



En aktiv start på 2015

KVARTALET JANUARI-MARS 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 589 mkr (395)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 266 mkr (67), vilket motsvarar 3,57 kr per stamaktie (2,10)*
- Kvartalets resultat hänförligt till moderbolagets ägare uppgick till 416 mkr (12), motsvarande 5,95 kr per stamaktie (0,36)*
- Redovisat fastighetsvärde om 27,1 mdr (16,4) omfattar 361 direktägda fastigheter (194)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 126,19 kr per stamaktie (105,47)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 420 mkr (69), motsvarande 6,01 kr per stamaktie (2,06)*

* Antal stamaktier vid kvartalets utgång var 65 720 104 (61 372 278), antal preferensaktier vid kvartalets utgång var 5 000 000 (-)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa gjorde i början av 2015 sina första investeringar på den norska marknaden genom förvärv av åtta samhällsfastigheter i Osloregionen till ett värde om cirka 3,0 mdkr.
- I februari avyttrade Hemfosa nio logistikfastigheter till ett värde om cirka 0,8 mdkr.
- Hemfosa avtalade i februari om investering i samhällsfastigheter samt en logistikfastighet till ett värde av cirka 0,2 mdkr.
- I februari 2015 förvärvade Hemfosa samhällsfastigheter i västra Sverige till ett värde om 0,4 mdkr.
- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.



Kommentar från VD

2015 har börjat lika aktivt som 2014 avslutades – med flera strategiska förvärv, avyttringar av oprioriterade fastigheter och ett antal förlängda hyresavtal. Just den här kombinationen av affärer är kärnan i Hemfosas värdeskapande och en logisk fortsättning på den framgångsrika resa vi påbörjat.

Ett första
steg in i
Norge

NORGE - EN NY MARKNAD MED FORTSATT POTENTIAL

Under kvartalet tog vi vårt första kliv in på den norska marknaden genom förvärv av totalt åtta samhällsfastigheter med ett underliggande värde om motsvarande 3 miljarder svenska kronor. Fastigheterna ligger i Osloregionen och vi har idag en bra portfölj med långa kontrakt, låg risk och stabila motparter. Vi ser fortsatt stor potential för oss att växa vidare och etablerar nu en egen organisation för förvaltning och utveckling för att stärka vår position på den norska marknaden.

SVERIGE - FÖRVALTA, UTVECKLA OCH SLÅ TILL

Som de flesta vet agerar vi just nu i en tydlig lågräntemiljö, vilket innebär att det inte är helt lätt att hitta och genomföra enkla bra affärer. Vi kommer vara fortsatt aktiva för att ta till vara de möjligheter som uppstår och där Hemfosas storlek, flexibilitet och kompetens bäst kommer till sin rätt, vid köp av styckvisa fastigheter och riktigt komplexa portföljer.

I linje med vår uttalade strategi utökade vi under kvartalet vår portfölj av samhällsfastigheter i Sverige genom förvärv av fastigheter med ett sammanlagt värde om cirka en halv miljard. Samhällsfastigheter står därmed för 57 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Samtidigt avyttrade vi också fastigheter till ett värde om nästan 1 miljard kronor, där den största delen var en portfölj inom det för oss mindre prioriterade segmentet Logistikfastigheter.

Inom vår förvaltningsverksamhet omförhandlade vi och förlängde ett flertal kontrakt samt tecknade nya avtal med långsiktiga hyresgäster. Det här ser vi som ett bevis på att Hemfosa uppfattas som en lyhörd och kompetent hyresvärd som möter sina hyresgästers behov, vilket i sin tur gör att vi kan ingå hyresavtal som genererar stabila starka kassaflöden.

ÖKAD INTJÄNING - RUSTA FÖR FORTSATT TILLVÄXT

Vidare ökade vi förvaltningsresultatet under första kvartalet till 266 mkr, jämfört med 67 mkr för motsvarande period föregående år. Vi fortsätter ha fokus inställt på att öka intjäningskapaciteten, och jag är stolt över att vi vid kvartalets slut hade en intjäningsförmåga på 1,3 mdkr jämfört med 0,6 mdkr vid samma tidpunkt föregående år.

Jag har förmånen att leda en kompetent, jämställd och växande organisation där vi tillsammans formar en stark företagskultur som ständigt utvecklas och drivs av att göra bra affärer.

Hemfosa ska vara den största och bästa ägaren av samhällsfastigheter, genomföra komplexa transaktioner och sälja udda innehav för att därigenom öka kvaliteten i fastighetsportföljen. Fortsatt tillväxt kräver finansiering, och det är anledningen till att styrelsen vid årets stämma kommer att be om mandat att emittera nya preferensaktier. Vi vill vara redo om vi behöver det. Samtidigt fortsätter vi utveckla vår verksamhet genom att förvärva fastigheter med starka kassaflöden, som i sin tur skapar aktieägarvärde och möjliggör höga utdelningar. En inte alltför dålig ekvation.

