

Hemfosa

FASTIGHETER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2014

En stark avslutning på ett viktigt år

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 422 mkr (407)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 179 mkr (90), vilket motsvarar 2,50 kr per stamaktie (3,60)*
- Resultat efter skatt uppgick till 390 mkr (90), motsvarande 5,70 kr per stamaktie (3,60)*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 247 mkr (105), motsvarande 3,60 kr per stamaktie (5,30)*

* Antal stamaktier vid årets utgång var 65 720 104 (25 000 000), antal preferensaktier vid årets utgång var 5 000 000 (-)

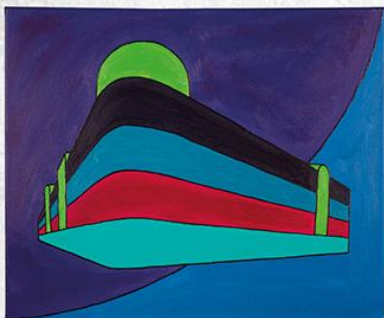
PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 1 612 mkr (1 584)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 821 mkr (323), vilket motsvarar 14,70 kr per stamaktie (12,90)*
- Resultat efter skatt uppgick till 962 mkr (231), motsvarande 17,30 kr per stamaktie (7,40)*
- Redovisat fastighetsvärde om 24,4 mdr (16,3) omfattar 353 direktägda fastigheter (195)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 119,90 kr per stamaktie (116,40)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 627 mkr (261), motsvarande 11,20 kr per stamaktie (10,40)*
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,00 kr per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,50 kr per stamaktie samt utdelning om 20,00 kr per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 5,00 kr per preferensaktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa genomförde en nyemission av 5 000 000 preferensaktier, vilket tillförde bolaget 1 591 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Preferensaktien noterades på Nasdaq Stockholm den 12 december.
- Under fjärde kvartalet 2014 genomförde Hemfosa ett antal större fastighetsförvärv. Totalt förvärvades fastigheter till ett värde om 6,4 mdr, varav 4,2 mdr utgjordes av samhällsfastigheter.
- Det största förvärvet av samhällsfastigheter genomfördes i november i en bytesaffär. Hemfosa förvärvade 60 samhällsfastigheter till ett värde om närmare 3,3 mdr och avyttrade en tomträtt i Huddinge till ett värde om drygt 1,1 mdr.
- Ytterligare en större fastighetsportfölj bestående av samhälls-, kontors- och logistikfastigheter till ett värde om 2,0 mdr förvärvades i november.
- I december 2014 förvärvade Hemfosa resterande 50 procent av tidigare hälftenägd fastighetsportfölj till ett marknadsvärde om totalt 1,3 mdr.
- Efter årets slut genomförde Hemfosa avyttring av nio logistikfastigheter till ett värde om cirka 0,9 mdr.
- Hemfosa tog i början av 2015 ett första steg in på den norska marknaden genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloregionen till ett värde om motsvarande 3,0 mdr svenska kronor.
- I februari 2015 ingick Hemfosa avtal om förvärv av samhällsfastigheter i västra Sverige till ett värde om 0,4 mdr.
- Styrelsen avser att till årsstämman föreslå en split av bolagets stamaktie med 2:1.

Konsten att köpa i rätt läge



Kommentar från VD

En stark avslutning på ett viktigt år

Det fjärde kvartalet 2014 blev en stark avslutning på ett mycket viktigt år för Hemfosa. Vi genomförde fler transaktioner under en tremånadersperiod än vi tidigare någonsin gjort, vilket resulterade i en avsevärd expansion av fastighetsbeståndet – i synnerhet inom det prioriterade segmentet samhällsfastigheter – helt i linje med vår strategi. Vi stärkte också vår finansiella ställning ytterligare under kvartalet genom en framgångsrik emission av preferensaktier som noterades på Nasdaq Stockholm i december.

Strategiska transaktioner i högt tempo

Vi har siktet inställt på tillväxt och under kvartalet var det många av de diskussioner vi fört under året som till slut resulterade i att ett flertal strategiskt viktiga förvärv kunde slutföras. En sådan var bytesaffären i november med Hemsö där vi förvärvade samhällsfastigheter till ett värde om närmare 3,3 miljarder och samtidigt avyttrade en tomträtt till Hemsö som en del av avtalet. Det innebär att vi i en affär kunde tillföra 60 fastigheter till vårt samhällssegment med just den kategori av hyresgäster vi vill ha; äldreboenden, skolor och vårdinrättningar, men även polis- och domstolsväsende – stabila verksamheter med i regel långa hyresavtal. I november förvärvade vi även ett femtiotal fastigheter i södra och västra Sverige för cirka 2 miljarder kronor från Castellum – en intressant portfölj med stabila kassaflöden.

Förlängda avtal med stora hyresgäster

I vår löpande förvaltning och förädling av fastighetsportföljen har vi under kvartalet förlängt flera hyresavtal med stora hyresgäster, däribland Polismyndigheten i Sollentuna och Domstolsverket i Alingsås där vi i båda fallen kommer att genomföra om- och tillbyggnader.

För oss på Hemfosa har det alltid varit viktigt att vara lyhörda och öppna för olika former av intressanta fastighetsprojekt där vi går in först när fastigheterna är färdigställda och avtal är tecknade med hyresgästerna. I december avtalade vi med Skanska om ett sådant projekt där vi förvärvar tre fastigheter med långa hyresavtal för bland annat vårdboende med inflyttning 2016.

Vi håller vad vi lovar

När jag tittar tillbaka på 2014 kan jag konstatera att vi har gjort det vi föresatte oss. Vi börsnoterade bolaget i mars och jag upplever att kapitalmarknaden har uppskattat Hemfosa och vår affärsmodell med fokus på fastigheter med stabila kassaflöden.

Vi har ökat fastighetsbeståndet rejält, framför allt inom samhällsfastigheter med hög kvalitet. Vi har fortsatt att förädla befintligt bestånd och har även format en starkare organisation som kan hantera fortsatt tillväxt. Framförallt har vi ökat intjäningsförmågan och stärkt den finansiella ställningen. Vi är mycket nöjda med detta och ser fortsatta möjligheter för Hemfosa att växa under 2015.

En ny och mycket spännande del är de förvärv vi genomförde i Norge under inledningen av 2015. Vi tog då de första stegen in på den norska marknaden genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloområdet. Som vi ser det finns det fler intressanta affärsmöjligheter i Norge och vår ambition är att fortsätta växa såväl där som på vår huvudmarknad Sverige. Nu när marknaden är likvid ska vi också ta vara på möjligheter att sälja oprioriterade fastigheter och förvärva eller utveckla fastighetsbeståndet.

