärvsdiskussioner, hänförliga till såväl Hemfosa som Bolagets joint venture-företag, vilka diskussioner kan komma att materialiseras inom en snar framtid eller inte.

Hållbarhetsarbete

Hemfosa ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd, som följer de riktlinjer för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga när de bedriver sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning, vilket även gäller för Bolagets medarbetare.

Både i Hemfosas fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är miljöarbetet, med fokus på hållbarhet och långsiktighet, en viktig styrparameter. Det handlar dels om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, men även om att hantera miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet.

På detta sätt bidrar åtgärderna till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort, samt påverkar även fastigheternas värde positivt. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras i den takt och utsträckning som krävs, ska Hemfosa leva upp till kraven på kvalitet och konkurrenskraft. Förutsättning-

arna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda i kombination med en ambition att kontinuerligt inhämta kunskap inom miljöområdet.

Hemfosas miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet ska Hemfosa:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder, och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö.
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion.
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer.
- Öka kompetensen och medvetenheten hos sina medarbetare inom miljö och hållbarhet.

Miljöarbete i verksamheten

Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energiförbrukning, avfallsgenerering och användning av material. Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område. Hemfosa genomför fortlöpande åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd. Exempel på Hemfosas åtgärder för minskad elförbrukning är översyn av drifttider för ventilation och byte till energieffektivare uppvärmningssystem. Energianalyser vid projektutveckling är ett annat exempel på hur Hemfosa aktivt arbetar med energibesparande åtgärder. I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten är en viktig del.

I samband med förvärv av fastigheter genomförs miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

Ett antal av Hemfosas fastigheter är idag miljöcertifierade enligt Green Building, ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Hemfosas mål för 2014 är att Green Building-certifiera ytterligare minst tre fastigheter. En fastighet i beståndet är även miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Organisation och medarbetare

Hemfosa karaktäriseras av en decentraliserad organisation, vilket skapar förutsättningar för god marknadskännedom och närhet till Bolagets kunder. Bolagets operativa struktur består av koncernledning, förvaltning, samt koncerngemensamma funktioner, vilka beskrivs nedan:

Koncernledning

Hemfosas koncernledning har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner och består av sju personer enligt följande: *VD, CFO, operativ chef, fastighetschef, transaktionschef, chef Juridik och finansiering samt chef Affärsutveckling.*

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, resultatuppföljning samt personal- och IR-frågor. För mer information om koncernledningen se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Koncerngemensamma funktioner

Hemfosas koncerngemensamma funktioner utgörs av Marknad/Kommunikation, Analys och Transaktion, Förvaltning, Affärsutveckling, Ekonomi samt Juridik och Finansiering.

Förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i fem regioner. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har i dagsläget egna förvaltare i alla regioner.

Medarbetare

Hemfosa erbjuder en kreativ och stimulerande miljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har en platt organisation som medför korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar.

Per den 31 december 2013 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 32 personer, varav 17 återfinns på Hemfosas huvudkontor i Nacka, fem personer i Kristianstad, tre personer vardera i Göteborg, Sundsvall och Västerås samt en person i Karlstad. I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter Bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organistionsstruktur i vilken de för Bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner är utallokerade till erkänt duktiga leverantörer av tjänster.

Av det totala antalet anställda var 17 kvinnor och 15 män. De anställdas medelålder var 44 år.

Figur 29 – Medelantal anställda

	2013	2012	2011
Totalt	**32**	**27**	**23**

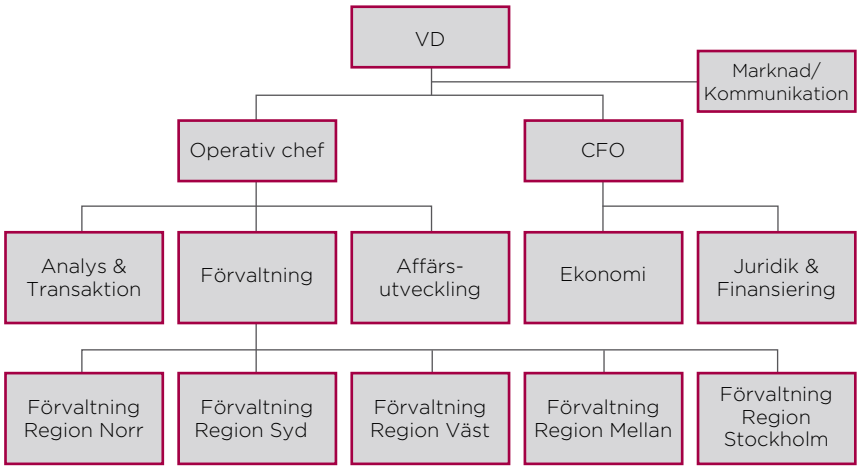
Arbetsmiljö

Hemfosas personalomsättning samt sjukfrånvaro är låg, vilket god arbetsmiljö, stimulerande arbetsuppgifter samt möjlighet till personlig utveckling bidrar till. Under 2013 har ingen medarbetare valt att avsluta sin tjänst. Bolaget hade inte någon långtidsfrånvaro omfattande 60 sjukdagar eller mer.

Utbildningsnivå

Per den 31 december 2013 hade 53 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning.

Figur 30 – Organisation



Fastighetsbestånd

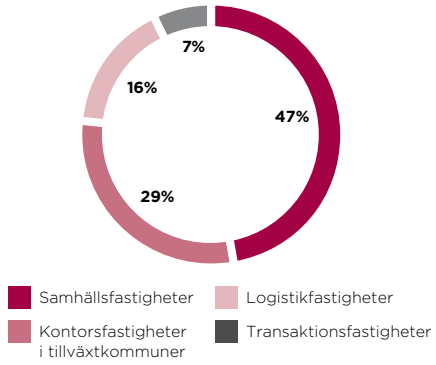
Genomgående i detta avsnitt avses Hemfosas fastighetsbestånd per den 31 december 2013, och all finansiell information baseras på Hemfosas aktuella intjäningsförmåga per samma datum (se avsnittet ”Aktuell intjäningsförmåga” på sidan 90). Hemfosa hade per den 31 december 2013 därutöver fyra joint ventures (se avsnittet ”Joint ventures” på sidan 83), vilka ej konsolideras utan ingår i posten ”Andelar i joint ventures”.

Hemfosas fastighetsbestånd är indelat i segmenten 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 huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

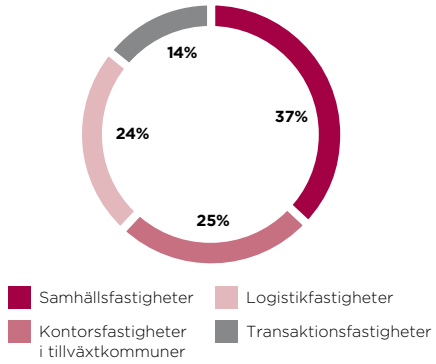
Hemfosas fastighetsbestånd omfattade per den 31 december 2013 totalt 195 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 16 284 MSEK och den uthyrningsbara arean var 1 713 tkvm. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per den 31 december 2013 till 1 754 MSEK, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 193 MSEK, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 89 procent. Uthyrningsgraden mätt som area uppgick per samma datum till 86 procent.

Hemfosa hade per den 31 december 2013 fyra joint venture-bolag: Söderport Holding AB, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB och Culmen Strängnäs AB. Hemfosas fastighetsägande joint ventures ägde per den 31 december 2013 tillsammans 75 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 2,2 MDRSEK. Se avsnittet ”Joint ventures” på sidan 83 för ytterligare information.

Figur 31 – Fastighetsvärde per segment



Figur 32 – Uthyrningsbar area per segment



Den geografiska tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsbestånd ligger i södra och mellersta Sverige. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 47 procent av det totala fastighetsvärdet.

Fastighetsbeståndet domineras av kontorsfastigheter och saknar i princip inslag av handelsfastigheter och bostäder. Inom segmentet samhällsfastigheter är fastighetskategorierna skola, vård och omsorg samt rättsväsende väsentliga för Hemfosa.

Hemfosa avser att över tid växa inom segmentet samhällsfastigheter, delvis mot bakgrund av att Hemfosa tilltalas av de stabila kassaflöden och längre hyresavtal som generellt karaktäriserar fastigheter inom detta segment. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden kommer att ge Bolaget bättre förutsättningar att lyckas med denna ambition, då Hemfosa kan förvärva större portföljer där samhällsfastigheter utgör en väsentlig del.

Figur 33 – Fastighetsbestånd fördelat per segment per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Samhällsfastigheter	85	632	63	840	92	771	7 679	47
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	45	431	99	513	84	429	4 708	29
Logistikfastigheter	23	407	24	235	94	221	2 677	16
Transaktionsfastigheter	42	243	46	166	84	140	1 221	7
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

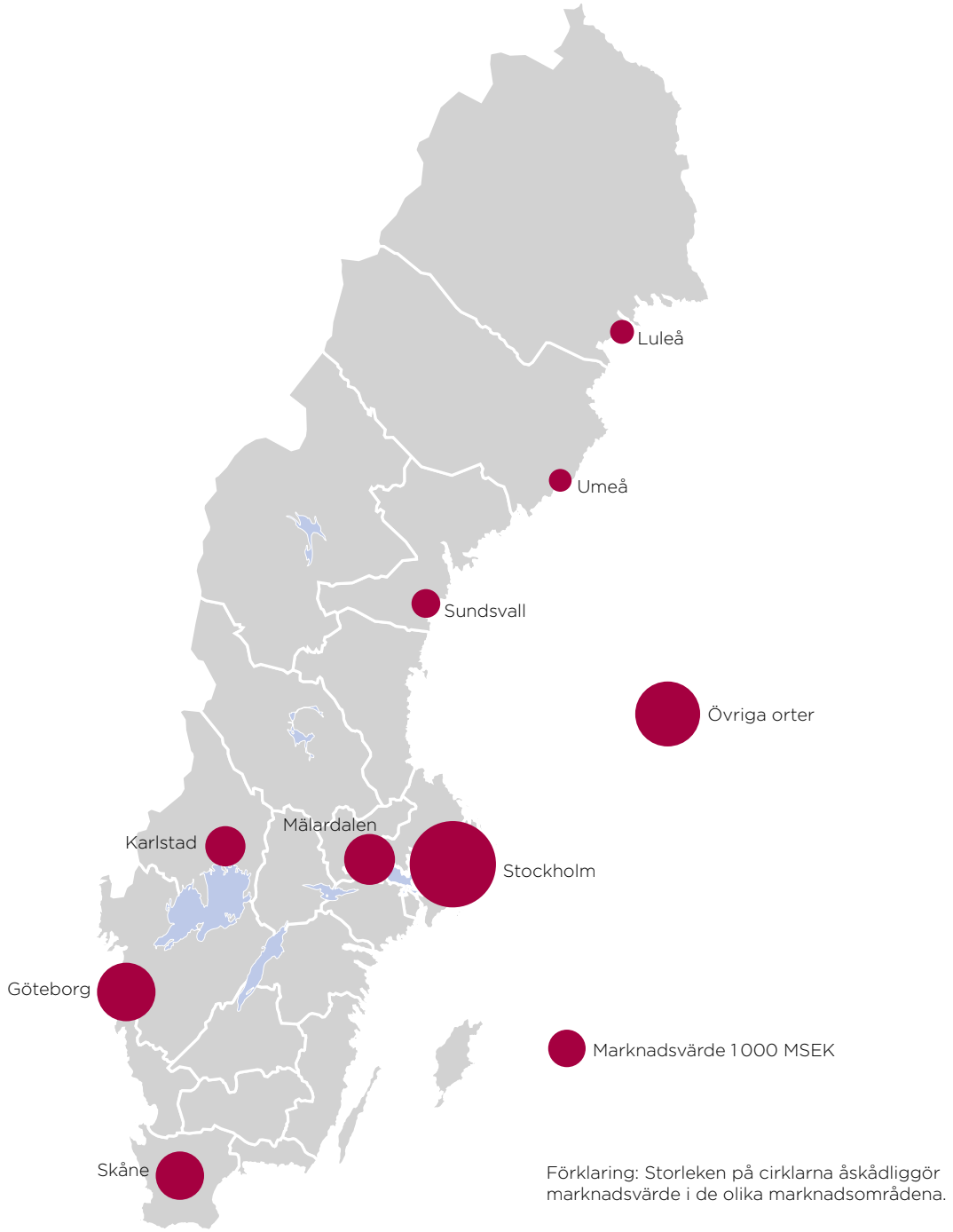
Figur 34 – Fastighetsbestånd fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	37	411	70	561	86	483	5 220	32
Göteborg	29	290	53	271	88	238	2 385	15
Mälardalen	22	208	16	178	93	166	1 834	11
Skåne	19	186	28	157	85	133	1 548	10
Karlstad	6	82	8	115	90	104	1 130	7
Sundsvall	8	47	6	55	91	50	572	4
Luleå	5	35	3	42	96	41	395	2
Umeå	4	35	10	33	78	25	351	2
Övrigt	65	420	40	343	94	321	2 850	17
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

Figur 35 – Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

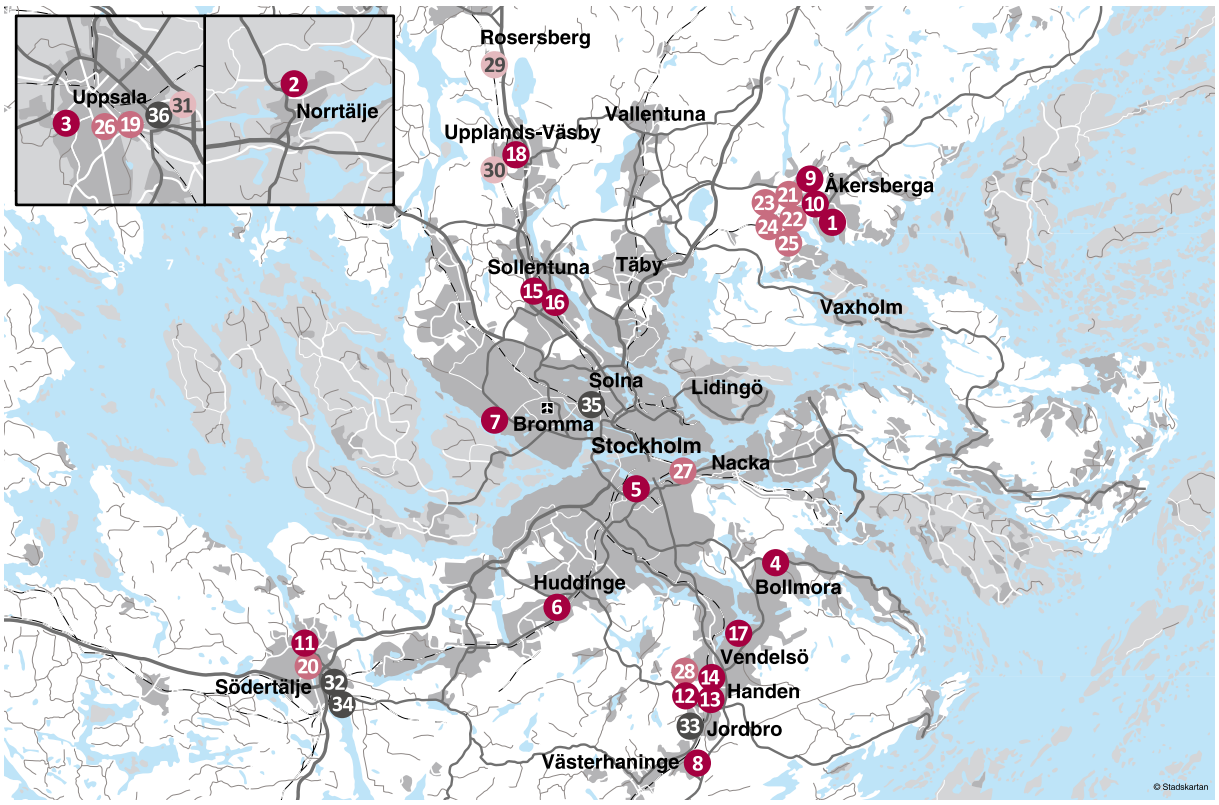
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	87	829	141	1 029	88	907	9 305	57
Logistik, lager och industri	39	540	55	307	90	276	3 152	19
Rättsväsende	27	174	20	196	93	182	1 591	10
Skola, vård och omsorg	19	108	11	157	90	142	1 545	9
Handel	12	43	4	33	90	30	315	2
Övrigt	11	19	2	32	75	24	377	2
Totalt	**195**	**1 713**	**233**	**1 754**	**89**	**1 561**	**16 284**	**100**

Hemfosas fastighetsbestånd utifrån marknadsvärde



Förklaring: Storleken på cirklarna åskådliggör marknadsvärde i de olika marknadsområdena.

STOCKHOLM

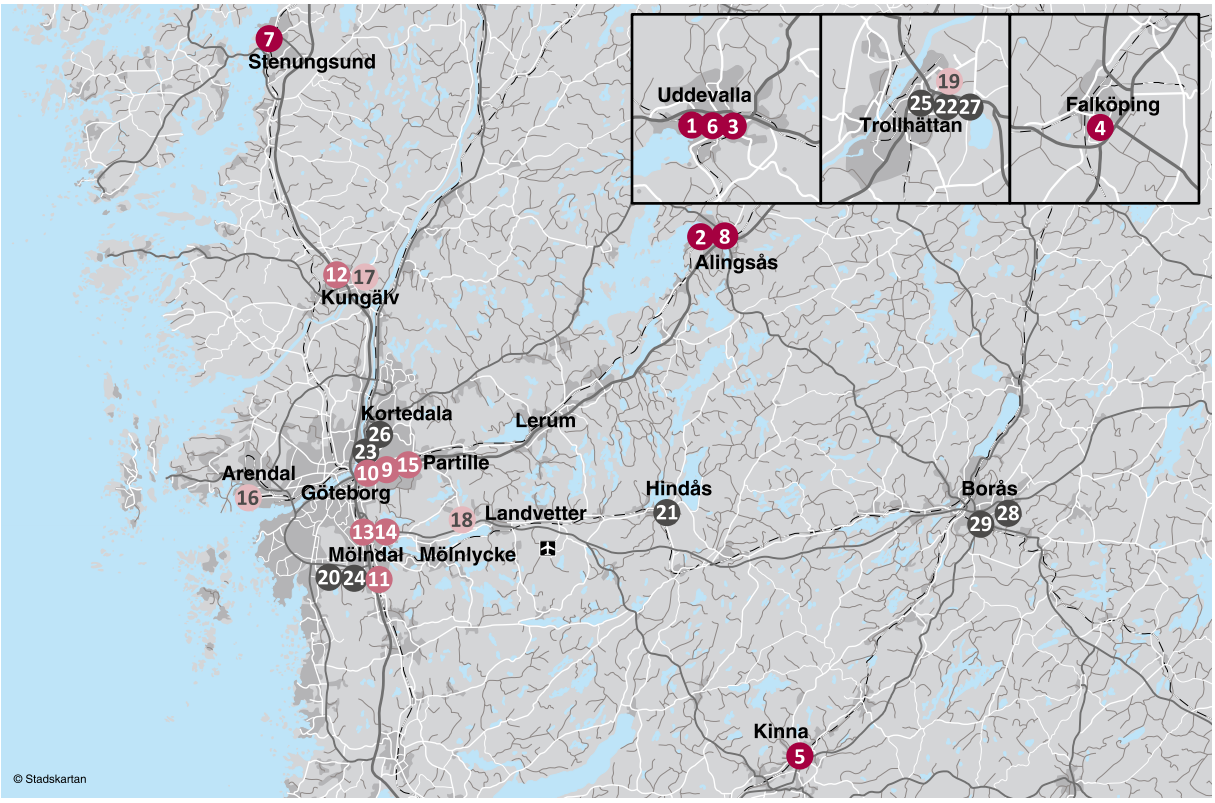


Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Berga 6:489	Luffarbacken 3–5	Åkersberga
2	Biotiten 1	Baldersgatan 45	Norrtälje
3	Flogsta 47:1	Ekeby Bruk 35	Uppsala
4	Forellen 19	Bollmora Torg 1–3 etc.	Tyresö
5	Görväln 1	Bränningevägen 2	Årsta
6	Medicinaren 19	Blickagången 6	Huddinge
7	Norrmannen 11	Vinjegatan 8–14	Bromma
8	Ribby 1:478	Ribby allé 1	Västerhaninge
9	Runö 7:162	Näsvägen 15	Åkersberga
10	Runö 7:163	Näsvägen 17	Åkersberga
11	Solen 7	Storgatan 17	Södertälje
12	Söderbymalm 3:481	Marinens Väg 30	Handen
13	Söderbymalm 3:482	Marinens väg 30	Handen
14	Söderbymalm 3:486	Rudsjöterrassen 2	Handen
15	Tackan 9	Turebergs Allé 1	Sollentuna
16	Transporten 2	Tingsvägen 7	Sollentuna
17	Vendelsö 3:1986	Norrbyvägen 104	Vendelsö
18	Vilunda 6:59	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86–90	Upplands Väsby

Nr	Fastighet	Adress	Ort
19	Boländerna 10:1	Säbygatan 5, Östunagatan 2	Uppsala
20	Enen 8	Nygatan 5	Södertälje
21	Husby 4:23	Företagsallén 1	Åkersberga
22	Husby 4:25	Företagsallén 4	Åkersberga
23	Husby 4:27	Företagsallén 10	Åkersberga
24	Husby 4:28	Företagsallén 8	Åkersberga
25	Husby 4:32	Företagsallén 12	Åkersberga
26	Kungsängen 15:1	Islandsgatan 2, Strandbodgatan 1	Uppsala
27	Sicklaön 358:1	Hästholmsvägen 26	Nacka
28	Söderbymalm 3:462	Rudsjöterrassen 1, 3, 5, 7	Handen
29	Rosersberg 11:37	Tallbacksgatan 13	Rosersberg
30	Törnby 2:2	Jupitervägen 10	Upplands Väsby
31	Årsta 64:2	Rapsgatan 8	Uppsala
32	Isbrytaren 1	Hansavägen 8	Södertälje
33	Jordbromalm 6:11	Rörvägen 10	Jordbro
34	Kryssaren 8	Hansavägen 7	Södertälje
35	Puman 5	Bangatan 13–19, Järnvägsgatan 4	Solna
36	Årsta 68:4	Fyrislundsgatan 81	Uppsala

Samhällsfastigheter | Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner | Logistikfastigheter | Transaktionsfastigheter

GÖTEBORG



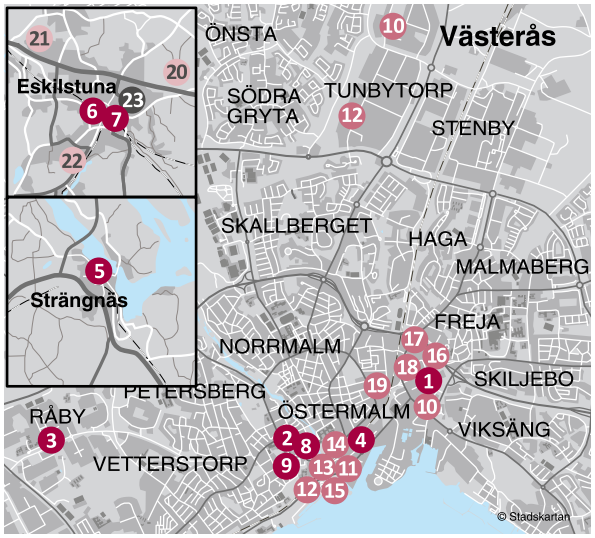
Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Bastionen 28	Bastiongatan 40	Uddevalla
2	Hoppet 6	Kungsgatan 5, Norra Strömgatan 8–10, Västra Ringgatan 12	Alingsås
3	Hvitfeldt 22	Bagges Gränd 1	Uddevalla
4	Länsmannen 1	Trädgårdsgatan 41	Falköping
5	Mekanikern 1	Boråsvägen 50	Kinna
6	Solbacken 10	Silentzvägen 6	Uddevalla
7	Stenung 3:84, 106:7	Kyrkvägen 1	Stenungsund
8	Tigern 4	Gustav Adolfsgatan 5, Oscarsgatan 6, Södra Ringgatan 23	Alingsås
9	Gamlestaden 2:5	Rullaregatan 18	Göteborg
10	Gamlestaden 2:8	Hornsgatan 1	Göteborg
11	Gastuben 4	Argongatan 2c	Mölndal
12	Skruven 3	Bultgatan 40a	Kungälv
13	Snödroppen 2	Flöjelbergsgatan 1	Mölndal
14	Tulpanen 3	Bergfotsgatan 2	Mölndal

Nr	Fastighet	Adress	Ort
15	Ugglum 1:76	Göteborgsvägen 88	Sävedalen
16	Arendal 1:17	Synnerödsvägen 2	Göteborg
17	Försäljaren 9	Filaregatan 19b	Kungälv
18	Håltsås 1:18	Kurirvägen 1	Landvetter
19	Tunnan 1	Turbovägen 11	Trollhättan
20	Anisen 2	Johannefredsgatan 9	Mölndal
21	Baggatomten 6:1	Hotellvägen 1	Hindås
22	Drivhjulet 3	Kardanvägen 65	Trollhättan
23	Gamlestaden 3:5 [1]	Treriksgatan 2	Göteborg
24	Gasmätaren 2	Argongatan 11	Mölndal
25	Hjulet 6	Kardanvägen 12b	Trollhättan
26	Kortedala 36:23	Dagjämningsgatan 2	Göteborg
27	Kugghjulet 2	Kardanvägen 66	Trollhättan
28	Sexdalern 1	Trandaredsgatan 200	Borås
29	Åkermyntan 5	Rosendalsgatan 2	Borås

1) Fastigheten har avyttrats, frånträde skedde 30 januari 2014.

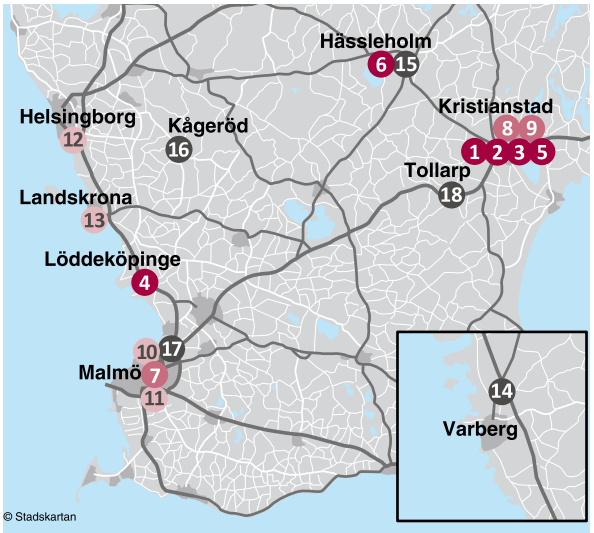
Samhällsfastigheter | Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner | Logistikfastigheter | Transaktionsfastigheter

MÄLARDALEN



Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Kungsängen 12	Pilgatan 8 E	Västerås
2	Lea 15	Stora gatan 58	Västerås
3	Rosenfinken 2	Lövhagsgatan 2	Västerås
4	Samuel 2	Sigurdsgatan 22, 24	Västerås
5	Seminariet 6	Seminarievägen 10a	Strängnäs
6	Viljan 2	Careligatan 8	Eskilstuna
7	Vipan 14	Nygatan 4, Kyrkogatan 10	Eskilstuna
8	Västerås 1:199	Adress saknas (Mark)	Västerås
9	Slottsträdgården 2	Slottsstigen 2, Västra Ringvägen 1	Västerås
10	Gaslyset 2	Lysgränd 1	Västerås
11	Samuel 1	Sigurdsgatan 2	Västerås
12	Sigurd 5	Sigurdsgatan 21	Västerås
13	Sigurd 6	Sigurdsgatan 21	Västerås
14	Sigvald 5	Sigurdsgatan 21	Västerås
15	Sigvald 6	Sigurdsgatan 7	Västerås
16	Sågen 2	Ängsgärdsgatan 4	Västerås
17	Sågen 6	Ängsgärdsgatan 12a	Västerås
18	Sågklingan 10	Ängsgärdsgatan 13	Västerås
19	Verkstaden 8	Östra Ringvägen 2	Västerås
20	Grönsta 2:52	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna
21	Källsta 1:5	Bolindervägen 12	Eskilstuna
22	Litografen 8	Sättargatan 1	Eskilstuna
23	Nålsögat 6	Tivoliallén 2	Eskilstuna

SKÅNE



Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Fängelset 5	Kanalgatan 32	Kristianstad
2	Hunden 12	Götgatan 6	Kristianstad
3	Kristianstad 4:45	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad
4	Löddeköpinge 23:26	Kunskapsvägen 1	Löddeköpinge
5	Södra Kasern 2	Västra Storgatan 51	Kristianstad
6	Tingsbacken 9, 11	Tingshusgatan 3–5, Viaduktgatan 24	Hässleholm
7	Byrådirektören 3	von Troils väg 1	Malmö
8	Hovrätten 20	Västra Storgatan 25	Kristianstad
9	Karl X 1	Västra Storgatan 44	Kristianstad
10	Brämön 4	Bjurögatan 15	Malmö
11	Fornminnet 6	Stenåldersgatan 27	Malmö
12	Torbornahögen 3	Stenbrovägen 15	Helsingborg
13	Örja 1:21	Österleden	Landskrona
14	Bikupan 20	Annebergsvägen 1a	Varberg
15	Kornet 2	Järnvägsgatan 1, Viaduktgatan 17	Hässleholm
16	Möllarp 3:2	Stenhuggaregatan 34	Kågeröd
17	Skjutsstallslyckan 22	Lundavägen 54	Malmö
18	Träskon 6	Särlagatan 14	Tollarp

Samhällsfastigheter | Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner | Logistikfastigheter | Transaktionsfastigheter

KARLSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Bryggaren 12	Bryggaregatan 1 etc	Karlstad
2	Karolinen 2	Norra Klaragatan 17–18, Regementsgatan 17 etc.	Karlstad
3	Mätaren 3	Bryggaregatan 7–11	Karlstad
4	Örnen 4	Kungsgatan 11	Karlstad
5	Kanoten 1	Kanikenäsbanken 10	Karlstad
6	Riksdalern 3	Ullebergsleden 10	Karlstad

SUNDSVALL

Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Granlo 3:220	Kalmarvägen 48	Sundsvall
2	Köpstaden 24	Bultgatan 14	Sundsvall
3	Högom 3:178	Mejselvägen 14	Sundsvall
4	Köpstaden 25	Bultgatan 10	Sundsvall
5	Köpstaden 26	Bultgatan 8	Sundsvall
6	Ljusta 7:2	Antennvägen 2	Sundsvall
7	Saturnus 7	Bankgatan 13	Sundsvall
8	Öskaret 10	Skepparegatan 3	Sundsvall

LULEÅ

Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Haren 15	Kungsgatan 31a	Luleå
2	Hermelinen 15	Kungsgatan 29	Luleå
3	Mården 11	Skeppsbrogatan 21	Luleå
4	Plogen 4	Depåvägen 6	Luleå
5	Spiggen 4	Kungsgatan 5–7	Luleå

UMEÅ

Nr	Fastighet	Adress	Ort
1	Formen 1	Formvägen 5	Umeå
2	Höder 7	Kungsgatan 60	Umeå
3	Tyr 8	Östra Esplanaden 3	Umeå
4	Motståndet 3	Strömvägen 8a	Umeå

Samhällsfastigheter | Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner | Logistikfastigheter | Transaktionsfastigheter

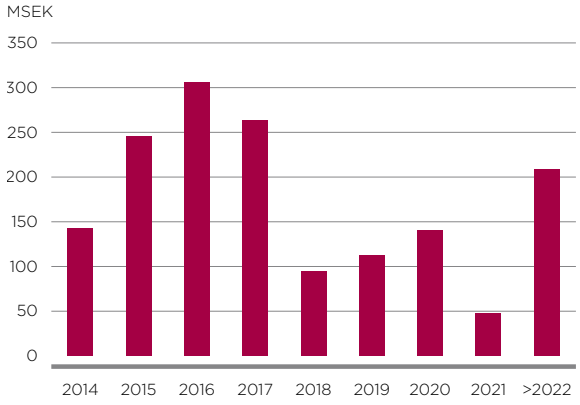
HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag och myndigheter som hyresgäster. Hemfosas affärsinriktning innebär att 99 procent av hyresintäkterna utgörs av kommersiella hyresavtal. Per den 31 december 2013 hade Hemfosa cirka 3 342 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 4,9 år.