Öka kvaliteten
i fastighets-
portföljen

Jens Engwall, VD

Kvartalsöversikt

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hyresintäkter	589	395	1 612
Fastighetskostnader och -administration	-221	-151	-538
Driftnetto	367	244	1 074
Central administration	-28	-16	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-3	20	62
Andel i joint ventures resultat	36	-5	239
Finansiella intäkter och kostnader	-106	-176	-480
Förvaltningsresultat	266	67	821
Värdeförändring på fastigheter	268	23	487
Värdeförändring på finansiella instrument	-52	-68	-277
Aktuell skatt	-2	-1	-2
Uppskjuten skatt	-72	-9	-67
Årets resultat	408	12	962
Övrigt totalresultat			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-32	-	-
Årets totalresultat	376	12	962

Årets resultat hänförligt till:

Moderbolagets ägare	416	12	960
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	0	2
Årets totalresultat	408	12	962

Årets resultat per stamaktie före och efter utspädning, kronor

5,95 0,36 17,31

Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Förvaltningsfastigheter	27 140	16 390	24 400
Andelar i intresseföretag och joint ventures	641	450	609
Derivat	1	-	-
Övriga anläggningstillgångar	13	27	10
Kortfristiga fordringar	303	151	94
Likvida medel	551	195	594
Summa tillgångar	28 648	17 213	25 707
Eget kapital	9 027	5 765	8 701
Räntebärande skulder	17 880	10 198	15 761
Derivat	155	179	106
Uppskjutna skatteskulder	436	438	423
Övriga skulder	1 150	634	717
Summa eget kapital och skulder	28 648	17 213	25 707

Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420	69	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-855	-82	-2 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	392	-75	2 182
Totalt kassaflöde	-42	-88	310

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Avkastning på eget kapital, %	15,4	7,8	12,6
Soliditet, %	31,5	33,5	33,7
Belåningsgrad fastigheter, %	65,9	62,2	64,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr ¹	3,1	1,4	2,2

Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	3,67	2,10	14,71
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie	5,95	0,36	17,31
Eget kapital, kronor per stamaktie	112,55	93,93	107,67
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie	126,19	105,47	119,96
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie	6,01	2,06	11,18
Utdelning föreslagen till årsstämman, kronor per stamaktie	6,00	-	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	65 720	33 492	54 977
Antal utestående stamaktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	61 372	65 720

Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Utdelning föreslagen till årsstämman, kronor per preferensaktie	5,00	-	2,50
Eget kapital, kronor per preferensaktie	325,00	-	325,00
Antal utestående preferensaktier per bokslutsdagen, tusental	5 000	-	5 000

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Antal fastigheter	361	194	353
Hyresvärde, mkr	2 688	1 722	2 520
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 545	1 704	2 516
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	27 140	16 390	24 400
Fastighetsvärde, kronor per kvm	10 664	9 619	9 699
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,8	90,3	90,7
Överskottsgrad, %	62,5	61,8	66,6
Direktavkastning, %	6,1	5,9	6,1

1 I räntekostnader för perioden januari-december 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr.

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hyresintäkter	589	395	1 612
Fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration	-221	-151	-538
Driftnetto	367	244	1 074
Central administration	-28	-16	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-3	20	62
Andel i joint ventures resultat	36	-5	239
Finansiella intäkter och kostnader	-106	-176	-480
Förvaltningsresultat	266	67	821
Värdeförändring på fastigheter	268	23	487
Värdeförändring på finansiella instrument	-52	-68	-277
Årets resultat före skatt	482	22	1 031
Aktuell skatt	-2	-1	-2
Uppskjuten skatt	-72	-9	-67
Årets resultat	408	12	962

KOMMENTAR TILL FÖRSTA KVARTALET JAN-MARS 2015

Under första kvartalet 2015 genomförde Hemfosa de första fastighetsförvärven i Norge via bolaget Samfunnsbygg som Hemfosa äger till 97,2 procent. Totalt förvärvades åtta samhällsfastigheter i Osloområdet med ett underliggande värde om motsvarande cirka 3,0 mdkr. Hemfosa förvärvade därutöver samhällsfastigheter i västra Sverige till ett värde om 0,4 mdkr. Från och med den 1 januari 2015 konsolideras det tidigare hälftenägda bolaget Kronfastigheter Holding AB som helägt dotterbolag.

Under kvartalet avyttrades fastigheter med ett underliggande värde om 1,0 mdkr. Den största avyttringen avsåg en portfölj med nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, mellersta och västra Sverige.

Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas totala fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2015 till 2 545 tusen kvadratmeter (1 704). Uthyrningsgraden uppgick till 91,8 procent (90,3). Direktavkastningen för hela portföljen uppgick till 6,1 procent (6,7).