Jens Engwall, VD

Stort
antal
affärer

Ett
första
steg in i
Norge

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	422	407	1 612	1 584
Fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration	-150	-134	-538	-537
Driftnetto	272	273	1 074	1 047
Central administration	-24	-13	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	12	-5	62	0
Andel i joint ventures resultat	15	26	239	125
Finansiella intäkter och kostnader	-96	-192	-480	-770
Förvaltningsresultat	179	90	821	323
Värdeförändring på fastigheter	268	-19	487	-214
Värdeförändring på finansiella instrument	-69	-51	-277	23
Kvartalets/årets resultat före skatt	378	19	1 031	132
Aktuell skatt	-1	0	-2	-
Uppskjuten skatt	13	71	-67	99
Kvartalets/årets resultat	390	90	962	231

KOMMENTAR TILL FJÄRDE KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2014

Under fjärde kvartalet 2014 genomförde Hemfosa ett antal större fastighetsförvärv. Totalt förvärvades fastigheter med ett underliggande värde om 6,4 mdr, varav 4,2 mdr utgjordes av förvärv av fastigheter i det prioriterade segmentet Samhällsfastigheter. Hemfosa förvärvade därutöver kvarstående 50 procent av det tidigare hälftenägda bolaget Kronfastigheter Holding AB, vilket innebär att Kronfastigheter blir ett helägt dotterbolag som fortsättningsvis konsolideras i räkenskaper. Kronfastigheter äger fastigheter till ett värde av 1,3 mdr.

Under kvartalet avyttrades fastigheter med ett underliggande värde om 1,2 mdr. Den största avyttringen avsåg tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge, en affär om 1,1 mdr, som ingick som en del i en affär som gjordes när Hemfosa förvärvade samhällsfastigheter för 3,3 mdr.

Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas totala fastighetsportfölj uppgick vid årets slut till 2 516 tusen kvadratmeter (1 704). Uthyrningsgraden uppgick till 90,7 procent (89,8). Direktavkastningen för hela portföljen uppgick till 6,1 procent (6,4).

Ett stort arbete har under det fjärde kvartalet lagts ned på att ta in nyförvärvade fastigheter i Hemfosas förvaltningsorganisation. Förvaltningen i övrigt innefattade under kvartalet flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Totalt gjordes hyresgäst Anpassningar för 115 mkr under det fjärde kvartalet.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 15 mkr (26), vilket främst genererades från innehavet i Söderport Holding AB. Resultatandelarna utgjordes av 33 mkr (9) i förvaltningsresultat, -14 mkr (8) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -4 mkr (6) i övriga poster. Eftersom förvärvet av resterande 50 procent av aktierna i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB genomfördes i slutet av december 2014 har resultatandelen för hela året, från det innehavet, redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

Minskningen av finansiella intäkter och kostnader är ett resultat av att räntebärande aktieägarlån delvis konverterades till eget kapital och delvis amorterades under första kvartalet 2014. Vidare har posten påverkats positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 268 mkr (-19), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 120 mkr (10) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 148 mkr (-30). När Hemfosa förvärvade resterande 50 procent av aktierna i Kronfastigheter uppgick köpeskillingen till ett belopp som understeg hälften av det förvärvade egna kapitalet. Skillnaden har redovisningsmässigt hanterats som ett tillgångsförvärv till lågt pris och resulterat i en orealiserad värdeförändring om 35 mkr. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -69 mkr (-51) varav -20 mkr (-) avser realiserad värdeförändring och -49 mkr (-51) avser orealiserad värdeförändring. Under kvartalet löstes ränteswappar till en kostnad av 50 mkr vilket medförde en realiserad värdeförändring om -20 mkr. Den fortsatt sjunkande räntan har ökat det negativa värdet på ränteswapparna.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 247 mkr (105) under det fjärde kvartalet. Fastighetsförvärven som genomfördes i slutet av 2014, antingen genom förvärv av bolag eller fastighet, påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med -2 139 mkr (-) och investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -97 mkr (-217). En utdelning om 25 mkr (-) har erhållits från ett joint venture. Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -1 942 mkr (-139).

Under det fjärde kvartalet togs nya lån upp med 5 543 mkr (20) och amorteringar gjordes med -733 mkr (-21). Nyemission av preferensaktier tillförde bolaget 1 591 mkr (-) efter emissionskostnader. Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 1 792 mkr.

Totalt sett har kvartalet haft ett positivt kassaflöde på 97 mkr (-28).

PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2014

Resultat

Under året växte fastighetsportföljen successivt från 16,3 mdr till 24,4 mdr. Antalet fastigheter ökade under samma året från 195 till 353. De största förvärven genomfördes i slutet av 2014, vilket gör att förvärven inte bidragit väsentligt till driftnettot under året. Se vidare under Aktuell intjäningsförmåga på sid 9 om hur förvärven beräknas öka Hemfosas driftnetto och förvaltningsresultat.

Förvaltningsresultatet uppgick till 821 mkr (323). Det högre resultatet jämfört med föregående år beror främst på högre resultat från Hemfosas andelar i joint ventures samt minskade finansiella kostnader.

Övriga rörelseintäkter utgörs främst av ersättning om 20 mkr från en säljare för fel som förelåg i en fastighet vid tidpunkten för Hemfosas tillträde samt en ersättning om 26 mkr från en hyresgäst för förtida lösen av hyreskontrakt.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -480 mkr (-770). Den lägre kostnaden, jämfört med föregående år, förklaras av en lägre snittränta på låneportföljen samt att räntebärande aktieägarlån konverterades till eget kapital under det första kvartalet 2014.

Värdeförändringar på Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick till 487 mkr (-214), varav 147 mkr (-21) avser realiserade värdeförändringar. Som framgår ovan gav förvärvet av resterande 50 procent av aktierna i Hemfosa Kronfastigheter en orealiserad värdeförändring om 35 mkr. Köpeskillingen för aktierna understeg hälften av det förvärvade egna kapitalet. Skillnaden hanterades redovisningsmässigt som ett tillgångsförvärv till lågt pris.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -277 mkr (23), varav -75 mkr (-) avser realiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att ränteswappar avslutades i juni och december 2014. Ränteswappar som fanns per den 31 december 2014 hade ett negativt verkligt värde om -105 mkr (-112). Under året ingick Hemfosa avtal om räntecappar. Dessa hade per den 31 december 2014 ett verkligt värde om 3 mkr, vilket belastat årets resultat med -0,3 mkr i orealiserad värdeförändring.

Bolaget redovisade en aktuell skattekostnad om -2 mkr (-) och en uppskjuten skattekostnad på -67 mkr (99). Av total uppskjuten skatt är -126 mkr hänförlig till förvaltningsfastigheter, 61 mkr hänförlig till skattemässiga underskott samt -1 mkr hänförligt till finansiella instrument. Totala skattemässiga underskott uppgick per den 31 december 2014 till 1 912 mkr. Av dessa under-

skott har bolaget bedömt att 733 mkr kan användas i verksamheten under kommande räkenskapsår, varför dessa underskott är värderade som en tillgång per den 31 december 2014. Underskott om cirka 1 200 mkr är hänförliga till under året förvärvade bolag. Dessa underskott kommer att vara koncernbidragsspärrade till och med taxeringsår 2020.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 627 mkr (261), vilket motsvarade 11,2 kronor per stamaktie (10,4). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 499 mkr (-503), varav investeringar i befintliga fastigheter -484 mkr (-667), förvärv av dotterbolag och fastigheter -2 411 mkr (-65) och avyttring av dotterbolag och fastigheter 364 mkr (323). Under året erhöles en utdelning från Söderport Holding AB om 63 mkr (-).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 2 182 mkr (284). I samband med att bolagets aktie noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014 tillfördes Hemfosa 809 mkr. Obligationslån har upptagits om 1 200 mkr, som efter emissionskostnader tillförde bolaget 1 188 mkr. Under det fjärde kvartalet gjordes en emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 1 592 mkr efter emissionskostnader. Tillskottet av kapital har, förutom att förvärva fastigheter, använts till att amortera på befintliga lån samt förstärka likviditeten. Under året löstes befintliga ränteswappar, till ett lösenbelopp om -284 mkr. Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag uppgick upptagna lån till 3 087 mkr och amorteringar till -2 055 mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel med 310 mkr (42) under året.