De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter, baserat på aktuell intjäningsförmåga, uppgick per den 31 december 2013 till 33 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 4,3 år.

Totalt uppgick Hemfosas hyresintäkter, baserat på aktuell intjäningsförmåga, till 1 561 MSEK per den 31 december 2013.

Figur 36 – Kontraktsförfallostruktur per den 31 december 2013



Figur 37 – Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 december 2013

Verksamhet	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	135	8,6	48	3,9
TeliaSonera Koncernen	86	5,5	58	4,0
Karolinska Universitetssjukhuset	51	3,3	22	5,6
Haninge Kommun	50	3,2	22	4,0
Domstolsverket	38	2,4	23	5,8
Försäkringskassan	36	2,3	16	2,0
AcadeMedia	31	2,0	10	8,0
Migrationsverket	29	1,9	14	6,2
Arbetsförmedlingen	28	1,8	22	2,6
SKF	28	1,8	8	2,5
Totalt	**512**	**33**	**243**	**4,3**

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Det totala hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 1 754 MSEK. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 193 MSEK. Av fastigheternas totala uthyrningsbara area om 1 713 tkvm, är 233 tkvm vakant, vilket motsvarar cirka 14 procent. Av den vakanta arean är den enskilt största vakansen om cirka 26 670 kvm hänförlig till fastigheten Tulpanen 3 i Mölndal och den näst största vakansen om cirka 18 130 kvm hänförlig till fastigheten Söderbymalm 3:462 i Haninge.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 92 procent i segmentet samhällsfastigheter, 84 procent i segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, 94 procent i segmentet logistikfastigheter samt 84 procent i segmentet transaktionsfastigheter.

HYRESINTÄKTER

Hemfosas kontrakterade hyresintäkter uppgår till cirka 1 561 MSEK. I hyresintäkterna ingår vanligen hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Andelen kontrakterade hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 95 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 31 december 2013. I vissa fall har Hemfosa tecknat triple-net-avtal med befintliga hyresgäster, vilket är en typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyra, betalar samtliga kostnader som är associerade med fastigheten och vilka normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar drifts- och underhållskostnader, fastighetsskötsel och fastighetsskatt med mera. Triple-net-avtal är tecknade med de hyresgäster som ryms inom Hemfosas segment logistikfastigheter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader

Hemfosas största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och sophantering. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska bolagets kostnader och begränsa den påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön. Exempelvis följs energiförbrukningen upp på kontinuerlig basis och utvärderas i syfte att identifiera och tillvarata befintlig förbättringspotential.

En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Hemfosas verksamhet är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll. Bolagets kostnader för drift och underhåll uppgår på årsbasis till cirka 396 MSEK, vilket motsvarar cirka 231 SEK per kvm.

Fastighetsadministration

Hemfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring. Hemfosas kostnader för fastighetsadministration uppgår på årsbasis till cirka 55 MSEK, vilket motsvarar 32 SEK per kvm.

Fastighetsskatt

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt, där till exempel vissa typer av samhällsfastigheter såsom skolfastigheter och vårdfastigheter ingår.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2013 uppgick till cirka 7 445 MSEK. Av Hemfosas 195 fastigheter är 28 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt. Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till cirka 66 MSEK. Av Hemfosas fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 52 MSEK till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

Tomträtter

Hemfosa innehar nio fastigheter med tomträtt. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavaren äger således inte marken, utan endast på marken uppförda byggnader. Hemfosas kostnader för tomträttsavgäld, inklusive arrende, uppgår på årsbasis till cirka 4 MSEK.

Investeringar

Hemfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Dessa investeringar sker i syfte att förbättra kassaflödet i Hemfosas fastighetsbestånd och därigenom öka fastighetsbeståndets värde. Exempel på investeringar är hyresgästanpassningar och projektutveckling. För mer detaljerad information om Hemfosas investeringar se avsnittet ”Kapitalstruktur och annan finansiell information” under rubriken ”Investeringar”.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Hemfosas projektverksamhet inriktar sig på förädling av befintligt fastighetsbestånd och nyproduktion. Hemfosas huvudsakliga fokus inom projektverksamheten är förädling av det befintliga fastighetsbeståndet. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar med syfte att anpassa samt modernisera lokalerna för att möta kunders skiftande behov. Genom investeringar i befintligt bestånd ökar Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde.

Hemfosas befintliga projektportfölj är fördelad på många projekt på flera orter samt på ett stort antal kunder, vilket genererar god diversifiering av befintlig projektrisk.

Tidsåtgången för att genomföra ett projekt varierar och projekt involverande detaljplaner är mer tidskrävande än övriga projekt.

Per den 31 december 2013 pågick totalt 300 projekt till en kalkylerad utgift på sammanlagt 971 MSEK, varav 367 MSEK återstod att investera. Byggrätterna uppgick per samma datum till cirka 38 tkvm. Av byggrätterna utgörs 60 procent av bostäder, 24 procent av logistik och 16 procent av kontor. Byggrätterna var per den 31 december 2013 värderade till 43,9 MSEK, vilket motsvarar 1 153 SEK per kvm.

Exempel på pågående och färdigställda projekt

Nedan följer ett urval av de projekt som Hemfosa arbetar med för tillfället samt ett urval av de projekt som Hemfosa har färdigställt.

Figur 38 – Exempel på Hemfosas pågående och färdigställda projekt per den 31 december 2013

Stad	Fastighet	Uthyrningsbar area, fastighet, kvm	Projektarea, kvm	Uthyrningsgrad efter projekt, %	Beräknad investering, MSEK	Kvarvarande investering, MSEK	Ökning av hyresvärde pga projekt, MSEK	Hyresvärde efter projekt, MSEK	Beräknat färdigt, år
Umeå	Tyr 8	8 411	8 132	100	71	40	6	12	2014
Haninge	Söderbymalm 3:481	14 833	2 300	88	18	1	4	22	2014
Uddevalla	Hvitfeldt 22	10 064	3 789	100	7	5	1	12	2014
Alingsås	Hoppet 6	7 354	5 019	100	34	0	4	11	Färdigställt
Norrtälje	Biotiten 1	3 087	3 087	100	85	0	7	7	Färdigställt
Sundsvall	Ljusta 7:2	9 035	9 035	100	17	0	2	13	Färdigställt
Totalt		**52 784**	**31 362**		**232**	**46**	**23**	**77**	

Exempel på pågående projekt

Tyr 8

Projekttyp: Förädling av befintligt bestånd
Geografiskt läge: Umeå
Projektarea: 8 132 kvm
Beräknat färdigt år: 2014
Beskrivning av projekt: Hemfosa anpassar ytor i befintliga byggnader samt bygger till tre våningar inklusive garage på innergård för att möta Vattenfalls behov av effektiva kontorsytor i centrala Umeå. En av utmaningarna har varit att med ett antal befintliga byggnader skapa moderna flexibla och sammanhängande öppna landskap. Hemfosa och Vattenfall har tecknat ett tioårigt hyresavtal i samband med projektet.

Söderbymalm 3:481

Projekttyp: Förädling av befintligt bestånd
Geografiskt läge: Haninge
Projektarea: 2 300 kvm
Beräknat färdigt år: 2014
Beskrivning av projekt: Hemfosa anpassar och bygger om lokaler åt Haninge kommun i en nyetablering. Lokalerna anpassas till en skolverksamhet. Ett nytt tioårigt hyresavtal har tecknats i samband med projektet.

Hvitfeldt 22

Projekttyp: Förädling av befintligt bestånd
Geografiskt läge: Uddevalla
Projektarea: 3 789 kvm
Beräknat färdig år: 2014
Beskrivning av projekt: Hemfosa anpassar och bygger till lokaler åt Skatteverket i Uddevalla. Skatteverket centraliserar verksamheten från Vänersborg och flyttar 70 arbetsplatser till Uddevallakontoret som utökar med dessa platser till totalt 240 arbetsplatser. Fastighetens uthyrningsbara area ökar med 280 kvm. Skatteverket har tecknat ett sexårigt hyresavtal i samband med projektet.

Exempel på färdigställda projekt

Hoppet 6
Projekttyp: Förädling av befintligt bestånd
Geografiskt läge: Alingsås
Projektarea: 5 019 kvm
Beskrivning av projekt: Hemfosa har efter Polisens önskemål och krav byggt om och moderniserat lokaler där Polisen sedan tidigare varit hyresgäst. Fastigheten ligger i centrala Alingsås cirka 600 meter från järnvägsstationen. Polisen har tecknat ett 15-årigt hyresavtal i samband med projektet.

Biotiten 1
Projekttyp: Nyproduktion
Geografiskt läge: Norrtälje och Haninge, Vendelsö
Projektarea: 3 087 kvm
Beskrivning av projekt: Under 2012 och 2013 uppfördes två skolbyggnader åt Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Skolorna är utvecklade tillsammans med Pysslingen och därmed anpassade för verksamhetens behov. Båda skolorna är belägna i starka tillväxtlägen där behovet av skolor är växande. Pysslingen har i båda fallen tecknat 15-åriga hyresavtal.

Ljusta 7:2
Projekttyp: Förädling av befintligt bestånd
Geografiskt läge: Sundsvall
Projektarea: 9 035 kvm
Beskrivning av projekt: Hemfosa har i samarbete med TeliaSonera anpassat och byggt om kontorslokaler som är specialanpassade för TeliaSoneras verksamhet. Lokalerna är totalrenoverade med nya försörjningssystem. TeliaSonera har tecknat ett sjuårigt hyresavtal i samband med projektet.

Flogsta 47:1, Uppsala

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter är Hemfosas största segment och utgjorde 47 procent respektive 48 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 31 december 2013. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 85 fastigheter med totalt 632 212 kvm uthyrningsbar area. Fastighetsvärdet uppgick till 7 679 MSEK och hyresvärdet uppgick till 840 MSEK.

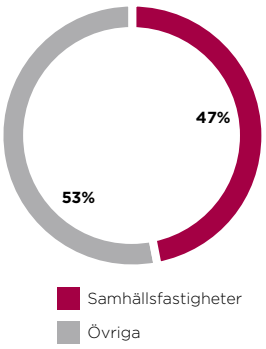
Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet.

De fem största hyresgästerna i segmentet är Polismyndigheten (8,3 procent), Karolinska Universitetssjukhuset (3,3 procent), Haninge kommun (3,1 procent), Domstolsverket (2,4 procent) och Migrationsverket (1,9 procent), vilka totalt stod för 19,0 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 31 december 2013.

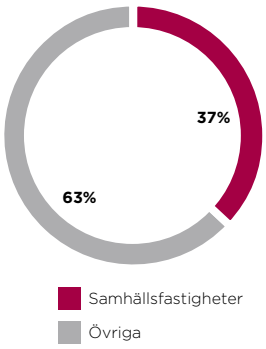
Figur 39 – Samhällsfastigheter per den 31 december 2013

Nyckeltal	
Antal fastigheter	85
Uthyrningsbar area, kvm	632 212
Fastighetsvärde, MSEK	7 679
Fastighetsvärde, per kvm	12 146
Hyresvärde, MSEK	840
Hyresvärde, per kvm	1 329
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Hyresduration, år	5,2
Direktavkastning, %	6,7

Figur 40 – Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Figur 41 – Andel av Hemfosa (uthyrningsbar area)



URVAL AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1. **Bryggaren 12, Karlstad**
   Största hyresgäst: Länsstyrelsen
   Verksamhet: Kontor

2. **Örnen 4, Karlstad**
   Största hyresgäst: Domstolsverket
   Verksamhet: Kontor & Rättsalar

3. **Löddeköpinge 23:26, Kävlinge**
   Största hyresgäst: AcadeMedia
   Verksamhet: Skola

4. **Norra Ljungkullen 7, Ljungby**
   Största hyresgäst: Polismyndigheten
   Verksamhet: Kontor

5. **Venus 11, Oskarshamn**
   Största hyresgäst: Polismyndigheten
   Verksamhet: Kontor

6. **Vendelsö 3:1986, Haninge**
   Största hyresgäst: Pysslingen
   Verksamhet: Skola

7.

8.

9.

10.

11.

12.

7. **Vipan 14, Eskilstuna**
   Största hyresgäst: Polismyndigheten
   Verksamhet: Kontor

8. **Markheden 4:45, Valbo, Gävle**
   Största hyresgäst: Landstinget Gävleborg
   Verksamhet: Vårdcentral

9. **Medicinaren 19, Huddinge**
   Största hyresgäst: Karolinska Universitetssjukhus
   Verksamhet: Kontor & Forskning

10. **Samuel 2, Västerås**
    Största hyresgäst: Domstolsverket
    Verksamhet: Kontor & Rättsalar

11. **Slottsträdgården 2, Västerås**
    Största hyresgäst: Länsstyrelsen
    Verksamhet: Kontor

12. **Transporten 2, Sollentuna**
    Största hyresgäst: Polismyndigheten
    Verksamhet: Kontor

Hemfosa avser att över tid växa inom segmentet samhällsfastigheter, delvis mot bakgrund av att Hemfosa tilltalas av de stabila kassaflöden och längre hyresavtal som generellt karaktäriserar fastigheter inom detta segment. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden kommer att ge Bolaget förutsättningar att lyckas med denna ambition, då Hemfosa kan förvärva större portföljer där samhällsfastigheter utgör en väsentlig del.

Det är Hemfosas erfarenhet att det generellt sett är enklare att erhålla gynnsam bankfinansiering av samhällsfastigheter än fastigheter inom de flesta andra fastighetssegment som finns. Allt annat lika innebär det lägre lånemarginaler och/eller högre belåningsgrader.

Många av Hemfosas samhällsfastigheter har hyror som enligt Hemfosas uppfattning är förhållandevis låga. De lägre hyrorna leder delvis till möjligheter för Hemfosa att öka hyresintäkterna vid kommande hyresförhandlingar, men framförallt blir Hemfosa en attraktiv hyresvärd i de fall då hyresgästen överväger att flytta eller bygga nytt. Ofta leder det till om- eller tillbyggnation för Hemfosa, vilket i sin tur ofta kombineras med förlängt hyresavtal.

Långa hyresavtal skapar en stabil grund och minskar risken i Hemfosas fastighetsportfölj. Den genomsnittliga hyresdurationen för Hemfosas samhällsfastigheter uppgick per den 31 december 2013 till 4,9 år.

Figur 42 – Samhällsfastigheter fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	18	187	23	326	88	287	3 178	41
Göteborg	8	36	1	42	99	41	393	5
Mälardalen	8	68	10	82	93	76	788	10
Skåne	7	58	1	73	96	71	701	9
Karlstad	4	72	4	103	94	96	985	13
Sundsvall	2	2	0	2	89	2	19	0
Luleå	–	–	–	–	–	–	–	–
Umeå	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	38	208	24	212	93	198	1 615	21
Totalt	**85**	**632**	**63**	**840**	**92**	**771**	**7 679**	**100**

Figur 43 – Samhällsfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	40	354	33	481	93	449	4 377	57
Logistik, lager och industri	–	–	–	–	–	–	–	–
Rättsväsende	26	165	19	187	93	173	1 535	20
Skola, vård och omsorg	17	104	11	151	90	136	1 502	20
Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	2	9	0	20	65	13	265	3
Totalt	**85**	**632**	**63**	**840**	**92**	**771**	**7 679**	**100**

Verkstaden 8, Västerås

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner är Hemfosas näst största segment och utgjorde 29 procent respektive 29 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 31 december 2013. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 45 fastigheter med totalt 431 108 kvm uthyrningsbar area. Fastighetsvärdet uppgick till 4 708 MSEK och hyresvärdet uppgick till 513 MSEK.

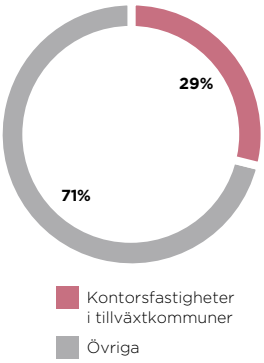
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Med tillväxtkommuner avses kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt.

De fem största hyresgästerna i segmentet är TeliaSonera (5,3 procent), SKF (1,8 procent), Västra Götalands Läns Landsting (1,2 procent), Bombardier (1,1 procent) och Vattenfall (1,0 procent), vilka totalt stod för 10,3 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 31 december 2013.

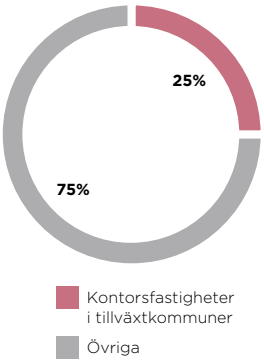
Figur 44 – Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner per den 31 december 2013

Nyckeltal	
Antal fastigheter	45
Uthyrningsbar area, kvm	431 108
Fastighetsvärde, MSEK	4 708
Fastighetsvärde, per kvm	10 921
Hyresvärde, MSEK	513
Hyresvärde, per kvm	1 190
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84
Hyresduration, år	3,5
Direktavkastning, %	5,7

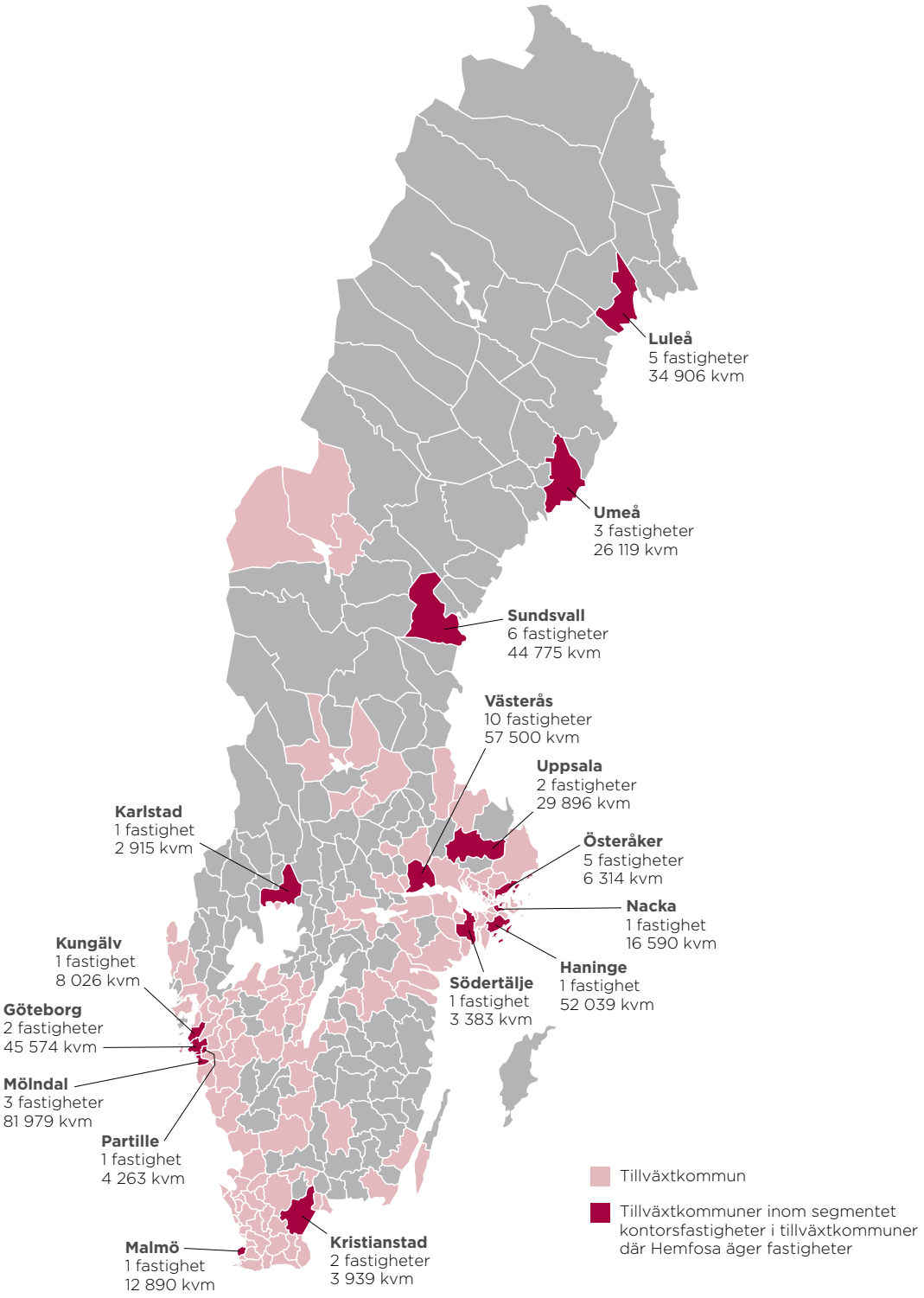
Figur 45 – Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Figur 46 – Andel av Hemfosa (uthyrningsbar area)



Hemfosas närvaro i svenska tillväxtkommuner inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner



URVAL AV KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1. **Karl X 1, Kristianstad**
   Största hyresgäst: Handelsbanken

2. **Verkstaden 8, Västerås**
   Största hyresgäst: Bombardier

3. **Snödroppen 2, Mölndal**
   Största hyresgäst: Qrtech

4. **Söderbymalm 3:462, Haninge**
   Största hyresgäst: TeliaSonera

5. **Gamlestaden 2:8, Göteborg**
   Största hyresgäst: SKF

6. **Öskaret 10, Sundsvall**
   Största hyresgäst: TeliaSonera

7.

8.

9.

10.

11.

12.

7. **Sicklaön 358:1, Nacka**
   Största hyresgäst: Viking Line

8. **Sigurd 5, Västerås**
   Största hyresgäst: Skatteverket

9. **Haren 15, Luleå**
   Största hyresgäst: Telia Fastigheter

10. **Saturnus 7, Sundsvall**
    Största hyresgäst: Tieto

11. **Höder 7, Umeå**
    Största hyresgäst: WSP

12. **Kungsängen 15:1, Uppsala**
    Största hyresgäst: Arbetsförmedlingen

Utöver i de tre regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne återfinns fastigheterna inom segmentet i städerna Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå, vilka alla är städer med god befolkningstillväxt. Hemfosas fastigheter i dessa städer är ofta belägna centralt och i många fall i anslutning till stadens centrum. Exempelvis ligger Hemfosas fastigheter i Västerås i ett attraktiv område centralt vid järnvägsstationen i Västerås centrum.

Hemfosas fastigheter inom segmentet kännetecknas av långsiktiga hyresgäster vilket resulterar i stabila hyresintäkter. Vidare bedömer Hemfosa att det finns goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

Fastigheter av god kvalitet i centrala lägen är enligt Bolaget i regel alltid mycket omsättningsbara, det vill säga det finns oftast ett stort intresse från andra aktörer, inte minst fastighetsägare som enbart äger fastigheter i den specifika staden, att förvärva dessa fastigheter.

Figur 47 – Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	10	108	28	156	82	127	1 493	32
Göteborg	7	140	47	146	80	116	1 145	24
Mälardalen	10	57	6	59	91	54	569	12
Skåne	3	17	2	26	77	20	202	4
Karlstad	1	3	3	3	0	0	31	1
Sundsvall	6	45	6	53	91	48	553	12
Luleå	5	35	3	42	96	41	395	8
Umeå	3	26	5	28	82	23	319	7
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**45**	**431**	**99**	**513**	**84**	**429**	**4 708**	**100**

Figur 48 – Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	39	423	99	502	83	419	4 608	98
Logistik, lager och industri	–	–	–	–	–	–	–	–
Rättsväsende	–	–	–	–	–	–	–	–
Skola, vård och omsorg	2	4	0	6	95	5	43	1
Handel	1	4	1	4	83	4	47	1
Övrigt	3	0	0	1	100	1	10	0
Totalt	**45**	**431**	**99**	**513**	**84**	**429**	**4 708**	**100**

Håltsås 1:18, Härryda

LOGISTIKFASTIGHETER

Logistikfastigheter utgjorde 16 procent respektive 13 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 31 december 2013. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 23 fastigheter med totalt 406 752 kvm uthyrningsbar area. Fastighetsvärdet uppgick till 2 677 MSEK och hyresvärdet uppgick till 235 MSEK.

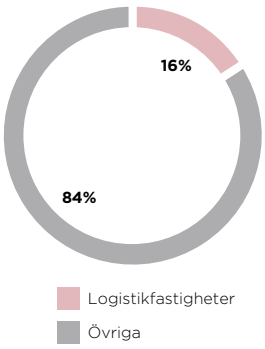
Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistiknutpunkter.

De fem största hyresgästerna i segmentet är Scanlog (1,5 procent), V-TAB (1,4 procent), DSV (1,3 procent), NTEX (1,0 procent) och Stapels (0,9 procent), vilka totalt stod för 6,1 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 31 december 2013.

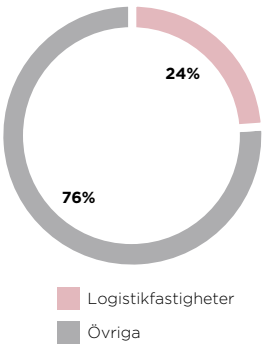
Figur 49 – Logistikfastigheter per den 31 december 2013

Nyckeltal	
Antal fastigheter	23
Uthyrningsbar area, kvm	406 752
Fastighetsvärde, MSEK	2 677
Fastighetsvärde, per kvm	6 580
Hyresvärde, MSEK	235
Hyresvärde, per kvm	578
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94
Hyresduration, år	7,5
Direktavkastning, %	7,1

Figur 50 – Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Figur 51 – Andel av Hemfosa (uthyrningsbar area)



URVAL AV LOGISTIKFASTIGHETER

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1. **Terminalen 1, Växjö**
   Största hyresgäst: Stapels

2. **Ånsta 20:262, Örebro**
   Största hyresgäst: Schneider

3. **Grönsta 2:52, Eskilstuna**
   Största hyresgäst: Meca Car Parts

4. **Arendal 1:17, Göteborg**
   Största hyresgäst: NTEX Logistics

5. **Örja 1:21, Landskrona**
   Största hyresgäst: DSV Solutions

6. **Hedenstorp 2:1, Jönköping**
   Största hyresgäst: Gilbert Trading

Inom segmentet logistikfastigheter tecknar Hemfosa i många fall triple-net-avtal med hyresgästerna, vilket är en typ av hyresavtal där hyresgästen, förutom hyra, betalar samtliga kostnader som är associerade med fastigheten. Dessa inkluderar drifts- och fastighetskostnader, fastighetsskötsel och fastighetsskatt med mera. Resultatpåverkan av förändrade kostnader är därmed begränsad för dessa fastigheter. Andelen hyresavtal inom segmentet tecknade som triple-net-avtal uppgick per den 31 december till cirka 81 procent av hyresintäkterna.

Vidare kännetecknas segmentet av långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för Hemfosas logistikfastigheter uppgick per den 31 december 2013 till 7,5 år.

Logistikportföljer är för närvarande mycket attraktiva på fastighetsmarknaden, och det är ett stort antal aktörer som kontinuerligt kontaktar Hemfosa och visar intresse för att förvärva logistikfastigheter från Hemfosa. Det är Hemfosas uppfattning att de logistikfastigheter man äger är av mycket god kvalitet.

Hemfosas logistikfastigheter ligger attraktivt belägna vid de största logistikklustren i Sverige. Av Hemfosas totalt 23 logistikfastigheter ligger 20 belägna vid de 25 största logistikklustren, varav 16 ligger belägna vid de tio mest attraktiva logistikklustren.[1)]

Figur 52 – Logistikfastigheter fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

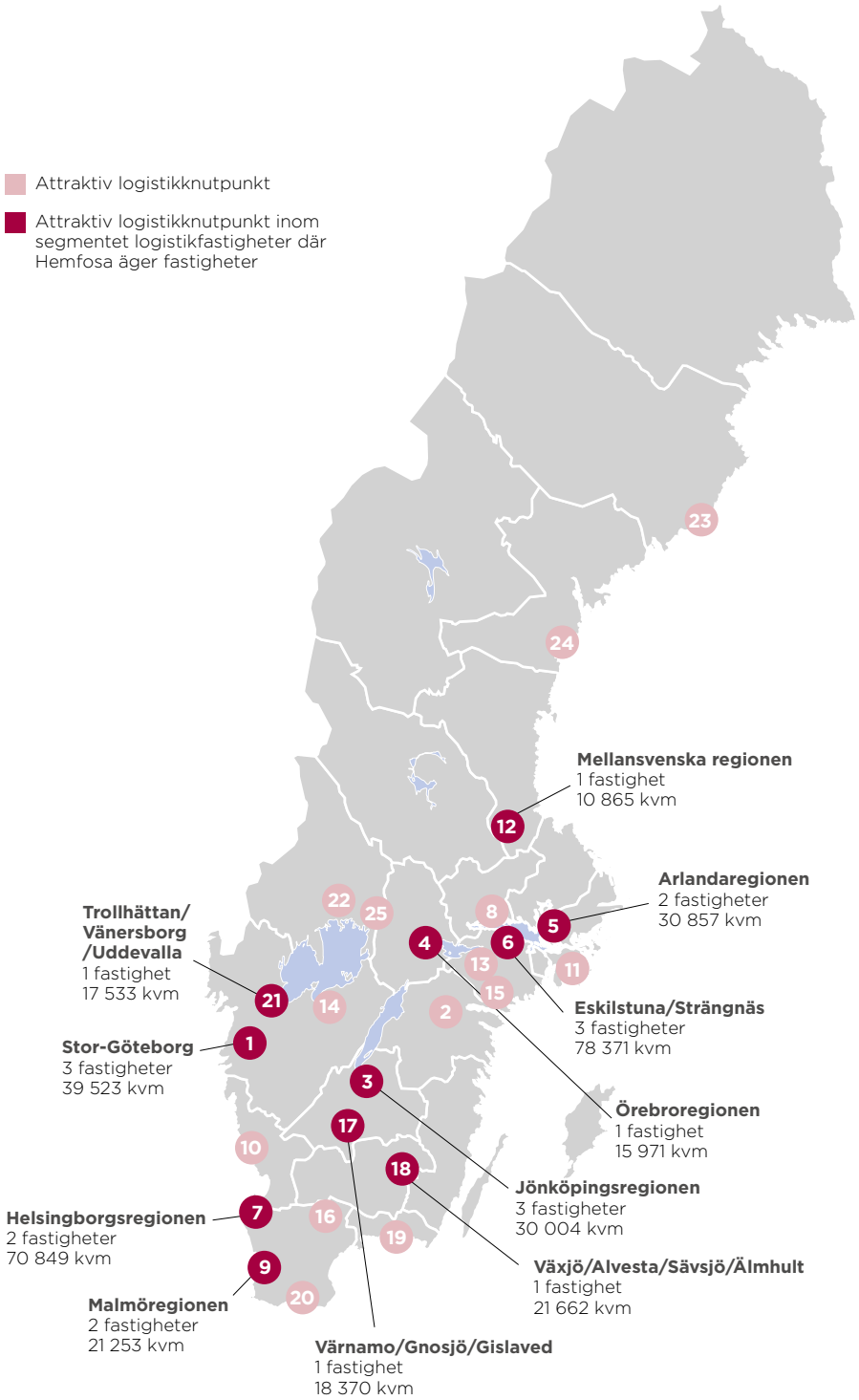
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	3	57	9	47	88	41	349	13
Göteborg	4	57	0	44	99	44	518	19
Mälardalen	3	78	0	33	100	33	436	16
Skåne	4	92	14	45	82	37	584	22
Karlstad	–	–	–	–	–	–	–	–
Sundsvall	–	–	–	–	–	–	–	–
Luleå	–	–	–	–	–	–	–	–
Umeå	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	9	122	0	66	100	66	789	29
Totalt	**23**	**407**	**24**	**235**	**94**	**221**	**2 677**	**100**

Figur 53 – Logistikfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	–	–	–	–	–	–	–	–
Logistik, lager och industri	23	407	24	235	94	221	2 677	100
Rättsväsende	–	–	–	–	–	–	–	–
Skola, vård och omsorg	–	–	–	–	–	–	–	–
Handel	–	–	–	–	–	–	–	–
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**23**	**407**	**24**	**235**	**94**	**221**	**2 677**	**100**

1) Källa: Intelligent Logistik, se sidan 45 för beskrivning av vilka logistikkluter som är de 25 största samt hur rangordningen är uppbyggd.