Uthyrningsmarknaden har varit stark under kvartalet och ett flertal hyresavtal har om- eller nyförhandlats. Många förhandlingar pågår med nuvarande och nya hyresgäster. Projekt vad gäller hyresgäst Anpassningar och renoveringar pågår. Totalt gjordes investeringar i befintligt fastighetsbestånd med 94 mkr under kvartalet.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 36 mkr (-5), vilket till övervägande del kom från innehavet i Söderport Holding AB. Den totala resultatandelen från joint ventures utgjordes av 27 mkr (19) i förvaltningsresultat, 23 mkr (-25) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -14 mkr (1) i övriga poster.

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

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 268 mkr (23), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 71 mkr (-2) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 198 mkr (25). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -52 mkr (-68) som i sin helhet avser orealiserade värdeförändringar. Den fortsatt sjunkande marknadsräntan har ökat det negativa värdet på ränteswapparna.

Investeringarna i norska fastigheter har under kvartalet genererat en valutakurseffekt i övrigt totalresultat om -32 mkr.

Kassaflöde

Kvartalets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 420 mkr (69), vilket motsvarar 6,01 kronor per stamaktie (2,06). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -855 mkr (-82), varav investeringar i befintliga fastigheter -94 mkr (-112), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 254 mkr (-), avyttring av dotterbolag och fastigheter 502 mkr (30) och övriga poster om -8 mkr (-).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 392 mkr (-75). Utöver upptagna lån och amorteringar, i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 470 mkr (556) och amorteringar till -54 mkr (-1 056). Under kvartalet utdelades 25 mkr (-) till preferensaktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med -42 mkr (-89) under kvartalet.

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 är udda vad avser geografi och/eller kategori.

61%
andel av
koncernens
driftnetto

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter bidrar med cirka 60 procent av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 31 mars 2015 totalt 185 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 1 137 tusen kvadratmeter.

Under kvartalet förvärvades totalt 19 samhällsfastigheter, varav de största förvärven genomfördes i Norge, där åtta fastigheter med underliggande fastighetsvärde om cirka 3,0 mdkr förvärvades. Fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar yta om 113 tusen kvadratmeter och är fullt uthyrda. Hyresgästerna är statliga verksamheter, såsom högskola, rättsväsende och polismyndighet. Vidare förvärvades elva fastigheter belägna främst i Västra Götaland med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster med verksamheter såsom vård, skola och äldreboenden.

Uthyrningsgraden för segmentet utvecklades positivt under kvartalet, från 96,2 procent till 96,5 procent. Direktavkastningen för Samhällsfastigheter uppgick till 6,4 procent.

Ett flertal större projekt fortlöpte avseende ombyggnad och nybyggnad åt bland annat Polismyndigheten, Domstolsverket och kommuner. Under kvartalet gjordes investeringar i befintliga fastigheter för 46 mkr.

Samhällsfastigheter (mkr)	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hysesintäkter	328	198	806
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-68	-48	-159
<i>Underhåll</i>	-15	-13	-53
<i>Fastighetsskatt</i>	-8	-7	-26
Fastighetsadministration	-12	-7	-28
Driftnetto	225	122	540
Antal fastigheter, vid årets slut	185	85	165
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	1137	629	977
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	94,1	96,2

* exklusive garage

16%
andel av
koncernens
driftnetto

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 31 mars 2015 totalt 61 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 519 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 81,9 procent. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,3 procent.

Uthyrningsarbetet under kvartalet innefattade ett flertal omförhandlade och nytecknade hyreskontrakt. I fastigheten Tulpanen 3 i Mölndal tecknades två nya avtal om totalt 3 100 kvadratmeter. Avtalen löper på fyra respektive fem år. Under kvartalet gjordes investeringar i befintliga fastigheter för 34 mkr.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hysesintäkter	125	106	443
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-32	-27	-86
<i>Underhåll</i>	-14	-8	-31
<i>Fastighetsskatt</i>	-9	-7	-29
Fastighetsadministration	-10	-4	-20
Driftnetto	60	60	276
Antal fastigheter, vid årets slut	61	45	63
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	519	429	527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81,5	84,5	81,9

* exklusive garage

12%
andel av
koncernens
driftnetto

LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 31 mars 2015 totalt 22 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 405 tusen kvadratmeter och uthyrningsgraden uppgick till 95,1 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 6,3 procent.

Under kvartalet avyttrades nio logistikfastigheter till ett värde om 0,8 mdkr. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta på 116 tusen kvadratmeter.