Nyckeltal

	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter, mkr	422	407	1 612	1 584
Förvaltningsresultat, mkr	179	90	821	323
Resultat efter skatt, mkr	390	90	962	231
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	5,7	3,6	17,3	7,4
Eget kapital per stamaktie, kr	107,6	94,8	107,6	94,8
Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr	119,9	116,4	119,9	116,4
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, mdr	24,4	16,3	24,4	16,3
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	65 720	25 000	54 977	25 000
Antal stamaktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	1 111	-	370	-
Antal preferensaktier per bokslutsdagen, tusental	5 000	-	5 000	-

Segmentsredovisning

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

SAMHÄLLSFASTIGHETER

50%
andel av
koncernens
driftnetto

Samhällsfastigheter bidrar med cirka hälften av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 31 december 2014 totalt 165 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 977 tusen kvadratmeter. Under kvartalet förvärvades fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 4,2 mdr och en uthyrningsbar yta om 338 tusen kvadratmeter.

Det största förvärvet var en portfölj som förvärvades från Hemsö Fastighets AB. De förvärvade fastigheterna ligger till större delen i Stockholmsregionen, Härnösand, Sundsvall, Umeå, Karlskrona, Finspång, Malmö samt Eksjö och har ett underliggande fastighetsvärde om 3,3 mdr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 275 tusen kvadratmeter. Hyresgästerna är till övervägande del kommunala verksamheter såsom äldreboenden, skolor och vårdinrättningar, men omfattar även Polismyndigheten och Domstolsverket. Uthyrningsgraden uppgår till 98 procent och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten uppgår till 9,0 år.

Uthyrningsgraden för segmentet som helhet utvecklades positivt under året, från 92,0 procent till 96,2 procent vid slutet av året. Direktavkastningen för Samhällsfastigheter uppgick till 6,3 procent.

Uthyrningsarbetet innefattade flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Ett flertal projekt fortlöpte avseende ombyggnad och nybyggnad åt bland annat Polismyndigheten och Domstolsverket.

Samhällsfastigheter (mkr)	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter	216	209	806	785
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-45	-33	-159	-156
<i>Underhåll</i>	-18	-18	-53	-54
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-26	-27
Fastighetsadministration	-7	-9	-28	-28
Driftnetto	139	142	540	520
Antal fastigheter, vid årets slut			165	85
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			977	632
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			96,2	92,0

* exklusive garage

26%
andel av
koncernens
driftnetto

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 31 december 2014 totalt 63 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 527 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 81,9 procent. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,6 procent.

Uthyrningsarbetet under kvartalet innefattade omförhandlade hyreskontrakt tillsammans med genomförda hyresgästanpassningar. Under kvartalet förvärvades elva kontorsfastigheter till ett underliggande värde av 503 mkr och en uthyrningsbar yta om 66 tusen kvadratmeter.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	111	115	443	436
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-23	-15	-86	-86
<i>Underhåll</i>	-10	-11	-31	-35
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-10	-29	-29
Fastighetsadministration	-5	-4	-20	-19
Driftnetto	65	74	276	267
Antal fastigheter, vid årets slut			63	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			527	431
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			81,9	83,8

* exklusive garage

18%
andel av
koncernens
driftnetto

LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 31 december 2014 totalt 31 fastigheter, varav cirka hälften ligger i södra Sverige, resterande fastigheter är geografiskt fördelade i Mellansverige, i västra Sverige och i Stockholmsområdet. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 522 tusen kvadratmeter och uthyrningsgraden uppgick till 91,4 procent. Inom segmentet är majoriteten av hyresavtalen utformade så att hyresgästen själv hanterar driftskostnader kopplade till de förhyrda ytorna, så kallade triple-net-avtal. Direktavkastningen på Logistikfastigheter uppgick till totalt 6,8 procent.

Under kvartalet förvärvades sex logistikfastigheter till ett underliggande värde av 679 mkr och en uthyrningsbar yta om 98 tusen kvadratmeter. Fyra av fastigheterna förvärvades från fastighetsbolaget Kilenkryset. Fastigheterna är belägna i Falun, Uppsala och Eskilstuna och har en uthyrningsbar yta om drygt 83 tusen kvadratmeter. De två övriga fastigheterna ingick i det bestånd som förvärvades från Castellum.

Logistikfastigheter (mkr)	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	61	56	221	216
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-6	-4	-18	-15
<i>Underhåll</i>	-1	-2	-4	-9
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-2	-5	-4
Fastighetsadministration	-1	-2	-6	-7
Driftnetto	51	46	188	181
Antal fastigheter, vid årets slut			31	23
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			522	407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			91,4	94,1

* exklusive garage

6%
andel av
koncernens
driftnetto

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Förvärv av några större fastighetsportföljer under det fjärde kvartalet har inneburit att antalet fastigheter inom segmentet ökat. Per den 31 december 2014 ingick 94 fastigheter i segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Uthyrningsgraden uppgick till 87,4 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 491 tusen kvadratmeter. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,3 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	35	35	143	148
Fastighetskostnader				
<i>Drift</i>	-10	-7	-43	-41
<i>Underhåll</i>	-5	-5	-16	-13
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-2	-7	-8
Fastighetsadministration	-2	-2	-9	-6
Driftnetto	16	19	69	80
Antal fastigheter, vid årets slut			94	42
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			491	243
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			87,4	84,6

* *exklusive garage*

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2014. Intjäningsförmågan är ej någon prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 december 2014
Hyresintäkter	2 244
Fastighetskostnader	-641
Fastighetsadministration	-72
Driftnetto	1 531
Central administration	-94
Andel i joint ventures resultat	112
Finansiella intäkter och kostnader	-402
Förvaltningsresultat	1 147

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2014 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnader för tomträttsavgäld har beräknats utifrån 2014 års nivå.
- Kostnader för central administration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 januari 2015
- Ovillkorade avtal om förvärv och försäljningar vid årets utgång.

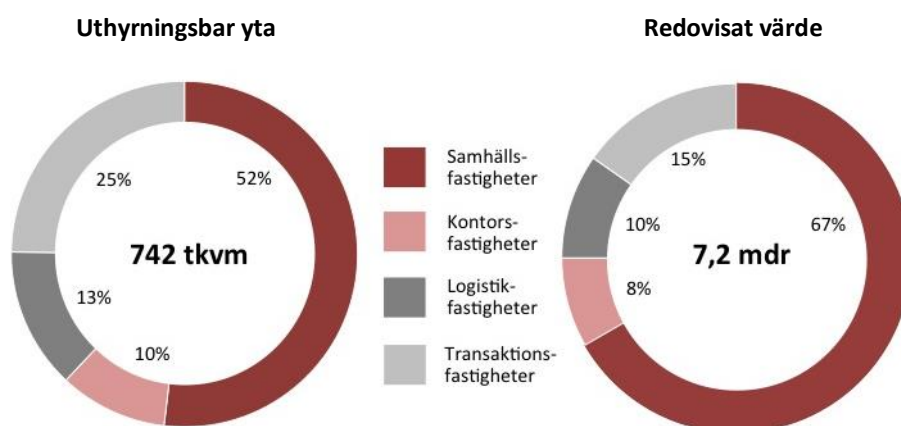
Fastighetsbeståndet

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2014 totalt 353 fastigheter (195) med en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige. Omkring 40 procent av det totala fastighetsvärdet finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Fastigheterna hade ett totalt värde om 24,4 mdr (16,3). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 2 516 tusen kvadratmeter (1 704) med ett hyresvärde om 2 520 mkr (1 723).