Hemfosas närvaro vid de 25 största logistikklustren i Sverige rangordnade efter attraktivitetsnivå inom segmentet logistikfastigheter[1)]



1) För rangordning av regionerna, se sidan 45. Rangordning bygger på sex kriterier: 1) Geografiskt läge (25 poäng), 2) Allsidighet, tillgänglighet och hållbarhet (25 poäng), 3) Volymen av tillkommande logistikarea de senaste fem åren (20 poäng), 4) Samlat utbud av logistikservice, relevant akademisk utbildning och tillgång till arbetskraft (10 poäng), 5) Samarbetsklimat, affärsklimat och nätverk inom regionen (10 poäng), 6) Pris och tillgång till färdigplanerad mark för nyetableringar (10 poäng).

Sävsjö 12:4,
Sävsjö

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

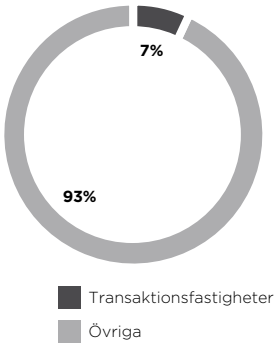
Transaktionsfastigheter utgjorde 7 procent respektive 9 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 31 december 2013. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 42 fastigheter med totalt 243 226 kvm uthyrningsbar area. Fastighetsvärdet uppgick till 1 221 MSEK och hyresvärdet uppgick till 166 MSEK.

I segmentet transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

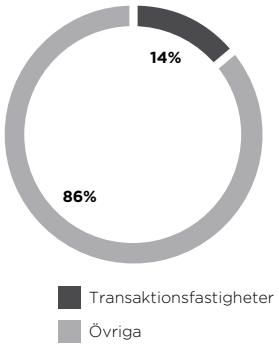
Figur 54 – Transaktionsfastigheter per den 31 december 2013

Nyckeltal	
Antal fastigheter	42
Uthyrningsbar area, kvm	243 226
Fastighetsvärde, MSEK	1 221
Fastighetsvärde, per kvm	5 018
Hyresvärde, MSEK	166
Hyresvärde, per kvm	682
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84
Hyresduration, år	3,1
Direktavkastning, %	6,1

Figur 55 – Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Figur 56 – Andel av Hemfosa (uthyrningsbar area)



URVAL AV TRANSAKTIONSFASTIGHETER

1.

2.

3.

4.

5.

6.

1. **Brudabäck 6, Vetlanda**
   Största hyresgäst: Granngården

2. **Riksdalern 3 , Karlstad**
   Största hyresgäst: Top-Toy

3. **Norr 12:5, Gävle**
   Största hyresgäst: Försäkringskassan

4. **Jordbromalm 6:11, Haninge**
   Största hyresgäst: SBP

5. **Nålsögat 6, Eskilstuna**
   Största hyresgäst: Axfood

6. **Kornet 2, Hässleholm**
   Största hyresgäst: E.ON

Transaktionsfastigheter är ett segment Hemfosa avser att fokusera på. Det är Hemfosas uppfattning att det finns stor potential, inte minst vad det gäller obeståndsportföljer och andra komplicerade fastighetsstrukturer.

Transaktionsverksamheten skapar en närhet till marknaden som Bolaget har nytta av även i utvecklingen av övriga portföljen. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden ökar Bolagets erbjudande mot kund. Till exempel kan större fastighetsportföljer förvärvas göras för att sedan renodlas i syfte att passa in i Hemfosas befintliga fastighetsportfölj och affärsstrategi.

Ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden skapar möjligheter för Hemfosa att göra opportunistiska affärer med potential till ökad avkastning. Kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i Hemfosas organisation borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

Figur 57 – Transaktionsfastigheter fördelat per geografiskt område per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	6	58	10	32	85	27	199	16
Göteborg	10	56	5	40	94	37	328	27
Mälardalen	1	4	0	4	100	4	41	3
Skåne	5	19	12	12	43	5	61	5
Karlstad	1	7	1	9	85	8	114	9
Sundsvall	–	–	–	–	–	–	–	–
Luleå	–	–	–	–	–	–	–	–
Umeå	1	9	4	5	55	3	32	3
Övrigt	18	89	15	64	87	56	446	37
Totalt	**42**	**243**	**46**	**166**	**84**	**140**	**1 221**	**100**

Figur 58 – Transaktionsfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 31 december 2013

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Vakant area, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	8	52	10	45	88	40	320	26
Logistik, lager och industri	16	133	31	72	77	55	475	39
Rättsväsende	1	9	0	9	97	8	56	5
Skola, vård och omsorg	–	–	–	–	–	–	–	–
Handel	11	39	3	29	91	26	268	22
Övrigt	6	10	2	12	89	10	102	8
Totalt	**42**	**243**	**46**	**166**	**84**	**140**	**1 221**	**100**

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Hemfosa. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats.

Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

NEWSEC

Marknadsvärdering

Syfte/uppdragsgivare

Av Hemfosa Fastigheter AB, genom Jens Engwall, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Hemfosas fastighetsbestånd. Sammanlagt omfattar uppdraget 195 värderingsobjekt. Värdetidpunkt är den 31 december 2013.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Av de 195 värderingsobjekten har 130 besiktigats under 2013. Övriga värderingsobjekt har besiktigats av Newsec under perioden 2011-2012.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Hemfosa, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (5 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav 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 förädlingsmjöligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 31 december 2013, till **16 394 000 000 kronor (sexton miljarder trehundranittiofyra miljoner kronor).**

Stockholm 2014-01-31

Newsec Advice AB

Susanne Hörnfeldt

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Joint ventures

Hemfosa hade per den 31 december 2013 fastighetsägande i fyra joint venture-bolag. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 december 2013 tillsammans 75 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 2,2 MDRSEK.[1)]

SÖDERPORT HOLDING AB

Söderport är det största av Hemfosas joint venture-bolag. Söderport förvärvades 2010 av Hemfosa och Sagax, vilka äger 50 procent av bolaget vardera. Ägandet av Söderport regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt. Förvaltningen sköts av Sagax.

Per den 31 december 2013 ägde Söderport 44 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 366 143 kvm och ett hyresvärde om 339 MSEK. Per detta datum var 93 procent av Söderports uthyrningsbara area belägen i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerlokaler. Söderports fastigheter hade per den 31 december 2013 ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 1 475 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 85 procent.

Affärsplanen för Söderport är att fortsättningsvis fokusera på uthyrning av vakanta lokaler.

HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB

Den 18 december 2013 förvärvade Hemfosa tillsammans med Crown Nordic Management ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter. Förvärvet genomfördes i ett joint venture-bolag där parterna äger 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Per den 31 december 2013 ägde Hemfosa Kronfastigheter 28 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 142 382 kvm och ett hyresvärde om 151 MSEK. Fastigheterna hade per samma datum ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 643 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 82 procent. Fastighetsportföljen är huvudsakligen belägen i tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige och omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors- och logistikfastigheter och passar därmed väl in i Hemfosas portfölj. Crown och Hemfosa kommer gemensamt arbeta med förvaltning och projektutveckling av portföljen.

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

Hemfosa äger hälften av aktierna i Gästgivaregatan Holding och resterande andel ägs av Skanska via dotterbolaget Smebab Kommersiellt Holding AB. Ägandet regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Gästgivaregatan Holding är ett projektutvecklingsbolag med syfte att, via dotterbolaget Gästgivaregatan Fastighets AB, utveckla och förädla handelsfastigheten Kv Tellus 4 i Södertälje. Fastigheten kommer att genomgå en genomgripande renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna om cirka 10 000 kvm. Projektet beräknas slutföras i början av 2015.

Gästgivaregatan Fastighets AB ägde per den 31 december 2013 en fastighet, belägen i Södertälje, med en total uthyrbar area om cirka 10 000 kvm och ett hyresvärde om 20 MSEK. Gästgivaregatan Holding hade per den 31 december 2013 ett marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 82 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 80 procent. Hyresgäster är bland andra Åhléns och H&M samt ett antal mindre handels- och kontorshyresgäster.

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

Hemfosa äger hälften av aktierna i Culmen Strängnäs II och resterande andel ägs av Culmen AB. Ägandet av Culmen Strängnäs II regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Culmen Strängnäs II är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. För närvarande utvecklar och förädlar Culmen Strängnäs II bostadsrätter och äldreboenden i Strängnäs. Etapp ett är färdigställd och inbegrep utveckling och försäljning av sammanlagt 45 bostadsrättslägenheter. Bolaget har under 2013 initierat etapp två, vilket innefattar sammanlagt 30 bostadsrättslägenheter. Dessa planeras att färdigställas under hösten 2014. Totalt har 80 procent av lägenheterna förbokats till ett försäljningsvärde om cirka 90 MSEK.

Utöver detta äger Bolaget en byggrätt för bostäder om cirka 3 000 kvm BTA.

1) Ribby Ängar Bostads AB och Ribby Ängar Entreprenad AB beskrivs inte i detta avsnitt då de ägs till 90 procent av Hemfosa och därför konsolideras i sin helhet i Koncernens resultat- och balansräkning.

Figur 59 – Joint ventures sammanställning

Fastighetsbeteckning	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
SÖDERPORT HOLDING AB							
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A–M	Botkyrka	1991	1991	55 679	
Rovan 7	Logistik, lager och industri	Ystadsvägen 5–7	Eslöv	1965	1965	562	
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 180	
Laddstaken 4	Logistik, lager och industri	Södra Kringelvägen 8/ Stattenavägen 53	Hässleholm	1966	1975	927	
Smeden 2	Logistik, lager och industri	Ravingatan 5/ Fäladsgatan 2	Klippan	1976	1976	758	
Pedalen 8	Logistik, lager och industri	Ramgatan 2	Landskrona	1988	1988	754	
Lomma 24:29	Logistik, lager och industri	Fyrfatsvägen 1	Lomma	2005	2006	949	
Gulsippan 3	Logistik, lager och industri	Källvattengatan 7	Malmö	1971	1989	2 637	
Kamelen 14	Rättsväsende	Storgatan 43A, Verkstadsgatan 4A	Malmö	1934	1934	13 510	
Stridsyxan 3	Logistik, lager och industri	Bronsyxegatan 2	Malmö	1971	1971	1 185	T
Görla 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrtälje	2009	2014	870	
Timmermannen 1	Logistik, lager och industri	Teknikervägen 2	Nynäshamn	1990	1990	541	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Simris 203:4	Logistik, lager och industri	Testgatan 2 / Fabriksgatan (19)	Simrishamn	1975	1990	803	
Tryckeriet 3	Logistik, lager och industri	Elleholmsvägen 4	Skurup	1965	2004	270	
Arbetsbasen 2	Logistik, lager och industri	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	T
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	68 091	
Dikesrenen 11	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 001	T
Filmkameran 3	Logistik, lager och industri	Bilprovningen	Stockholm	1970	1970	3 261	T
Förrådet 5	Logistik, lager och industri	Skattegårdsvägen 122	Stockholm	1970	1974	2 175	T
Hällsätra 4	Logistik, lager och industri	Stensätravägen 9, 9A–B	Stockholm	1975	1985	13 678	T
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21–27, 25B–C, 27A–B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 461	T
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 31, 17 , 19	Stockholm	1969	1969	8 842	T
Lillsätra 1	Logistik, lager och industri	Storsätragränd 5	Stockholm	1969, 1993	1993	7 111	T
Nattskiftet 6	Logistik, lager och industri	Elektravägen 5	Stockholm	1951	1951	5 712	T
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6–12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 060	T
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4–16, Ostmästargränd 1–3	Stockholm	1983	1985	36 262	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11–13	Stockholm	1990	1990	10 247	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20–22	Stockholm	1991	1991	8 571	T
Packrummet 10	Logistik, lager och industri	Årsta Skolgränd 5	Stockholm	1963	1963	2 160	T
Packrummet 11	Logistik, lager och industri	Årsta Skolgränd 7	Stockholm	1964	1964	2 670	T
Packrummet 12	Logistik, lager och industri	Årsta Skolgränd 4–18	Stockholm	1963, 1965 1989 etc.	1992	36 543	T
Packrummet 9	Logistik, lager och industri	Årsta Skolgränd 1	Stockholm	1963	1963	2 395	T
Stensätra 2	Logistik, lager och industri	Strömsätravägen 14	Stockholm	1970	1981	1 726	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1–5	Stockholm	1987, 1990	1990	15 156	T
Vreten 23	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 8	Stockholm	–	1984	1 590	T
Vreten 24	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 6	Stockholm	1945, 1974	1974	1 870	T
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg-Rissne	2002	2002	1 403	T
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	T
Tankbilen 4	Logistik, lager och industri	Fraktvägen 15/ Godsvägen 23	Trelleborg	2005	2005	849	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Maskinisten 2	Logistik, lager och industri	Dragongatan 43	Ystad	1965	1975	675	
Totalt 44 st						**366 143**	

Fastighetsbeteckning	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB							
Centrum 12:1	Kontor	Källgatan 9, Kungsgatan 25	Enköping	1929, 2008	1947	587	
Centrum 16:5	Handel	Västra Ringgatan 21, Källgatan 14, Torggatan 31	Enköping	1969, 2008	1969	2 026	
Centrum 18:1	Handel	Eriksgatan 22–24, Kungsgatan 21–23	Enköping	1971, 2008	1971	7 456	
Centrum 20:1	Kontor	Eriksgatan 23, Kryddgårdsgatan 22–24	Enköping	1981, 2008	1981	3 803	
Norr 22:3	Kontor	Drottninggatan 19, Norra Kungsgatan 7 A–B	Gävle	1939, 2008	1979	3 977	
Norr 34:2	Handel	Drottninggatan 26 A–B, Norra Kopparslagargatan 5	Gävle	1955, 2002	1955	3 532	
Norr 35:1	Övrigt	Drottninggatan 28, Norra Kopparslagargatan 6	Gävle	1952, 2000	1960	1 984	
Norr 35:4	Kontor	Kyrkogatan 29	Gävle	1929, 2001	1958	2 654	
Norr 36:1	Övrigt	Drottninggatan 32, Hattmakargatan 4B–C	Gävle	1965	2002	2 563	
Söder 18:19	Kontor	Slottstorget 3, Västra Islandsgatan 2, Källgränd 2	Gävle	1964, 2001	1996	4 804	
Sörby Urfjäll 29:1	Logistik, lager och industri	Utmarksvägen 4	Gävle	1971, 1990	1976	9 599	
Dynamon 5	Handel	Nygatan 19	Linköping	1969, 2001	1969	4 159	
Garvaren 5	Handel	Kyrkogatan 3B, Kungsgatan 1A–C 3 A–G, Prästgatan 2	Motala	1963, 2000	1963	10 072	
Repslagaren 10	Handel	Kungsgatan 16A–E, Urban Hjärnes Väg 12	Motala	1965	1965	2 403	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986, 2001, 2002	1989	3 931	
Märsta 24:4	Kontor	Industrigatan 7	Sigtuna	1967	1967	8 995	
Görväln 2	Logistik, lager och industri	Bränningevägen 10–12, 20–22	Stockholm	1963	1963	7 279	T
Magasinet 7	Logistik, lager och industri	Varuvägen 15	Stockholm	1986	1986	6 546	T
Mimer 7	Skola, vård och omsorg	Hagagatan 23A–B	Stockholm	1967	1967	7 023	
Tjockö 1	Logistik, lager och industri	Fryksdalsbacken 40–42	Stockholm	1980, 1990	1980	11 491	T
Västberga Gård 2	Kontor	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979, 1988	1985	6 774	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970, 1989	1980	1 974	T
Gyldenlöve 16	Handel	Lagerbergsgatan 2–4, Västerlånggatan 6	Uddevalla	1953	1985	8 457	
Koch 7	Handel	Kochska Gränden 1–7, 2–4, Kungsgatan 2	Uddevalla	1977, 2008	1984	8 980	
Kvarngärdet 56:4	Skola, vård och omsorg	Vattholmavägen 10	Uppsala	1988	1989	2 946	
Vallentuna Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A–C	Vallentuna	1981	1981	2 689	
Rättaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 42	Växjö	1971, 1998	1981	1 500	
Totalt 28 st						**142 382**	
GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB							
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968, 1998	1968	10 214	
Totalt 1 st						**10 214**	
CULMEN STRÄNGNÄS II AB							
Seminariet 8	Övrigt	Regementsgatan 8	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Norrstacken 14	Övrigt	Hertig Karls väg 14	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Totalt 2 st						**0**	

Proformaredovisning

PROFORMAREDOVISNING

Hemfosas styrelse har, med bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, beslutat att refinansiera huvuddelen av aktieägarlånen med eget kapital genom en kvittningsemission. Resterande del av aktieägarlånen har Hemfosa beslutat att refinansiera genom upptagande av ett nytt lån, vilket kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, börsnoteringen. Förändringen av Bolagets kapitalstruktur kommer att ha en direkt påverkan på Hemfosas framtida resultat, finansiella ställning och kassaflöden.

Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende:

- hur periodens resultat för Hemfosa kunde ha sett ut om refinanseringen av aktieägarlånen genomförts per den 1 januari 2013, och
- hur den finansiella ställningen kunde ha sett ut per den 31 december 2013 om refinanseringen av aktieägarlånen genomförts per den 31 december 2013.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa den finansiella ställningen eller periodens resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller finansiell ställning eller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader ingår inte i proformaredovisningen.

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella informationen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Hemfosas redovisningsprinciper såsom de beskrivs i avsnittet ”Historisk finansiell information”.

Den resultat- och balansräkning som ligger till grund för proformainformationen är Hemfosas reviderade räkenskaper för år 2013. Den reviderade finansiella informationen för Hemfosa återfinns i avsnittet ”Historisk finansiell information”.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs mer i detalj nedan i noter till resultat- och balansräkningen. Följande textbeskrivning är av mer övergripande natur.

Justering avseende kapitalstruktur

Dessa justeringar består av refinansieringen av Bolagets aktieägarlån om 3 470 MSEK, dels genom kvittningsemission dels genom upptagandet av ett nytt lån.

Hemfosas styrelse, med bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, har beslutat att refinansiera huvuddelen – 2 970 MSEK – av aktieägarlånen med eget kapital, genom en kvittningsemission. Genom kvittningsemissionen ökade Bolagets eget kapital med teckningskursen, som var 96 SEK per aktie, det vill säga motsvarande högsta priset i det prisintervall som gäller för Erbjudandet, multiplicerat med antalet emitterade aktier, som var 30 937 496. Resterande del av aktieägarlånen – 500 MSEK – har Hemfosa beslutat att refinansiera genom upptagande av ett nytt lån hos SEB och Swedbank, vilket kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, börsnoteringen. Det nya lånet är långfristigt och löper med en ränta enligt STIBOR och en räntemarginal. I proformaresultaträkningen har justering skett för lägre räntekostnader om 285 MSEK – efter avdrag för uppläggningsavgift – som en följd av refinansieringen av aktieägarlånen. Skatteeffekten av kapitalstrukturjusteringarna redovisas också i proformaresultaträkningen.

RESULTATRÄKNING PROFORMA 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2013

MSEK	Hemfosa-koncernen[1)]	Proforma justeringar	Proforma
Hyresintäkter	1 584	–	1 584
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–298	–	–298
Underhållskostnader	–110	–	–110
Fastighetsskatt	–68	–	–68
Fastighetsadministration	–61	–	–61
Driftnetto	**1 047**	**–**	**1 047**
Central administration	–79	–	–79
Övriga rörelseintäkter	–	–	–
Andel i joint ventures resultat	125	–	125
Finansiella intäkter	9	–	9
Finansiella kostnader	–779	285[2)]	–494
Förvaltningsresultat	**323**	**285**	**608**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	–21	–	–21
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	–193	–	–193
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	23	–	23
Resultat före skatt	**132**	**285**	**417**
Aktuell skatt	–	–	–
Uppskjuten skatt	99	–63[3)]	36
Årets resultat	**231**	**222**	**453**

1) Baserad på Hemfosas reviderade räkenskaper 2013.
2) Justeringen av finansiella kostnader är hänförliga till lägre räntekostnader om 290 MSEK, som en följd av refinanseringen av aktieägarlån genom kvittningsemission (2 970 MSEK) samt upptagande av nytt lån (500 MSEK), och en uppläggningsavgift om –5 MSEK hänförlig till upptagande av nya lånet.
3) Justeringen av uppskjuten skatt om –63 MSEK är en skatteeffekt hänförlig till de lägre räntekostnaderna. En skattesats om 22 procent har använts.

BALANSRÄKNING PROFORMA 31 DECEMBER 2013

MSEK	Hemfosa-koncernen[1)]	Proforma justeringar[2)]	Proforma
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 284	–	16 284
Materiella anläggningstillgångar	1	–	1
Andelar i joint ventures	455	–	455
Övriga långfristiga fordringar	26	–	26
Derivat	6	–	6
Summa anläggningstillgångar	**16 772**	**–**	**16 772**
Kortfristiga fordringar	65	–	65
Likvida medel	284	–5	279
Summa omsättningstillgångar	**349**	**–5**	**344**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 121**	**–5**	**17 116**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**2 369**	**2 965**	**5 334**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11 829	–2 970	8 859
Långfristiga derivat	114	–	114
Uppskjutna skatteskulder	430	–	430
Kortfristiga räntebärande skulder	1 831	–	1 831
Kortfristiga derivat	4	–	4
Övriga kortfristiga skulder	544	–	544
Summa skulder	**14 752**	**–2 970**	**11 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 121**	**–5**	**17 116**
Soliditet, %	**13,8**		**31,2**

1) Baserad på Hemfosas reviderade räkenskaper 2013.
2) Justeringarna är hänförliga till refinanseringen av aktieägarlånen om 3 470 MSEK, varav 2 970 MSEK genom kvittningsemission, vilket ökat eget kapital med motsvarande belopp, samt 500 MSEK genom upptagande av ett nytt långfristigt lån. Uppläggningsavgift om –5 MSEK hänförlig till upptagande av det nya lånet har påverkat resultatet för 2013 med motsvarande belopp och har i beräkningen antagits betalas med likvida medel.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Org nr 556917-4377

REVISORSRAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 86–88 i Hemfosa Fastigheter AB:s (publ) prospekt daterat den 7 mars 2014.

Proformaredovisningen har endast upprättats i syfte att informera om hur koncernens resultaträkning för perioden 2013-01-01 – 2013-12-31 kunde ha sett ut om refinansieringen av aktieägarlån hade ägt rum per den 1 januari 2013 samt hur koncernens balansräkning kunde ha sett ut per den 31 december 2013 om refinansieringen av aktieägarlån hade genomförts per den 31 december 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 86–88 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 86–88 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 7 mars 2014

KPMG AB
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolvmånaders basis per den 31 december 2013. Intjäningsförmågan är ej en 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.

Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet ”Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga”.

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktat hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2013 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2013 och kostnader för tomträttsavgäld har beräknats utifrån 2013 års nivå.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Andel i joint ventures resultat utgörs av 50 procent av Söderport Holding AB:s förvaltningsresultat för 2013 inklusive administrationskostnader och finansiella poster motsvarande 46,5 MSEK samt 50 procent av Hemfosa Kronfastigheter Holding AB:s förvaltningsresultat enligt förvärvskalkylen inklusive administrationskostnader och finansiella poster motsvarande 13,5 MSEK. Övriga joint ventures avser huvudsakligen pågående projekt med begränsad eller obefintlig aktuell intjäning innan projekten färdigställts.
- Hemfosas ägarandel i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB är för närvarande 50 procent och således ingår enligt ovan 50 procent av bolagets förvaltningsresultat enligt förvärvskalkylen inklusive administrationskostnader och finansiella poster i posten Andel i joint ventures resultat. Hemfosa har dock en möjlighet att nyttja en köpoption om resterande 50 procent av aktierna i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB efter den 31 januari 2015 till ett förutbestämt pris, se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Aktieägaravtal”. Skulle Hemfosa nyttja denna köpoption att förvärva restrerande 50 procent av aktierna ska posten Andel i joint ventures resultat öka med 13,5 MSEK, beräknat som ytterligare årlig intjäningsförmåga reducerat med köpeskillingen för resterande aktier.
- Ränteintäkter har beräknats som 1,0 procents avkastning på likvida medel.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2013 om cirka 4,48 procent, inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften, samt en justering nedåt av den genomsnittliga marginalen om 0,15 procent vilket är i enlighet med villkoren i vissa kreditavtal med effekt i samband med börsnoteringen. Justeringar har även gjorts för Bolagets refinansiering av aktieägarlån om 3 470 MSEK i form av en kvittningsemission till aktier om 2 970 MSEK och upptagande av en bryggfinansiering om 500 MSEK som kommer att ske i samband med börsnoteringen. Se avsnittet ”Utvald finansiell information” under rubriken ”Väsentliga händelser efter 31 december 2013”.

Figur 60 – Aktuell intjäningsförmåga per den 31 december 2013

MSEK	2013-12-31
Hyresintäkter	1 561
Fastighetskostnader	
Driftskostnader	–295
Underhållskostnader	–100
Fastighetsskatt	–66
Fastighetsadministration	–55
Driftnetto	**1 045**
Central administration	–70
Övriga rörelseintäkter	0
Andel i joint ventures resultat	60
Finansiella intäkter	4
Finansiella kostnader[1)]	–458
Förvaltningsresultat	**581**

1) Exklusive ränta på aktieägarlån och inklusive ränta avseende bryggfinansieringen.

Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Org nr 556917-4377

REVISORSRAPPORT AVSEENDE AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmåga som framgår på sidan 90 i Hemfosa Fastigheter AB:s (publ) prospekt per den 7 mars 2014 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Hemfosa Fastigheter AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på sidan 90.

Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på sidan 90 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 7 mars 2014

KPMG AB
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Utvald finansiell information

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från de reviderade finansiella rapporterna för åren 2011, 2012 och 2013. Redovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”). Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen som finns i avsnittet ”Kommentarer till den finansiella utvecklingen” och Hemfosas finansiella information med tillhörande noter, som återfinns på annat ställe i detta prospekt.

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

MSEK	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Hyresintäkter	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–298	–302	–270
Underhållskostnader	–110	–165	–105
Fastighetsskatt	–68	–65	–49
Fastighetsadministration	–61	–55	–49
Driftnetto	**1 047**	**986**	**784**
Central administration	–79	–83	–62
Övriga rörelseintäkter	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	125	62	–104
Finansiella intäkter	9	36	84
Finansiella kostnader	–779	–836	–640
Förvaltningsresultat	**323**	**186**	**103**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	–21	82	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	–193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	23	–23	–142
Resultat före skatt	**132**	**1 110**	**914**
Aktuell skatt	–	–	–4
Uppskjuten skatt	99	–187	–243
Årets resultat	**231**	**923**	**667**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

MSEK	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	1	48	58
Andelar i joint ventures	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar	26	–	12
Derivat	6	–	–
Summa anläggningstillgångar	**16 772**	**16 349**	**15 476**
Hyresfordringar	26	36	55
Kortfristiga fordringar	39	89	76
Likvida medel	284	242	298
Summa omsättningstillgångar	**349**	**367**	**429**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 121**	**16 716**	**15 905**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**2 369**	**2 176**	**1 254**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11 829	9 628	13 070
Derivat	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	430	527	413
Kortfristiga räntebärande skulder	1 831	3 711	413
Övriga kortfristiga skulder	544	539	642
Summa skulder	**14 752**	**14 540**	**14 650**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 121**	**16 716**	**15 905**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MSEK	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	323	186	103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–130	–32	65
Betald inkomstskatt	3	–10	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**196**	**144**	**172**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	60	28	81
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder	5	–102	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**261**	**70**	**1 065**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–65	–542	–6 473
Avyttring av förvaltningsfastigheter	303	785	499
Investeringar i befintliga fastigheter	–667	–312	–221
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–5	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	4	–
Förvärv av finansiella tillgångar	–26	–	–137
Lämnade aktieägartillskott	–48	–	–
Erhållen utdelning från joint ventures	–	146	–
Avyttring av finansiella tillgångar	–	2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–503**	**78**	**–6 332**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	–	–	12
Erhållna aktieägartillskott	9	–	63
Upptagna lån	412	258	5 384
Amortering av låneskulder	–90	–462	–212
Utbetald utdelning	–47	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**284**	**–204**	**5 247**
Årets kassaflöde	42	–56	–20
Likvida medel vid årets början	242	298	318
Likvida medel vid årets slut	**284**	**242**	**298**

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	10,2	53,8	75,6
Belåningsgrad fastigheter, %[1)]	83,9	83,3	89,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,2
Skuldsättningsgrad, ggr	5,8	6,1	10,8
Soliditet, %	13,8	13,0	7,9
Aktierelaterade			
Eget kapital, kronor per aktie	94.8	87,0	50,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kronor per aktie	116,4	113,5	74,0
Resultat efter skatt, kronor per aktie	7,4	36,9	27,7
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	12,9	7,4	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	10,4	2,8	44,3
Utdelning, kronor per aktie	0,0	0,0	0,0
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	25 000	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	204	279
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	1 713	1 721	1 808
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 504	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	91
Överskottsgrad, %	66	63	62
Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,5

1) Varav 3 470 MSEK ingår i de räntebärande skulderna och är hänförliga till aktieägarlånen per den 31 december 2013. Motsvarande siffor för 2012 och 2011 är 3 470 MSEK respektive 3 395 MSEK.