Logistikfastigheter (mkr)	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hysesintäkter	50	56	221
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-3	-5	-18
<i>Underhåll</i>	-0	-2	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-5
Fastighetsadministration	-1	-1	-6
Driftnetto	43	47	188
Antal fastigheter, vid årets slut	22	23	31
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	405	407	522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	94,1	91,4

* exklusive garage

11%
andel av
koncernens
driftnetto

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Per den 31 mars 2015 ingick 93 fastigheter i segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Uthyrningsgraden uppgick till 87,9 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 484 tusen kvadratmeter. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,7 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hysesintäkter	86	34	143
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-26	-13	-43
<i>Underhåll</i>	-13	-3	-16
<i>Fastighetsskatt</i>	-4	-1	-7
Fastighetsadministration	-4	-2	-9
Driftnetto	39	15	69
Antal fastigheter, vid årets slut	93	41	94
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	484	240	491
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,9	84,0	87,4

* exklusive garage

Aktuell intjäningsförmåga

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

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	31 mars 2015
Hyresintäkter	2 443
Fastighetskostnader	-660
Fastighetsadministration	-73
Driftnetto	1 710
Central administration	-102
Andel i joint ventures resultat	118
Finansiella intäkter och kostnader	-443
Förvaltningsresultat	1 283

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

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

Fastighetsbeståndet

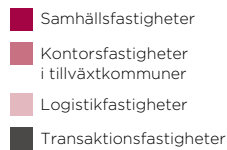
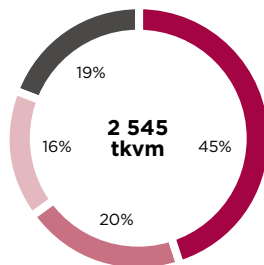
Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 mars 2015 totalt 361 fastigheter (194). 89 procent av det totala fastighetsvärdet hänförs till Sverige och elva procent till Norge. Det svenska beståndet har en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige. Omkring 40 procent av fastighetsvärdet för det svenska beståndet finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Fastigheterna hade ett totalt värde om 27,1 mdkr (16,4). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 2 545 tusen kvadratmeter (1 704) med ett hyresvärde om 2 688 mkr (1 722).

Under kvartalet har Hemfosa förvärvat 20 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 3,3 mdkr och en uthyrningsbar yta om 162 tusen kvadratmeter.

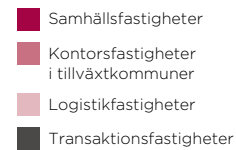
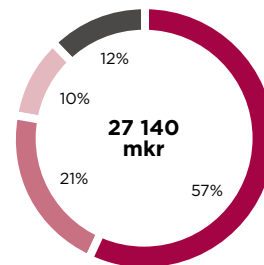
Uthyrningsbar yta per segment

Per den 31 mars 2015



Redovisat fastighetsvärde per segment

Per den 31 mars 2015



De största förvärven som genomfördes under kvartalet var i segmentet Samhällsfastigheter. I Norge förvärvades fastigheter till ett värde av cirka 3,0 mdkr. Fastigheterna är belägna i Oslo-regionen och omfattar en total uthyrningsbar yta om 113 tusen kvadratmeter och är fullt uthyrda. Hyresgästerna är statliga verksamheter, såsom högskola, rättsväsende och polismyndighet. I Västra Götaland förvärvades elva samhällsfastigheter med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster med verksamheter inom vård, skola och äldreboenden.

Under kvartalet avyttrades tolv fastigheter till ett underliggande värde om 1,0 mdkr. Den största avyttringen avsåg försäljning av nio logistikfastigheter till ett värde om 0,8 mdkr och en yta på 116 tusen kvadratmeter. Övriga försäljningar avsåg tre mindre fastigheter, en inom Kontor i tillväxtkommuner och två inom segmentet Transaktion.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 94 mkr, varav 60 mkr avsåg hyresgästanpassningar, 19 mkr avsåg renoveringar och 16 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

Fastighetsinformation, 31 mars 2015

Per segment	Uthyrnings- bar yta, tusen kvm*	Hyses- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- kontraktens återstående löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	1 137	1 450	96,5	6,9	15 459	185
Kontorsfastigheter	519	610	81,5	3,5	5 684	61
Logistikfastigheter	405	233	95,1	8,1	2 788	22
Transaktionsfastigheter	484	395	87,9	3,0	3 209	93
Totalt	2 545	2 688	91,7	5,8	27 140	361

* exklusive garage

Per region	Uthyrnings- bar yta, tusen kvm*	Hyses- värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- kontraktens återstående löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	420	432	91,9	6,6	4 030	85
Mellan	599	593	94,0	4,8	5 811	76
Stockholm	413	579	91,5	5,6	6 267	52
Syd	604	487	91,9	4,4	4 547	91
Väst	399	394	84,0	6,0	3 616	49
Norge	109	204	100,0	10,1	2 869	8
Totalt	2 545	2 688	91,7	5,8	27 140	361

* exklusive garage

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

Januari-mars 2015

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	40	3 260	-
Kontorsfastigheter	34	-	63
Logistikfastigheter	9	-	771
Transaktionsfastigheter	12	32	18
Totalt	94	3 292	851

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	17	32	-
Mellan	17	-	-
Stockholm	24	-	530
Syd	12	-	321
Väst	25	391	-
Norge	-	2 869	-
Totalt	94	3 292	851

FASTIGHETSBESTÄNDETS 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.