Under året har Hemfosa förvärvat 140 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 7,2 mdr och en uthyrningsbar yta om 743 tusen kvadratmeter. Övervägande delen av förvärven, 6,4 mdr, gjordes under det fjärde kvartalet.

Förvärvade fastigheter 2014, fördelning per segment



I slutet av 2014 förvärvades även resterande aktier i det tidigare hälftenägda bolaget Hemfosa Kronfastigheter Holding vilket innebär att Hemfosas helägda fastighetsbestånd ökade med 29 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 137 tusen kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 1,3 mdr.

Det största förvärvet som genomfördes under året var samhällsfastigheter till ett värde av 3,3 mdr från Hemsö Fastigheter. De förvärvade fastigheterna är belägna till större delen i Stockholmsregionen, Härnösand, Sundsvall, Umeå, Karlskrona, Finspång, Malmö samt Eksjö. Hyresgästerna är till övervägande del kommunala verksamheter såsom äldreboenden, skolor och vårdinrättningar, men omfattar även Polismyndigheten och Domstolsverket. Uthyrningsgraden uppgår till 98 procent och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten uppgår till 9,0 år.

Inom segmentet Samhällsfastigheter förvärvades under året därutöver även tre fastigheter. Två av fastigheterna är centralt belägna i Sundsvall och består av cirka 33 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta, fullt uthyrda med framför allt Mittuniversitetet som hyresgäst. Den tredje fastigheten är en samhällsfastighet som utgörs av området Östra Kasern i Kristianstad.

Hemfosa gjorde under året bland annat två förvärv inom segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. En av fastigheterna är belägen centralt i Sundsvall med Nordea Bank som största hyresgäst. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt fem tusen kvadratmeter. Den andra fastigheten är en centralt belägen kontorsfastighet i Kristianstad.

Ett annat stort förvärv under fjärde kvartalet avsåg förvärv från Castellum av 54 fastigheter i Växjö, Värnamo och Göteborg. Uthyrningsgraden i det förvärvade beståndet, som avser fastigheter inom Hemfosas samtliga segment, uppgår till cirka 90 procent.

I det fjärde kvartalet avyttrades två fastigheter, varav den ena avsåg tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge med en uthyrningsbar yta om 39 tusen kvadratmeter. Tidigare under året avyttrades sex fastigheter, varav fyra tillhörde segmentet Transaktionsfastigheter, en tillhörde seg-

mentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner samt en fastighet tillhörande segmentet Samhällsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborgs- och Stockholmsområdet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 15 tusen kvadratmeter.

Av större tecknade hyresavtal under året kan nämnas att ett nytt 15-årigt hyresavtal tecknades med Haninge Kommun gällande Kommunhuset i Haninge, omfattande cirka 22 tusen kvadratmeter.

Vidare tecknades ett 15-årigt avtal med Domstolsverket som är hyresgäst i en fastighet som Hemfosa äger i Alingsås. Hemfosa bygger till cirka ett tusen kvadratmeter tingssalar och kontor och i samband med detta anpassas och uppgraderas även Tingsrättens befintliga lokaler.

I Umeå sker en om- och tillbyggnad i en fastighet för Vattenfall. Det innebär ombyggnation till öppen planlösning och modernisering av lokalerna. I samband med detta tecknades ett tioårigt hyresavtal.

Hemfosa förlängde hyresavtal med Polismyndigheten i Sollentuna med 15 år avseende en total yta om cirka 13 tusen kvadratmeter. Hemfosa ska genomföra en om- och tillbyggnation i syfte att anpassa och uppgradera befintliga kontorsytor för att skapa mer ändamålsenliga lokaler.

I fastighetsportföljen blev en större lokal i region Väst tom efter att hyresgästen, på grund av neddragning av verksamhet, valt att avflytta. Detta förklarar den sänkta uthyrningsgraden för segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 484 mkr, varav 115 mkr avsåg hyresgäst Anpassningar, 177 mkr avsåg renoveringar och 192 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

Fastighetsinformation, 31 december 2014

Per segment	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	977	1 198	96,2%	6,4	12 143	165
Kontorsfastigheter	527	620	81,9%	3,8	5 628	63
Logistikfastigheter	522	310	91,4%	7,1	3 518	31
Transaktionsfastigheter	491	392	87,4%	3,1	3 111	94
Totalt	2 516	2 520	90,7%	5,4	24 400	353

* exkl. garage

Per region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	416	433	92,0%	7,0	3 945	84
Mellan	617	601	92,9%	4,8	5 840	78
Stockholm	481	626	91,2%	5,2	6 652	57
Syd	664	514	90,4%	4,6	4 804	96
Väst	337	345	84,7%	5,9	3 159	38
Totalt	2 516	2 520	90,7%	5,4	24 400	353

* exkl. garage

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

Januari-december 2014

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	280	5 121	997
Kontorsfastigheter	169	820	40
Logistikfastigheter	4	758	-
Transaktionsfastigheter	31	1 956	124
Totalt	484	8 656	1 161

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	70	2 021	32
Mellan	48	1 335	-
Stockholm	236	2 045	1 020
Syd	76	2 403	17
Väst	56	860	92
Totalt	484	8 656	1 161

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktssidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är noll procent under 2015 och därefter två procent årligen. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund i värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,0 procent, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,1 procent per den 30 september 2014. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,3 procent respektive 9,2 procent.

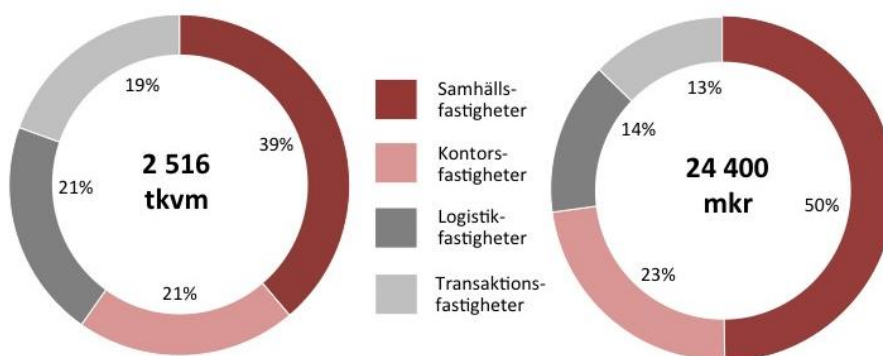
Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 24,7 mdr. Den totala värdeförändringen under året uppgick till 8 324 mkr varav 8 656 mkr avser förvärvade fastigheter, 484 mkr avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 147 mkr avser realiserad värdeförändring och

340 mkr avser orealiserad värdeförändring. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad rabatt för uppskjuten skatt om 318 mkr påverkat det redovisade fastighetsvärdet i Rapport över finansiell ställning negativt. Totalt redovisat värde uppgår till 24,4 mdr.