DEFINITION AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad fastigheter
Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till fastigheternas redovisade värde i balansräkningen.

Direktavkastning
Periodens driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Eget kapital per aktie
Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde under perioden.

Fastighetsvärde
Redovisat värde för fastigheter.

Kassaflöde per aktie
Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)
Redovisat eget kapital enligt balansräkning med återläggning av derivat och uppskjutna skatteskulder.

Nyckeltal per aktie
Eget kapital beräknas på antalet aktier per bokslutsdagen, övriga beräknas på genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie
Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med tillägg av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Utdelning per aktie
Beslutad utdelning i förhållande till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.

Överskottsgrad
Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE

Den utvalda finansiella informationen baseras på den historiska finansiella informationen för Hemfosa. Före bildandet av Koncernen i dess nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner, Hemfosa Sverige AB respektive Hemfosa Tetis AB. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern i juridisk mening finns inte koncernräkenskaper för Hemfosa-koncernen före den 28 juni 2013. Då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är detsamma före som efter den 28 juni 2013 utgör detta en omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande (”common-control”). Det innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden vartill de upptas i respektive företags koncernbalansräkning.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter som om Hemfosa-koncernen bildades den 1 januari 2011. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. En förutsättning för att redovisa sammanslagna finansiella rapporter är att det finns så kallade bindande faktorer mellan de bolag som sammanläggs. Bindande faktorer i samband med omstruktureringen av Koncernen är att det är samma bestämmande inflytande över Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB såväl före som efter sammanslagningen. Vidare föreligger en gemensam styrning av de två koncernerna även före omstruktureringen. Operativt har de två koncernerna styrts och följts upp som en enhet. Redovisningen avseende sammanslagna finansiella rapporter har sin utgångspunkt i det Discussion Paper, som publicerats av Federation of European Accountants (FEE) ”Combined and Carve-Out Financial Statements” (februari 2013).

De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen. Då det beslutats att Hemfosa ska tillämpa IFRS vid upprättandet av koncernredovisningen har de sammanslagna finansiella rapporterna omräknats till IFRS. För ytterligare beskrivning av grund för upprättande, se avsnittet ”Historisk finansiell information”. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 har varit föremål för revision, se avsnittet ”Revisorsrapport avseende historiska finansiell information”.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet ”Utvald finansiell information”.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 31 DECEMBER 2013

Refinansiering av aktieägarlån

Kvittningsemission

Som en del av Hemfosas tidigare finansieringsstruktur fanns per den 31 december 2013 aktieägarlån om 3 470 MSEK, varav 500 MSEK kommer att återbetalas genom nedan nämnd bryggfinansiering, vilket gör att återstående aktieägarlån därmed uppgår till 2 970 MSEK. Styrelsen beslutade den 6 mars 2014, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, om kvittningsemission, där 2 970 MSEK av dessa aktieägarlån omvandlades till eget kapital genom att innehavarna av aktieägarlånen, genom kvittning, använde sig av lånen som betalning för nyemitterade aktier i Bolaget. Omvandlingen av aktieägarlån medförde att Bolagets egna kapital ökade med 2 970 MSEK. För mer information, se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Kvittningsemission; Kvittningsavtal” samt avsnittet ”Proformaredovisning”.

Bryggfinansiering

I syfte att erhålla en bättre kapitalstruktur vid börsnotering samt skapa flexibilitet i val av framtida refinansieringsinstrument har Hemfosa den 18 februari 2014 ingått avtal med SEB och Swedbank om att uppta ett lån om 500 MSEK med återbetalning senast den 1 april 2015. Lånet finns tillgängligt för utbetalning fram till den 31 mars 2014, och kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, att börsnoteringen sker. Se vidare avsnittet ”Proformaredovisning”.

Finansiella konsekvenser av kvittningsemission och bryggfinansiering

Ovan nämnda kvittningsemission och bryggfinansiering kommer att ha en inverkan på Hemfosas belåningsgrad, vilken kommer att minska från cirka 84 procent till cirka 66 procent.

Fastighetstransaktioner relaterade till joint ventures

Efter räkenskapsårets utgång avyttrade Söderport Holding AB ytterligare elva fastigheter ur beståndet från Bilprovningen med ett underliggande värde om 56 MSEK. Därmed fullföljdes planen att sälja ut samtliga fastigheter utanför Storstockholm. I januari förvärvades även fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total area om sju tkvm. I december 2013 förvärvades 50 procent av Hemfosa Kronfastigheter Holding AB utan någon resultateffekt för Hemfosa 2013.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2013 OCH 2012

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för 2013 uppgick till 323 MSEK, en ökning med 137 MSEK jämfört med samma period 2012, då det uppgick till 186 MSEK. Periodens resultat efter skatt minskade från 923 MSEK under 2012 till 231 MSEK under 2013. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2013 uppgick till 1 584 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 11 MSEK jämfört med 2012, då hyresintäkterna uppgick till 1 573 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlade hyreskontrakt. Under 2013 avyttrades elva fastigheter och två fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 81 avyttrade fastigheter samt sex förvärvade fastigheter under 2012. Köp och försäljningar av fastigheter har minskat hyresintäkterna mellan 2013 och 2012 med cirka 10 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under 2013 till 90 procent jämfört med 89 procent under 2012. Förändringen mellan åren kan förklaras av förändringar i lokalmarknaden.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 298 MSEK under 2013, en minskning med 4 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 302 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 110 MSEK under 2013, en minskning med 55 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 165 MSEK. Minskningen av underhållskostnaderna under 2013 är till stor del relaterade till att jämförelseåret 2012 innehöll kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärv. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 68 MSEK under 2013, en ökning med 3 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 65 MSEK. Ökningen förklaras av ökade taxeringsvärden under 2013. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 476 MSEK under 2013, en minskning med 56 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 532 MSEK.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för 2013 till 79 MSEK, vilket är en minskning med 4 MSEK jämfört med 2012 då kostnaderna för central administration uppgick till 83 MSEK.

Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2013 uppgick till 125 MSEK, vilket kan jämföras med 62 MSEK 2012. Skillnaden kan förklaras av värdeförändringar på finansiella instrument och fastigheter i Söderport samt försäljningen 2012 av samtliga aktier i Automobil Property AB.

Finansiella poster

Finansiella poster för 2013 belastade resultatet med 770 MSEK, en minskad kostnad om 30 MSEK jämfört med 2012, då finansiella poster belastade resultatet med 800 MSEK. En betydande del av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta på aktieägarlånen. Totalsumman av Hemfosas räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schemalagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade samt realiserade värdeförändringar för fastigheter, orealiserade värdeförändringar för derivat samt skatt uppgick till 323 MSEK under 2013, vilket är en ökning med 137 MSEK jämfört med 2012 då förvaltningsresultatet uppgick till 186 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av ovan nämnda faktorer.

Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för 2013 har påverkats negativt med sammanlagt 193 MSEK i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Under 2012 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 864 MSEK. Värdeförändringarna på fastigheter 2013 var främst hänförbar till två större fastigheter, där omfattande fuktskador innebar stora ombyggnadskostnader (bristerna har i det ena fallet lett till en tvist som förlikts samt i det andra fallet till att

Hemfosa reklamerat bristerna, se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Tvister”). Utöver detta var värdeutvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden begränsad under 2013 jämfört med 2012. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2012 kan främst härledas till fem större fastighetsportföljer.

Omvärderingar av derivat påverkade resultatet för 2013 med 23 MSEK. Motsvarande uppgift för 2012 uppgick till –23 MSEK.

Skatt

Hemfosa redovisade för 2013 en aktuell skatt om 0 MSEK samt en positiv uppskjuten skatt om 99 MSEK. Motsvarande belopp för 2012 uppgick till 0 MSEK respektive 187 MSEK. Uppskjuten skatt hänför sig främst till förvaltningsfastigheterna. Skillnaden avseende uppskjuten skatt mellan 2013 och 2012 kan främst förklaras av att det värderade skattemässiga underskottet för taxeringsåret 2014 gav en positv uppskjuten skatteintäkt om 120 MSEK för 2013. 2012 värderades inte underskotten i balansräkningen.

Årets resultat

Årets resultat för 2013 uppgick till 231 MSEK, vilket är en minskning jämfört med 2012 då resultatet uppgick till 923 MSEK.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 196 MSEK under 2013. Under 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 144 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten under 2013 påverkade kassaflödet med –503 MSEK. Motsvarande uppgift för 2012 var 78 MSEK. Skillnaden förklaras huvudsakligen av en lägre andel försäljningar under 2013 i kombination med högre andel investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 284 MSEK under 2013. Under 2012 var motsvarande uppgift –204 MSEK. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten förklaras främst av upptagna lån.

Sammanlagt ökade likvida medel med 42 MSEK under 2013, jämfört med en minskning om 56 MSEK under 2012.

Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 732 MSEK under 2013, varav 65 MSEK avsåg förvärv och 667 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2012 var 859 MSEK, varav 542 MSEK avsåg förvärv, 312 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet och 5 MSEK avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar.

Försäljningar

Under 2013 avyttrades elva fastigheter för totalt 303 MSEK, vilket resulterade i en realiserad förlust om –21 MSEK. Största försäljningen under 2013 utgjordes av en handelsfastighet i Södertälje, som såldes till ett joint venture ägt av Hemfosa och Skanska.

Under 2012 avyttrades 81 fastigheter för totalt 785 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 82 MSEK. Samtliga fastigheter som såldes var mindre industri- och handelsfastigheter.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 195 fastigheter, en minskning med 9 fastigheter jämfört med den 31 december 2012 då fastighetsbeståndet uppgick till 204 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2013 ett sammanlagt marknadsvärde om 16,4 MDRSEK. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.

Per den 31 december 2013 var den uthyrningsbar arean 1 713 tkvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 8 tkvm jämfört med 31 december 2012 då den uthyrningsbara arean uppgick till 1 721 tkvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2013 till 4,9 år, jämfört med 4,1 år per den 31 december 2012.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2012 OCH 2011

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för 2012 uppgick till 186 MSEK, en ökning med 83 MSEK jämfört med samma period 2011, då det uppgick till 103 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 667 MSEK under 2011 till 923 MSEK under 2012. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2012 uppgick till 1 573 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 316 MSEK jämfört med 2011, då hyresintäkterna uppgick till 1 257 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av att fastighetsbeståndet utökats. I mars 2011 förvärvades fastighetsportföljen Landic VIII och i samband med förvärvet bildades Hemfosa Adrian. I november 2011 förvärvades fastighetsportföljen Kefren IX och i samband med förvärvet bildades Hemfosa Tetis AB. Förvärven har bidragit med ökade hyresintäkter mellan de två åren om 232 MSEK respektive 70 MSEK. Övrig förändring förklaras av nyuthyrningar och omförhandlade hyreskontrakt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick för perioden till 89 procent jämfört med 91 procent för motsvarande period 2011. Förändringen avseende den ekonomiska uthyrningsgraden mellan de två åren förklaras framförallt av förvärv av fastigheter med en högre vakansgrad.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 302 MSEK under 2012, en ökning med 32 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 270 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 165 MSEK under 2012, en ökning med 60 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 105 MSEK. Ökningen av underhållskostnaderna under 2012 är av engångskaraktär och är till stor del relaterade till förvärv. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 65 MSEK under 2012, en ökning med 16 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 49 MSEK. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 532 MSEK under 2012, en ökning med 108 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 424 MSEK. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av genomförda transaktioner samt åtgärder av eftersatt underhåll vid förvärv.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för 2012 till 83 MSEK, vilket är en ökning med 21 MSEK jämfört med 2011 då kostnaderna för central administration uppgick till 62 MSEK. Ökningen kan främst härledas till att Hemfosa tillträdde cirka 900 tkvm under 2011 samt att personalstyrkan och kostnaderna för externa konsulter ökade.

Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2012 uppgick till 62 MSEK, vilket kan jämföras med –104 MSEK 2011. Ökningen mellan 2012 och 2011 förklaras främst av värdeförändringar på finansiella instrument och på fastigheter tillhörande Söderport samt att 2012 års siffror innefattar försäljningen av samtliga aktier i Automobil Property AB.

Finansiella poster

Finansiella poster för 2012 belastade resultatet med 800 MSEK, en ökad kostnad om 244 MSEK jämfört med 2011, då finansiella poster belastade resultatet med 556 MSEK. En betydande del av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta på aktieägarlånen.

Totalsumman av Hemfosas räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schemalagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

I samband med ett stort förvärv ökade Hemfosas belåning, dels hos externa kreditgivare och dels hos befintliga institutionella aktieägare, vilket har påverkat finansiella poster negativt.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade samt realiserade värdeförändringar för fastigheter, orealiserade värdeförändringar för derivat samt skatt uppgick till 186 MSEK under 2012, vilket är en ökning med 83 MSEK jämfört med 2011 då förvaltningsresultatet uppgick till 103 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av ovan nämnda faktorer.

Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för 2012 har påverkats positivt med sammanlagt 864 MSEK i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2012 kan främst härledas till fem större fastighetsportföljer. Under 2011 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 914 MSEK. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2011 kan främst härledas till tre större fastighetsportföljer.

Omvärderingar av derivat påverkade resultatet för 2012 med –23 MSEK. Motsvarande uppgift för 2011 uppgick till –142 MSEK.

Skatt

Hemfosa redovisade för 2012 en aktuell skatt om 0 MSEK samt en uppskjuten skatt om 187. Motsvarande belopp för 2011 uppgick till 4 MSEK respektive 243 MSEK. Uppskjuten skatt för de två åren hänför sig främst till förvaltningsfastigheterna.

Årets resultat

Årests resultat för 2012 uppgick till 923 MSEK, vilken är en ökning jämfört med 2011 då resultatet uppgick till 667 MSEK.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 144 MSEK under 2012. Under 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 172 MSEK.

Investeringsverksamheten under 2012 påverkade kassaflödet med 78 MSEK och avsåg huvudsakligen nettoavyttring av fastigheter. Motsvarande uppgift för 2011 var –6 332 MSEK, vilket är ett resultat av de två stora förvärven Kefren IX och Landic VIII, vilka genomfördes under 2011.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med –204 MSEK under 2012. Under 2011 var motsvarande uppgift 5 247 MSEK vilket avser nytagna lån i samband med förvärv av Kefren IX och Landic VIII.

Sammanlagt minskade likvida medel med 56 MSEK under 2012, jämfört med en minskning om 20 MSEK under 2011.

Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 859 MSEK under 2012, varav 542 MSEK avsåg förvärv, 312 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet och 5 MSEK avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar. Motsvarande uppgift för 2011 var 6 694 MSEK, varav 6 473 MSEK avsåg förvärv och 221 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Försäljningar

Under 2012 såldes 81 fastigheter för totalt 785 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 82 MSEK. Samtliga fastigheter som såldes var mindre industri- och handelsfastigheter.

Under 2011 såldes tio fastigheter för totalt 499 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 38 MSEK. Största försäljningen under 2011 utgjordes av en byggrätt i Sollentuna och en kontorsfastighet i Stockholm.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2012 omfattade fastighetsbeståndet 204 fastigheter, en minskning med 75 fastigheter jämfört med den 31 december 2011 då fastighetsbeståndet uppgick till 279 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2012 ett sammanlagt marknadsvärde om 16,1 MDRSEK. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt. Per den 31 december 2012 var den uthyrningsbar arean 1 721 tkvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 87 tkvm jämfört med 31 december 2011 då den uthyrningsbara arean uppgick till 1 808 tkvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2012 till 4,1 år, jämfört med 4,4 år per den 31 december 2011.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Hemfosa är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut och aktieägare. Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2013 till 2 369 MSEK. Hemfosa hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 1 831 MSEK och långfristiga räntebärande skulder om 11 829 MSEK inklusive aktieägarlån. Av de totala skulderna om 14 752 MSEK, var 13 660 MSEK räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 1 092 MSEK bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Nedan redovisas Hemfosas kapitalstruktur per den 31 december 2013, det vill säga före bryggfinansiering, kvittningsemission samt den nyemission som avser tillföra Hemfosa cirka 500 MSEK (före emissionskostnader). Utnyttjas övertilldelningsoptionen till fullo kommer Hemfosa att tillföras ytterligare totalt cirka 417 MSEK (baserat på högsta priset i prisintervallet).

Figur 61 – Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning	31 dec 2013
Summa kortfristiga räntebärande skulder	**1 831**
Mot borgen [1]	1 691
Mot säkerhet [1]	1 818
Utan borgen eller säkerhet	–
Summa långfristiga räntebärande skulder	11 829
Mot borgen [1]	6 916
Mot säkerhet [1]	8 265
Utan borgen eller säkerhet	3 474
Eget kapital	**2 369**
Aktiekapital	25
Övrigt tillskjutet kapital	225
Balanserade vinstmedel	2 118

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivare som säkerhet för finansiering av Bolagets fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter t.ex. pant i aktier, pant i interna fordringar med vidhäftande pantbrevssäkerhet, pantbrevssäkerhet, pant över vissa bankkonton, pant över eventuell rätt till försäkringsersättning, pant över rätt till betalning under swapavtal, panträtt till eventuell ersättning under köpeavtal.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Hemfosas nettoskuldsättning per den 31 december 2013, det vill säga före bryggfinansiering, kvittningsemission samt den nyemission som avser tillföra omkring cirka 500 MSEK (före emissionskostnader). Utnyttjas övertilldelningsoptionen till fullo kommer Hemfosa att tillföras ytterligare totalt cirka 417 MSEK (baserat på högsta priset i prisintervallet).

Figur 62 – Nettoskuldsättning[1]

Nettoskuldsättning		31 dec 2013
(A)	Kassa	284
(B)	Andra likvida medel	–
(C)	Kortfristiga placeringar	–
(D)	**Likviditet (A)+(B)+(C)**	284
(E)	**Kortfristiga fordringar**	–
(F)	Kortfristiga bankskulder	1 831
(G)	Kortfristig del av låneskulden	–
(H)	Andra kortfristiga skulder	–
(I)	**Kortfristiga räntebärande skulder (F)+(G)+(H)**	1 831
(J)	**Kortfristig nettoskuldsättning (I)-(E)-(D)**	1 547
(K)	Långfristiga bankskulder	8 359
(L)	Emitterade obligationer	–
(M)	Andra långfristiga skulder	–
(N)	**Långfristiga räntebärande skulder (K)+(L)+(M)**	8 359
(O)	**Nettoskuldsättning (J)+(N)**	9 906

1) Tabellen ovan exkluderar långfristiga räntebärande fordringar om 26 MSEK.

Utöver den nettoskuldsättning om MSEK 9 906, vilken återges i tabellen ovan, hade Bolaget per den 31 december 2013 aktieägarlån vilka uppgick till MSEK 3 470. Per den 31 december 2013 uppgick därmed Bolagets totala nettoskuldsättning, inklusive aktieägarlån, till MSEK 13 376.

KREDITAVTAL

Hemfosa hade per den 31 december 2013 räntebärande skulder om 10 190 MSEK (exklusive aktieägarlån), vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 63 procent. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgick till cirka 4,5 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 december 2013, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på swapavtalen minskar med sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden, är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll kronor vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

Hemfosas lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Hemfosa och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte Hemfosa uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen. Även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) kan sägas upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråktas av relevant kreditinstitut.

Figur 63 – Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2013[1)]

	Räntebindning		Kapitalbindning	
År	**MSEK**	**Andel, %**	**MSEK**	**Andel, %**
Inom ett år	2 036	20	1 660	16
1–2 år	1 436	14	136	1
2–3 år	3 995	39	4 585	45
3–4 år	700	7	61	1
4–5 år	1 994	20	3 702	36
>5 år	29	0	46	0
Totalt	**10 190**	**100%**	**10 190**	**100%**

1) Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 4,48% per 2013-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 9 079 msek har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

REFINANSIERING AV AKTIEÄGARLÅN

Kvittningsemission

Som en del av Hemfosas tidigare finansieringsstruktur fanns per den 31 december 2013 aktieägarlån om 3 470 MSEK, varav 500 MSEK kommer att återbetalas genom nedan nämnd bryggfinansiering, vilket gör att återstående aktieägarlån därmed uppgår till 2 970 MSEK . Styrelsen beslutade den 6 mars 2014, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, om kvittningsemission, där 2 970 MSEK i aktieägarlån omvandlades till eget kapital genom att innehavarna av aktieägarlån, genom kvittning, använde sig av lånen som betalning för nyemitterade aktier i Bolaget. Omvandlingen av aktieägarlån medförde att Bolagets egna kapital ökade med 2 970 MSEK. För mer information, se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Kvittningsemission; Kvittningsavtal” samt avsnittet ”Proformaredovisning”.

Bryggfinansiering

I syfte att erhålla en bättre kapitalstruktur vid börsnotering samt skapa flexibilitet i val av framtida refinansieringsinstrument har Hemfosa den 18 februari 2014 ingått avtal med SEB och Swedbank om att uppta ett lån om 500 MSEK med återbetalning senast den 1 april 2015. Lånet finns tillgängligt för utbetalning fram till den 31 mars 2014, och kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, att börsnoteringen sker. Se vidare avsnittet ”Proformaredovisning”.

Finansiella konsekvenser av bryggfinansiering och kvittningsemission

Ovan nämnda kvittningsemission och bryggfinansiering kommer att ha en inverkan på Hemfosas belåningsgrad, vilken kommer att minska från cirka 84 procent till cirka 66 procent.

NYEMISSION

Med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, avser styrelsen i Hemfosa att i samband med Erbjudandet besluta om en nyemission av aktier. Genom nyemissionen kommer Hemfosa tillföras lägst cirka 478 MSEK och högst cirka 522 MSEK före emissionskostnader. Bolaget har vidare förbundit sig att på begäran av Emissionsinstituten emittera ytterligare högst 4 347 826 aktier för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet. Genom nyemissionen kan, förutsatt att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, Bolagets aktiekapital ökas med högst 9 782 608 SEK genom utgivandet av högst 9 782 608 aktier, vilket mot-

svarar en utspädningseffekt om knappt 15 procent. Se vidare avsnittet ”Inbjudan till förvärv av aktier”.

KAPITALSTRUKTURENS PÅVERKAN PÅ HISTORISKA RESULTAT

Hemfosa har med den nya kapitalstrukturen en väsentligt lägre upplåningskostnad än vad Bolaget hade under räkenskapsåret 2013 och tidigare under innevarande räkenskapsår. Givet en börsnotering kommer den årliga räntekostnaden att minska ytterligare.

FINANSPOLICY

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

- Att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden
- Att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner
- Att säkerställa Bolagets lånefinansiering
- Att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhetens förutsättningar
- Att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att Bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen.

Hemfosas transaktioner på finansmarknaden ska ha ett tydligt samband med Bolagets affärsidé att utveckla och förvalta det egna fastighetsbeståndet och att genomföra fastighetstransaktioner. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolaget ska ha fyra till sex huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv-månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år

Grunden för Bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

PANTBREV

Hemfosas fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbreven är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Hemfosas fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2013 till 14 750 MSEK.

REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITALET OCH KAPITALBEHOV

Det är Hemfosas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Hemfosas aktuella behov under den närmaste tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses här Hemfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Hemfosas löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Hemfosa erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

FINANSIELL STÄLLNING

Hemfosa känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Hemfosas verksamhet. Med undantag av konverteringen av utestående aktieägarlån till eget kapital per den 6 mars 2014 har det inte skett någon väsentlig förändring av Hemfosas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 december 2013.

INVESTERINGAR

I tabellen nedan sammanfattas Hemfosas sammanlagda fastighetsinvesteringar för räkenskapsåren 2013, 2012 samt 2011. Investeringar kan utgöras av ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter men även av investeringar i inventarier.

Figur 64 – Investeringar

MSEK	2013	2012	2011
Investeringar i inventarier	0	5	0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	667	312	221

Pågående och beslutade investeringar

Hemfosa har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Pågående projektinvesteringar och renoveringar sker för

närvarande i 105 fastigheter. Totalt uppgår framtida åtaganden till 367 MSEK och är tänkta att finanserias med bankfinansiering samt likvida medel.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2013 till 10 809 MSEK. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 575 MSEK. Samtliga Hemfosas genomförda fastighetsförvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar innebärande att ingen uppskjuten skatt ska redovisas initialt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Hemfosas materiella anläggningstillgångar uppgick per den 31 december 2013 till 16 285 MSEK. Av totala materiella anläggningstillgångar utgjorde 16 284 MSEK fastigheter och 1 MSEK inventarier och maskiner. Hemfosas materiella anläggningstillgångar belastades per den 31 december 2013 med inteckningar uppgående till 14 750 MSEK. Det fanns per den 31 december 2013 inga beslut om framtida väsentliga investeringar i materiella anläggningstillgångar utöver vad som framgår ovan i avsnittet ”Pågående och beslutade investeringar”.

Figur 65 – Materiella anläggningstillgångar

MSEK	31 december 2013
Förvaltningsfastigheter	16 284
Maskiner och inventarier	1
Totalt	**16 285**

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Hemfosas årliga intjäningsförmåga avseende kassaflödespåverkande poster.

Figur 66 – Känslighetsanalys – resultateffekt per den 31 december 2013

	Förändring	Resultateffekt, MSEK
Kontrakterade hyresintäkter	+/–1%	+/–16
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/–1%	+/–18
Fastighetskostnader	+/–1%	+/–5
Driftnetto	+/–5%	+/–52
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge[1]	+/–1%	+/–14,4
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå [2]	+/–1%	+/–102,7
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/–247

1) Med hänsyn till derivatavtal.
2) Utan hänsyn till derivatavtal.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer samt likviditets- och refinansieringsrisker.

Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. Hanteringen av Bolagets finansiella risker sker hos Hemfosas ekonomiavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Hemfosas ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

Hantering av likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt Bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till Hemfosas ekonomi- och finansavdelning för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. Ekonomi- och finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser, vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande tolvmånaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

Hantering av refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Hemfosa jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bl.a. anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Hantering av marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar Bolaget är ränterisk. Bolagets målsätt-

ning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av Hemfosas ekonomiavdelning enligt gällande rutiner.

Hantering av ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i Bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Hanteringen av ränterisken är centraliserad till Bolagets ekonomiavdelning, vilken ansvarar för identifiering och hantering av ränterisker. Hantering av ränterisken sker på en del av lånen med rörlig ränta via ränteswappar. Bolagets verksamhet kommer även efter börsnoteringen att vara lånefinansierad, vilket innebär att Bolaget kommer att bära en ränterisk även framgent.

TENDENSER

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Hemfosa är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt under 2014. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.

Sigurd 5 *Västerås*

Blandteknik på duk av *Hans von Corswant*

Konsten att kombinera rätt

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Bengt Kjell, f 1954
Styrelseordförande i Bolaget sedan 2013 samt ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet. Styrelseordförande inom Koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i Indutrade Aktiebolag samt styrelseordförande i Skånska Byggvaror Holding Aktiebolag och Expandum Invest AB. Styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, Helsingborgs Dagblad Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Swegon Aktiebolag, Plastal Industri AB och Nordic Tankers Holding AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseordförande i Kungsleden Aktiebolag och Indutrade Aktiebolag. Styrelseledamot i Skanska AB, Höganäs Aktiebolag, Innovativ Vision Holding AB, Isaberg Holding AB och Munters AB med flera. Vice VD för Aktiebolaget Industrivärden.
Aktieinnehav i Bolaget: 1 086 825 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Jens Engwall, f 1956
Styrelseledamot och VD för Bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Runsvengruppen Aktiebolag, Nordic Service Partners Holding AB, Chengde Intressenter AB och Hemfosa Gård AB med flera.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseordförande i Utö Bageri Aktiebolag, Runsvengruppen Aktiebolag, Scientific Golfers Sweden Aktiebolag och China Real Estate Development AB. Styrelseledamot i Kungsleden Aktiebolag, Tengbomgruppen Aktiebolag, Vasallen AB, Russian Real Estate Investment Company AB, Reinhold Polska AB, Catella Financial Advisory AB samt uppdrag inom Koncernen. Jens Engwall har en bakgrund som VD för Kungsleden Aktiebolag.
Aktieinnehav i Bolaget: 1 461 825 aktier.

Ej oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen och Bolagets större ägare[1)]

Magnus Eriksson, f 1959
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2010.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet samt diplomutbildning för finansanalytiker (CEFA), Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: Vice VD för Fjärde AP-fonden. Styrelseledamot i Rikshem Intressenter Holding AB samt uppdrag inom Rikshem-koncernen.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i Four potentials AB.
Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, ej oberoende i förhållande till Bolagets större ägare[2)]

Anneli Lindblom, f 1967
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ordförande i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

Utbildning: Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.
Övriga uppdrag: CFO för Acando AB (publ), styrelseledamot och VD för NoClds AB samt uppdrag inom Acando-koncernen.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: CFO för Proffice AB (publ), interims-CFO för Ambea AB samt styrelseuppdrag inom Proffice-koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Daniel Skoghäll, f 1962
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola, Göteborg.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i IDEON AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, ej oberoende i förhållande till Bolagets större ägare[3)]

1) Jens Engwall är styrelseledamot i IKANO S.A., ett bolag i samma koncern som den Säljande aktieägaren IKANO Invest Aktiebolag som före, men inte efter Erbjudandet, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Jens Engwall är således oberoende i förhållande till Bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, Erbjudandets genomförande.
2) Magnus Eriksson är vice VD för den Säljande aktieägaren Fjärde AP-fonden som före, men inte efter Erbjudandet, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Magnus Eriksson är således oberoende i förhållande till Bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, Erbjudandets genomförande.
3) Daniel Skoghäll är VD och styrelseordförande i IKANO Fastighets AB, ett bolag i samma koncern som den Säljande aktieägaren IKANO Invest Aktiebolag som före, men inte efter Erbjudandet, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Daniel Skoghäll är således oberoende i förhållande till Bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, Erbjudandets genomförande.

Caroline Sundewall, f 1958
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Svolder Aktiebolag. Styrelseledamot och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Pågengruppen Aktiebolag, Mertzig Asset Management AB, Lifco AB och Södra Skogsägarna ekonomisk förening. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i TeliaSonera Aktiebolag, SJ AB, Aktiebolaget Electrolux, Haldex Aktiebolag, TradeDoubler Aktiebolag, Ahlsell AB och Södra Cell Aktiebolag.
Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Ulrika Valassi, f 1967
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

Utbildning: Civilekonomexamen, Uppsala universitet.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot, delägare och VD för au management AB samt delägare i Network Office i Stockholm AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot och VD för Landshypotek Jordbrukskredit Aktiebolag, kreditchef på Landshypotek Bank Aktiebolag samt chef för New Product Approval Office hos SEB.
Aktieinnehav i Bolaget: –

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Från vänster: Caroline Sundewall, Daniel Skoghäll, Bengt Kjell, Anneli Linblom, Jens Engwall, Ulrika Valassi och Magnus Eriksson.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jens Engwall, f 1956
VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet ”Styrelse” ovan.