Värderingsteknik

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationssantagandet 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 restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,8 procent, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,0 procent per den 31 december 2014. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,7 procent respektive 8,7 procent.

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 27,6 mdkr. Den totala värdeförändringen under kvartalet uppgick till 2 881 mkr varav 3 439 mkr avsåg förvärvade fastigheter, 94 mkr avsåg värdehöjande investeringar i fastigheterna, 71 mkr avsåg realiserad värdeförändring, 939 mkr avsåg värdet på avyttrade fastigheter och 198 mkr avsåg orealiserad värdeförändring. Rabatt för uppskjuten skatt som erhållits i samband med förvärv, 443 mkr, ingår i det redovisade fastighetsvärdet i Rapport över finansiell ställning negativt. Totalt redovisat värde uppgår till 27,1 mdkr.

Redovisat fastighetsvärde

Mkr	31 mars 2015
Ingående värde för året	24 718
Förvärvade fastigheter	3 439
Investeringar i befintliga fastigheter	94
Avyttrade fastigheter	-939
Realiserad värdeförändring i årets resultat	71
Orealiserad värdeförändring i årets resultat	198
Utgående värde för kvartalet	27 583
Förvärvad uppskjuten skatt	-443
Redovisat fastighetsvärde	27 140

Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 31 mars 2015 delägare i tre joint ventures. I samtliga bolag är Hemfosas ägarandel 50 procent med ytterligare endast en ägare. Ägandet regleras av aktieägaravtal 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 venture, 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	
	2015	2014	2015*	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Kapitalandel, 31 mars	610	376	-	39	23	21	7	13	640	450
Ägarandel %, 31 mars	50	50	-	50	50	50	50	50	50	50
Resultatandel, januari-mars	36	-14	-	8	0	0	0	0	36	-5
<i>Varav:</i>										
Förvaltningsresultat	27	10	-	8	0	0	0	0	27	19
Värdeförändring fastigheter	39	-2	-	2	-	-	-	-	39	0
Värdeförändring finansiella instrument	-16	-25	-	-	-	-	-	-	-16	-25
Uppskjuten skatt	-7	6	-	-3	-	-	-	-	-7	3
Övrigt	-7	-3	-	1	-	-	-	-	-7	-2

* Resterande 50 procent av aktierna förvärvades den 22 december 2014 då Kronfastigheter Holding AB blev ett helägt dotterbolag till Hemfosa.

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 31 mars 2015 fastigheter för cirka 5,1 mdr med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för kvartalet till 36 mkr (-14) varav 27 mkr (10) avser förvaltningsresultat, 39 mkr (-2) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, 16 mkr (-25) värdeförändringar på finansiella instrument samt -14 mkr (3) som avser övriga poster, inklusive uppskjuten skatt.

Söderport har under kvartalet tecknat avtal om förvärv av fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 0,4 mdkr. Förvärvet omfattar 24 fastigheter för produktion och lager om sammanlagt 139 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och en genomsnittlig kvarvarande hyrestid om 7,1 år. De största fastigheterna är belägna i orterna Hallstahammar, Olofström samt Oskarshamn, övriga mindre fastigheter finns på 16 orter i södra och mellersta Sverige. Tillträde kommer att ske under det andra kvartalet 2015.

Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	31 mar 2015	31 mar 2014
Antal fastigheter	45	19
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	613	363
<i>Hemfosas andel av utvald finansiell information</i>		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter januari-mars, mkr	64	39
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 534	1 488
Eget kapital, mkr	608	360
Räntebärande skulder, mkr	1 605	981
Derivat, mkr	248	146
Uppskjuten skattefordran (-) eller skatteskuld, mkr	58	12

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

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick per den 31 mars 2015 till 9 027 mkr (5 765), vilket motsvarar en soliditet på 31,5 procent (33,5). Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 598 mkr (5 943) per den 31 mars 2015. I februari 2015 förvärvades fastigheter i Norge med eget kapital samt med extern finansiering upptagen i norska kronor. Investeringen i Norge är inte valutasäkrad.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2015 till 17 880 mkr varav 16 652 mkr avsåg lån från kreditinstitut, 1 191 mkr obligationslån, 18 mkr säljarreverser och 20 mkr avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr, varav 118 mkr var outnyttjat vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr vilka var outnyttjade per den 31 mars 2015. Ett lån är upptaget i norska kronor avseende förvärv av fastigheter i Norge.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 65,9 procent (62,2) av fastighetsportföljens redovisade värde i Rapport över finansiell ställning. Genomsnittlig ränta per 31 mars 2015 uppgick till 2,30 procent (4,28). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,5 år (2,4).

Räntebindning uppdelat på instrument den 31 mars 2015

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	16 046	-7 039	-528	8 479	47
1-2 år	0	2 995	0	2 995	17
2-3 år	1 800	385	192	2 377	13
3-4 år	0	2 860	336	3 196	18
4-5 år	34	800	0	834	5
>5 år	0	0	0	0	0
Summa	17 880	0	0	17 880	100

Ingångna avtal om ränteswappar och räntecappar med en total volym om 7 567 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat och räntecappar. Totalt fanns det per den 31 mars 2015 ingångna ränteswappar om 7 039 mkr och räntecappar om 1 056 mkr. Hemfosa har under det första kvartalet utökat del av sin derivatportfölj med nya ränteswappar om 385 mkr dels för att tillmötesgå villkor i tillkommande förvärvsfinansieringar och dels för att dra nytta av det låga ränteläget i marknaden.

Enligt Hemfosas finanspolicy beaktas räntebindningstiden på räntetak (cappar) utifrån strikenivån på räntetaket och marknadens prissättning ett år framåt av Stibor 3-månader (terminspris). Om terminspriset ett år framåt på Stibor 3-månader är mer än 1,5 procentenheter högre än strikenivån räknas 50 procent av räntetakets underliggande volym räntebindningsmässigt kortare än ett år. Resterande 50 procent hanteras som en lång räntebindning med samma löptid som räntetaket. Om skillnaden mellan terminspriset och strikenivån understiger 1,5 procentenheter räknas 100 procent av takets volym som räntebunden till taket förfaller. Till följd av fallande marknadsräntor översteg, per den 31 mars 2015, skillnaden mellan terminspriset på Stibor 3-månader och strikenivån på bolagets räntetak 1,5 procentenheter varför endast 50 procent av volymen på bolagets räntetak i tabellen ovan hanteras som en lång räntebindning med samma löptid som räntetaket emedan resterande 50 procent av volymen på bolagets räntetak räknas räntebindningsmässigt som kortare än ett år. Volymen på avtalade räntetak är dock oförändrad,

1 056 mkr. Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntecappar, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 52,6 procent av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad.

Räntebindning, ränteswappar den 31 mars 2015

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	0	0,00	0
1-2 år	2 995	0,45	-23
2-3 år	385	0,14	-1
3-4 år	2 860	1,06	-92
4-5 år	800	1,44	-40
>5 år	0	0,00	0
Summa	7 039	0,79	-155

Under det första kvartalet 2015 upptogs nya lån på totalt 2 637 mkr, varav 2 073 mkr avser förvärv av fastigheter i Norge, 16 mkr avser refinansiering och 549 mkr avser nyttjande av befintliga kreditfaciliteter. Under kvartalet amorterades totalt 511 mkr, varav 457 mkr avser amortering vid försäljning av fastigheter, 19 mkr avser amortering av checkkredit och 35 mkr avser löpande amortering enligt låneavtal. Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var en ökning med 2 126 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 mars 2015 emedan räntetaken hade ett positivt verkligt värde. Sammanlagt uppgår värdet på ränteswappar och räntetak till -155 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (2,7).

Förfallostruktur räntebärande skulder den 31 mars 2015

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr*	Summa, mkr
2015	19	0	280	34	315
2016	3 430	19	344	42	386
2017	6 954	39	249	37	286
2018	5 189	29	144	32	176
2019	207	1	57	6	63
2020-	2 081	12	16	0	16
Totalt	17 880	100			

* Per 31 mars 2015 har samtliga ränteswappar ett negativt värde. Angiven nettoränta i tabellen är därmed hänförlig till swappar med negativt värde.

Övriga upplysningar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick den 31 mars 2015 till 57, varav 25 var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo och Växjö.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisar för första kvartalet 2015 ett resultat efter skatt på 40 mkr (23). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under kvartalet till 12 mkr (10).

Moderbolaget hade per 31 mars 2015 ett eget kapital om 8 598 mkr (5 943), varav bundet eget kapital uppgick till 71 mkr (61).

Per den 31 mars 2015 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (-).

Koncerninterna skulder uppgick till 1 245 mkr (75) och koncerninterna fordringar uppgick till 8 205 mkr (3 999).

Under kvartalet har moderbolaget erhållit en sakvärdesutdelning från Hemfosa Norden AB där moderbolaget erhöll samtliga aktier i Hemfosa Sverige AB.

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.

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34. Förutom ovanstående är i denna rapport tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för 2014.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15-16 i delårsrapporten. Koncernen hade per den 31 mars 2015 inga fordringar på joint ventures.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

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

I och med förvärv av fastigheter i Norge under februari 2015 är koncernen numera exponerat för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar och intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag

och fastigheter då oftast affären förhandlas och avtalas en tid före själva tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot omräkning av valutakurs. För närvarande har bolaget inte ingått några valutasäkringar men arbetar kontinuerligt med frågeställningen och det ska inte uteslutas att bolaget kan komma att ingå valutasäkringar från tid till annan.

Känslighetsanalys, den 31 mars 2015

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 24
Ekonomisk uthyrningsgrad, 91%		
Ekonomisk uthyrningsgrad enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/- 24
Fastighetskostnader enligt intjäningsförmåga	+/- 1	+/-7
Driftnetto enligt intjäningsförmåga	+/- 5	+/-86
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/- 10	+/- 80
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+/-83
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-179
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-192

1 Med hänsyn till derivatavtal

2 Utan hänsyn till derivatavtal

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Bolagets preferensaktie är sedan den 12 december 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF PREF". Sista betalkurs den 31 mars 2015 uppgick till 197,00 kronor för stamaktien och 337,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 14 812 mkr. Per den 31 mars 2015 hade Hemfosa 16 607 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner, ägde 70,3 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 29,7 procent av aktierna.

Ägarfördelning, den 31 mars 2015

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-Fonden	6 538 383		9,25%	9,87%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	6 316 467		8,93%	9,54%
Swedbank Robur fonder	4 212 588	150 000	6,17%	6,38%
Kåpan Pensioner	3 431 781		4,85%	5,18%
Lannebo Fonder	3 345 732		4,73%	5,05%
Ikano Invest AB	1 667 286		2,36%	2,52%
Enter fonder	1 227 590		1,74%	1,85%
BP2S Lux/Henderson HHF SICAV	1 217 000		1,72%	1,84%
Styrelse och ledning	4 440 452	43 800	6,34%	6,71%
Övriga	33 322 825	4 806 200	53,92%	51,05%
Summa	65 720 104	5 000 000	100,0%	100,0%

FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMA 2015

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 räkenskapsåret 2014, 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. 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.
- Styrelsen avser att till årsstämman föreslå en split av bolagets aktier med 2:1. Anledningen är att möjliggöra ökad likviditet och omsättning i aktien.

Hemfosas 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 7 maj 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 7 maj 2015, klockan 07.30.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari – juni 2015

21 juli 2015

Delårsrapport januari – september 2015

6 november 2015

Bokslutskommuniké januari – december 2015

19 februari 2016

KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB

Telefon +46 8 448 04 80

Besöksadress Hästholmsvägen 28

Postadress Box 2020, 131 02 Nacka

www.hemfosa.se

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

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Hyresintäkter	589	395	1 612
Fastighetskostnader och fastighetsadministration	-221	-151	-538
Driftnetto	367	244	1 074
Central administration	-28	-16	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-3	20	62
Andel i joint ventures resultat	36	-5	239
Finansiella intäkter och kostnader	-106	-176	-480
Förvaltningsresultat	266	67	821
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	71	-2	147
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	198	25	340
Värdeförändring finansiella instrument, realiserade	-	-	-75
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-52	-68	-202
Årets resultat före skatt	482	22	1 031
Aktuell skatt	-2	-1	-2
Uppskjuten skatt	-72	-9	-67
Årets resultat	408	12	962
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferensers vid omräkning av utländska verksamheter	-32	-	-
Årets totalresultat	376	12	962
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare	416	12	960
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	0	2
Årets resultat	408	12	962
Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor	5,95	0,36	17,31

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	31 mars		2014
	2015	2014	
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	27 140	16 390	24 400
Andelar i joint ventures	641	450	609
Derivat	1	-	3
Övriga anläggningstillgångar	12	27	7
Summa anläggningstillgångar	27 794	16 867	25 019
Kortfristiga fordringar	303	151	94
Likvida medel	551	195	594
Summa omsättningstillgångar	854	346	688
SUMMA TILLGÅNGAR	28 648	17 213	25 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	9 022	5 765	8 689
Innehav utan bestämmande inflytande	5	0	12
Eget kapital	9 027	5 765	8 701
Långfristiga räntebärande skulder	17 697	8 553	15 532
Övriga långfristiga skulder	157	179	106
Uppskjutna skatteskulder	436	438	423
Summa långfristiga skulder	18 290	9 170	16 061
Kortfristiga räntebärande skulder	183	1 645	228
Övriga kortfristiga skulder	1 149	634	717
Summa kortfristiga skulder	1 332	2 279	945
Summa skulder	19 622	11 449	17 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 648	17 213	25 707

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225		2 118	2 368	1	2 369
Resultat januari-mars 2014	-	-	-	12	12	0	12
Transaktioner med koncernens ägare, januari-mars 2014							
Kvittningsmission	31	2 939	-	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	5	409 ¹	-	-	414	-	414
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0	0	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	36	3 348	-	0	3 384	-	3 384
Utgående eget kapital 2014-03-31	61	3 573	-	2 130	5 764	1	5 765
Transaktioner med koncernens ägare, april-december 2014							
Nyemission, stamaktier	5	390 ¹	-	-	395	-	395
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 ²	-	-	1 591	-	1 591 ³
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	10	1 976	-	0	1 986	0	1 986
Justering minoritetsandel	-	-	-	-13	-13	13	0
Resultat april-december 2014	-	-	-	952	952	-2	950
Utgående eget kapital 2014-12-31	71	5 549	-	3 069	8 689	12	8 701
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 069	8 689	12	8 701
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	1	1
Transaktioner med koncernens ägare							
Justering nyemission, preferensaktier	-	-2 ³	-	-	-2	-	-2
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-50 ⁴	-50	-	-50
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-2	-	-50	-52	-	-52
Resultat januari-mars 2015	-	-	-	416	416	-8	408
Övrigt totalresultat januari-mars 2015	-	-	-32	-	-32	-	-32
Utgående eget kapital 2015-03-31	71	5 547	-32	3 435	9 021	5	9 027

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

2 Preferenskapitalet utgör 325,00 kronor per preferensaktie, totalt 1 625 mkr.

3 I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 34 mkr, samt skatt 7 mkr. Justeringsraden i kvartalet avser emissionskostnader hänförliga till nyemission av preferensaktier genomförd under 2014.

4 Under kvartalet har 25 mkr delats ut till preferensaktieägare. Resterande 25 mkr av fastställd utdelning har omklassificerats till övriga kortfristiga skulder.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	266	67	821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-36	5	-239
Betald inkomstskatt	-8	-4	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223	68	581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-208	-87	91
Förändringar av rörelseskulder	405	88	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420	69	627
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-855	-82	-2 499
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	392	-76	2 182
Årets kassaflöde	-43	-89	310
Likvida medel vid årets början	594	284	284
Likvida medel vid årets slut	551	195	594

Segmentsinformation

Mkr	Jan-mar									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	328	198	125	106	50	56	86	34	589	395
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-68	-48	-32	-27	-3	-5	-26	-13	-129	-93
<i>Underhåll</i>	-15	-13	-14	-8	-0	-2	-13	-3	-43	-27
<i>Fastighetsskatt</i>	-8	-7	-9	-7	-1	-1	-4	-1	-22	-16
Fastighetsadministration	-12	-7	-10	-4	-1	-1	-4	-2	-27	-15
Driftnetto	225	122	60	60	43	47	39	15	367	244
Central administration									-28	-16
Övriga rörelseintäkter och -kostnader									-3	20
Andel i joint ventures resultat									36	-5
Finansiella intäkter och kostnader									-106	-176
Förvaltningsresultat									266	67
Värdeförändringar fastigheter, realiserade									71	-2
Värdeförändring fastigheter, orealiserad									209	25
Värdeförändring finansiella instrument									-52	-68
Årets resultat före skatt									494	22
Investeringar i befintligt bestånd under jan-mars	40	70	33	38	9	1	12	4	94	112
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 31 mars	15 459	7 763	5 684	4 744	2 788	2 698	3 209	1 185	27 140	16 390

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Nettoomsättning	12	10	58
Övriga externa kostnader	-9	-4	-38
Personalkostnader	-7	-6	-27
Avskrivningar	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-4	0	-7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	88	83	924
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12	-61	-135
Årets resultat före bokslutsdispositioner	72	23	782
Bokslutsdispositioner			
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	-75
Årets resultat före skatt	72	23	707
Aktuell och uppskjuten skatt	-	-	-
Årets resultat	72	23	707

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Jan-mar		Helår
	2015	2014	2014
Årets resultat	72	23	707
Årets övrigt totalresultat			
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>			
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-32	-	-
Årets totalresultat	40	23	707

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	31 mars		2014
	2015	2014	
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	0	-	0
Andelar i joint ventures	-	31	0
Andelar i koncernföretag	2 876	2 533	2 661
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	5 460	3 489	5 050
Övriga anläggningstillgångar	-	26	-
Summa anläggningstillgångar	8 336	6 079	7 711
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 749	510	2 076
Övriga kortfristiga fordringar	13	1	15
Kassa och bank	34	0	313
Summa omsättningstillgångar	2 828	511	2 404
Summa tillgångar	11 164	6 590	10 115
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	71	61	71
Fritt eget kapital	8 527	5 882	8 536
Eget kapital	8 598	5 943	8 607
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	495	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	75	75
Summa långfristiga skulder	1 275	570	1 275
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	18
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 170	-	144
Övriga kortfristiga skulder	90	78	70
Summa kortfristiga skulder	1 260	78	232
Summa skulder	2 535	648	1 507
Summa eget kapital och skulder	11 164	6 590	10 115
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	2 876	2 533	2 661
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	11 472	6 506	11 356

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Kvartalets/delårsrapportens resultat i relation till genomsnittligt eget kapital under kvartalet.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid kvartalets/delårsrapportens utgång i relation till fastigheternas redovisade värde i rapport över finansiell ställning.

Direktavkastning

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i förhållande till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under kvartalet/delårsperioden.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i relation till antal stamaktier vid kvartalets/delårsperiodens utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid kvartalets/delårsperiodens utgång.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Kvartalets/delårsrapportens 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 kvartalet, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

Resultat per stamaktie

Kvartalets/delårsrapportens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för kvartalet, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

Ränteswap

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

Räntecap

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastigheter

Fastigheter med direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

Kvartalets/delårsperiodens driftnetto i relation till kvartalets/delårsperiodens 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