Redovisat fastighetsvärde

Mkr	31 december 2014
Ingående värde för året	16 394
Förvärvade fastigheter	8 656
Investeringar i befintliga fastigheter	484
Avyttrade fastigheter	-1 304
Realiserad värdeförändring i årets resultat	147
Orealiserad värdeförändring i årets resultat	340
Utgående värde för året	24 718
Förvärvad uppskjuten skatt	-318
Redovisat fastighetsvärde	24 400

Uthyrningsbar fastighetsyta och redovisat fastighetsvärde per segment



Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 31 december 2014 delägare i tre joint ventures. I samtliga bolag är Hemfosas ägarandel 50 procent med ytterligare endast en ägare. Ägandet regleras av aktie-ägaravtal som ger båda ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i Rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

I slutet av 2014 förvärvade Hemfosa 100 procent av det tidigare hälftenägda bolaget Kronfastigheter Holding AB, vilket innebär att innehavet övergår från att tidigare varit ett joint ventures, som redovisats till kapitalandelsmetoden, till att vara ett helägt dotterbolag som konsolideras.

Mkr	Söderport Holding AB		Kronfastigheter Holding AB		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs II AB		Totalt	
	2014	2013	2014*	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kapitalandel, 31 december	574	390	-	31	23	21	12	13	609	455
Ägarandel %, 31 december	50	50	-	50	50	50	50	50		
Resultatandel, januari-december	198	125	40	-	2	2	-1	-3	239	124
<i>Varav:</i>										
Förvaltningsresultat	98	46	28	-	2	2	-1	-3	127	45
Värdoförändring fastigheter	282	21	19	-	-	-	-	-	301	21
Värdoförändring finansiella instrument	-113	65	-	-	-	-	-	-	-113	65
Uppskjuten skatt	-54	-12	-7	-	-	-	-	-	-61	-12
Övrigt	-16	5	-	-	-	-	-	-	-16	5

*Resterande 50 procent av aktierna förvärvades den 22 december 2014. Per 31 december 2014 är Kronfastigheter Holding AB ett helägt dotterbolag.

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 december 2014 fastigheter för cirka 5,0 mdr med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för året till 198 mkr (125) varav 98 mkr (46) avser förvaltningsresultat, 282 mkr (21) värdoförändringar i fastighetsbeståndet, -113 mkr (65) värdoförändringar på finansiella instrument samt -70 mkr (-7) som avser övriga poster, inklusive uppskjuten skatt.

Söderport förvärvade under året fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 mdr från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet omfattade tolv fastigheter om sammanlagt 300 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och 900 tusen kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda nära centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Förvärvet omfattade även fastigheter belägna i södra och mellersta Sverige som är serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Därutöver förvärvades fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total yta om sju tusen kvadratmeter

Under 2014 fullföljde Söderport planen att sälja ut resterande fastigheter i Bilprovningsförvärvet lokaliserade utanför Storstockholm. Transaktionen omfattade ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Under året avyttrade Söderport även ett bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr. Fastigheterna är bebyggda med 40 tusen kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Arbete med att ta fram en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder pågår.

Söderport träffade under det fjärde kvartalet avtal om en revolverande kreditfacilitet om 3 000 mkr och med en löptid till den 15 april 2020. Existerande krediter kommer att refinansieras med 2 100 mkr av kreditfaciliteten. Resterande del av faciliteten skapar förutsättningar för förvärv av fastigheter. Vidare minskar den finansiella risken då kapitalbindningen för 65 procent av Söderports räntebärande skulder förlängs från ett år till drygt fem år.

Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	31 dec 2014	31 dec 2013
Antal fastigheter	45	44
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	614	366
Hemfosas andel av utvald finansiell information		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter januari-september, mkr	225	170
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 514	1 475
Eget kapital, mkr	570	371
Räntebärande skulder, mkr	1 592	1 005
Derivat, mkr	233	120
Uppskjuten skattefordran (-) eller skatteskuld, mkr	51	-6

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

Hemfosa äger tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanska-koncernen, 50 procent vardera, Gästgivaregatan Holding AB.

Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Planer finns för renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka tio tusen kvadratmeter. Projektet beräknas vara slutfört i mitten av 2016.

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

Hemfosa äger tillsammans med Culmen AB, 50 procent vardera, Culmen Strängnäs II AB.

Culmen Strängnäs II AB är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. För närvarande utvecklar och förädlar bolaget bostadsrätter i Strängnäs. I en första etapp har tidigare 45 bostadsrättslägenheter färdigställts och sålts. Under 2014 har i en andra etapp 30 bostadsrättslägenheter färdigställts och sålts. Bolaget äger en byggrätt för bostäder om cirka tre tusen kvadratmeter.

Finansiering

EGET KAPITAL

Under 2014 genomförde Hemfosa en kvittningsemission av ett aktieägarlån om 2 970 mkr, en nyemission av stamaktier om 809 mkr efter emissionskostnader samt en nyemission av preferensaktier om 1 591 mkr efter emissionskostnader. Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 december 2014 till 8 701 mkr, vilket innebär en ökning med 6 332 mkr under året. Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 607 mkr per den 31 december 2014.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2014 till 15 760 mkr varav 14 534 mkr avsåg lån från kreditinstitut, 1 190 mkr obligationslån, 33 mkr säljarreverser och 3 mkr avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr, varav 633 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 150 mkr varav 18 mkr var utnyttjat per den 31 december 2014. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 64,6 procent av fastighetsportföljens redovisade värde i Rapport över finansiell ställning. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick vid årets utgång till 1,9 år respektive 2,7 år. Genomsnittlig ränta per 31 december 2014 uppgick till 2,37 procent.

Räntebindning uppdelat på instrument den 31 december 2014

	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	13 913	-6 654	-1 056	6 202	39
1–2 år	0	2 995	0	2 995	19
2–3 år	1 830	0	384	2 214	14
3–4 år	0	2 660	672	3 332	21
4–5 år	18	1 000	0	1 018	6
>5 år	0	0	0	0	0
Summa	15 760	0	0	15 760	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntecappar med en total volym om 7 710 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

Under det fjärde kvartalet 2014 upptogs nya lån på totalt 5 543 mkr, varav 4 194 mkr avser förvärv av fastigheter, 1 166 mkr avser förvärv av tidigare joint ventures, 14 mkr avser refinansiering och 169 mkr avsåg nyttjande av befintliga kreditfaciliteter. Under kvartalet amorterades totalt 733 mkr, varav 682 mkr avsåg amortering vid försäljning av fastigheter och 10 mkr avsåg amortering av säljarrevers. Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var en ökning med 4 810 mkr.

Nedanstående tabell visar förfallostrukturen på Hemfosas räntebärande skulder. I tabellen framgår även nettoräntan som är kopplad till ränteswappar. Samtliga ränteswappar hade ett negativt verkligt värde per den 31 december 2014 om totalt 105 mkr.

Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 december 2014

	Nominellt				
	belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr*	Summa, mkr
2014	0	0	338	36	374
2015	243	0	298	33	331
2016	4 372	28	189	28	217
2017	5 911	38	91	25	116
2018	5 198	33	2	5	6
2019–	36	0	8	0	8
Totalt	15 760	100			

** Per 31 december 2014 har samtliga ränteswappar ett negativt värde. Angiven nettoränta i tabellen är därmed hänförlig till swappar med negativt värde.*

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat och räntecappar. Totalt fanns det per den 31 december 2014 ingångna ränteswappar om 6 654 mkr och räntecappar om 1 056 mkr vilket innebär att, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, 60,8 procent av låneportföljen är räntesäkrad. I slutet av det fjärde kvartalet såväl utökade som omstrukturerade Hemfosa del av sin derivatportfölj dels för att tillmötesgå villkor i tillkommande förvärvsfinansieringar och dels för att dra nytta av det låga ränteläget i marknaden. För delar av den tillkommande förvärvsfinansieringen ingicks såväl nya ränteswappar om 675 mkr som nya räntecappar om 1 056 mkr.