Karin Osslind, f 1955
CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga uppdrag: –
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseordförande i Sysslomännen AB samt uppdrag inom Koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: 150 000 aktier.

Karim Sahibzada, f 1971
ChefJuridik och finansiering

Utbildning: Juris kandidatexamen, Uppsala universitet.
Övriga uppdrag: Uppdrag inom Koncernen.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot och managing partner för Ashurst Advokatbyrå AB samt uppdrag inom Koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: 125 000 aktier.

Lars Thagesson, f 1959
Operativ chef

Utbildning: Grundskola.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD för Trenäs Förvaltning AB samt styrelseledamot i Cross Invest S.L.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i Öboviken Aktiebolag, vice VD för Kungsleden Aktiebolag samt uppdrag inom Koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: 1 211 825 aktier.

Från vänster: Lars Thagesson, Jens Engwall, Annika Ekström, Stina Lindh Hök, Karim Sahibzada, Mikael Weiland och Karin Osslind.

Mikael Weiland, f 1958
Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Emendare AB.
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot och VD för China Real Estate Development AB.
Aktieinnehav i Bolaget: 750 000 aktier.

Annika Ekström, f 1965
Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: –
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Head of Asset management för Aberdeen Property Investors Sweden AB. Styrelseledamot i Fastighetsgrunden i Mölndal Förvaltning AB samt uppdrag inom Aberdeen-koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget: 6 000 aktier.

Stina Lindh Hök, f 1973
Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.
Övriga uppdrag: –
Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Affärsutvecklare på Atrium Ljungberg AB.
Aktieinnehav i Bolaget: 7 000 aktier.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås under Bolagets postadress. Hemfosas styrelse bedöms av Bolaget uppfylla Svensk kod för bolagsstyrnings krav på oberoende gentemot Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare. Ingen av personerna i Hemfosas styrelse eller koncernledning har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål, varit medlem i styrelsen eller ledningen i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd) eller annan konkursförvaltning, varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av myndigheter (innefattande godkända yrkessammanslutningar), eller ålagts näringsförbud.

Det förekommer inga familjeband mellan personerna i Hemfosas styrelse och koncernledning. Utöver vad som anges i nästkommande stycke föreligger inte några potentiella intressekonflikter hos någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen, det vill säga deras privata intressen kan inte anses stå i strid med Hemfosas. Att medlemmar i styrelsen och koncernledningen äger aktier i Hemfosa framgår av presentationen av styrelseledamöterna respektive de ledande befattningshavarna. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller ledande befattningshavare rätt till förmåner efter det att anställningen avslutats.

Styrelseledamoten Jens Engwall är även styrelseledamot i IKANO S.A. och styrelseledamoten Daniel Skoghäll är styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB, vilka är bolag som ingår i samma koncern som den Säljande aktieägaren IKANO Invest Aktiebolag. Vidare är styrelseledamoten Magnus Eriksson vice VD för den Säljande aktieägaren Fjärde AP-fonden. Dessa tre bolag är direkt eller indirekt aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från Hemfosas intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kapitlet, 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen för Bolaget att styrelseledamot/VD inte får delta i handläggningen eller beslutet av en fråga om det föreligger någon omständighet som gör att styrelseledamot/VD kan antas ha ett intresse i frågan som kan strida mot Bolagets. Det åligger varje enskild styrelseledamot samt VD att självständigt pröva huruvida jävsgrundande omständigheter kan tänkas föreligga och om så är fallet ska sådan styrelseledamot/VD omgående informera styrelsen om sådana omständigheter.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in styrelsen eller anställts som ledande befattningshavare.

Ersättningar till medlemmarna av styrelsen och ledningen framgår av avsnittet ”Bolagsstyrning”. Det föreligger inga begränsningar i styrelsens och ledningens möjlighet att sälja sina aktier i Hemfosa med undantag för de begränsningar som framgår i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Avtal om placering av aktier”.

REVISOR

Vid årsstämman i Bolaget den 4 mars 2014 beslutades att välja det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor i Bolaget intill slutet av årsstämman 2015. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som ansvarat för revisionen av bolagen inom Koncernen sedan 2009. Mattias Johansson är född 1973 och är medlem av FAR.

Revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2012 för Hemfosa Sverige AB avviker från standardformuleringen enligt följande: Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under 2012 inte betalats i tid. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor. Styrelsen och den verkställande direktören har under hösten 2012 genomdrivit ändringar i rutinerna i syfte att åtgärda de iakttagna bristerna varefter vi ej noterat några ytterligare förseningar fram till dagens datum.

Revisionsberättelsen avgavs den 6 maj 2013.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag och bolagsordningen samt efter börsnoteringen även från NASDAQ OMX Stockholms Regelverk för emittenter samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Hemfosa kommer från och med börsnoteringen även att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”). Enligt Koden gäller att kodanpassning ska vara fullt genomförd senast i samband med den första årsstämman som hålls året efter börsnoteringen. Koden bygger på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. Bolaget avser inte att avvika från några av Kodens regler. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen Bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande Bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 8 och 9.

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp vid årsstämman, om begäran har kommit in till styrelsen senast sju veckor innan årsstämman. Alla aktieägare har rätt att på stämman ställa frågor till Bolaget om de ärenden som tas upp på stämman och Bolagets och Koncernens ekonomiska situation. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Årsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av Bolagets årsredovisning, disposition av Bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisor samt beslutar om regler för valberedningen, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till VD och den övriga koncernledningen. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet utom i de fall där aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna, till exempel vid beslut om ändring av bolagsordningen. Beslut som fattas på bolagsstämman, och som inte är av mindre betydelse, kommer efter noteringen att offentliggöras efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman kommer att publiceras på Bolagets webbplats.

Extra bolagsstämma 2013 och årsstämma 2014

Den 6 december 2013 höll Hemfosa extra bolagsstämma och den 4 mars 2014 höll Bolaget årsstämma.

Vid den extra bolagsstämman den 6 december 2013 beslutades, utöver styrelseval och arvode till styrelseledamöterna, att omvandla Hemfosa från ett privat till ett publikt bolag, att införa ett avstämningsförbehåll i bolagsordningen samt även om vissa andra ändringar av bolagsordningen med anledning av noteringen på NASDAQ OMX Stockholm.

Utöver de beslut som det enligt aktiebolagslagen ankommer på stämman att besluta om vid en årsstämma beslutades vid årsstämman 2014 att anta en ny bolagsordning, bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier, att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor för Bolaget,[1] (se rubriken ”Revisor” nedan), att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare (se rubriken ”VD och andra ledande befattningshavare” nedan) samt att anta regler för Bolagets valberedning (se rubriken ”Valberedning” närmast nedan).

VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska enligt denna ha en valberedning och bolagsstämman fattar beslut om förfarande för hur valberedningens ledamöter utses samt riktlinjer för valberedningens arbete med att ta fram förslag till kommande årsstämma. Valberedningen ska enligt Koden ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Vid årsstämman i Hemfosa den 4 mars 2014 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i Bolaget enligt Euroclears utskrift av aktie-

1) KPMG AB har utsett den auktoriserade revisorn Mattias Johansson till huvudansvarig revisor.

boken per den 31 augusti, har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inklusive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämmans ordförande och, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Förslag ska skickas till valberedningens ordförande. Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman. En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning publiceras på Bolagets webbplats i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

STYRELSE

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på Bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Caroline Sundewall, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Magnus Eriksson, Ulrika Valassi och Daniel Skoghäll till styrelseledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför Koncernen samt innehav av aktier i Hemfosa, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för Bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, miljöpolicy samt etiska riktlinjer för Bolagets uppträdande. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då sex av de sju stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. VD Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Fyra av ledamöterna har även bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare. Jens Engwall, styrelseledamot i IKANO S.A., Magnus Eriksson, vice VD på Fjärde AP-fonden och Daniel Skoghäll, styrelseordförande och VD på IKANO Fastighets AB har inte bedömts vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare före Erbjudandet men kommer omedelbart efter Erbjudandet att vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare som ett resultat av att IKANO Invest AB (ett bolag i samma koncern som IKANO S.A. och IKANO Fastighets AB) och Fjärde AP-fonden minskar sitt aktieägande i Bolaget väsentligt i samband med Erbjudandet.

Utskott

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utser vilka ledamöter som ska ingå i utskotten.

Revisionsutskott

I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen utsett ett revisionsutskott vilket bereder ärenden för beslut i styrelsen. Utskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Bengt Kjell vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller

även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket Bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande) och Magnus Eriksson.

Ersättning

Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 175 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna samt med 350 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 30 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 15 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan Bolaget och styrelseledamoten kan Bolaget medge att styrelsearvodet fakturera genom ett av styrelseledamoten helägt bolag. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av Bolaget och Koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Denna består, förutom av Jens Engwall (VD), av sex personer: Karin Osslind (CFO), Karim Sahibzada (chef Juridik och finansiering), Lars Thagesson (operativ chef), Mikael Weiland (chef Affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef) och Stina Lindh Hök (transaktionschef). För ytterligare information om VD och övriga ledande befattningshavare, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer som antogs på Bolagets årsstämma den 4 mars 2014 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 MSEK för ledande befattningshavare i Koncernen.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för Bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämma. Ledande befattningshavares ickemonetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen.

Styrelsen ska äga rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2013 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med nedanstående tabell.

Figur 67 – Ersättningar från Koncernen till VD och ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2013, MSEK.

Namn/ position	Fast lön	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions-kostnad[1)]	Totalt
Jens Engwall (VD)	2,2	–	–	0,5	2,7
Övriga ledande befattnings-havare (6 st)	7,2	–	–	1,7	8,9

1) Bolaget har inga avsatta eller upplupna pensionskostnader.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av Bolagets revisor. Revisorn utses av årsstämman för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma.På årsstämman den 4 mars 2014 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2015. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till Bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av Bolaget och sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2013 och 2014 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även börsnoteringsrelaterade frågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av Bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (“COSO”):s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”*Internal Control – Integrated Framework*”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom

- Styrelsens arbetsordning,
- Instruktion till VD,
- Delegationsordning,
- Attestordning, samt
- Övriga interna styrdokument (t.ex. ekonomihandbok och affärspolicy).

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

Kontrollaktiviteter

Då Bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom till exempel uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar och godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenten klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen erhåller såväl veckovis som månatligen viss finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen erhåller genomgång av revisorn avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i Hemfosa har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policies och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning

Likt har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen och revisionsutskottet utvärderar regelbundet den information som koncernledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar Bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen/revisionsutskottet sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisionsutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Bolagsordning

§ 1 Firma
Bolagets firma skall vara Hemfosa Fastigheter AB. Bolaget skall vara publikt (publ).

§ 2 Verksamhet
Bolagets verksamhet skall bestå i att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 3 Säte
Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

§ 4 Aktiekapital
Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 25 000 000 kronor och högst 100 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier
Det sammanlagda antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 25 000 000 aktier och högst 100 000 000 aktier.

§ 6 Styrelse
Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Styrelseledamöterna skall väljas årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits.

§ 7 Revisor
Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant. Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Om bolaget är moderbolag skall revisorerna även granska koncernredovisningen och koncernföretagens inbördes förhållanden.

§ 8 Kallelse
Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Dagens Nyheter. Kallelse skall ske inom sådan tid som följer av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Bolagsstämma
Bolagsstämma skall hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm. Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader från utgången av det föregående räkenskapsåret. Följande ärenden skall behandlas på årsstämman:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om
   a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
   b) dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen, och
   c) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören när sådan förekommer.
8. Fastställande av arvode åt styrelse och revisor.
9. Val av styrelse och i förekommande fall revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår
Bolagets räkenskapsår skall omfatta 1 januari – 31 december.

§ 11 Avstämningsförbehåll
Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL MED MERA

Enligt Hemfosas bolagsordning som antogs vid årsstämman den 4 mars 2014 ska aktiekapitalet vara lägst 25 000 000 SEK och högst 100 000 000 SEK, fördelat på lägst 25 000 000 och högst 100 000 000 aktier. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapitalet uppgår före Erbjudandets genomförande till 55 937 496 SEK fördelat på 55 937 496 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK och berättigar till en röst och aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten. Aktier i Hemfosa utfärdas enligt och regleras av svensk rätt och samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst samt till eventuellt överskott vid likvidation. Hemfosas bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och aktierna är anslutna till Euroclear, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier eller kommer att utfärdas för de aktier som emitteras i nyemissionen och kvittningsemissionen (se de två nästkommande rubrikerna under detta avsnitt). Hemfosas aktier har ISIN-kod SE0005731171 och kommer på NASDAQ OMX Stockholm att handlas under kortnamnet (ticker) HEMF. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem och är denominerade i SEK.

KVITTNINGSEMISSION; KVITTNINGSAVTAL

Säljande aktieägare har tidigare lånat ut pengar till Hemfosa i form av aktieägarlån. Utestående belopp uppgick per den 31 december 2013 till 3 470 MSEK. 500 MSEK av aktieägarlånen kommer att återbetalas genom bryggfinansieringen (se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Bryggfinansiering”) i samband med, och villkorat av, börsnoteringen. Därtill beslutade styrelsen den 6 mars 2014, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, att emittera nya aktier till Säljande aktieägare mot betalning genom kvittning av återstående aktieägarlån om 2 970 MSEK (”Kvittningsemissionen”) enligt ett särskilt kvittningsavtal daterat den 6 mars 2014 (”Kvittningsavtalet”). Teckningskursen för de aktier som emitterats mot betalning genom kvittning var 96 SEK, det vill säga motsvarande högsta priset i det prisintervall som gäller för Erbjudandet. Genom Kvittningsemissionen ökades Bolagets aktiekapital med 30 937 496 SEK och antalet aktier i Bolaget med 30 937 496 .

I syfte att säkerställa att Säljande aktieägare slutligt erhåller rätt antal aktier efter Kvittningsemissionen och Erbjudandets genomförande har i Kvittningsavtalet intagits en korrigeringsklausul (”Justeringsåtagandet”). Om priset per aktie i Erbjudandet skulle komma att understiga 96 SEK, det vill säga motsvarande teckningskursen i Kvittningsemissionen, har aktieägarna i Bolaget före Erbjudandet avtalat om att Säljande aktieägare ska

Figur 68 – Aktiekapitalets utveckling i Bolaget[1)]

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring, SEK	Antal aktier efter ändring
Januari 2013	Nybildning	50 000	50 000	50 000	50 000
Juni 2013	Nyemission	2 792 897	2 792 897	2 842 897	2 842 897
Juni 2013	Nyemission	22 207 103	22 207 103	25 050 000	25 050 000
Juni 2013	Minskning[2)]	–50 000	–50 000	25 000 000	25 000 000
Mars 2014	Kvittningsemission	30 937 496	30 937 496	55 937 496	55 937 496
Mars 2014	Nyemission i samband med Erbjudandet[3)]	5 434 782	5 434 782	61 372 278	61 372 278

1) Utöver i tabellen nämnda förändringar kan Bolaget den 20 mars 2014 komma att fatta beslut om en riktad nyemission av aktier till Säljande aktieägare samt om indragning av aktier från övriga aktieägare före Erbjudandet. Nyemissionen respektive indragningen kommer inte att innebära någon förändring av antalet aktier i Bolaget. För mer information, se rubriken ”Kvittningsemission; Kvittningsavtal”.
2) Skälet för minskningen var ägarstruktureringar i samband med Bolagets förvärv av Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB.
3) Före utnyttjande av övertilldelningsoptionen om maximalt 4 347 826 aktier.

kompenseras av övriga aktieägare före Erbjudandet genom att erhålla aktier från dessa.

Denna justering ska ske genom att Bolaget genomför en riktad nyemission som beslutas den 20 mars 2014 till de Säljande aktieägarna, varvid teckningskursen per aktie för dessa nya aktier ska vara lika med akties kvotvärde. Samtidigt med att Säljande aktieägare erhåller aktier från Bolaget genom nyemissionen ska övriga aktieägares ägarandel före Erbjudandet minskas med motsvarande antal aktier, vilket ska ske genom att Bolaget den 20 mars 2014 beslutar att minska Bolagets aktiekapital genom indragning av aktier från övriga aktieägare före Erbjudandet utan att dessa erhåller ersättning från Bolaget.

Dessa öknings- respektive minskningskorrigeringar ska ske pro rata i förhållande till respektive aktieägares innehav omedelbart före Erbjudandet med beaktande av storleken på de aktieägarlån som respektive Säljande aktieägare kvittat i Kvittningsemissionen och kommer inte att innebära någon förändring av antalet aktier i Bolaget.

Justeringsåtagandet säkerställer alltså, till förmån för Säljande aktieägare i förhållande till övriga ägare av Bolaget före Erbjudandet, att Kvittningsemissionen sker till ett pris som återspeglar det slutliga priset i Erbjudandet. Maximalt kan Justeringsåtagandet omfatta 562 500 aktier i Bolaget.

NYEMISSION

Med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 mars 2014, avser styrelsen i Hemfosa att i samband med Erbjudandet besluta om en nyemission av aktier. Bolaget har vidare förbundit sig att på begäran av Emissionsinstituten emittera ytterligare högst 4 347 826 aktier för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet. Genom nyemissionen kan, förutsatt att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, Bolagets aktiekapital ökas med högst 9 782 608 SEK genom utgivandet av högst 9 782 608 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt om knappt 15 procent.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellerna nedan visar ägarstrukturen i Bolaget per den 31 december 2013, justerat med hänsyn till de för Bolaget kända förändringar som skett därefter samt ägarstrukturen i Bolaget efter Erbjudandets genomförande.

Figur 69 – Ägarstruktur före Erbjudandet[1)]

Aktieägare	Andel av kapital och röster i Bolaget
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget	8,6%
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	17,8%
Fjärde AP-fonden	17,8%
IKANO Invest Aktiebolag	17,8%
If Skadeförsäkring AB (publ)	13,9%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	11,9%
KPA Pensionsförsäkring AB (publ)	7,1%
Folksam ömsesidig livförsäkring	4,7%
Övriga aktieägare	0,4%

Figur 70 – Ägarstruktur efter Erbjudandet[2)]

Aktieägare	Andel av kapital och röster i Bolaget
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget	7,3%
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	5,0%
Fjärde AP-fonden	9,1%
IKANO Invest Aktiebolag	5,0%
If Skadeförsäkring AB (publ)	4,5%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	6,3%
KPA Pensionsförsäkring AB (publ)	2,0%
Folksam ömsesidig livförsäkring	1,3%
Övriga aktieägare	59,5%

AKTIEÄGARAVTAL

Under 2009 respektive 2011 ingicks mellan Säljande aktieägare och Bolagets grundare två aktieägaravtal avseende ägandet i Bolagets nuvarande dotterbolag Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB. I samband med omstruktureringen av Koncernen den 28 juni 2013 flyttades aktieägaravtalen till att gälla ägandet i moderbolaget Hemfosa istället för Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB, vilka blev helägda dotterbolag till

1) Ägarstrukturen avser ägarförhållandena efter Kvittningsemissionen.
2) Ägarstrukturen i tabellen förutsätter att samtliga aktier i Erbjudandet förvärvas, att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo samt att Justeringsåtagandet till förmån för Säljande aktieägare som beskrivits ovan inte blir aktuellt att tillämpa. Antalet aktier som erbjuds av Säljande aktieägare fördelas enligt följande: Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt 6 669 011 aktier, IKANO Invest Aktiebolag 6 669 011 aktier, IF Skadeförsäkring AB (publ) 4 850 955 aktier, Fjärde AP-fonden 3 951 845 aktier, KPA Pensionsförsäkring AB (publ) 2 667 604 aktier, Kåpan Pensioner Försäkringsförening 2 487 270 aktier och Folksam ömsesidig livförsäkring 1 778 401 aktier. Säljande aktieägare har vidare åtagit sig att efter Erbjudandet inte sälja (eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta) sitt kvarvarande aktieinnehav i Bolaget under viss tid efter den första handelsdagen på NASDAQ OMX Stockholm. För mer information, se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information” under rubriken ”Avtal om placering av aktier”.

Hemfosa i samband med omstruktureringen. Det nya aktieägaravtalet upphör automatiskt att gälla vid en börsnotering av Hemfosa.

Såvitt styrelsen känner till föreligger, efter upphörandet av ovannämnda aktieägaravtal, inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

PERSONER MED INSYNSSTÄLLNING

Utöver de personer som ingår i styrelsen, ledningen, den huvudansvarige revisorn Mattias Johansson, ett antal anställda/uppdragstagare i Hemfosa samt personer med vissa funktioner i Koncernen som har en befattning som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

INCITAMENTSPROGRAM

Per datumet för Prospektets offentliggörande har det inte fattats beslut om inrättandet av något långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

Legala frågor och kompletterande information

KONCERNSTRUKTUR

Koncernen bestod tidigare av två separata fastighetsförvaltande koncerner i vilka Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB utgjorde moderbolag. I juni 2013 integrerades Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB som ett led i omstruktureringen inför noteringen på NASDAQ OMX Stockholm genom att Hemfosa förvärvade aktierna i Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB.

Sedan dess är Hemfosa således moderbolag i Koncernen som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB och de dotterbolag som ägs av de direktägda dotterbolagen. Med undantag för Ribby Ängar Entreprenad AB och Ribby Ängar Bostads AB vilka till 90 procent ägs av Bolaget, är samtliga Hemfosas dotterbolag helägda och bildade i Sverige. Därtill finns ett antal joint ventures vilka Hemfosa äger tillsammans med andra bolag, se avsnittet ”Joint ventures”.

För en närmare beskrivning av bolagen i Koncernen, se not 6 i avsnittet ”Historisk finansiell information” under rubriken ”Noter till de finansiella rapporterna – moderbolaget” på sidorna 163–166.

VÄSENTLIGA AVTAL

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Hemfosa har genomfört flera förvärv av betydande storlek sedan Bolaget bildades , se vidare avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning” under rubriken ”Verksamhetshistorik”. Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis till exempel vad beträffar garantiers omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren. Förvärven av ”The Viking Portfolio” (Landic VII) 2010, bestående av elva fastigheter (av vilka Hemfosa förvärvade nio sycken) och Kefren IX 2011, bestående av 42 fastigheter, skedde via exekutiv auktion, vilket innebär att några garantier inte lämnats av säljaren samt att jordabalkens felregler inte är tillämpliga på förvärven. Fastigheterna förvärvades istället i befintligt skick och möjligheterna att rikta anspråk mot säljaren efter förvärven är mycket begränsade. Sedan mer än tolv månader förflutit sedan förvärven, vilket motsvarar en normal garantitid, utan att några allvarligare fel på fastigheterna uppmärksammats har det begränsade ansvaret för säljaren i dessa fall därmed i praktiken saknat betydelse. Hemfosa har vidare genomfört flera fastighetsförsäljningar (genom bolag). Under flera av dessa försäljningsavtal föreligger fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk mot Hemfosa. Enligt vissa försäljningsavtal har Hemfosa också ställt ut en hyresgaranti enligt vilken Hemfosa åtagit sig att erlägga ett belopp motsvarande bashyran inklusive tillägg för eventuella tomma ytor i de av bolagen ägda fastigheterna. Några anspråk avseende garantier har inte riktats mot Hemfosa.

Hyresavtal

En stor del av Hemfosas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter där den övervägande delen av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver verksamhet finansierad genom offentliga medel. Bland Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 december 2013 utgjorde en majoritet hyresgäster som bedriver offentligt finansierad verksamhet. Hemfosa använder som huvudregel Fastighetsägarna Sveriges standardformulär inklusive bilagor för hyresavtalen, samt därutöver, i vissa fall, särskilda bestämmelser anpassade till det enskilda hyresförhållandet. För många av hyresavtalen utgår bashyra som indexregleras baserat på förändringarna i konsumentprisindex (KPI). I de flesta fallen löper hyresavtalen med hyrestider om tre år, med en uppsägningstid om antingen nio månader eller ett år och hyresavtalen förlängs, vid utebliven uppsägning, med tre eller fem år i taget. Enligt en del hyresavtal har hyresgästen rätt till vissa rabatter eller en ensidig rätt till förtida upphörande av hyresavtalet. I vissa hyresavtal har Hemfosa även åtagit sig att på egen bekostnad utföra vissa investeringar i hyresgästens lokal.

Leverantörsavtal

Koncernen har två huvudsakliga avtalsparter vad gäller ekonomisk och kommersiell förvaltning, ISS Facility Services AB (”ISS”) och Nordic PM AB (”Nordic PM”). Avtalet med ISS löper till och med 30 april 2017 och förlängs med två år i taget om det inte sägs upp med minst tolv månaders uppsägningstid. Avtalet med Nordic PM är nyligen omförhandlat och det nya avtalet löper till och med den 31 december 2016. I ISS uppdrag ingår löpande ekonomisk förvaltning såsom hyresavisering, bokföring, redovisning och rapportering samt hantering av skatter och uppgifter till myndigheter samt vissa transaktionstjänster. Eftersom Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de tjänster som ISS levererar av särskild vikt for Hemfosa. Nordic PM tillhandahåller bland annat sammanställningar av uthyrda och outhyrda lokaler och kvartals-

rapporter avseende fastighetsförvaltning. Utöver förvaltningsavtalen med ISS och Nordic PM har Hemfosa ingått serviceavtal med ISS (vilket kommer att upphöra den 31 mars 2014), Estate Service Management AB, Dalkia Sverige AB och YIT Sverige AB avseende tillsyn och skötsel av fastigheterna. Förutom förvaltnings- och serviceavtalen består Koncernens största leverantörsavtal av bland annat nätavtal med E.ON., Försäljning Sverige AB, Telge Energi Försäljning AB och Mälarenergi AB samt elavtal med Vattenfall AB.

Finansieringsavtal

Låneavtal om kreditfaciliteter har ingåtts dels för Hemfosa Sverige AB (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag) och dels för Hemfosa Tetis AB (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag). De faciliteter som tillhandahålls enligt låneavtalen uppgick per den 31 december 2013 sammanlagt till ett totalt belopp om cirka 10,1 MDRSEK, varav cirka 7,9 MDRSEK är hänförligt till Hemfosa Sverige AB och cirka 2,2 MDRSEK är hänförligt till Hemfosa Tetis AB.

Hemfosa Sverige AB

Kreditgivare till Hemfosa Sverige AB och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag enligt ingångna avtal inkluderar såväl svenska kreditgivare (bland annat SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken AB (publ)/Stadshypotek AB (publ) och Nordea Bank AB (publ)) som utländska kreditgivare (bland annat Danske Bank A/S, Aareal Bank AG och Deutsche Pfandbriefbank AG). Finansieringen omfattar både kreditfaciliteter för att kunna finansiera fastighetsförvärven som har gjorts inom Koncernen, byggkreditiv för olika entreprenadprojekt samt olika former av rörelsefinansiering. Hemfosa Sverige AB:s direkta och indirekta dotterbolag har upptagit lån i samband med ovan angivna avtal.

Ett väsentligt låneavtal om cirka 3 MDRSEK har ingåtts med SEB och Nordea Bank AB (publ). Faciliteterna får utnyttjas av Hemfosa Adrian Holdco AB (”Hemfosa Adrian”) i syfte att lånas vidare till de fastighetsägande dotterbolagen (så kallade ”downstream loans”) för att refinansiera existerande skulder i bolagen, för deras generella bolagsbehov och för att finansiera/refinansiera godkända investeringar/capex. Räntenivåerna enligt låneavtalet grundas på STIBOR med ett marginalpåslag. De kreditfaciliteter som tillhandahållits härunder förfaller till betalning den 25 september 2018. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden och villkoren är kopplade till ett antal överenskomna så kallade finansiella kovenanter rörande bland annat åtaganden avseende belåningsgrad (så kallad ”loan to value”), räntetäckningsgrad, minimivärde på fastighetsportföljen och soliditet. Avtalet innehåller vidare åtaganden för låntagaren att återbetala ett visst belopp av kreditfaciliteterna i förväg om en fastighet eller ett fastighetsägande dotterbolag säljs, samt återbetala samtliga kreditfaciliteter om, efter börsnoteringen, någon (eller en grupp som agerar tillsammans) tar kontrollen över mer än 30 procent av aktierna och/eller rösterna i Hemfosa, eller om Hemfosa avnoteras eller inte längre äger samtliga aktier i Hemfosa Sverige AB, eller om Hemfosa Sverige AB inte längre äger samtliga aktier i Hemfosa Adrian, som är den formella låntagaren (så kallad ”change of control”). Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en sådan enligt avtalet om en uppsägningsgrund under en annan kreditfacilitet som har upptagits av Hemfosa, Hemfosa Sverige AB, Hemfosa Adrian eller något av Hemfosa Adrians dotterbolag skulle vara för handen (så kallad ”cross default”).

Utöver ovan beskrivet låneavtal och vidhängande avtal har dotterbolag till Hemfosa Sverige AB ingått flertalet låneavtal, bland annat med Aareal Bank AG och Deutsche Pfandbriefbank AG om cirka 1,6 MDRSEK respektive med Aareal Bank AG om cirka 970 MSEK samt två bilaterala låneavtal med Swedbank om 800 MSEK respektive knappt 742 MSEK. Dessa låneavtal innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden innefattande bland annat bestämmelser om ”cross default” och ”change of control” samt liknande finansiella kovenanter som i det ovan beskrivna låneavtalet med Hemfosa Adrian. Begränsningar gäller också beträffande vissa dotterbolags möjligheter att lämna vinstutdelning. Då dessa dotterbolag historiskt endast marginellt påverkat Hemfosas resultat, bedöms begränsningarna inte ha någon väsentlig påverkan på Hemfosas möjligheter att lämna vinstutdelning enligt Bolagets utdelningspolicy.

I samband med de låneavtal som beskrivs ovan har Hemfosa Sverige AB (förutom i förhållande till lånet om 970 MSEK och lånet om cirka 1,6 MDRSEK) och dess fastighetsägande dotterbolag och i förhållande till låneavtalet om cirka 3 MDRSEK även Hemfosa, ingått borgensåtaganden såsom för egen skuld och säkerheter har ställts över bland annat fastigheter och aktierna i dotterbolagen. I samband med ingåendet av lånet om cirka 1,6 MDRSEK har Hemfosa Sverige AB ingått ett åtagande om att tillskjuta 50 MSEK till det låntagande dotterbolaget under vissa förutsättningar. Därtill har räntesäkringsavtal (så kallade ”hedgingavtal”) ingåtts i förhållande till de upptagna lånen om cirka 3 MDRSEK och cirka 1,6 MDRSEK.

Vissa bolag inom Koncernen har också ingått intercreditoravtal eller andra efterställningsavtal i samband med ovan angivna kreditfaciliteter enligt vilka bland annat internlån är efterställda och bolagen gör vissa åtaganden avseende hur och när betalningar av internskulder får ske.

Vidare har vissa av de fastighetsförvärv som Hemfosa Sverige AB:s direkta eller indirekta fastighetsägande dotterbolag genomfört även finansierats genom säljarreverser. De säljarreverser som fortfarande är utestående uppgick per den 31 december 2013 till ett totalt nominellt belopp om cirka 156 MSEK och löper med en årlig ränta om 5 procent samt i något fall STIBOR + 3,25 procent.

Hemfosa Tetis AB

Hemfosa Tetis AB:s dotterbolag Hemfosa Iput Förvaltning AB (”Hemfosa Iput”) och dess dotterbolag har ingått ett låneavtal med SEB och Swedbank avseende en kreditfacilitet om drygt 2,2 MDRSEK. Faciliteterna får utnyttjas av Hemfosa Iput i syfte att lånas vidare till de fastighetsägande dotterbolagen för att refinansiera existerande skulder i dotterbolagen och för deras generella bolagsbehov. Räntenivåerna enligt låneavtalet grundas på STIBOR med ett marginalpåslag. Denna kreditfacilitet förfaller till betalning den 25 september 2016. Lånevillkoren liknar i stor utsträckning de som gäller enligt Hemfosa Adrians låneavtal med SEB och Nordea Bank AB (publ) och som ovan beskrivits, om än i förhållande till Hemfosa Tetis AB och dess dotterbolag istället för till Hemfosa Sverige AB och dess relevanta dotterbolag.

I samband med ovan angivna kreditfacilitet har Hemfosa, Hemfosa Tetis AB samt Hemfosa Iput och dess fastighetsägande dotterbolag ingått borgensåtaganden såsom för egen skuld och säkerheter har ställts över bland annat fastigheter och aktierna i Hemfosa Iput och dess fastighetsägande dotterbolag. Därtill har hedgingavtal även ingåtts i förhållande till det upptagna lånet. Hemfosa, Hemfosa Tetis samt Hemfosa Iput och dess dotterbolag har också ingått ett intercreditoravtal på liknande villkor som det som ingåtts i samband med lånet till Hemfosa Adrian.

Bryggfinansiering

Hemfosa har den 18 februari 2014 ingått avtal med SEB och Swedbank om att uppta ett lån om 500 MSEK med återbetalning senast den 1 april 2015. Lånet finns tillgängligt för utbetalning fram till den 31 mars 2014, och kommer att utbetalas i samband med, och är villkorat av, att börsnoteringen sker. Lånet avses, enligt villkoren, att refinansieras under dess löptid genom utgivande av aktier, obligationer, konvertibla lån eller andra finansiella instrument på marknaden. Som säkerhet för lånet ska Hemfosa pantsätta aktierna i, och sina rättigheter under lån som ges till, Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB, samt ett visst bankkonto. Avtalet innehåller en cross default-bestämmelse i förhållande till finansiella förpliktelser ingångna av Hemfosa eller andra bolag i Koncernen.

Aktieägaravtal

För information om aktieägaravtal avseende aktieägandet i Hemfosa, se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Aktieägaravtal”.

Hemfosa ingår regelmässigt aktieägaravtal med övriga ägare till joint ventures och andra gemensamt ägda företag. Aktieägaravtalen innehåller normalt bestämmelser om styrelsens sammansättning, enighet kring vissa beslut, finansiering, inlösen vid parts kontraktsbrott samt bestämmelser kring exit. Särskilt kan noteras vissa bestämmelser i aktieägaravtalet mellan Hemfosa och Crown Nordic Management AB avseende ägandet i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB. Enligt aktieägaravtalet har Hemfosa från och med den 31 januari 2015 en köpoption avseende Crown Nordic Management AB:s innehav av aktier i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB medan Crown Nordic Management AB har motsvarande säljoption. Vid ett eventuellt påkallande av optionen ska köpeskillingen för aktierna motsvara summan av (i) det kapital som Crown Nordic Management AB tillfört bolaget till och med dagen för optionen plus (ii) ett belopp om 1,5 MSEK per år till och med dagen för optionen plus (iii) ett belopp om 2,5 MSEK. Vid påkallande av säljoptionen kan Hemfosa maximalt förpliktas att betala cirka 33,5 MSEK för Crown Nordic Management AB:s aktier i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB samt 1,5 MSEK för varje år som löpt sedan den 18 december 2013, under förutsättning att Crown Nordic Management AB inte tillför bolaget ytterligare kapitaltillskott.

Vidare kan noteras att bolag inom Koncernen i några av aktieägaravtalen åtagit sig att ställa säkerheter eller garantera de gemensamt ägda företagens förpliktelser för det fall det krävs vid till exempel entreprenader eller extern lånefinansiering.

Avtal om placering av aktier

Enligt ett avtal om placering av aktier (placeringsavtal) som avses ingås mellan Emissionsinstituten, Hemfosa och Säljande aktieägare omkring den 20 mars 2014 har Emissionsinstituten åtagit sig att placera de aktier som omfattas av Erbjudandet enligt Prospektet hos olika investerare alternativt, för det fall detta inte skulle lyckas, själva förvärva de aktier Erbjudandet omfattar. Utöver de

34 508 879 aktier som Säljande aktieägare och Bolaget utbjuder till försäljning enligt Erbjudandet har Bolaget vidare åtagit sig att emittera sammanlagt ytterligare 4 347 826 aktier på begäran från Emissionsinstituten för att täcka en eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet (en s.k. övertilldelningsoption). För att underlätta försäljningen av sådana ytterligare aktier och likvidavräkning därav kommer Säljande aktieägare att förpliktiga sig att låna ut det antal aktier som kan förvärvas enligt övertilldelningsoptionen till Emissionsinstituten.

Säljande aktieägare har enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm bland annat överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina kvarvarande aktier i Bolaget utan medgivande från Emissionsinstituten (aktier i Bolaget förvärvade efter första handelsdagen omfattas ej). De ledande befattningshavarna Karin Osslind, Karim Sahibzada, Lars Thagesson, Mikael Weiland och Jens Engwall (tillika styrelseledamot) samt Bolagets styrelseordförande Bengt Kjell har förbundit sig att inte överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina aktier i Bolaget förrän tidigast 450 dagar efter den första handelsdagen på NASDAQ OMX Stockholm utan medgivande från Emissionsinstituten. Vidare har Bolaget enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte utan utan medgivande från Emissionsinstituten tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm föreslå bolagsstämman att Bolaget ska emittera ytterligare aktier eller värdepapper som berättigar till teckning av eller utbyte till aktier i Bolaget (utöver de aktier som ingår i Erbjudandet). Bolaget har dock rätt att föreslå sådana nyemissioner för genomförande av apportemissioner vid förvärv och aktierelaterade incitamentsprogram som godkänts av bolagsstämman.

För att Bolaget ska kunna leverera de aktier som emitteras av Bolaget som en del i Erbjudandet omedelbart vid betalning av aktierna och före det att den del av Erbjudandet som består av nyemitterade aktier har registrerats av Bolagsverket innehåller placeringsavtalet ett åtagande om att Säljande aktieägare, i förhållande till deras ägande, ska låna ut upp till 9 782 608 aktier till Emissionsinstituten. Bolaget har vidare lämnat vissa garantier till Emissionsinstituten i placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Emissionsinstituten skadeslösa mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Emissionsinstituten i anledning av Erbjudandet. Emissionsinstituten kan säga upp placeringsavtalet om någon händelse, såsom upphörande av handel på NASDAQ OMX Stockholm eller andra negativa händelser som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter, eller väsentligt negativa händelser på de finansiella marknaderna inträffar, som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet.

Om Emissionsinstituten väljer att säga upp sina åtaganden kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer inte någon leverans av aktier att ske.

MILJÖ

Miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till föroreningar i marken, har tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som Hemfosa äger. Exempelvis har ABB bedrivit industriverksamhet fram till 1960-talet på fastigheterna som Hemfosa äger i Västerås och BPA har bedrivit truckverkstad på fastigheten Borås Åkermyntan 5. På fastigheterna i Västerås har konstaterats att oljeföroreningar tidigare funnits i marken och på fastigheten Göteborg Gamlestaden 2:5 har miljöfarlig verksamhet bedrivits i SKF:s gamla fabriksbyggnader. På fastigheten används fortfarande det så kallade ”Laboratoriet” av SKF för test och utveckling av kullager och annan industriteknisk utrustning. På en fastighet i Västberga som ägs av Söderport Holding AB (vilket ägs till hälften av Hemfosa) har upptäckts en PCB-förorening i en del av marken. Denna del har, som ett led i en hyresgästanpassning, grävts bort. Om PCB-förorenad mark skulle upptäckas på andra delar av fastigheten finns risk för att även denna mark måste saneras i samband med framtida hyresgästanpassningar. Hemfosa är för närvarande inte föremål för något krav avseende efterbehandlingsåtgärder eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

FÖRSÄKRINGAR

Hemf osa har tecknat försäkringar med If Skadeförsäkring och AIG Försäkringar. Dessa utgörs av sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och täcker Koncernens samtliga fastigheter, styrelseledamöter samt Bolagets VD. Fastigheter som förvärvas inkluderas i existerande försäkringsskydd efter anmälan från Bolaget. Försäkringarna omfattar 24 månaders hyresbortfall.

TVISTER

Göteborg Arendal 1:17

Hemfosa förvärvade 2010 samtliga aktier i Hemfosa Arendal AB som äger fastigheten Göteborg Arendal 1:17. Efter att det genom en totalentreprenad uppförts en logistikanläggning på fastigheten har det uppmärksammats dels att fastighetens mark sjunker mer än förväntat,

dels att golvet i anläggningen inte tål den belastning som utlovats. Hemfosa har reklamerat brister till följd av den sjunkande marken och diskussioner pågår med totalentreprenören.

STABILISERING

Emissionsinstituten kan i samband med Erbjudandet och noteringen på NASDAQ OMX Stockholm komma att genomföra transaktioner, som medför att kursen på aktierna håller sig på en högre nivå än vad som annars skulle varit fallet. Stabiliseringsåtgärder i syfte att stödja kursen på aktierna kan komma att ske från och med första dag för handel i aktierna på NASDAQ OMX Stockholm och under en period av maximalt 30 kalenderdagar därefter. Stabiliseringstransaktioner kommer inte att genomföras av Emissionsinstituten till högre pris än det försäljningspris som fastställs i Erbjudandet. Stabiliseringsåtgärderna kan medföra att marknadspriset för aktierna hamnar på en nivå som inte är långsiktigt hållbar och som överstiger det pris som annars skulle råda på marknaden. Att Emissionsinstituten har möjlighet att genomföra stabiliseringsåtgärder innebär inte att sådana åtgärder med nödvändighet kommer att vidtas. Vidtagna stabiliseringsåtgärder kan vidare när som helst avbrytas. Då stabiliseringsperioden (30 kalenderdagar) har löpt ut kommer Emissionsinstituten att meddela om stabiliseringsåtgärder vidtagits, de datum då stabiliseringsåtgärder i förekommande fall vidtagits, inklusive sista datum för sådana åtgärder, samt inom vilket prisintervall som stabiliseringstransaktionerna genomfördes.

RÅDGIVARES INTRESSEN

I sina egenskaper av finansiella rådgivare erhåller SEB och Swedbank en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Ersättningen kommer att vara beroende av utfallet i Erbjudandet. SEB och Swedbank tillhandahåller från tid till annan tjänster till Bolaget inom ramen för deras löpande verksamhet och är vidare långivare till Bolaget (se rubriken ”Finansieringsavtal).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster och andra transaktioner mellan bolag inom Koncernen och mellan Koncernen och joint ventures och andra gemensamt ägda företag debiteras enligt affärsmässiga principer.

Som anges i avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Kvittningsemission; Kvittningsavtal” har vissa större aktieägare i Hemfosa tidigare lånat ut pengar till Hemfosa i form av aktieägarlån, vilka fordringar aktieägarna delvis använt som betalning för de aktier som givits ut i kvittningsemissionen. Vidare erhåller styrelseledamöter och ledande befattningshavare ersättning för sina respektive uppdrag (se avsnittet ”Bolagsstyrning”).

Utöver vad som följer av ovanstående har varken Hemfosa eller dess dotterbolag lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Koncernen. Ingen av dessa personer har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i någon affärstransaktion med något bolag inom Koncernen eller något gemensamt ägt företag som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation från tredje man. Vidare har intyg om värdering av Hemfosas fastigheter inhämtats från Newsec Advice AB. Newsec Advice AB har samtyckt till att värderingen återges i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Hemfosa känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Hemfosa känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Hemfosa eller Hemfosas revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan information i Prospektet. Informationen bör därför läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller och grafer eventuellt inte summerar korrekt.

KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Hemfosas kostnader hänförliga till Erbjudandet, inklusive fullt utnyttjad övertilldelningsoption, och upptagandet av dess aktier till handel på NASDAQ OMX Stockholm, inklusive ersättning till Emissionsinstituten och andra rådgivare, kostnaden för Säljande aktieägares försäljning av aktier inom ramen för Erbjudandet i enlighet med överenskommelse mellan Bolaget och dess aktieägare i samband med kvittningsemissionen samt övriga uppskattade kostnader, beräknas uppgå till omkring 105 MSEK för räkenskapsåret 2014.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556917-4377 och är ett publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolaget bildades i Sverige den 4 december 2012 och registrerades vid Bolagsverket den 2 januari 2013. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolagets associationsform regleras av, och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagsordningen antogs vid årsstämman den 4 mars 2014.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande information införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet:

- Effekter i samband med övergång till IFRS.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kan under Prospektets giltighetstid erhållas från Hemfosa via e-post info@hemfosa.se, på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, eller telefon 08-448 04 80 och finns tillgängliga på Hemfosas webbplats, www.hemfosa.se.

- Hemfosas bolagsordning;
- Hemfosas reviderade årsredovisning avseende räkenskapsåret 2013, inklusive revisionsberättelse;
- Värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter;
- Prospektet; samt
- Effekter i samband med övergång till IFRS.

Prospektet går även att ladda ner elektroniskt via Finansinspektionens webbplats, www.fi.se.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av Erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier eller teckningsrätter som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier och teckningsrätter rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är normalt 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster, som uppkommit samma år, på andra marknadsnoterade aktier och delägarrätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.[1] Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade

1) Från och med räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2012 är bolagsskatten sänkt från 26,3 procent till 22 procent.

innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarrätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Historisk finansiell information

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER FÖR HEMFOSA

Beskrivning av verksamheten

Den 28 juni 2013 sammanslogs Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB genom att holdingbolaget Hemfosa Fastigheter AB (publ) förvärvade 100 procent av aktierna i Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB. De två dotterbolagen var tidigare två separata fastighetskoncerner som bildades år 2009 respektive år 2011. Förvärven gjordes genom en apportemission där Hemfosa Sverige ABs och Hemfosa Tetis ABs aktieägare apporterade in aktieinnehavet i respektive bolag till Hemfosa mot erhållande av nyemitterade aktier i Hemfosa. Apport-emissionen gjordes till marknadsmässiga värden.

Hemfosa är ett bolag som inte bedrivit någon rörelse. Bolaget är moderbolag i Koncernen. Före omstruktureringen ägdes de två dotterbolagen av sju respektive sex institutionella investerare samt ledning och anställda, vilka efter apportemissionen är ägare till Hemfosa.

Koncernen investerar i fastigheter inom segmenten samhällsfastigheter, kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, logistikfastigheter samt transaktionsfastigheter. För utförligare definition av Hemfosas segment hänvisas till avsnittet ”Fastighetsbestånd”.

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH PRESENTATION AV FINANSIELLA RAPPORTER

Före bildandet av Koncernen i dess nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner, Hemfosa Sverige AB respektive Hemfosa Tetis AB, såsom kommenterats ovan. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern i juridisk mening finns inte koncernräkenskaper för Koncernen före den 28 juni 2013. Då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är detsamma före som efter den 28 juni 2013 utgör detta en omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande (”common-control”). IFRS behandlar inte förvärv under samma bestämmande inflytande. Vid förvärv av bolag under samma bestämmande inflytande kan redovisningen av dessa upptas till historiskt redovisade värden (”predecessor basis”), vilket är den metod Hemfosa tillämpat.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. En förutsättning för att redovisa sammanslagna finansiella rapporter är att det finns så kallade bindande faktorer mellan de bolag som sammanläggs. Bindande faktorer i samband med omstruktureringen av Koncernen är att det är samma bestämmande inflytande över Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB såväl före som efter sammanslagningen. Vidare föreligger en gemensam styrning av de två koncernerna även före omstruktureringen. Operativt har de två koncernerna styrts och följts upp som en enhet. Redovisningen avseende sammanslagna finansiella rapporter har sin utgångspunkt i det Discussion Paper, som publicerats av Federation of European Accountants (FEE) ”Combined and Carve-Out Financial Statements” (februari 2013).

Räkenskaperna enligt sammanslagna finansiella rapporter har utarbetats som om Hemfosa-koncernen bildades den 1 januari 2011. Vid den tidpunkten fanns endast Hemfosa Sverige AB. Hemfosa Tetis AB tillkom under gemensamt bestämmande inflytande i mars 2011 då Hemfosa Tetis AB bildades. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen.

Då det beslutats att Hemfosa ska tillämpa IFRS vid upprättandet av koncernredovisningen har de sammanslagna finansiella rapporterna omräknats till IFRS. Denna övergång har skett retroaktivt från och med den 1 januari 2011. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Därmed har de övergångseffekter som uppkommer vid omräkning till IFRS inkluderats i de finansiella rapporterna.

De finansiella rapporterna för verksamheten har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretation Committee (IFRIC) såsom de har antagits av EU samt de rekommendationer och uttalanden som publicerats av Rådet för finansiell rapportering.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

MSEK	Not	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Hyresintäkter	3	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	7	–298	–302	–270
Underhållskostnader		–110	–165	–105
Fastighetsskatt		–68	–65	–49
Fastighetsadministration		–61	–55	–49
Driftnetto	2,5,6	**1 047**	**986**	**784**
Central administration	5,6	–79	–83	–62
Övriga rörelseintäkter	4	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	13	125	62	–104
Finansiella intäkter	8	9	36	84
Finansiella kostnader	8	–779	–836	–640
Förvaltningsresultat		**323**	**186**	**103**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade		–21	82	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade		–193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		23	–23	–142
Resultat före skatt		**132**	**1 110**	**914**
Aktuell skatt	9	–	–	–4
Uppskjuten skatt	9	99	–187	–243
Årets resultat		**231**	**923**	**667**
Övrigt totalresultat		**–**	**–**	**–**
Årets totalresultat		**231**	**923**	**667**
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare		231	923	667
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	–
Årets resultat		**231**	**923**	**667**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	10	**7,4**	**36,9**	**27,7**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

MSEK	Not	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	11	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	12	1	48	58
Andelar i joint ventures	13	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	14	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar		26	–	12
Derivat	19	6	–	–
Summa anläggningstillgångar		**16 772**	**16 349**	**15 476**
Hyresfordringar	15	26	36	55
Kortfristiga fordringar	16	39	89	76
Likvida medel	17	284	242	298
Summa omsättningstillgångar		**349**	**367**	**429**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 121**	**16 716**	**15 905**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		25	10	10
Övrigt tillskjutet kapital		225	240	240
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 118	1 926	1 004
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**2 368**	**2 176**	**1 254**
Innehav utan bestämmande inflytande		**1**	**0**	**–**
Summa eget kapital		**2 369**	**2 176**	**1 254**
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	18	11 829	9 628	13 070
Derivat	19	114	129	112
Uppskjutna skatteskulder	9	430	527	413
Summa långfristiga skulder	19	**12 373**	**10 284**	**13 595**
Kortfristiga räntebärande skulder	18	1 831	3 711	413
Derivat	19	4	6	–
Övriga kortfristiga skulder	21	544	539	642
Summa kortfristiga skulder	19	**2 379**	**4 256**	**1 055**
Summa skulder		**14 752**	**14 540**	**14 650**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 121**	**16 716**	**15 905**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 22.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

Avstämning eget kapital MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	10	165	337	512		512
Årets totalresultat						
Årets resultat			667	667	–	667
Årets totalresultat			**667**	**667**		**667**
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemission	–	75	–	75		75
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**75**	**–**	**75**		**75**
Summa transaktioner med koncernens ägare	**–**	**75**	**–**	**75**		**75**
Utgående eget kapital 2011-12-31	**10**	**240**	**1 004**	**1 254**		**1 254**
Ingående eget kapital 2012-01-01	10	240	1 004	1 254		1 254
Årets totalresultat						
Årets resultat 2012			923	923	0	923
Årets totalresultat			**923**	**923**		**923**
Utgående eget kapital 2012-12-31	**10**	**240**	**1 926**	**2 176**		**2 176**
Ingående eget kapital 2013-01-01	10	240	1 926	2 176		2 176
Årets totalresultat						
Årets resultat 2013	–	–	231	231	0	231
Årets totalresultat			**231**	**231**		**231**
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemission	15	–15	–	0		0
Utdelning till preferensaktieägare i samband med konvertering till stamaktier	–	–	–47	–47		–47
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	8	8	1	9
Summa transaktioner med koncernens ägare	**15**	**–15**	**–39**	**–39**		**–38**
Utgående eget kapital 2013-12-31	**25**	**225**	**2 118**	**2 368**	**1**	**2 369**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MSEK	Not	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat		323	186	103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	–130	–32	65
Betald inkomstskatt		3	–10	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**196**	**144**	**172**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		60	28	81
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		5	–102	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**261**	**70**	**1 065**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–65	–542	–6 473
Avyttring av förvaltningsfastigheter		303	785	499
Investeringar i befintliga fastigheter		–667	–312	–221
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–	–5	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	4	–
Förvärv av finansiella tillgångar		–26	–	–137
Lämnade aktieägartillskott		–48	–	–
Erhållen utdelning från joint ventures		–	146	–
Avyttring av finansiella tillgångar		–	2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–503**	**78**	**–6 332**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		–	–	12
Erhållna aktieägartillskott		9	–	63
Upptagna lån		412	258	5 384
Amortering av låneskulder		–90	–462	–212
Utbetald utdelning		–47	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**284**	**–204**	**5 247**
Årets kassaflöde		42	–56	–20
Likvida medel vid årets början		242	298	318
Likvida medel vid årets slut	17	**284**	**242**	**298**

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGS-PRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag
De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med IFRS utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”.

Grund för upprättandet
Före bildandet av Koncernen i dess nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner. Sammanslagningen av de två dotterbolagskoncernerna är att betrakta som omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande, då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är det samma före som efter sammanslagningen.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. Räkenskaperna enligt sammanslagna finansiella rapporter har utarbetats som om Hemfosa-koncernen bildades 1 januari 2011. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen.

Då det beslutats att Hemfosa ska tillämpa IFRS vid upp rättandet av koncernredovisningen har de sammanslagna finansiella rapporterna omräknats till IFRS. Denna övergång har skett retroaktivt från och med 1 januari 2011. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Därmed har de övergångseffekter som uppkommer vid övergång till IFRS inkluderats i de finansiella rapporterna. För övergångseffekter till IFRS, se ”Effekter i samband med övergång till IFRS”, som hänvisas till via införlivning.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av räntederivatinstrument.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 25.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper
De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser joint ventures vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Ändrade redovisningsprinciper
Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2013. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 2013 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 13 *Värdering till verkligt värde* utgör en ny enhetlig standard för mätning av verkligt värde samt förbättrade upplysningskrav. De nya upplysningskraven framgår av not 11 och 19.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas.

Vår preliminära bedömning är att inga väsentliga effekter uppkommer i samband med tillämpning av IFRS 10 *Koncernredovisning* och IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*. Tillämpning av IFRS 12 *Upplysningar om andelar i andra företag* kommer att medföra utökade upplysningskrav.

Tillämpning av IFRIC 21 *Levies* kommer att leda till att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som skuld i sin helhet vid årets början (2013 uppgick fastighetsskatten till 68 MSEK). Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

IFRS 9 *Finansiella instrument* avses ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering* eventuellt från och med 2017-18. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder och säkringsredovisning. IFRS 9 kommer att kompletteras med nya regler om nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU, och ett sådant godkännande väntas ej ske förrän EU kan ta ställning till en mer färdig helhet av IFRS 9. Bolaget har därför valt att avvakta med konsekvensanalys och beslut om eventuell förtidstillämpning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Klassificering m.m.
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt

av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rörelsesegmentrapportering
Ett rörelsesegment är en del av de sammanslagna finansiella rapporterna som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. De segment som finns inom Hemfosa är Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv
Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Hemfosa. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett sk asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, sk förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som eget-kapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det finns förvaltningsorganisation redovisas som ett rörelseförvärv.

Ingen uppskjuten skatt redovisas vid ett tillgångsförvärv utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstillfället, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. Den initialt frångdragna uppskjutna skatten kommer därefter att påverka vid omvärderingar på så sätt att avdrag sker från det nya verkliga värdet (vid omvärderingstillfället) med den initialt frångdragna uppskjutna skatten.

I Hemfosa-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv.

I de fall förvärvet inte avser 100% av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande
Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

Joint ventures
Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i joint ventures. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i joint ventures. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Intäkter
Intäkter är det bruttoinflöde av ekonomiska fördelar som uppstår i ett företags ordinarie verksamhet under en period och som ökar företagets egna kapital, med undantag för ökningar som beror på tillskott från ägarna.

Intäkter ska värderas till det verkliga värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyresintäkter
Nettoomsättning omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 MSEK ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Resultat från fastighetsförsäljning
I Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken ”Värdeförändringar på fastigheter, realiserade”. Resultat från fastighets-/aktieförsäljning redovisas på den dagen då fastigheten eller aktierna frånträds, om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bl a ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförbara till den gjorda affären.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas på en separat rad efter förvaltningsresultatet.

Övriga rörelseintäkter
Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Leasing
Tillgångar som hyrs enligt operationell leasing redovisas som regel inte som tillgång i rapport över finansiell ställning. Operationella leasingavtal ger inte heller upphov till en skuld.

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med Hemfosa Sverige AB eller Hemfosa Tetis AB som leasegivare. Se Hyresintäkter ovan.

Hemfosa har för närvarande leasingavtal för tjänstebilar. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedömts ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal.

I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Hemfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteexponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswapparna) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas

upp i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering
Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Hyres- och kundfordringar
Hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna klassificeras i kategorin låne- och kundfordringar. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiv ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Då hyres- och kundfordringarnas löptid är kort, redovisas de till nominellt belopp. Hyres- och kundfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d v s efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder och skulder till koncernföretag, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat
Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat (räntesswappar). Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. De redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivaten till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar
En materiell anläggningstillgång ska redovisas i rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla företaget och att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I Hemfosa utgörs posten främst av inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Inventarier	5–10 år

Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter såsom t ex utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Hemfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat, efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar
De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av materiella tillgångar samt andelar i joint ventures
Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan).

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderas om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

En prövning av värdet av förfallna oreglerade fordringar ska löpande göras. Så länge förlusten ej är konstaterad ska fordran och reserveringen bruttoredovisas i räkenskaperna. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av förluster på liknande fordringar. Hyres- och kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

När förlusten är konstaterad ska fordran skrivas bort. Bevakning av bortskrivna fordringar kan bli aktuella t ex innan en konkurs är avslutad. Kostnaden för hyres- och kundförluster ska i resultaträkningen påverka driftnettot.

Utbetalning av kapital till ägarna
Utdelningar
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie
Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Ersättningar till anställda
Avgiftsbestämda pensionsplaner
I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning
En skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning ska redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter:

- När företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar
- När företaget redovisar kostnader för en omstrukturering som ligger inom tillämpningsområdet för IAS 37 och omfattar utbetalning av ersättningar till anställda

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställde har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställde accepterar erbjudandet, d v s skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive kassaflödesanalys koncernen. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

Dotterföretag och joint ventures
Andelar i dotterföretag och joint ventures redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och joint ventures. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer medan de i moderbolagets redovisning läggs till anskaffningsvärdet på aktierna.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Förvärv till lågt pris som motsvarar framtida förväntade förluster och kostnader upplöses under de förväntade perioderna då förlusterna och kostnader uppkommer. Förvärv till lågt pris som uppkommer av andra orsaker redovisas som avsättning till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara. I koncernredovisningen redovisas förvärv till lågt pris direkt i resultatet.

Finansiella instrument
Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IAS 39 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

Rörelsesegmentrapportering
Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar
I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Låneutgifter
I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Koncernbidrag
Erhållna koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterbolag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag från moderbolag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

Operativt utfall presenteras för koncernens segment, vilket harmoniserar med koncernens interna rapporteringssystem.

I driftnettot har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segment på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

De segment som företagsledningen följer upp verksamheten efter är Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter samt Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter där minst 70 % av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med verksamhet som, direkt eller indirekt, finansieras av skattemedel. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i större tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi eller kategori.

Koncernen

	Samhälls-fastigheter			Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner			Logistik-fastigheter			Transaktions-fastigheter			Koncerngemensamt och elimineringar			Summa konsoliderat		
	2013	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**
Hyresintäkter	785	759	625	436	444	333	216	199	137	148	171	162	0	0	0	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader																		
Driftskostnader	–156	–148	–120	–86	–85	–72	–15	–14	–10	–41	–55	–65	0	–1	0	–298	–302	–270
Underhållskostnader	–54	–72	–50	–35	–54	–36	–9	–3	–3	–13	–36	–16	1	0	0	–110	–165	–105
Fastighetsskatt	–27	–27	–22	–29	–26	–19	–4	–4	–2	–8	–8	–6	0	0	0	–68	–65	–49
Fastighets-administration	–28	–24	–27	–19	–17	–13	–7	–8	–4	–6	–7	–5	0	0	0	–61	–55	–49
Driftnetto	**520**	**488**	**405**	**267**	**262**	**193**	**181**	**170**	**118**	**80**	**65**	**70**	**1**	**–1**	**0**	**1 047**	**986**	**784**
Central administration																–79	–83	–62
Övriga rörelseintäkter																0	21	40
Andel i joint ventures resultat																125	62	–104
Finansiella intäkter och kostnader																–770	–800	–556
Förvaltningsresultat																**323**	**186**	**103**
Värdeförändring på fastigheter, realiserade																–21	83	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade																–193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade																23	–23	–142
Resultat före skatt																**132**	**1 110**	**914**

	Samhälls-fastigheter			Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner			Logistik-fastigheter			Transaktions-fastigheter			Koncerngemensamt och elimineringar			Summa konsoliderat		
	2013	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**
Förvaltnings-fastigheter	7 679	7 237	6 786	4 708	4 749	4 777	2 677	2 600	1 735	1 221	1 433	1 895			–110	16 284	16 019	15 082
Investeringar i befintligt bestånd	402	187	72	232	114	58	13	0	55	20	9	37	–	–	–	667	312	221

NOT 3 OPERATIONELL LEASING

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasing-betalningarna är som följer:

Koncernen

2013

MSEK Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2014	1 063	98 293	143	9%
2015	457	244 763	245	16%
2016	352	266 264	306	20%
2017	252	216 376	263	17%
2018	56	81 054	95	6%
>2018	152	572 878	508	33%
Summa	**2 332**	**1 479 627**	**1 561**	**100%**

Koncernen

2012

MSEK Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2013	1 143	181 857	213	14%
2014	462	275 030	317	21%
2015	355	267 995	301	20%
2016	181	163 238	187	12%
2017	83	101 597	122	7%
>2017	91	468 106	400	26%
Summa	**2 315**	**1 457 823**	**1 540**	**100%**

Koncernen

2011

MSEK Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2012	781	129 046	146	11%
2013	511	208 273	246	19%
2014	311	205 412	254	19%
2015	186	158 154	181	14%
2016	72	100 554	104	8%
>2016	136	452 993	373	29%
Summa	**1 997**	**1 254 431**	**1 303**	**100%**

Koncernen

Avtalade framtida hyresintäkter

MSEK	2013	2012	2011
Inom ett år	1 520	1 216	823
Mellan ett och fem år	5 169	2 416	1 599
Längre än fem år	1 764	1 499	899

Hemfosas kostnader som leasetagare uppgår till totalt 5,8 (5,4) (2,4) MSEK och avser främst tomrättsavgälder.