Räntecapparna fungerar som ett räntetak där Hemfosa betalar rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Om den rörliga räntan i marknaden blir högre än denna betalar Hemfosa ränta motsvarande enbart den i förväg bestämda räntesatsen. Räntetaket för de räntecappar som ingåtts uppgår till 1,5 procent.

En marknadsmässig premium för att ingå avtal om räntecap har erlagts. Det verkliga värdet på räntecapparna uppgick den 31 december 2014 till 3 mkr, vilket innebär en orealiserad värdeförändring på finansiella instrument om -0,3 mkr i årets resultat.

Befintlig derivatportfölj omstrukturerades i slutet av året genom att existerande ränteswappar om 2 682 mkr löstes samtidigt som nya ränteswappar om 2 757 mkr ingicks. Lösenbeloppet uppgick till 50 mkr varav -20 mkr belastade kvartalets resultat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick under kvartalet till -49 mkr.

Räntebindning, ränteswappar den 31 december 2014

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknads- värde, mkr
<1 år	0	0	0
1–2 år	2 995	0,45	-9
2–3 år	0	0	0
3–4 år	2 660	1,10	-63
4–5 år	1 000	1,26	-32
>5 år	0	0	0
Summa	6 654	0,80	-105

Under året 2014 upptogs nya lån på totalt 7 195 mkr. Utav dessa avser 4 629 mkr förvärv av fastigheter, 1 200 mkr avser obligationslån, 1 166 mkr avser förvärv av tidigare joint ventures, 182 mkr avser refinansiering av befintliga lån samt 18 mkr avser nyttjande av befintliga kreditfaciliteter. Total amortering av räntebärande skulder 2014 var 1 611 mkr, varav 768 mkr avser amortering vid försäljning av fastigheter, 120 mkr avser amortering av säljarreverser, 580 mkr avser amortering av nyttjade kreditfaciliteter och 143 mkr avser amortering av upptagna lån. Nettoförändringen under 2014 av räntebärande skulder är en ökning med 5 584 mkr.

Under 2014 genomfördes två omstruktureringar av derivatportföljen. Vid ingången av 2014 hade Hemfosa ränteswappar till en volym av 7 979 mkr. Under året löstes ränteswappar om totalt 10 662 mkr och nya ingicks om 9 337 mkr. I december ingicks även räntecappar om 1 056 mkr. Total lösenkostnad för omstruktureringen var totalt 284 mkr. Vid utgången av 2014 hade Hemfosa en volym på finansiella instrument på totalt 7 710 mkr.

Övriga upplysningar

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Hemfosa tecknade i december 2014 ett villkorat avtal om försäljning av nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, västra och mellersta Sverige med totalt cirka 116 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och ett värde om cirka 900 mkr. Affären fullföljdes i februari 2015. I samband med försäljningen amorterades 442 mkr på befintliga lån.

I januari 2015 utökades även en av checkkrediterna med 100 mkr och omfattar nu totalt 250 mkr.

Hemfosa tecknade i januari 2015 avtal om förvärv av sex samhällsfastigheter i Osloregionen. De förvärvade fastigheterna är belägna i kommunerna Skedsmo, Moss och Fredrikstad i den östra delen av Osloregionen och har ett underliggande fastighetsvärde om 1,5 mdr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 63 tusen kvadratmeter. Hyresgästerna är till 100 procent statliga verksamheter med högskola, rättsväsende och polismyndighet som största hyresgäster. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten är 9,7 år. Vidare tecknade Hemfosa i februari 2015 avtal om förvärv av ytterligare två samhällsfastigheter i Oslo till ett underliggande fastighetsvärde om motsvarande 1,5 mdr och en uthyrningsbar yta om cirka 50 tusen kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till statliga myndigheter. Återstående löptid på hyresavtalen uppgår till 8,2 år respektive 13,7 år.

I inledningen av 2015 förvärvade Hemfosa samhällsfastigheter i bland annat Västra Götaland med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster och verksamheter såsom vård, skola och äldreboenden. Förvärven hade ett totalt underliggande fastighetsvärde om 0,4 mdr.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick den 31 december 2014 till 57, varav 26 var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo och Växjö.

De förvärv som Hemfosa genomförde under det fjärde kvartalet 2014 innebar att personalen ökade med 21 personer samt att kontor etablerades i Härnösand, Karlskrona, Värnamo och Växjö.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisar för 2014 ett resultat efter skatt på 707 mkr (-3). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under året till 58 mkr (8).

Moderbolaget hade per 31 december 2014 ett eget kapital om 8 607 mkr (2 530), varav bundet eget kapital uppgick till 71 mkr (25).

Per den 31 december 2014 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (-). Koncerninterna skulder uppgick till 219 mkr (235) och koncerninterna fordringar uppgick till 7 126 mkr (3 635).

Moderbolaget förvärvade under det fjärde kvartalet ett bolag med skattemässiga underskottsavdrag uppgående till totalt 1,3 mdr, av vilka 126 mkr avser underskott hänförliga till 2014 års räkenskapsår. De skattemässiga underskotten kommer framledes, efter det att den femåriga koncernbidragsspärren upphört, kunna utnyttjas av andra bolag inom Hemfosakoncernen mot framtida överskott. Underskotten kommer att värderas som tillgång i den takt de blir tillgängliga för utnyttjande. Bolaget, Hemfosa Norden AB, blev per balansdagen nytt moderbolag till Hemfosa Sverige AB.

Hemfosa Fastigheter AB nyttjade i december 2014 en option att förvärva resterande 50 procent av aktierna i Kronfastigheter Holding AB, vilket gör att Kronfastigheter nu är ett helägt dotterbolag.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Finansiella instrument som redovisas i Rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat. Finansiella instrument, utöver derivat, redovisas till sitt upplupna anskaffningsvärde, vilket bedöms sammanfalla med verkligt värde. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvara villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa innehar räntederivat för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivatet värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering, med värdeförändringar i årets resultat. Säkringsredovisning tillämpas inte.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 14-15 i delårsrapporten. Koncernen hade, per den 31 december 2014 inga fordringar på joint ventures.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansiering samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Hemfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer.

Verksamhet och organisation

Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten organisation i syfte att arbeta effektivt och snabbfotat, vilket kan medföra ett visst beroende av enskilda medarbetare. För att minska detta beroende har organisationen stärkts under de senaste åren, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. I syfte att minimera personberoendet har bolaget tagit fram dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor.

Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Under 2013 genomfördes en oberoende och omfattande kartläggning av koncernens väsentliga processer och de interna kontrollmomenten i processerna vilket medfört att den operationella risken minskat. Resultatet av kartläggningen och de föreslagna förbättringsområdena är samtliga implementerade i den dagliga verksamheten. Under 2014 har ett fortsatt arbete med att utveckla interna processer och arbetssätt fortgått.

Vidare har Hemfosa implementerat en process som uppmuntrar medarbetare att kunna uppmärksamma eventuella oegentligheter, oetisk eller olaglig verksamhet för att ytterligare stärka en sund styrstruktur i organisationen.

Finansiering

Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv verksamhet och likt många andra fastighetsbolag är Hemfosa beroende av såväl eget kapital som externa lån för att kunna bibehålla och utveckla sitt fastighetsägande och kunna optimera sin fastighetsverksamhet.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat. Totalt fanns per den 31 december 2014 ingångna ränteswappar och räntecappar om 7 710 mkr. Det verkliga värdet på ränteswapparna var negativt och uppgick till -105 mkr på

grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. Omvärderingen i bokslutet den 31 december 2014 belastade kvartalets resultat med -49 mkr.

Känslighetsanalysen nedan visar hur Hemfosas helårsresultat skulle påverkas, positivt eller negativt, i det fall att utvalda intäkts- och kostnadsposter skulle förändras. Effekten av förändrade fastighetskostnader och driftnetto är beräknade utifrån intjäningsförmågan, se sid 10.

Känslighetsanalys, 31 december 2014

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1	+/- 4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		89%
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 1	+/- 1
Driftnetto	+/- 5	+/- 13
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+/-61
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-158
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-208

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

NYEMISSION AV PREFERENSAKTIER

Vid en extra bolagsstämma den 11 november 2014 fattades beslut om ändring i bolagsordningen för att möjliggöra aktieslaget preferensaktier, varpå Hemfosa offentliggjorde att styrelsen för och ägarna i Hemfosa Fastigheter beslutat genomföra en nyemission av preferensaktier riktad till såväl befintliga aktieägare i Hemfosa, allmänheten i Sverige som institutionella investerare i Sverige och internationellt.

Erbjudandet omfattade högst 3 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 325 kronor per preferensaktie, med möjlighet för Hemfosas styrelse att utöka erbjudandet till högst 5 000 000 preferensaktier totalt. Då intresset för erbjudandet var stort beslutade Hemfosas styrelse den 27 november 2015 att utöka erbjudandet till att omfatta högst 5 000 000 preferensaktier. Inom ramen för erbjudandet tilldelades cirka 14 000 investerare preferensaktier. Totalt tillfördes Hemfosa 1 586 mkr efter emissionskostnader. Efter nyemissionen uppgår det totala antalet aktier i Hemfosa till 70 720 104, varav 65 720 104 stamaktier och 5 000 000 preferensaktier. Genom emissionen av preferensaktier har Hemfosas aktiekapital ökat med 5 000 000 kronor och uppgår därefter till 70 720 104 kronor.

ÄGARSPRIDNING OCH BÖRSNOTERING

I mars 2014 offentliggjordes att styrelsen för och ägarna i Hemfosa Fastigheter beslutat att genomföra en ägarspridning genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier samt att notera bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet riktade sig till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och internationellt. Priset i erbjudandet fastställdes till 93 kronor per aktie. Erbjudandet omfattade totalt 34 508 879 aktier, varav 5 434 782 nyemitterade aktier och 29 074 097 befintliga aktier. Den 1 april 2014 emitterades ytterligare 4 347 826 aktier för att täcka övertilldelning då intresset var stort och erbjudandet övertecknades. Det totala värdet av erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, uppgick till cirka 3 614 mkr och Hemfosa tillfördes cirka 809 mkr i eget kapital, efter emissionskostnader.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie är sedan den 12 december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF". Sista betalkurs den 31 december 2014 uppgick till 165,0 kronor för stamaktien och 334,5 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 12 516 mkr. Per den 31 december 2014 hade Hemfosa 16 462 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner, ägde 71,8 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 28,2 procent av aktierna.

Ägarfördelning, 31 december 2014

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	6 538 383	-	9,25%	9,87%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 216 063	-	5,96%	6,37%
Swedbank Roburs fonder	3 954 914	150 000	5,80%	6,00%
Lannebo Fonder	3 771 932	-	5,33%	5,70%
Kåpan Pensioner	3 431 781	-	4,85%	5,18%
AMF Försäkring och fonder	2 056 996	-	2,91%	3,11%
Ikano Invest AB	1 667 286	-	2,36%	2,52%
Nordea Investment Funds	1 355 005	-	1,92%	2,05%
Styrelse & Ledning	4 694 452	61 400	6,7%	7,1%
Övriga	34 033 292	4 788 600	54,9%	52,1%
Summa	65 720 104	5 000 000	100,0%	100,0%

VALBEREDNING

Vid Hemfosa Fastigheters årsstämma den 4 mars 2014 beslöts att valberedningen ska utgöras av representanter för fyra av de röstmässigt största aktieägarna samt styrelsens ordförande. I enlighet härmed har följande personer utsetts till ledamöter i valberedningen:

Mats Andersson, Fjärde AP-fonden,
Christer Wachtmeister, Kåpan Pensioner,
Ramsay Brufer, Alecta Pensionsförsäkring,
Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB samt
Bengt Kjell, styrelseordförande

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Hemfosa Fastigheters utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till

60 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Det utdelningsgrundande resultatet uppgick för året till 580 mkr.

Styrelsen föreslår att, för räkenskapsåret 2014, årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av stamaktier med 6,00 kronor per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,50 kronor per stamaktie. Föreslagna avstämningsdagar är 8 maj, 20 juli, 20 oktober 2015 samt 20 januari 2016. Vidare föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om utdelning till ägarna av preferensaktier med 20,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 5,00 kronor per preferensaktie. Föreslagen utdelning motsvarar 70 procent av det utdelningsgrundande resultatet för 2014.

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2015

Styrelsen avser att till årsstämman föreslå en split av bolagets stamaktie med 2:1. Anledningen är att möjliggöra ökad likviditet och omsättning i aktien.

Hemfosa årsstämma 2015 kommer att hållas den 7 maj kl 15.00 i Stockholm.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 18 februari 2015
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Daniel Skoghäll
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Hemfosa offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden onsdagen den 18 februari 2014, klockan 07.30.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari – mars 2015	7 maj 2015
Årsredovisning 2015	Vecka 15 2015
Årsstämma 2015	7 maj 2015
Delårsrapport januari – juni 2015	21 juli 2015
Delårsrapport januari – september 2015	6 november 2015

KONTAKTINFORMATION

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

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

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	422	407	1 612	1 584
Fastighetskostnader och fastighetsadministration	-150	-134	-538	-537
Driftnetto	272	273	1 074	1 047
Central administration	-24	-13	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	12	-5	62	-
Andel i joint ventures resultat	15	26	239	125
Finansiella intäkter och kostnader	-96	-192	-480	-770
Förvaltningsresultat	179	90	821	323
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	120	10	147	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	148	-30	340	-193
Värdeförändring finansiella instrument, realiserade	-20	-	-75	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-49	-51	-202	23
Kvartalets/årets resultat före skatt	378	19	1 031	132
Aktuell skatt	-1	0	-2	-
Uppskjuten skatt	13	71	-67	99
Kvartalets/årets resultat	390	90	962	231
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Kvartalets/årets totalresultat	390	90	962	231
<i>Kvartalets/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	392	90	960	231
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	0	2	0
Kvartalets/årets resultat	390	90	962	231
Kvartalets/årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	5,7	3,6	17,3	7,4