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Erhållen hyresgaranti	–	–	32
Övriga intäkter	0	21	8
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**21**	**40**

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Ledningsgrupp			
Löner och ersättningar m.m.	10	8	8
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2	2
Sociala avgifter	4	3	3
Varav verkställande direktör			
Löner och ersättningar m.m.	2	2	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1	0
Sociala avgifter	0	1	1
Övriga anställda			
Löner och ersättningar m.m.	13	15	10
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2	1
Sociala avgifter	5	5	4
Summa kostnader för ersättning till anställda	**36**	**35**	**28**

Medelantalet anställda

Koncernen

	2013	varav män	2012	varav män	2011	varav män
Medelantal anställda i Sverige	32	47%	27	46%	23	52%

Styrelsen
Styrelsearvode har utgått till fem av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2013 uppgick arvoden till 0,4 MSEK, för 2012 till 0,4 MSEK och för 2011 till 0,3 MSEK exklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag
Verkställande direktören har en uppsägningstid om 18 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Övriga ledande befattningshavare har en uppsägningstid om 12 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Inga avgångsvederlag är avtalade.

Könsfördelning i företagsledningen

Koncernen

	2013-12-31		2012-12-31		2011-12-31	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	10	0%	11	0%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%	5	20%	5	20%

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar, forts

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget
2013-01-02 – 2013-12-31

TSEK	Grundlön, styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande						
Bengt Kjell						
Ersättning från moderbolaget	85	–	–	–	–	85
Ersättning från dotterföretag	85	–	–	–	–	85
Styrelseledamot						
Mats Israelsson						
Ersättning från moderbolaget	35	–	–	–	–	35
Ersättning från dotterföretag	42	–	–	–	–	42
Styrelseledamot						
Sören Ferin						
Ersättning från moderbolaget	35	–	–	–	–	35
Ersättning från dotterföretag	42	–	–	–	–	42
Styrelseledamot						
Jonas Nyrén						
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	28	–	–	–	–	28
Styrelseledamot						
Anneli Lindblom						
Ersättning från moderbolaget	14	–	–	–	–	14
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot						
Caroline Sundewall						
Ersättning från moderbolaget	14	–	–	–	–	14
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot						
Ulrika Valassi						
Ersättning från moderbolaget	14	–	–	–	–	14
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–
Verkställande direktör						
Jens Engwall						
Ersättning från moderbolaget	1 138	–	271	–	–	1 409
Ersättning från dotterföretag	1 097	–	251	–	–	1 348
Andra ledande befattningshavare *(6 personer)*						
Ersättning från moderbolaget	3 446	–	948	–	–	4 394
Ersättning från dotterföretag	3 752	–	801	–	–	4 553
Summa						
Ersättning från moderbolaget	4 781	–	1 219	–	–	6 000
Ersättning från dotterföretag	5 046	–	1 052	–	–	6 098

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
KPMG			
Revisionsuppdrag	5	5	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	0	0
Skatterådgivning	2	1	0
Andra uppdrag	4	1	1
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**12**	**7**	**6**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Driftskostnader[1)]	298	302	270
Underhållskostnader	110	165	105
Fastighetsskatt	68	65	49
Avskrivningar	3	11	16
Övriga externa kostnader	101	91	35
Personalkostnader	36	36	28
Summa rörelsens kostnader	**616**	**770**	**535**

1) I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Ränteintäkter	3	29	30
Nedskrivning av låneskuld	–	–	55
Övriga finansiella intäkter	6	6	–
Finansiella intäkter	**9**	**36**	**84**
Räntekostnader[1)]	436	475	377
Räntekostnader på aktieägarlån	312	310	245
Återföring av låneskulder	–	19	–
Övriga finansiella kostnader	31	32	18
Finansiella kostnader	**779**	**836**	**640**
Netto	**770**	**800**	**556**

1) Varav räntekostnader hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde uppgår till 44 MSEK. Uppgiften för åren 2011 och 2012 har ej kunnat härledas på ett tillförlitligt sätt.

NOT 9 SKATTER

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 26,3% under räkenskapsåren 2011 och 2012. Från och med den 1 januari 2013 är den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 22,0%. Uppskjuten skatt har beräknats med aktuell skattesats, förutom i bokslutet den 31 december 2012, då den beräknats med 22,0%.

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Aktuell skattekostnad			
Årets skattekostnad	0	0	3
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–	1
Summa skattekostnad	**0**	**0**	**4**
Uppskjuten skattekostnad			
Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter	–16	–211	–270
Uppskjuten skatt hänförligt till derivat	–5	–5	27
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	120	–	–
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser	–	29	–
Summa uppskjuten skattekostnad	**99**	**–187**	**–243**

Redovisade uppskjutna skattefordringar och –skulder
Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

	Uppskjuten skattefordran			Uppskjuten skatteskuld			Netto		
MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	–	–575	–557	–443	–575	–557	–443
Räntederivat	26	30	28	–1	–	–	25	30	28
Underskottsavdrag	120			–	–	–	120	–	–
	146	**30**	**28**	**–576**	**–557**	**–443**	**–430**	**–527**	**–413**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar
Skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning uppgår till 474 MSEK för räkenskapsåret 2012 och 380 MSEK för räkenskapsåret 2011.

Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa skattemässiga underskottsavdrag, då bedömningen vid respektve tidpunkt var att det inte var sannolikt att koncernen skulle kunna utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Avstämning effektiv skatt

MSEK		Koncernen 2013
Resultat före skatt		132
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	–22,0%	–29
Ej avdragsgilla kostnader	–0,1%	0
Ej skattepliktiga intäkter	1,5%	2
Resultat från andelar i joint ventures	20,5%	27
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	75,8%	100
Övrigt	–0,8	–1
Redovisad effektiv skatt	**74,8%**	**99**

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Koncernen

Kr	2013	2012	2011
Resultat per aktie före och efter utspädning	7,4	36,9	27,7

Årets resultat i koncernen hänförlig till moderbolagets ägare uppgick till 231 (923) (667) MSEK. I samband med konvertering av preferensaktier till stamaktier, i Hemfosa Tetis AB, lämnades en utdelning till preferensaktieägare om 47 MSEK.

Årets resultat efter utdelning till preferensaktieägare uppgick till 184 MSEK. Vägt genomsnittligt antal aktier uppgick till 25 (25) (24) miljoner. Utdelning per aktie har lämnats med – (–) (–) MSEK.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdemetoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter

Koncernen

2013 MSEK	Total	Samhälls-fastigheter	Kontors-fastigheter i tillväxt-kommuner	Logistik-fastigheter	Transaktions-fastigheter
Verkligt värde vid årets början	16 129	7 309	4 752	2 630	1 438
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	65	–	–	65	–
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, rörelseförvärv	–	–	–	–	–
Investeringar i befintligt bestånd	667	409	226	13	19
Omklassificering från byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter	46	30	9	4	3
Redovisat värde sålda fastigheter	–320	–21	–69	0	–231
Orealiserad värdeförändring	–193	17	–206	–1	–3
Verkligt värde vid årets slut	**16 394**	**7 745**	**4 712**	**2 711**	**1 226**

Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden	–110
Redovisade fastighetsvärden	**16 284**

Koncernen

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter[1)]

MSEK	2012-12-31	2011-12-31
Verkligt värde vid årets början	15 192	7 971
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	546	6 585
Investeringar i fastigheter	312	221
Redovisat värde sålda förvaltningsfastigheter	–785	–499
Värdeförändringar redovisade i resultatet, orealiserade	864	914
Verkligt värde vid årets slut	**16 129**	**15 192**
Förvärvad uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärdet	–110	–110
Redovisade fastighetsvärden	**16 019**	**15 082**

1) Avstämning av ingående och utgående balans har inte skett per segment för räkenskapsåren 2012 och 2011 med hänvisning till att IFRS 13 inte kräver retroaktiv tillämpning.

Not 11 Förvaltningsfastigheter, forts

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen

MSEK	2013	2012	2011
Hyresintäkter	1 584	1 573	1 257
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–473	–529	–422
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	–2	–3	–2

Fastställande av verkligt värde
Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahöll det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik, -hierarki och väsentliga icke observerbar indata
Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (5 år eller längre) 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 förädlingsmjöligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad.

Värderingen utgår från nuvarande intjäningskapacitet. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är två procent årligen. Kostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylantaganden per segment	Redovisat värde, MSEK		Driftnetto, MSEK[1)]		Direkt-avkastning, %		Intervall direktavkastningskrav, %		Diskonterings-ränta, %	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Samhällsfastigheter	7 679	7 237	514	515	6,8%	7,1%	4,0% – 10,0%	6,3% – 10%	6,0% – 12,0%	6,0% – 12,0%
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	4 709	4 749	268	266	5,7%	5,6%	5,8% – 8,7%	5,8% – 12,0%	7,9% – 10,9%	7,0% – 14,0%
Logistikfastigheter	2 676	2 600	189	181	6,7%	7,0%	6,7% – 9,3%	6,2% – 9,3%	8,8% – 11,4%	8,0% – 9,3%
Transaktions-fastigheter	1 220	1 433	74	70	6,5%	4,9%	6,2% – 10,0%	6,3% – 13,0%	8,3% – 12,2%	7,0% – 15,0%
Summa	**16 284**	**16 019**	**1 045**	**1 032**	**6,4%**	**6,4%**	**7,2%**	**9,0%**	**7,2%**	**9,0%**

1) Enligt intjäningskapaciteten

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde

MSEK		2013	2012
Förändring driftnetto	+/–5,0%	582	548
Förändring direktavkastningskrav	+/–0,1%	226	223
Förändring tillväxtantaganden	+/–0,5%	81	80
Förändring diskonteringsränta	+/–0,1%	181	178

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter
Samtliga av Hemfosa direktägda fastigheter är klassificerade såsom förvaltningsfastigheter. I ett fåtal av koncernens fastigheter nyttjas en obetydlig del av arean för administrativa ändamål inom koncernen. Dessa fastigheter har klassificerats såsom förvaltningsfastigheter.

Om Hemfosa tecknat ett ovillkorat avtal om avyttring av en fastighet kommer fastigheten omklassificeras från förvaltningsfastighet till tillgångar som innehas för försäljning.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen

	Inventarier			Byggnadsinventarier		
MSEK	**2013-12-31**	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2013-12-31**	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Anskaffningsvärde						
Ingående balans	4	2	1	101	99	97
Förvärv av dotterbolag	–	–	1	–	–	14
Övriga förvärv	0	0	0	2	5	–
Omklassificeringar	0	2	–	–103	–	–12
Avyttringar	–	–	–	0	–4	–
Utgående balans anskaffningsvärde	**4**	**4**	**2**	**0**	**101**	**99**
Avskrivningar						
Ingående balans	–3	–1	–1	–54	–42	–35
Förvärv av dotterbolag	–	–	–1	–	–	–3
Omklassificeringar	0	–2	–	57	–	12
Avyttringar	–	–	–	0	–1	–
Årets avskrivningar	0	0	0	–3	–11	–16
Utgående balans ackumulerade avskrivningar	**–3**	**–3**	**–1**	**0**	**–54**	**–42**
Redovisade värden	**1**	**1**	**1**	**0**	**47**	**57**

NOT 13 ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Per den 31 december 2013 hade Hemfosa indirekt fastighetsägande i fyra joint venture-bolag. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 december 2013 tillsammans 75 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om ca 2 200 MSEK.

Koncernen

MSEK	**2013-12-31**	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Redovisat värde vid årets ingång	282	100	35
Förvärv av joint venture	0	–	90
Avyttring av joint ventures	0	0	–
Erhållen utdelning	–	–146	–
Andel i joint ventures resultat	125	62	–104
varav redovisat mot fordran hos joint ventures	–	–	54
Aktieägartillskott	48	266	25
Andelar i joint ventures	**455**	**282**	**100**

Söderport Holding AB
Söderport är det största av Hemfosas joint venture-bolag. Söderport förvärvades 2010 av Hemfosa och AB Sagax, vilka äger 50% av bolaget vardera. Ägandet av Söderport regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt över Söderport. Förvaltningen sköts av AB Sagax. Per den 31 december 2013 ägde Söderport 44 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 366 tusen kvm och ett hyresvärde om 339 MSEK Per detta datum var 93 procent av Söderports uthyrningsbara area belägen i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerlokaler. Söderports fastigheter hade per 31 december 2013 ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 1 475 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 85 procent.

Hemfosa Kronfastigheter Holding AB
Den 18 december 2013 förvärvade Hemfosa tillsammans med Crown Nordic Management AB ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter. Per den 31 december 2013 hade Hemfosa Kronfastigheter Holding AB en sammanlagd uthyrningsbar area om 142 tusen kvm och ett underliggande fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om 643 MSEK.

Fastighetsportföljen är huvudsakligen belägen i tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige och omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors- och logistikfastigheter och passar därmed väl in i Hemfosas portfölj.
Förvärvet genomfördes tillsammans med Crown Nordic Management i ett joint venture-bolag där parterna äger 50 procent var. Crown och Hemfosa kommer gemensamt arbeta med förvaltning och projektutveckling av portföljen.

Not 13 Andelar i joint ventures, forts

Joint ventures	Org.nr.	Säte	Andel	Bokfört värde 2013 -12-31	2012 -12-31	2011 -12-31
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	31	–	–
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	390	264	–
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	21	–	–
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	13	18	0
Trollhättan Property Investors AB	556855-9073	Stockholm	35%	–	0	100
Danvikstull P-däck AB	556834-3395	Stockholm	33%	–	–	0
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				**455**	**282**	**100**

Fastighetsbestånd	Söderport Holding AB			Hemfosa Kronfastigheter Holding AB
MSEK	**2013-12-31**	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2013-12-31**
Antal fastigheter	44	165	20	28
Uthyrningsbar area, tusen kvm	366	463	354	142
Hemfosas andel av utvald finansiell information				
Ägarandel	50%	50%	50%	50%
Hyresvärde, MSEK	170	190	128	75
Vakansvärde, MSEK	24	28	30,72	9
Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	1 475	1 638	1 432	643
Räntebärande lån, MSEK	1 005	1 170	1 182	590
Kapitalbindning, år	2,0	3,0		4,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,0		4,0
Verkligt värde räntederivat, MSEK	–120	–185	–171	–
Eget kapital	371	252	–54	34
Årets totalresultat	119	7	–110	0

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 500 (–) (–) MSEK.

NOT 14 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS JOINT VENTURES

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga fordringar			
Fordringar på joint ventures	–	–[1]	224
Summa långfristiga fordringar	**–**	**–**	**224**

1) Fordringar om totalt 266 MSEK har genom aktieägartillskott omvandlats till kapitalandel i joint ventures.

NOT 15 HYRESFORDRINGAR

Koncernen
Förfallostruktur för Hemfosas hyresfordringar framgår av Not 20 Finansiella risker och riskhantering.

NOT 16 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22	24
Kortfristiga fordringar	21	67	52
Summa kortfristiga fordringar	**39**	**89**	**76**

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och banktillgodohavanden	284	242	298

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2013 till 13 660 (13 339 respektive 13 483) MSEK varav 3 470 (3 470 respektive 3 395) MSEK är lån från aktieägare, 10 030 (9 586 respektive 9 737) MSEK lån från kreditinstitut, 156 (277 respektive 307) MSEK avser säljarreverser och 4 (6 respektive 43) MSEK avser övriga skulder. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Räntebärande skulder			
Lån från aktieägare	3 470	3 470	3 395
Lån från kreditinstitut	10 030	9 586	9 737
Säljarreverser	156	277	307
Övriga skulder	4	6	43
Summa räntebärande skulder	**13 660**	**13 339**	**13 483**
Varav kortfristiga räntebärande skulder	**1 831**	**3 711**	**413**
Aktiverade lånekostnader har minskat lån till kreditinstitut med följande	**–53**	**–24**	**–46**

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarar 63 (62 respektive 66)% av fastighetsportföljens redovisade värde i Rapport över finansiell ställning. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen, exklusive aktieägarlån, uppgick till 2,5 (1,6 år respektive 1,9) år respektive 3,0 (1,4 respektive 2,2) år vid periodens utgång.

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (s k covenanter). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag emedan det i andra kreditavtal finns covenanter kopplade till koncernens resultat och finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenanter som finns i låneavtal för åren 2013, 2012 och 2011.

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Belåningsgrad[1)]	63%	62%	66%
Återstående räntebindningstid[1)]	2,5 år	1,6 år	1,9 år
Återstående löptid lån	3,0 år	1,4 år	2,2 år

1) Exklusive aktieägarlån om 3 470 miljoner kronor. Lånet löper med en ränta om 9% per år. Räntebindningstiden beaktar ingångna derivatavtal.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER – KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

Koncernen	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via Rapport över resultat			Låne- och kundfordringar			Övriga skulder			Summa redovisat värde		
MSEK	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**	**2013**	**2012**	**2011**
Hyres- och kund fordringar				26	36	55				26	36	55
Derivat	6	–	–							6	0	–
Likvida medel				284	242	298				284	242	298
Summa	**6**	**–**	**–**	**310**	**278**	**353**	**–**	**–**	**–**	**316**	**278**	**353**
Långfristiga räntebärande skulder							11 829	9 628	13 070	11 829	9 628	13 070
Långfristiga derivat	114	129	112							114	129	112
Kortfristiga räntebärande skulder							1 831	3 711	413	1 831	3 711	413
Kortfristiga derivat	4	6	0							4	6	0
Leverantörsskulder							105	113	100	105	113	100
Summa	**118**	**135**	**112**	**–**	**–**	**–**	**13 765**	**13 452**	**13 583**	**13 883**	**13 587**	**13 695**

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa använder räntederivat för att ekonomiskt säkra de räntersisker som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivaten till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i årets resultat.

Avviker en, genom räntederivat, överenskommen ränta från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i rapport över finansiell ställning. Det i rapport över finansiell ställning upptagna verkliga värdet förändras då marknadsräntorna och portföljens löptid förändras. Värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Räntederivaten har värderats till ett verkligt värde som motsvarar marknadsvärderingen hämtad från det oberoende finanssystemet Bloomberg. Bloomberg använder en vedertagen värderingsmetodik för enkla ränteswappar där ett bolag betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta eller vice versa, vilket är relevant för Hemfosas vidkommande. Värderingen sker på mittkurser av faktiskt handlade kontrakt, liknande Hemfosas finansiella instrument, på olika officiella handelsplatser och kurserna innefattar därmed priser från flera räntemäklare och med olika risk- och likviditetspremier.

Kvittning av finansiella instrument

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, s.k. nettning. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för nettning per 2013-12-31, 2012-12-31 respektive 2011-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

2013-12-31

MSEK	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	6	118
Belopp som omfattas av nettning	–6	–6
Belopp efter nettning	**0**	**112**

2012-12-31

MSEK	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	0	135
Belopp som omfattas av nettning	0	0
Belopp efter nettning	**0**	**135**

2011-12-31

MSEK	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	0	112
Belopp som omfattas av nettning	0	0
Belopp efter nettning	**0**	**112**

NOT 20 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

FINANSIELL RISKHANTERING
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. All finansiell risk hanteras, rapporteras och analyseras av Hemfosas ekonomiavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

Finanspolicy
Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansieringsverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarfördelningen och administrativa regler. Avsteg från Hemfosas finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för Hemfosas finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av Hemfosas samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

- att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden
- att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner
- att säkerställa företagets lånefinansiering
- att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhetens förutsättningar
- att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid finansieringar där finansieringen utgör en del av affärsuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärsuppgörelsen.

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 % (beräknat på marknadsvärde)
- Bolaget ska ha fyra till sex huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 % av låneskulden får förfalla till omförhandling under en 12-månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken. Uppföljning av de finansiella målen sker löpande med rapportering till styrelse inför avlämnandet av bolagets delårsrapport.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag valutarisk: ränterisk och andra prisrisker. För Hemfosa är det ränterisken som är väsentlig.

Ränterisk
Den marknadsrisk som främst påverkar Hemfosa är ränterisk. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i Bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa ränterisken, dvs. att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränteswappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot rörlig marknadsränta.

Känslighetsanalys per den 31 december 2013

	Förändring	Resultateffekt, MSEK
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge [1)]	+/–1%	+/–14
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå [2)]	+/–1%	+/–103
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/–1%	+/–247

1) Med hänsyn till derivatavtal
2) Utan hänsyn till derivatavtal

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument.

I enlighet med koncernens finanspolicy eftersträvas en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta samt mellan kortfristiga och långfristiga löptider.

Ränte- och Låneförfallostruktur 2013-12-31

	Räntebindning				Kapitalbindning	
Förfallostruktur	Krediter, MSEK	Derivat, MSEK	Belopp, MSEK	Andel	Krediter, MSEK	Andel
<1	10 016	–7 979	2 036	20%	1 660	16%
1–2	136	1 300	1 436	14%	136	1%
2–3	0	3 995	3 995	39%	4 585	45%
3–4	0	700	700	7%	61	1%
4–5	9	1 985	1 994	20%	3 702	36%
>5	29	–	29	0%	46	0%
Summa	**10 190**		**10 190**	**100%**	**10 190**	**100%**

Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 4,48% per 2013-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 9 079 MSEK har beaktats med avtalande räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

Not 20 Finansiella risker och riskhantering, forts

Ränte- och Låneförfallostruktur 2012-12-31

	Räntebindning				Kapitalbindning	
Förfallostruktur	**Krediter, MSEK**	**Derivat, MSEK**	**Belopp, MSEK**	**Andel**	**Krediter, MSEK**	**Andel**
<1	8 958	–4 866	4 092	42%	3 755	38%
1–2	713	1 100	1 813	18%	4 308	44%
2–3	149	2 266	2 415	25%	1 678	17%
3–4	0	1 000	1 000	10%	0	0%
4–5	24	500	524	5%	86	1%
>5	25	–	25	0%	42	0%
Summa	**9 869**		**9 869**	**100%**	**9 869**	**100%**

Ränte- och Låneförfallostruktur 2011-12-31

	Räntebindning				Kapitalbindning	
Förfallostruktur	**Krediter, MSEK**	**Derivat, MSEK**	**Belopp, MSEK**	**Andel**	**Krediter, MSEK**	**Andel**
<1	8 933	–5 847	3 085	31%	900	9%
1–2	255	1 832	2 088	21%	3 415	34%
2–3	719	1 510	2 229	22%	4 136	41%
3–4	156	1 505	1 661	16%	1 565	16%
4–5	0	1 000	1 000	10%	0	0%
>5	25	–	25	0%	72	1%
Summa	**10 088**		**10 088**	**100%**	**10 088**	**100%**

Räntebindning Derivat 2013-12-31

År	**Volym, MSEK**	**Andel**	**Derivat, %**	**Marknads-värde, MSEK**
2014	1 100	12%	3,34%	–4
2015	1 300	14%	2,53%	–33
2016	3 995	44%	2,02%	–61
2017	700	8%	1,54%	6
2018	1 985	22%	2,33%	–21
2019	0	0%	0%	0
	9 079	**100%**	**2,28%**	**–112**

Räntebindning Derivat 2012-12-31

År	**Volym, MSEK**	**Andel**	**Derivat, %**	**Marknads-värde, MSEK**
2013	1 709	26%	2,21%	–6
2014	1 100	17%	3,34%	–27
2015	2 266	34%	2,26%	–62
2016	1 000	15%	2,39%	–38
2017	500	8%	1,55%	–2
2018	0	0%	0%	0
	6 575	**100%**	**2,39%**	**–135**

Räntebindning Derivat 2011-12-31

År	**Volym, MSEK**	**Andel**	**Derivat, %**	**Marknads-värde, MSEK**
2012	253	4%	1,98%	1
2013	1 832	30%	2,24%	–7
2014	1 510	25%	3,01%	–36
2015	1 505	25%	2,63%	–47
2016	1 000	16%	2,39%	–22
2017	0	0%	0%	0
	6 100	**100%**	**2,54%**	**–112**

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Ekonomi- och finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

Not 20 Finansiella risker och riskhantering, forts

Förfallostruktur Finansiella skulder 2013-12-31

MSEK	Kapital-bindning	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2014	1 660	334	78	411	3	414
2015	136	298	75	373	3	375
2016	4 585	231	49	280	3	282
2017	61	136	24	161	2	163
2018	3 702	91	20	110	0	110
2019–	46	2	0	2	0	2
Totalt	**10 190**	**1 092**	**245**	**1 337**	**10**	**1 347**

Förfallostruktur Finansiella skulder 2012-12-31

MSEK	Kapital-bindning	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2013	3 755	290	55	346	0	346
2014	4 308	143	31	173	0	173
2015	1 678	51	23	74	0	74
2016	0	5	8	13	0	13
2017	86	4	0	4	0	4
2018–	42	2	0	2	0	2
Totalt	**9 869**	**495**	**117**	**612**	**0**	**612**

Förfallostruktur Finansiella skulder 2011-12-31

MSEK	Kapital-bindning	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2012	900	434	–37	396	–1	397
2013	3 415	336	–34	302	0	302
2014	4 136	167	–5	162	0	162
2015	1 565	59	–1	59	0	59
2016	0	3	–2	1	0	1
2017–	72	3	0	3	0	3
Totalt	**10 088**	**1 001**	**–79**	**922**	**–1**	**923**

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Hemfosa jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bl.a. anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under 2013 har refinansieringar om ca 8,5 miljarder kronor vidtagits och det pågår ytterligare refinansieringar om 1,2 miljarder kronor under 2014. Hemfosas belåningsgrad per den 31 december 2013 uppgick till 63 (62 respektive 66) %.

Kapitalbindning 2013-12-31

MSEK

Förfallotid	Förfall nominellt belopp, lån	Andel %
2014	1 660	16
2015	136	1
2016	4 585	45
2017	61	1
2018	3 702	36
2019–	46	0
Totalt	**10 190**	**100**

Kapitalbindning 2012-12-31

MSEK

Förfallotid	Förfall nominellt belopp, lån	Andel %
2013	3 755	38
2014	4 308	44
2015	1 678	17
2016	0	0
2017	86	1
2018–	42	0
Totalt	**9 869**	**100**

Not 20 Finansiella risker och riskhantering, forts

Kapitalbindning 2011-12-31

MSEK

Förfallotid	Förfall nominellt belopp, lån	Andel %
2012	900	9
2013	3 415	34
2014	4 136	41
2015	1 565	16
2016	0	0
2017–	72	1
Totalt	**10 088**	**100**

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar Hemfosakoncernen en förlust.

Den största motpartsrisken som Hemfosakoncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten.

Tabell Förfallostruktur hyresfordringar	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31[1)]
Ej förfallna hyresfordringar	2	1	
Förfallna hyresfordringar 0–30 dgr	16	27	
Förfallna hyresfordringar 30–90 dgr	4	2	
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	4	6	
Totalt	**26**	**36**	**55**

1) Fördelning per 2011-12-31 har ej gått att härleda på ett tillförlitligt sätt.

Fördelning per 2011-12-31 har ej gått att härleda på ett tillförlitligt sätt. I enlighet med koncernens finanspolicy är motparterna i samtliga finansiella transaktioner banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's) för svenska banker och minst A- (S&P) eller Aa3 (Moody's) för utländska banker.

Hyresförluster och vakanser

Hemfosa har en stabil och väldiversifierad fastighetsportfölj med fokus på större eller mellanstora städer och tillväxtkommuner där det finns ett etablerat näringsliv med efterfrågan på lokaler.

Kontraktsportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster är cirka 50 % vilket gör att riskerna för hyresförluster begränsas. Dessa hyresgäster kännetecknas av att vara mindre flyttningsbenägna vilket ger kontraktsportföljen en låg hyresgästomsättning. Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden.

De 10 största hyresgästerna står för en tredjedel av hyresintäkterna och har differentierade uppsägningstider vilket gör Hemfosa mindre utsatt vid uppsägning för avflytt från någon av dem. Den genomsnittliga återstående löptiden för Hemfosas alla hyresavtal är 4,3 år och förändringar av marknadshyrorna ger kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna förutom vid nyuthyrning. Omförhandling av hyresavtalen sker löpande.

Hyreskontrakt med löptid på längre än tre år är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI).

Kapitalhantering

I bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad (LTV) får inte överstiga 75% (beräknat på marknadsvärde) och bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 1,5 (ICR). Vid beräkning av belåningsgrad räknas aktieägarlånen som eget kapital.

Belåningsgraden för 2013 är 63 (62 respektive 66)% och har ökat marginellt jämfört med föregående år. Anledningen till ökningen är att större delen av låneportföljen har refinansierats och att lånevolymen har ökat under 2013.

Överskottslikviditet ska placeras i likvida tillgångar med låg risk i avvaktan på att medlen ska användas för investeringar. Likviditet skall endast användas till extra amorteringar utöver plan om inga investeringar eller förvärv planeras inom överskådlig framtid.

Under året har ingen förändring skett i dotterbolagens kapitalhantering, förutom de covenanter som anges i not 18.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna finansiella kostnader	25	134	60
Förutbetalda hyresintäkter	332	191	246
Upplupen stämpelskatt	–	–	91
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	58	73
Leverantörskulder	105	113	100
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	54	43	72
Summa	**544**	**539**	**642**

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter			
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	14 750	14 785	14 853
Andelar i koncernföretag	16 149	16 773	14 552
Eventualförpliktelser			
Borgensåtaganden för skulder i joint ventures	600	–	–
Garantiåtaganden	–	73	60
Lån med villkorad återbetalning	–	61	85

NOT 23 NÄRSTÅENDE

Sammanställning över närståendetransaktioner
I Hemfosa finns lån från de institutionella aktieägarna. Lånen uppgår till 3 470 MSEK per 2013-12-31. Årets resultat har belastats med ca 312 MSEK, vilket motsvarar 9% ränta på lånebeloppet. Per 2012-12-31 uppgick aktieägarlån till 3 470 MSEK. 2012 års resultat belastades med ca 310 MSEK, vilket motsvarar 9% ränta på lånebeloppet. Per 2011-12-31 uppgick aktieägarlån till 3 395 MSEK. 2011 års resultat belastades med ca 245 MSEK, vilket motsvarar 9% ränta på lånebeloppet.

Styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna har erhållit arvode för sitt uppdrag, se not 5. Inga icke-kontanta ersättningar har lämnats.

Koncernen
Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 13. Koncernen har, per 2013-12-31, inga fordringar hos eller skulder till joint ventures.

NOT 24 SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen

MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten			
Nedskrivning av lån	–	19	–
Återföring nedskrivning av lån	–	–	–55
Avskrivningar på inventarier	–	11	16
Resultatandel joint ventures	–125	–62	104
Övrigt	–5	–	–
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	**–130**	**–32**	**65**

Betalda och erhållna räntor	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Erhållna räntor	3	34	28
Erlagda räntor	–700	–711	–654

NOT 25 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Värdering av förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Hemfosas förvaltningsfastigheter se not 11, Förvaltningsfastigheter.