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 december	
	2014	2013
<i>Tillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	24 400	16 284
Andelar i joint ventures	609	455
Övriga anläggningstillgångar	10	32
Summa anläggningstillgångar	25 019	16 772
Kortfristiga fordringar	94	65
Likvida medel	594	284
Summa omsättningstillgångar	688	349
Summa tillgångar	25 707	17 121
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 689	2 368
Innehav utan bestämmande inflytande	12	1
Eget kapital	8 701	2 369
Långfristiga räntebärande skulder	15 532	11 829
Övriga långfristiga skulder	106	114
Uppskjutna skatteskulder	423	430
Summa långfristiga skulder	16 061	12 373
Kortfristiga räntebärande skulder	228	1 831
Övriga kortfristiga skulder	717	548
Summa kortfristiga skulder	946	2 379
Summa skulder	17 007	14 752
Summa eget kapital och skulder	25 707	17 121

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	10	240	1 926	2 176	-	2 176
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	15	-15	-	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8	8	-	-47
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-47	-47	1	9
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-39	-39	1	-38
Årets totalresultat 2013	-	-	230	230	0	230
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Justering minoritetsandel			-13	-13	13	0
Transaktioner med koncernens ägare						
Kvittningsemission	31	2 939	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 ³	-	809	-	809
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 ³	-	1 591	-	1 591
Nedsättning av aktiekapital	0	-	0	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	41	5 324	0	5 370	0	5 370
Årets totalresultat 2014	-	-	964	964	-2	962
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	5 549	3 082	8 689	12	8 701

³ I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 133,5 mkr

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	179	88	821	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-15	-25	-239	-130
Betald inkomstskatt	3	3	-1	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167	66	581	196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändringar av rörelsefordringar	118	-31	91	60
Förändringar av rörelseskulder	-38	70	-45	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247	105	627	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 942	-139	-2 499	-503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 792	5	2 182	284
Kvartalets/årets kassaflöde	97	-28	310	42
Likvida medel vid kvartalets/årets början	498	313	284	242
Likvida medel vid årets slut	594	284	594	284

Segmentsinformation

Mkr	Helår									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	806	785	443	436	221	216	143	148	1 612	1 584
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-159	-156	-86	-86	-18	-15	-43	-41	-306	-298
<i>Underhåll</i>	-53	-54	-31	-35	-4	-9	-16	-13	-104	-110
<i>Fastighetsskatt</i>	-26	-27	-29	-29	-5	-4	-7	-8	-67	-68
Fastighetsadministration	-28	-28	-20	-19	-6	-7	-9	-6	-61	-61
Driftnetto	540	520	276	267	188	181	69	80	1 074	1 047
Central administration									-74	-79
Övriga rörelseintäkter									62	0
Andel i joint ventures resultat									239	125
Finansiella intäkter och kostnader									-480	-770
Förvaltningsresultat									821	323
Värdoförändringar fastigheter, realiserade									147	-21
Värdoförändring fastigheter, orealiserad									340	-193
Värdoförändring finansiella instrument									-277	23
Årets resultat före skatt									1 031	132
Investeringar i befintligt bestånd under året	280	402	169	232	4	13	31	20	484	667
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 31 december	12 143	7 679	5 629	4 708	3 518	2 677	3 110	1 221	24 400	16 285

Nyckeltal

	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	18,8	15,6	12,6	13,6
Soliditet, %	33,7	13,8	33,7	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % ⁵	64,6	83,9	64,6	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵	1,8	5,8	1,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr ^{6,7}	2,7	1,3	2,2	1,3
Aktierelaterade, stamaktier				
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	2,5	3,6	14,7	12,9
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie	5,7	3,6	17,3	7,4
Eget kapital, kronor per stamaktie	107,6	94,8	107,6	94,8
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie	119,9	116,4	119,9	116,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie	3,6	5,3	11,2	10,4
Utdelning, kronor per stamaktie	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	65 720	25 000	54 977	25 000
Antal utestående stamaktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000
Aktierelaterade, preferensaktier				
Resultat efter skatt, kronor per preferensaktie	2,5	-	2,5	-
Eget kapital, kronor per preferensaktie	325,0	-	325,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per preferensaktie	2,5	-	2,5	-
Utdelning, kronor per preferensaktie	2,5	-	2,5	-
Vägt genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	1 111	-	370	-
Antal utestående preferensaktier per bokslutsdagen, tusental	5 000	-	5 000	-
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter vid årets utgång	353	195	353	195
Hysesvärde vid årets utgång, mkr	2 520	1 722	2 520	1 722
Uthyrningsbar yta vid årets utgång, tusen kvm	2 516	1 704	2 516	1 704
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	24 400	16 284	24 400	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 699	9 556	9 699	9 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,7	90,0	90,7	90,0
Överskottsgrad, %	64,5	67,1	66,6	66,1
Direktavkastning, %	6,1	6,4	6,1	6,4

⁵ Per 31 december 2013 ingår ett aktieägarlån om 3 470 mkr i totala räntebärande skulder.

⁶ I räntekostnader för perioden januari-december 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr (312).

⁷ Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultaten vid beräkning av räntetäckningsgrad. Hemfosa tidigare definition visade en räntetäckningsgrad på 1,4 ggr för helåret 2013.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	15	6	58	14
Övriga externa kostnader	-11	-7	-38	-8
Personalkostnader	-8	-7	-27	-11
Avskrivningar	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	-8	-7	-6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	659	81	924	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	-46	-79	-135	-157
Årets resultat före bokslutsdispositioner	609	-6	782	-3
Bokslutsdispositioner				
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-75	-	-75	-
Resultat före skatt	534	-	707	-
Aktuell och uppskjuten skatt	-	-	-	-
Årets resultat	534	-6	707	-3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Oktober-december		Helår	
	2014	2013	2014	2013
Årets resultat	534	-6	707	-3
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	534	-6	707	-3

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 december	
	2014	2013
<i>Tillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Andelar i joint ventures	-	31
Andelar i koncernföretag	2 661	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	5 050	3 489
Övriga anläggningstillgångar	-	26
Summa anläggningstillgångar	7 711	6 079
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 076	146
Övriga kortfristiga fordringar	15	2
Kassa och bank	313	15
Summa omsättningstillgångar	2 404	163
Summa tillgångar	10 115	6 242
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Bundet eget kapital	71	25
Fritt eget kapital	8 536	2 505
Eget kapital	8 607	2 530
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	3 470
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	-
Summa långfristiga skulder	1 275	3 470
Kortfristiga räntebärande skulder	18	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	144	235
Övriga kortfristiga skulder	70	7
Summa kortfristiga skulder	232	242
Summa skulder	1 507	3 712
Summa eget kapital och skulder	10 115	6 242
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>		
Ställda säkerheter		
Andelar i koncernföretag	2 661	2 533
Ansvarsförbindelser		
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	11 356	5 811

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital under året.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i relation till fastigheternas redovisade värde i rapport över finansiell ställning.

Direktavkastning

Årets driftnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under året.

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 325 kr per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hysesintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

IAS

International Accounting Standards. Den

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

IFRS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

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

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie

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

Ränteswap

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

Räntecap

Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg

bestämd räntenivå. Avsikten med en räntecap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid delårsrapportens utgång.

Tomträttsavgäld

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

Tomträtt

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

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hysesintäkter.

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

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

Hemfosa ska vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:

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

FINANSIELLA MÅL

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