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighetsspecifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende välrenommerade externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Hemfosa att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Skatt
Hemfosa förfogar över skattemässiga förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Hemfosa bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna nyttjas mot framtida vinster.

Hemfosa kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv
I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen varit att transaktionerna är att betrakta som tillgångsförvärv.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Not	2 jan – 31 dec 2013
Nettoomsättning		14
Övriga externa kostnader	2	–8
Personalkostnader	3	–12
Avskrivningar		0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	1	**–6**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	–157
Resultat före skatt		**–3**
Aktuell skatt		–
Uppskjuten skatt		–
Årets resultat		**–3**

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Not	2 jan – 31 dec 2013
Årets resultat		**–3**
Årets övrigt totalresultat		**–**
Årets totalresultat		**–3**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Not	31 dec 2013
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		0
Andelar i joint ventures	5	31
Aktier i koncernföretag	6	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 489
Övriga långfristiga fordringar		26
Summa anläggningstillgångar		**6 079**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		146
Övriga kortfristiga fordringar		2
Likvida medel		15
Summa omsättningstillgångar		**163**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 242**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	7	25
Fritt eget kapital		
Överkursfond		2 508
Årets resultat		–3
Eget kapital		**2 530**
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	8	3 470
Summa långfristiga skulder		**3 470**
Kortfristiga skulder till koncernföretag		235
Övriga kortfristiga skulder		7
Summa kortfristiga skulder		**242**
Summa skulder		**3 712**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 242**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – moderbolaget		
Ställda säkerheter		
Andelar i dotterföretag		2 533
Ansvarsförbindelser		
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag		5 811

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Avstämning eget kapital MSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt Eget kapital
Inbetalt aktiekapital 2013-01-02	**0**	**–**	**–**	**0**
Årets totalresultat				
Årets resultat			–3	–3
Årets totalresultat	**–**	**–**	**–3**	**–3**
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	25	2 508	–	2 533
Nedsättning av aktiekapital	0	–	–	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	**25**	**2 508**	**–**	**2 533**
Utgående eget kapital 2013-12-31	**25**	**2 508**	**–3**	**2 530**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Not	2 jan – 31 dec 2013
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0
Betald inkomstskatt		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		–179
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**66**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar		–2 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 564**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		25
Nyemission		2 508
Nyupptagna lån		3 470
Utlåning till koncernföretag		–3 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 514**
Årets kassaflöde		15
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		**15**

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA – MODERBOLAGET

NOT 1 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under året till 14 MSEK. Inga övriga inköp har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

NOT 2 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Moderbolaget

MSEK	2013
KPMG	
Revisionsuppdrag	4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1
Skatterådgivning	1
Andra uppdrag	1
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	**7**

NOT 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Moderbolaget

MSEK	2013-01-02–2013-12-31
Ledningsgrupp	
Löner och ersättningar m.m.	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1
Sociala avgifter	2
Varav verkställande direktör	
Löner och ersättningar m.m.	1
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0
Sociala avgifter	0
Övriga anställda	
Löner och ersättningar m.m.	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0
Sociala avgifter	1
Summa kostnader för ersättning till anställda	**12**

Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2013	varav män
Medelantal anställda	7	29%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget

	2013	
	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%

NOT 4 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Moderbolaget

MSEK	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	160
Övriga finansiella intäkter	0
Finansiella intäkter	**160**
Räntekostnader på aktieägarlån	–157
Övriga finansiella kostnader	0
Finansiella kostnader	**–157**
Finansnetto	**3**

NOT 5 ANDELAR I JOINT VENTURES

Moderbolaget

MSEK	2013-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	–
Förvärv av joint ventures	31
Andel i joint ventures resultat	0
Andelar i joint ventures	**31**

Intressebolag	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	31

För utförlig information om Hemfosa Kronfastigheter Holding AB hänvisas till Not 13 i notupplysning till Koncernen.

NOT 6 KONCERNFÖRETAG

MSEK	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid periodens början	–
Förvärv	2 533
Avyttringar	–
Lämnade aktieägartillskott	–
Redovisat värde vid årets slut	**2 533**

Innehav i dotterföretag
Hemfosa Fastigheter ABs direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2013-12-31
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100,0%	2 250
Hemfosa Tetis AB	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100,0%	283

Not 6 Koncernföretag, forts

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Bocksten AB	556756-3662	Stockholm	1 000	100,0%
Bråtabergen Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100,0%
Brämön 4 Logistikfastigheter AB	556796-5891	Stockholm	1 000	100,0%
D Älgskytten 4 Fastighets AB	556606-3888	Stockholm	100	100,0%
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100,0%
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100,0%
Fastighetsbolaget Götaholm nr 1 Kommanditbolag	957200-7681	Stockholm	n/a	100,0%
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100,0%
Färsna Skola AB	556885-1199	Nacka	1 000	100,0%
Gävle Hälsofastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100,0%
Görban AB	556716-2127	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Blackeberg AB	556822-2516	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Bocksten Holding AB	556896-2137	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Sexdalern 1 Teti Fastighets AB	556877-5216	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Teti AB	556866-8106	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Åkermyntan 5 Teti Fastighets AB	556877-5224	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Centrum Fastighets AB	556803-3533	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Ekebybruk Fastighets AB	556803-3517	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eskilstuna Viljan 2 Teti Fastighets AB	556855-6657	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fastighetshandel AB	556862-9850	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Filipstad Trasten 12 Teti Fastighets AB	556878-2527	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fornminnet 6 AB	556822-4991	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fyrislund Fastighets AB	556803-3541	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle Norr 12:5 Teti Fastighets AB	556855-6566	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle Näringen 4:3 Teti Fastighets AB	556855-6533	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti Fastighets AB	556878-2451	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti Fastighets AB	556878-2501	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg Kortedala 36:23 Teti Fastighets AB	556878-2444	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hagfors 1 Teti Fastighets AB	556878-2410	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hagfors Teti AB	556866-3933	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hanveden AB	556822-2490	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hjulet AB	556855-0999	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hudiksvall Grottan 7 Teti Fastighets AB	556855-6541	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hudiksvall Teti AB	556866-3792	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	500	100,0%

Not 6 Koncernföretag, forts

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Hemfosa Härryda Baggatomten 6:1 Teti Fastighets AB	556877-5265	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa i Göteborg Fastighets AB	556802-5851	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlskrona AB	556818-4658	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlstad Örnen 4 AB	556820-8333	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karolinen Fastigheter AB	556669-8394	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Kortedala Teti AB	556866-8270	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kristianstad AB	556608-9339	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Kryss 8 Teti Fastighets AB	556878-2394	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kryssaren Teti AB	556866-3800	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kungälv Skruven 3 Teti Fastighets AB	556877-5133	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kungälv Försäljaren 9 Teti Fastighets AB	556877-5232	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Litografen AB	556578-3262	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Logistik AB	556797-3796	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Malmö Skjutsstallslyckan 22 Teti Fastighets AB	556855-1120	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Malmö Teti AB	556866-2927	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mark Mekanikern 1 Teti Fastighets AB	556877-5273	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mek AB	556889-1187	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Haninge AB	556688-0232	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Norrköping AB	556688-0216	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF O AB	556688-0281	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF PD AB	556688-0265	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF SK AB	556688-0273	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Sollentuna AB	556688-0257	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Mölndal Anisen 2 Teti Fastighets AB	556878-2485	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Gasmätaren 2 Teti Fastighets AB	556878-2493	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Gastuben 4 Teti Fastighets AB	556878-2519	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Snödroppen 2 Teti Fastighets AB	556878-2543	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Tulpanen 3 Teti Fastighets AB	556878-2550	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Najaden AB	556822-0759	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Partille Teti AB	556866-8304	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Partille Ugglum 1:76 Teti Fastighets AB	556878-2477	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Residens AB	556818-4484	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Rosefinken 2 AB	556902-7898	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigtuna Rosersberg 11:37 Teti Fastighets AB	556878-2436	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigtuna Teti AB	556866-8338	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sikhjälma AB	556858-1267	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Skolfastigheter AB	556819-2891	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Solbacken Teti AB	556866-8320	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100 000	100,0%
Hemfosa Strängnäs Holding AB	556736-5365	Stockholm	100 000	100,0%
Hemfosa Strängnäs I AB	556706-3382	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100,0%

Not 6 Koncernföretag, forts

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Hemfosa Svalöv Möllarp 3:2 Teti Fastighets AB	556845-8730	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Svenska Holding AB	556828-0209	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sågklingan 10 AB	556906-5757	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Söderbymalm AB	556822-0742	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Södertälje AB	556676-6514	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Södertälje Enen 8 Teti Fastighets AB	556878-2386	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Trollhättan Teti Fastighets AB	556877-5240	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Tunnan i Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Bastionen 28 Teti Fastighets AB	556878-2600	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Hvitfeldt 22 Teti Fastighets AB	556878-2469	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Teti AB	556862-9884	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Udevalla Solbacken 10 Teti Fastighets AB	556878-2618	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Upplands Väsby Törnby 2:2 Teti Fastighets AB	556878-2402	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Uppsala Teti AB	556866-3784	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vaggeryd Holding AB	556870-6070	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Viking Holdco AB	556820-4902	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Västerås 1 AB	556676-6464	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Västerås 2 AB	556676-6449	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100,0%
Hemfosa Åkermyntan Teti AB	556866-8114	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Årsta AB	556822-2508	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Österåker AB	556818-4682	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Österåker Husby Teti Fastighets AB	556878-2428	Stockholm	500	100,0%
HF Tunnan i Trollhättan AB	556594-6588	Nacka	1 000	100,0%
Project Coast Luleå Handelsbolag	969687-0253	Västerås	n/a	100,0%
Project Coast Skellefteå Handelsbolag	969687-0287	Skellefteå	n/a	100,0%
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	n/a	100,0%
Project Coast Umeå Handelsbolag	969687-0246	Västerås	n/a	100,0%
Ribby Ängar Bostads AB	556887-6881	Nacka	500	90,0%
Ribby Ängar Dotter 1 AB	556919-5000	Stockholm	500	90,0%
Ribby Ängar Entreprenad AB	556921-3696	Stockholm	500	90,0%
Samuel 2 Västerås AB	556720-6346	Stockholm	2 000	100,0%
Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Stockholm	1 000	100,0%
Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Stockholm	1 000	100,0%
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100,0%
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100,0%
Tyresö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100,0%
Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100,0%
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100,0%
Väsby Hus Fastighets AB	556814-7952	Stockholm	500	100,0%
Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Stockholm	1 000	100,0%
Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Stockholm	1 000	100,0%

NOT 7 EGET KAPITAL

Moderbolaget

MSEK

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Aktier	Kvotvärde	Överkurs-belopp	Aktie-kapital
Nyemission, aktier	januari -13	50 000	1	0	0
Nyemission, aktier	juni -13	22 207 103	1	2 228	22
Nyemission, aktier	juni -13	2 792 897	1	280	3
Nedsättning, aktier	juni -13	–50 000	1	0	0
Summa		**25 000 000**		**2 508**	**25**

NOT 8 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Moderbolaget

MSEK	2013-12-31
Mellan ett och fem år	3 470
Senare än om fem år	–

Revisorsrapport avseende historisk finansiell information

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ), org. nr 556917-4377

REVISORNS RAPPORT AVSEENDE OMARBETADE FINANSIELLA RAPPORTER ÖVER HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Hemfosa Fastigheter AB (publ) på sidorna 130–167, som omfattar balansräkningen per den 31 december 2013, 2012 och 2011 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Det innebär att vi följer etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Hemfosa Fastigheter AB:s (publ) ställning per den 31 december 2013, 31 december 2012 och 31 december 2011 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 7 mars 2014

KPMG AB
Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Belåningsgrad, exklusive aktieägarlån
Räntebärande skulder till kreditgivare, exklusive aktieägarlån, i relation till fastighetsportföljens redovisade värden.

BTA
Byggnadsteknisk area.

CAGR
Compound Annual Growth Rate (genomsnittlig årlig tillväxt).

CBD
Central Business District (det centrala affärsdistriktet i en ort).

Driftnetto
Hyresintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad
Bedömd marknadshyra på outhyrda lokaler i befintligt skick i relation till hyresvärde.

Fastighet
Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskategori
Klassificering av Hemfosas fastighetsbestånd i kategorierna kontor, logistik, lager, industri, rättsväsende, skola, vård, omsorg och handel.

Fastighetsskatt
Statlig fastighetsskatt som årligen erläggs för fastigheter som inte innehåller bostäder och som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, lantbruksenhet med tomtmark, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet eller elproduktionsenhet.

Fastighetsvärde
Redovisat värde fastigheter.

Finansiella derivat
Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer. Träffas normalt för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat
Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Hyresduration
Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresintäkt
Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyrestillägg
Avtalat tillägg som hyresgäst erlägger utöver den kontrakterade årshyran.

Hyresvärde
Hyresintäkt plus bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

IAS
International Accounting Standards. De internationella redovisningstandarder vilka utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna ska följas av börsnoterade bolag inom EU.

IFRS
International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med år 2005.

Marknadsvärde fastigheter
Fastigheternas marknadsvärde enligt extern utförd värdering.

Nettoskuld
Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Projektutveckling
Utveckling av fastighet utan byggnad eller där eventuell byggnads ursprungliga struktur ej används som bas i utvecklingsarbetet.

Redovisat värde fastigheter
Verkligt värde fastigheter med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.

Ränteswap
Ränteswap är ett 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.

Triple-net-avtal
Typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten och som normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar driftskostnader, underhåll, fastighetsskatt, fastighetsskötsel, etc.

Totalavkastning på fastighet
Summan av direktavkastning och värdeförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Tomträttsavgäld
Årlig ersättning till ägaren av fastigheten som innehas med tomrätt.

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

Ytmässig vakansgrad
Outhyrd area i relation till total uthyrbar area.

Överskottsgrad
Driftnetto i relation till redovisade hyresintäkter.

Fastighetsförteckning

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
SAMHÄLLSFASTIGHETER								
1	Tigern 4	Kontor	Gustav Adolfsgatan 5, Oscarsgatan 6, Södra Ringgatan 23	Alingsås	1899	1958	1 763	
2	Hoppet 6	Rättsväsende	Kungsgatan 5, Norra Strömgatan 8–10, Västra Ringgatan 12	Alingsås	1957, 1974, 1992, 2013	1978	7 354	
3	Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 638	
4	Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6	Boden	1930	1939	8 191	
5	Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
6	Boken 12	Kontor	Sofieholmsgatan 7	Eksjö	1958, 1995, 2000	1960	2 350	
7	Viljan 2	Kontor	Careligatan 8	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
8	Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4, Kyrkogatan 10	Eskilstuna	1958	1958	8 551	
9	Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
10	Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 4–6	Filipstad	1985	1985	2 528	
11	Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	–	531	
12	Beckasinen 11	Kontor	Kvarngatan 1–3, Lasarettsgatan 22–24	Gällivare	1983	1983	3 548	
13	Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
14	Sätra 108:23	Skola, vård och omsorg	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	–	498	
15	Sätra 108:21	Skola, vård och omsorg	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	–	1 784	
16	Markheden 4:45, 4:46	Skola, vård och omsorg	Bäckvägen 5, Stiftelsevägen 1	Gävle	2009	–	1 986	
17	Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 6, 8	Hagfors	1962	1980	4 918	
18	Ribby 1:478	Övrigt	Ribby allé 1	Haninge	2014	2014	8 773	
19	Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 622	
20	Vendelsö 3:1986	Skola, vård och omsorg	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	–	3 350	
21	Söderbymalm 3:481	Skola, vård och omsorg	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 833	
22	Söderbymalm 3:482	Skola, vård och omsorg	Marinens väg 30	Haninge	1999	–	12 257	
23	Medicinaren 19	Kontor	Blickagången 6	Huddinge	1988	–	38 695	T
24	Grottan 7	Kontor	Kullgatan 7	Hudiksvall	1978	–	7 804	
25	Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 15–17	Hudiksvall	1975	1975	6 226	
26	Domaren 9	Kontor	Fjällvägen 15a	Härjedalen	1879	1929	845	
27	Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1962	5 452	
28	Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäcksallén 18e	Härnösand	1919	–	9 561	
29	Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15b	Härnösand	1865, 1908, 1935	1929	7 118	
30	Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1971	6 535	
31	Tingsbacken 9, 11	Kontor	Tingshusgatan 3–5, Viaduktgatan 24	Hässleholm	1867	–	2 310	
32	Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 23–25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
33	Karolinen 2	Kontor	Norra Klaragatan 17–18, Regementsgatan 17 etc.	Karlstad	1978	1978	47 703	
34	Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 7–11	Karlstad	1986, 2005	1986	5 610	
35	Bryggaren 12	Kontor	Bryggaregatan 1 etc	Karlstad	1955	1967	12 144	
36	Örnen 4	Kontor	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 563	
37	Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
38	Stjärnebo 1	Skola, vård och omsorg	Danboms väg 2A–B	Kinda	1953	–	6 962	
39	Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2, Lars Janssonsgatan 10	Kiruna	1974	1974	5 598	
40	Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51	Kristianstad	1790	1981	25 598	
41	Fängelset 5	Rättsväsende	Kanalgatan 32	Kristianstad	1952	1952	5 268	
42	Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
Samhällsfastigheter, forts								
43	Hunden 12	Skola, vård och omsorg	Götgatan 6	Kristianstad	1955, 2013	–	5 464	
44	Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30, Västerlånggatan 23–25	Kristinehamn	1975	1975	7 319	
45	Löddeköpinge 23:26	Skola, vård och omsorg	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011	–	3 000	
46	Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 118	
47	Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6, Norra Torggatan 7	Lindesberg	1981	1981	5 546	
48	Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	–	5 338	
49	Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
50	Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
51	Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 979	
52	Presidenten 1	Kontor	Norra Promenaden 77–81, Slottgatan 77–82	Norrköping	1975	1975	35 501	
53	Biotiten 1	Skola, vård och omsorg	Baldersgatan 45	Norrtälje	2012	–	3 087	
54	Vakten 1	Kontor	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 919	
55	Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 617	
56	Brunnsgården 6	Kontor	Brännavägen 9, Kyrkstadsvägen 8	Skellefteå	1955	1955	1 950	
57	Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1975	8 795	
58	Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107, Skedom 109	Sollefteå	1957	–	2 360	
59	Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
60	Tackan 9	Kontor	Turebergs Allé 1	Sollentuna	1971, 2013	1979	5 741	
61	Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	1980	17 301	
62	Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	–	2 000	
63	Norrmannen 11	Skola, vård och omsorg	Vinjegatan 8–14	Stockholm	1974	–	3 775	T
64	Görväln 1	Skola, vård och omsorg	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	–	3 616	T
65	Seminariet 6	Skola, vård och omsorg	Seminarievägen 1 0a	Strängnäs	1904, 1980	–	14 460	
66	Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1960	539	
67	Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	1986	1 420	
68	Solen 7	Rättsväsende	Storgatan 17	Södertälje	1964	1964	10 214	
69	Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1–3 med mera	Tyresö	1965	1967	7 995	
70	Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	1980	10 064	
71	Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 40	Uddevalla	1950	–	6 980	
72	Solbacken 10	Skola, vård och omsorg	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	1990	1 790	
73	Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86–90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
74	Flogsta 47:1	Skola, vård och omsorg	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	–	16 479	
75	Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8 E	Västerås	1947	1991	9 930	
76	Lea 15	Kontor	Stora gatan 58	Västerås	1972	1972	16 062	
77	Rosenfinken 2	Kontor	Lövhagsgatan 2	Västerås	1973	–	1 598	T
78	Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2, Västra Ringvägen 1	Västerås	1961	1961	9 745	
79	Västerås 1:199	Övrigt	Adress saknas (Mark)	Västerås	–	–	–	T
80	Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22, 24	Västerås	2008	2008	7 123	
81	Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34, Bergevägen 7	Älvdalen	1988	1988	256	
82	Ungern 6	Rättsväsende	Nytorgsgatan 1, Viktoriaesplanaden 23	Örnsköldsvik	1972	1972	6 019	
83	Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 3–5	Österåker	1985	–	2 250	
84	Runö 7:162	Skola, vård och omsorg	Näsvägen 15	Österåker	1998	–	6 102	
85	Runö 7:163	Skola, vård och omsorg	Näsvägen 17	Österåker	1988	–	4 745	
Totalt samhällsfastigheter – Totalt 85 st							**632 212**	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER								
86	Gamlestaden 2:5	Kontor	Rullaregatan 18	Göteborg	1910	1929	24 692	
87	Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
88	Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1, 3, 5, 7	Haninge	1983	1983	52 039	
89	Kanoten 1	Kontor	Kanikenäsbanken 10	Karlstad	1978	1978	2 915	
90	Hovrätten 20	Kontor	Västra Storgatan 25	Kristianstad	1840–41	1929	2 031	
91	Karl X 1	Kontor	Västra Storgatan 44	Kristianstad	1905	1929	1 908	
92	Skruven 3	Kontor	Bultgatan 40a	Kungälv	1990	1991	8 026	
93	Haren 15	Kontor	Kungsgatan 31a	Luleå	1970	1970	7 728	
94	Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 29	Luleå	1952	1952	7 563	
95	Mården 11	Kontor	Skeppsbrogatan 21	Luleå	1950	1985	9 735	
96	Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6	Luleå	1966	1970	3 374	
97	Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5–7	Luleå	1981	1981	6 506	T
98	Byrådirektören 3	Kontor	von Troils väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	12 890	T
99	Gastuben 4	Kontor	Argongatan 2c	Mölndal	1985	1985	2 388	
100	Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1	Mölndal	1961	1993	25 919	
101	Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölndal	1960	1998	53 672	
102	Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 590	
103	Ugglum 1:76	Handel	Gothenburgsvägen 88	Partille	1988	1988	4 263	
104	Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 14	Sundsvall	1970	1970	4 908	
105	Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10	Sundsvall	1975	1975	9 335	
106	Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1965	1 855	
107	Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	1980	9 035	
108	Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	1960	9 202	
109	Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	1989	10 440	
110	Enen 8	Kontor	Nygatan 5	Södertälje	1937	1937	3 383	
111	Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	1986	7 513	
112	Höder 7	Kontor	Kungsgatan 60	Umeå	1890	1935	10 195	
113	Tyr 8	Kontor	Östra Esplanaden 3	Umeå	1997, 2013	1998	8 411	
114	Boländerna 10:1	Kontor	Säbygatan 5, Östunagatan 2	Uppsala	1957	–	5 377	
115	Kungsängen 15:1	Kontor	Islandsgatan 2, Strandbodgatan 1	Uppsala	1993	2003	24 519	
116	Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
117	Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 2	Västerås	1920	1944	6 735	
118	Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 255	
119	Sigurd 6	Övrigt	Sigurdsgatan 21	Västerås	–	–	–	
120	Sigvald 5	Övrigt	Sigurdsgatan 21	Västerås	–	–	–	
121	Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 7	Västerås	1875, 1936	1937	3 613	
122	Sågen 2	Kontor	Ängsgärdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
123	Sågen 6	Kontor	Ängsgärdsgatan 12a	Västerås	1987	1987	6 007	
124	Sågklingan 10	Kontor	Ängsgärdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
125	Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1936	20 275	
126	Husby 4:23	Övrigt	Företagsallén 1	Österåker	–	–	–	
127	Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 103	
128	Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	951	
129	Husby 4:28	Skola, vård och omsorg	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
130	Husby 4:32	Skola, vård och omsorg	Företagsallén 12	Österåker	1992	1992	2 828	
Totalt kontorsfastigheter i tillväxtkommuner – Totalt 45 st							**431 108**	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
LOGISTIKFASTIGHETER								
131	Källsta 1:5	Logistik, lager och industri	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
132	Grönsta 2:52	Logistik, lager och industri	Svista Warehouseväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
133	Litografen 8	Logistik, lager och industri	Sättargatan 1	Eskilstuna	1960	1961	30 333	
134	Näringen 4:3	Logistik, lager och industri	Strömsbrovägen 17	Gävle	1963	–	10 865	
135	Arendal 1:17	Logistik, lager och industri	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
136	Torbornahögen 3	Logistik, lager och industri	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981, 1987, 2000	1987	17 231	
137	Håltsås 1:18	Logistik, lager och industri	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	10 450	
138	Älgskytten 4	Logistik, lager och industri	Industrygatan 14 A	Jönköping	1983	1983	6 357	
139	Hedenstorp 2:1	Logistik, lager och industri	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
140	Försäljaren 9	Logistik, lager och industri	Filaregatan 19b	Kungälv	1974	1974	8 525	
141	Örja 1:21	Logistik, lager och industri	Österleden	Landskrona	2012	–	53 663	
142	Brämön 4	Logistik, lager och industri	Bjurögatan 15	Malmö	1991	–	16 543	
143	Fornminnet 6	Logistik, lager och industri	Stenåldersgatan 27	Malmö	1989	1989	4 710	
144	Blåbäret 4	Logistik, lager och industri	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
145	Rosersberg 11:37	Logistik, lager och industri	Tallbacksgatan 13	Sigtuna	1980	1999	11 394	
146	Tunnan 1	Logistik, lager och industri	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
147	Törnby 2:2	Logistik, lager och industri	Jupitervägen 10	Upplands Väsby	1970	1970	19 463	
148	Årsta 64:2	Logistik, lager och industri	Rapsgatan 8	Uppsala	1974	–	25 956	
149	Bildhuggaren 1	Logistik, lager och industri	Storgatan 70	Vaggeryd	1990	1990	14 647	
150	Plåtslagaren 1	Logistik, lager och industri	Älåkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
151	Armaturen 1	Logistik, lager och industri	Armaturgatan 2	Värnamo	1987	1987	18 370	
152	Terminalen 1	Logistik, lager och industri	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
153	Ånsta 20:262	Logistik, lager och industri	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 971	
Totalt logistikfastigheter – Totalt 23 st							**406 752**	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar area, kvm	Tomt-rätt
TRANSAKTIONSFASTIGHETER								
154	Sexdalern 1	Kontor	Trandaredsgatan 200	Borås	1967	1967	9 368	
155	Åkermyntan 5	Kontor	Rosendalsgatan 2	Borås	1976	1976	7 418	
156	Maskinen 6	Handel	Hultvägen 26	Eksjö	1979	1979	3 005	
157	Nålsögat 6	Handel	Tivoliallén 2	Eskilstuna	1996	1996	3 571	
158	Trasten 12	Handel	Stora Torget 4a	Filipstad	1980	1980	1 891	
159	Filen 5	Handel	Mårtensgatan 23a	Gislaved	1973	1973	1 643	
160	Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 848	
161	Gamlestaden 3:5[1)]	Handel	Treriksgatan 2	Göteborg	1985	1985	1 998	T
162	Kortedala 36:23	Logistik, lager och industri	Dagjämningsgatan 2	Göteborg	1960	1961	8 620	T
163	Flygfältet 1	Övrigt	Skolgatan 2	Hagfors	1960	1961	2 391	
164	Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 188	
165	Jordbromalm 6:11	Logistik, lager och industri	Rörvägen 10	Haninge	1974	1974	4 242	
166	Hultåsa 1:18	Övrigt	Lindenvägen 1	Hultsfred	–	–	–	
167	Baggatomten 6:1	Övrigt	Hotelvägen 1	Härryda	1937	1937	4 559	
168	Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1, Viaduktgatan 17	Hässleholm	1966	1966	3 791	
169	Kofoten 1	Handel	Uranvägen 4	Karlskrona	1982	1982	6 847	
170	Riksdalern 3	Handel	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 858	
171	Träskon 6	Logistik, lager och industri	Särlagatan 14	Kristianstad	1951	1981	1 028	
172	Gänget 14	Handel	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
173	Skjutsstallslyckan 22	Logistik, lager och industri	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
174	Anisen 2	Logistik, lager och industri	Johannefredsgatan 9	Mölndal	1989	1991	5 500	
175	Gasmätaren 2	Logistik, lager och industri	Argongatan 11	Mölndal	1984	1992	14 143	
176	Bredmosstorpet 5	Rättsväsende	Bryggargatan 6–8, Jansasgatan 8	Sandviken	1977	1983	8 580	
177	Transistorn 1	Logistik, lager och industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1968	9 321	
178	Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	1984	5 326	
179	Puman 5	Kontor	Bangatan 13–19, Järnvägsgatan 4	Solna	1985	1985	3 780	
180	Möllarp 3:2	Logistik, lager och industri	Stenhuggaregatan 34	Svalöv	1960	1980	6 476	
181	Sävsjö 12:4	Handel	Västra Järnvägsgatan 8	Sävsjö	1996	1996	1 793	
182	Kryssaren 8	Logistik, lager och industri	Hansavägen 7	Södertälje	1960	1960	29 593	
183	Isbrytaren 1	Logistik, lager och industri	Hansavägen 8	Södertälje	1960	1976	17 577	
184	Backen 10	Handel	Ringvägen 12	Tranås	1945	1988	3 497	
185	Hjulet 6	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 12b	Trollhättan	1980	1980	1 710	
186	Drivhjulet 3	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
187	Kugghjulet 2	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
188	Motståndet 3	Logistik, lager och industri	Strömvägen 8a	Umeå	1970	1980	9 164	
189	Årsta 68:4	Övrigt	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 074	
190	Bikupan 20	Övrigt	Annebergsvägen 1a	Varberg	2012	2012	450	
191	Brudabäck 6	Logistik, lager och industri	Nydalavägen 2	Vetlanda	1978	1978	6 083	
192	Smeden 2, 10	Kontor	Volgsjövägen 27	Vilhelmina	1957	–	3 710	
193	Vik 1:36	Övrigt	Vik	Vingåker	–	–	–	
194	Filen 2	Handel	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966	1966	5 215	
195	Fläkten 7	Logistik, lager och industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 498	
Totalt transaktionsfastigheter – Totalt 42 st							**243 226**	

1) Fastigheten har avyttrats, frånträde skedde 30 januari 2014.

Adresser

HEMFOSA FASTIGHETER AB (PUBL)

Besöksadress huvudkontor
Hästholmsvägen 28, Nacka

Postadress huvudkontor
Box 2020
SE-131 02 Nacka
Telefon: +46 8 448 04 80
www.hemfosa.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Besöksadress
Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm

Postadress
SE-106 40 Stockholm
Telefon: +46 771 621 000
www.seb.se/mb

Swedbank AB (publ)

Besöksadress
Regeringsgatan 13, Stockholm

Postadress
SE-105 34 Stockholm
Telefon:+46 8 585 90 000
www. swedbank.se/corporatefinance

REVISOR

KPMG AB

Besöksadress
Tegelbacken 4A, Stockholm

Postadress
Box 16106
SE-103 23 Stockholm
Telefon: +46 8 723 91 00
www.kpmg.se

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB
Box 7822
SE-103 97 Stockholm

SÄLJANDE AKTIEÄGARE

Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt
SE-103 73 Stockholm

Fjärde AP-fonden
Box 3069
SE-103 61 Stockholm

IKANO Invest Aktiebolag
c/o IKANO Fastigheter
Forskningsbyn IDEON
SE-223 70 Lund

IF Skadeförsäkring AB (publ)
SE-106 80 Stockholm

Kåpan Pensioner Försäkringsförening
Box 7515
SE-103 92 Stockholm

KPA Pensionsförsäkring AB (publ)
SE-106 85 Stockholm

Folksam ömsesidig livförsäkring
c/o Folksam Sak
SE-106 60 Stockholm

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Telefon: 08-448 04 80
Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka