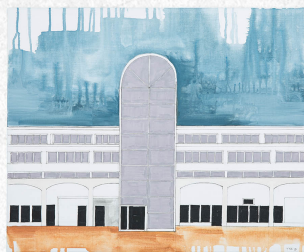


Delårsrapport januari–juni 2014

Konsten att äga rätt samling



Väl för-
beredda för
tillväxt

KVARTALET APRIL-JUNI 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 386 mkr (399)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 333 mkr (113), vilket motsvarar 5,1 kronor per aktie (4,5)
- Resultat efter skatt uppgick till 333 mkr (152), motsvarande 5,1 kronor per aktie (6,1)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 67 mkr (26), motsvarande 1,0 kronor per aktie (1,0)

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 781 mkr (789)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 399 mkr (172), vilket motsvarar 8,0 kronor per aktie (6,9)
- Resultat efter skatt uppgick till 345 mkr (72), motsvarande 7,0 kronor per aktie (2,9)
- Redovisat fastighetsvärde om 17,3 mdr (16,0) omfattar 195 direktägda fastigheter (201)
- Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 110,2 kronor (110,4)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 134 mkr (78), motsvarande 2,7 kronor per aktie (3,1)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Den i noteringsprospektet beskrivna övertilldelningsoptionen utnyttjades fullt ut, vilket ökade eget kapital ytterligare med totalt 395 mkr. Hemfosa har i samband med ägarspridningen tillfört totalt 809 mkr efter emissionskostnader
- Hemfosa emitterade den 30 april 2014 obligationslån om totalt 1 200 mkr, vilka noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 12 juni 2014
- Två fastigheter i Kristianstad förvärvades och två avyttrades i Partille respektive Göteborg i en samlad transaktion om totalt 180 mkr
- Samhälls- och kontorsfastigheter i Sundsvall, med bland annat Mittuniversitetet och Nordea som hyresgäst, förvärvades till ett värde av 664 mkr
- Den totala derivatportföljen omstrukturerades, vilket medförde -55 mkr i realiserade värdeförändringar. Samtidigt sänktes den genomsnittliga räntan från 4,28 procent till 3,28 procent
- Efter periodens utgång har Hemfosas joint venture Söderport Fastigheter avyttrat bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr

NYCKELTAL

	April-juni		Januari-juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	
Hyresintäkter, mkr	386	399	781	789	1 584
Förvaltningsresultat, mkr	333	113	399	172	323
Resultat efter skatt, mkr	333	152	345	72	231
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,1	6,1	7,0	2,9	7,4
Eget kapital per aktie, kr	98,8	88,4	98,8	88,4	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kr	110,2	110,4	110,2	110,4	116,4
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, mdr	17,3	16,0	17,3	16,0	16,3
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	65 720	25 000	49 606	25 000	25 000
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000	25 000

Kommentar från VD

Väl förberedda för tillväxt

Hemfosa presenterar för det andra kvartalet ett stabilt förvaltningsresultat och en förbättrad intjäningsförmåga. Samtidigt har vi gjort ett antal intressanta affärer och tagit flera steg för att öka förutsättningarna för tillväxt. Även om antalet transaktioner var relativt få är jag nöjd med utfallet.

Under kvartalet har vi finansierat upp bolaget – ägarspridningen under våren tillförde bolaget totalt 809 mkr – och emitterat obligationslån om 1 200 mkr. Det ger oss en än mer gynnsam finansiell situation och en solid grund inför Hemfosas fortsatta expansion.

Vi har genomfört ett antal transaktioner där jag gärna nämner förvärvet av samhällsfastigheter i Sundsvall som genomfördes i juni, med ett underliggande fastighetsvärde om 582 mkr och med Mittuniversitetet som största hyresgäst. Ett förvärv helt i linje med Hemfosas strategiska ambition med fokus på samhällsfastigheter.

Vi fortsätter också stärka vår egen organisation för att hålla hög kvalitet i arbetet med våra befintliga fastigheter och för att kunna genomföra nya affärer. Under sommaren anställde vi en regionchef i Stockholm.

Trots att vi har lång erfarenhet i fastighetsbranschen är Hemfosa för många ett okänt företag, med bara ett kvartal bakom sig som börsbolag. Vi har fått många tusen aktieägare och relationen till dem vill vi vårda väl. Jag och mina kollegor har som ambition att framöver träffa både stora och små aktieägare i så hög grad som möjligt för att berätta om Hemfosas verksamhet, utmaningar och möjligheter.

Utöver att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd är Hemfosas huvudfokus att hitta och genomföra intressanta, gärna komplexa, fastighetsaffärer. Utmaningen framåt, som jag ser det, är den just nu ökade konkurrensen om objekt. Men vi tror samtidigt att det är en situation då Hemfosas styrkor blir extra viktiga. Med vår kunskap, erfarenhet och genomförandekraft i kombination med tillgång till kapital och ett stort kontaktnät i branschen är vi väl förberedda att ta ännu fler och större tag om fastighetsmarknaden. Jag förutspår en spännande höst för Hemfosa.

Jens Engwall, VD

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 fastighetsbestånd
- 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

Stabilt
förvaltnings-
resultat

582 mkr
Förvärv av
samhälls-
fastigheter

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	April-juni		Januari-juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	386	399	781	789	1 584
Fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration	-116	-121	-267	-284	-537
Driftnetto	270	278	514	505	1 047
Central administration	-16	-25	-33	-41	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-1	-5	20	-1	0
Andel i joint ventures resultat	200	53	195	84	125
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-188	-297	-376	-770
Förvaltningsresultat	333	113	399	172	323
Värdeförändring på fastigheter	134	-24	158	-213	-214
Värdeförändring på finansiella instrument	-77	32	-144	72	23
Resultat före skatt	390	121	412	31	132
Aktuell skatt	0	0	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-57	31	-66	41	99
Årets resultat	333	152	345	72	231

KOMMENTAR TILL ANDRA KVARTALET APRIL-JUNI 2014

Årets andra kvartal var en relativt stabil period för Hemfosa, där förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet bedrevs enligt plan. Ett antal transaktioner genomfördes, som innebar att fastighetsportföljen kompletterades med totalt fem fastigheter, främst inom segmentet samhällsfastigheter, vilket är i linje med Hemfosas strategi. De största förvärven avsåg fastigheter i Sundsvall, vars största hyresgäst är Mittuniversitetet samt fastigheten som utgörs av området Östra Kasern i Kristianstad. Fem fastigheter avyttrades, omfattande dels en bytesaffär, dels strategiska avyttringar av främst transaktionsfastigheter. Den uthyrningsbara ytan ökade under kvartalet med totalt cirka 35 tusen kvadratmeter.

Uthyrningsgraden låg totalt sett oförändrad på 91,0 procent, jämfört med föregående kvartal, även om uthyrningsgraden inom respektive segment förändrades både positivt och negativt.

Den varmare våren 2014 bidrog till lägre uppvärmningskostnader. En större fastighet i Malmö togs åter i löpande förvaltning efter att ha genomgått omfattande renoveringar och ombyggnation.

Direktavkastningen för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 6,1 procent.

Resultat från andelar i joint ventures avser i huvudsak Hemfosas innehav i Söderport Holding AB. Det totala innehavet i joint ventures bidrar med ett förvaltningsresultat på 55 mkr samt omvärderingar och övriga poster om 145 mkr, se vidare sid 11-12.

Den lägre räntekostnaden beror på att ett räntebärande aktieägarlån konverterats till eget kapital.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2014

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 399 mkr (172). Det högre resultatet jämfört med samma period föregående år beror främst på högre resultat från Hemfosas andelar i joint ventures samt att finansiella kostnader minskat i samband med att räntebärande aktieägarlån konverterades till eget kapital under årets första kvartal. Den mildare vintern ledde till lägre kostnader för energiförbrukning, drift och fastighetsskötsel. En ersättning om 20 mkr, som redovisas som

övrig rörelseintäkt, erhöles från en säljare för ett fel som förelåg i en fastighet vid tidpunkten för Hemfosas tillträde.

Värdeförändringar på Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick till 158 mkr (-213), varav 30 mkr (-26) avser realiserade värdeförändringar. Hemfosas arbete med att förädla fastighetsportföljen har inneburit att sex fastigheter avyttrades under perioden.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -144 mkr (72), varav -55 mkr avser realiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att ränteswappar avslutades. Ränteswappar som fanns per den 30 juni 2014 hade ett negativt verkligt värde om -22 mkr (-63).

Bolaget redovisade en aktuell skattekostnad om -1 mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad på -66 mkr (41).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 134 mkr (78), motsvarande 2,7 kronor per aktie (3,1). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -777 mkr (-209), varav kortfristig utlåning till ett joint venture i samband med fastighetsförvärv uppgick till -474 mkr, investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -234 mkr (-348), förvärv av dotterbolag uppgick till -267 mkr (-), kassaflöden från avyttring av fastigheter uppgick till 6 mkr (159) och avyttring av fastighetsägande dotterbolag uppgick till 89 mkr (-). Det pågår fyra större projekt, varav en nybyggnation, ett renoveringsarbete och två hyresgästanpassningar. Finansieringsverksamheten påverkade periodens kassaflöde med 761 mkr (-15). I samband med att bolagets aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm tillfördes Hemfosa 809 mkr. Obligationslån har upptagits om 1 200 mkr, som efter transaktionskostnader tillförde bolaget 1 188 mkr. Tillskottet av kapital har, förutom till att förvärva fastigheter, använts till att amortera på befintliga lån. I slutet av perioden löstes samtliga ränteswappar, till ett lösenbelopp om -234 mkr. Detta i kombination med ingående av nya ränteswappar beräknas sänka den årliga räntekostnaden med ca 70 mkr.

Sammantaget förändrades likvida medel med 15 mkr (-146) under perioden.

Segmentsredovisning

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

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Samhällsfastigheter bidrar med cirka hälften av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 30 juni 2014 totalt 87 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 677 tusen kvadratmeter. Under perioden har tre fastigheter förvärvats och en fastighet har avyttrats.

Uthyrningsgraden uppgick till 94,3 procent. Under kvartalet tecknades flera nya kontrakt, även ett förnyat 15-årigt avtal, omfattande cirka 22 tusen kvadratmeter, med Haninge kommun. Uthyrningsgraden minskade med 0,9 procentenheter under kvartalet. Den största förklaringen till förändringen är att Polisen flyttat från drygt sex tusen kvadratmeter i Södertälje. Denna fastighet kommer att flyttas till segmentet Transaktionsfastigheter då den inte längre uppfyller kriterierna för en samhällsfastighet.

50%
andel av
koncernens
driftnetto

Under kvartalet färdigställdes nybyggnation av ett bostadsbestånd i Haninge kommun som är fullt uthyrt. I samma kommun pågår även en nybyggnation för en skola. Övriga projekt inom segmentet drivs vidare enligt plan. Direktavkastningen för samhällsfastigheterna uppgick till 6,5 procent.

Samhällsfastigheter (mkr)	April-juni		Januari - juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	188	195	387	385	785
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-34	-40	-82	-91	-156
<i>Underhåll</i>	-8	-8	-20	-22	-54
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-14	-13	-27
Fastighetsadministration	-6	-7	-13	-13	-28
Driftnetto	133	133	257	246	520
Antal fastigheter			87	86	85
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			677	660	632
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,3	93,3	93,3

* exklusive garage

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 30 juni 2014 totalt 46 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 435 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 86,2 procent. Uthyrningsarbetet har gett ett fortsatt gott resultat bland annat i Västerås och Göteborg. Driftnettot ökade jämfört med föregående år, främst med anledning av avslutade underhållsprojekt. Den milda vintern 2013/2014 har fortsatt att bidra till lägre uppvärmningskostnader.

Fastigheten Byrådirektören 3 i Malmö är åter i löpande förvaltning efter att ha genomgått omfattande renoveringar och ombyggnation. Fastigheten har ett hyresvärde på 20 mkr och är uthyrd till 96 procent.

Under perioden förvärvades två kontorsfastigheter, en i Kristianstad och en i Sundsvall, och en fastighet i Partille avyttrades.

Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,6 procent.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	April-juni		Januari-juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	112	109	218	217	436
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-19	-20	-46	-52	-86
<i>Underhåll</i>	-6	-4	-15	-13	-35
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-15	-13	-29
Fastighetsadministration	-5	-5	-9	-10	-19
Driftnetto	75	73	133	129	267
Antal fastigheter			46	48	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			435	453	431
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			86,2	82,8	83,8

* exklusive garage

28%
andel av
koncernens
driftnetto

16%
andel av
koncernens
driftnetto

LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 30 juni 2014 totalt 23 fastigheter, varav cirka hälften ligger i södra Sverige, resterande fastigheter är geografiskt fördelade i Mellansverige, i västra Sverige och i Stockholm.

Inom segmentet är majoriteten av hyresavtalen utformade så att hyresgästen själv hanterar driftskostnader kopplade till de förhyrda ytorna, så kallade triple-net-avtal.

Driftnettot, som är oförändrat jämfört med föregående år, har belastats med kostnaden för en befarad hyresförlust vilket medför att direktavkastningen på Logistikfastigheter sjunkit något och uppgår till totalt 6,5 procent.

Logistikfastigheter (mkr)	April-juni		januari-Juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	51	53	107	107	216
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-4	-4	-9	-8	-15
<i>Underhåll</i>	-1	-3	-3	-5	-9
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-2	-2	-4
Fastighetsadministration	-2	-2	-3	-4	-7
Driftnetto	43	43	90	88	181
Antal fastigheter			23	23	23
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			407	266	407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,4	92,8	94,1

* *exklusive garage*

6%
andel av
koncernens
driftnetto

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Per den 30 juni 2014 innehåller segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Under perioden avyttrades fyra transaktionsfastigheter och en fastighet förvärvades. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,4 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	April-juni		Januari-juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	33	39	68	79	148
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-10	-10	-23	-28	-41
<i>Underhåll</i>	-3	0	-6	-4	-13
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-2	-3	-4	-8
Fastighetsadministration	-2	-2	-3	-2	-6
Driftnetto	17	26	33	41	80
Antal fastigheter			39	44	42
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			227	343	243
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			83,3	82,9	84,6

* *exklusive garage*

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per den 30 juni 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	30 juni 2014
Hyresintäkter	1 618
Fastighetskostnader	-470
Fastighetsadministration	-55
Driftnetto	1 093
Central administration	-75
Andel i joint ventures resultat	110
Finansiella intäkter och kostnader	-337
Övriga finansiella kostnader	-25
Förvaltningsresultat	766

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 juni 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.
- I andel av joint ventures ingår 50 procent av Söderports och Kronfastigheters intjäningskapacitet, resterande joint ventures bolag bidrar ej med någon andel i intjäningskapaciteten.
- Ränteintäkter har beräknats som 1,0 procents avkastning på likvida medel.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 juli 2014

Fastighetsbeståndet

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 juni 2014 totalt 195 fastigheter (201) med en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige. Omkring 47 procent av det totala fastighetsvärdet finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Fastigheterna hade ett totalt marknadsvärde om 17,4 mdr (16,1). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 1 746 tusen kvadratmeter (1 722) med ett hyresvärde om 1 804 mkr (1 752). Fokus på uthyrning ökade den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,0 procent (90,4).

Fastighetssegmentet Samhällsfastigheter kompletterades under det andra kvartalet med förvärv av tre fastigheter. Två av fastigheterna är centralt belägna i Sundsvall och består av cirka 33 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta, fullt uthyrda till Mittuniversitetet, Internationella Engelska Skolan samt SCA Research. Den tredje fastigheten är en samhällsfastighet som utgörs av området Östra Kasern i Kristianstad.

Hemfosa förvärvade även två fastigheter inom segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner under kvartalet. 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.

Under perioden avyttrade Hemfosa sex fastigheter, varav fyra tillhörde segmentet Transaktionsfastigheter, en tillhörde segmentet 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.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 234 mkr, varav 134 mkr avsåg hyresgästanpassningar, 44 mkr avsåg reoveringar och 56 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

Fastighetsinformation, 30 juni 2014

Per segment	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	677	891	94,3%	4,6	8 560	87
Kontorsfastigheter	435	524	86,2%	3,5	4 843	46
Logistikfastigheter	407	231	94,4%	7,3	2 753	23
Transaktionsfastigheter	227	158	83,3%	2,8	1 131	39
Totalt	1 746	1 804	91,0%	4,5	17 286	195

* exkl. garage

Per region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	246	272	91,0%	4,7	2 555	38
Mellan	468	463	93,2%	4,0	4 451	55
Stockholm	407	551	89,3%	3,8	5 434	35
Syd	349	254	92,6%	5,9	2 546	40
Väst	276	264	89,2%	5,2	2 300	27
Totalt	1 746	1 804	91,0%	4,5	17 286	195

* exkl. garage

I nedanstående tabell presenteras investeringar gjorda i befintliga fastigheter, gjorda förvärv samt värdet på avyttrade fastigheter under perioden.

Januari-juni 2014

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	145	648	17
Kontorsfastigheter	76	112	40
Logistikfastigheter	1	3	-
Transaktionsfastigheter	12	19	92
Totalt	234	782	150

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	21	640	-
Mellan	38	-	-
Stockholm	113	21	40
Syd	44	120	17
Väst	18	-	92
Totalt	234	782	150

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 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 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 7,1 procent, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,2 procent per den 31 mars 2014. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,9 procent respektive 9,2 procent.

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 17,4 mdr. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 158 mkr varav 30 mkr avser realiserad värdeförändring och 128 mkr

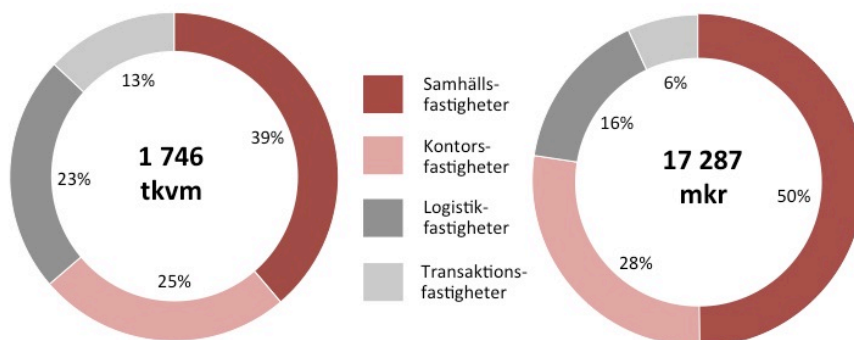
avser orealiserad värdeförändring, främst hänförligt till nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga hyresavtal. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad uppskjuten skatt om 102 mkr påverkat det redovisade fastighetsvärdet i rapporten över finansiell ställning negativt. Totalt redovisat värde uppgår till 17,3 mdr.

Redovisat fastighetsvärde

30 juni 2014

Ingående värde för perioden	16 394
Förvärvade fastigheter	782
Investeringar i befintliga fastigheter	234
Värde på avyttrade fastigheter	-180
Realiserad värdeförändring i resultaträkningen	30
Orealiserad värdeförändring i resultaträkningen	128
Utgående värde för perioden	17 388
Förvärvad uppskjuten skatt	-102
Redovisat fastighetsvärde	17 287

Uthyrningsbar fastighetsyta och redovisat fastighetsvärde per segment



Andelar i joint ventures

Hemfosa är delägare i fyra 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.

Mkr	Söderport Holding AB		Hemfosa Kronfastigheter Holding AB		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs II AB		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	Kapitalandel, 30 juni	568	348	47	-	22	21	13	16	650
Ägarandel %, 30 juni	50	50	50	50	50	50	50	50		
Resultatandel, januari-juni	185	83	14	-	1	0	0	0	200	83
<i>Varav:</i>										
Förvaltningsresultat	40	22	14	-	1	-	0	-	55	22
Värdoförändring fastigheter	250	19	3	-	-	-	-	-	253	19
Värdoförändring finansiella instrument	-56	57	-	-	-	-	-	-	-56	57
Uppskjuten skatt	-47	-16	-3	-	-	-	-	-	-50	-16
Övrigt	-2	1	0	-	-	0	-	0	-2	1

SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera, Söderport Holding AB som per den 30 juni 2014 äger fastigheter för cirka 5,2 mdr med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet.

Planen att sälja ut resterande fastigheter i Bilprovningsförvärvet lokaliserade utanför Stor-Stockholm fullföljdes under årets första kvartal. Transaktionen omfattade ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. I januari förvärvades fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total yta om sju tusen kvadratmeter.

Under andra kvartalet tillträdde Söderport 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.

Efter kvartalets utgång avyttrade Söderport ett bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr. Fastigheterna är idag bebyggda med 40 tusen kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder pågår.

Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	30 jun 2014	30 jun 2013
Antal fastigheter	49	90
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	657	404
Hemfosas andel av utvald finansiell information		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter januari-juni, mkr	99	80
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 628	1 550
Eget kapital, mkr	555	333
Räntebärande skulder, mkr	1 333	1 100
Derivat, mkr	176	129
Uppskjuten skattefordran eller skatteskuld (-), mkr	-44	5

HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB

Hemfosa äger tillsammans med Crown Nordic Management AB, 50 procent vardera, Kronfastigheter Holding AB. Per den 30 juni 2014 ägde Kronfastigheter fastigheter för cirka 1,2 mdr huvudsakligen belägna i tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Hemfosa och Crown Nordic Management arbetar gemensamt med förvaltning och projektutveckling av portföljen.

Förvärvet av fastighetsportföljen, som omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors-, butiks- och logistikfastigheter, genomfördes i december 2013. Inledningsvis fokuserades arbetet på övertagandet av den tekniska och ekonomiska förvaltningen av beståndet.

Under det andra kvartalet 2014 avyttrade Kronfastigheter två fastigheter till ett totalt värde om 44 mkr. De avyttrade fastigheterna är projektfastigheter, helt eller delvis vakanta, belägna i Uppsala respektive Växjö.

Enligt aktieägaravtalet har Hemfosa en option att i januari 2015 förvärva Crown Nordic Managements innehav i Hemfosa Kronfastigheter.

Nyckeltal för Hemfosa Kronfastigheter Holding AB

Fastighetsbestånd	30 jun 2014
Antal fastigheter	26
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	138
Hemfosas andel av utvald finansiell information	
Ägarandel, %	50
Hysesintäkter januari-juni, mkr	32
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	640
Eget kapital, mkr	47
Räntebärande skulder, mkr	588
Derivat, mkr	-
Uppskjuten skattefordran eller skatteskuld (-), mkr	-1

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. Fastigheten kommer att genomgå en genomgripande renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka tio tusen kvadratmeter. Projektet beräknas vara slutfört i slutet av 2015 eller i början 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 45 bostadsrättslägenheter färdigställts och sålts. I en andra etapp pågår färdigställandet av sammanlagt 30 bostadsrättslägenheter vilket kommer slutföras under 2014. Av etapp två har 29 bostadsrättslägenheter sålts. Bolaget äger även en byggrätt för bostäder om cirka tre tusen kvadratmeter.

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick till 6 494 mkr den 30 juni 2014. Moderbolagets egna kapital uppgick till 6 409 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2014 till 11 303 mkr varav 10 065 mkr avser lån från kreditinstitut, 1 188 mkr obligationslån, 46 mkr säljarreverser och 3 mkr övriga skulder. Hemfosa har två checkkrediter om totalt 150 mkr varav utnyttjad checkkredit per den 30 juni 2014 var 51 mkr. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 65,4 procent av fastighetsportföljens redovisade värde i balansräkningen. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick vid periodens utgång till 2,1 år respektive 2,7 år. Genomsnittlig ränta per 30 juni 2014 uppgick till 3,28 procent.

Räntebindning den 30 juni 2014

	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
	30-jun-14	30-jun-14	30-jun-14	30-jun-14
<1 år	11 179	-6 579	4 599	41
1–2 år	-	1 112	1 112	10
2–3 år	103	1 882	1 985	18
3–4 år	-	-	-	-
4–5 år	-	3 585	3 585	32
>5 år	21	-	21	0
Summa	11 303	0	11 303	100

Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 3,28 procent per 30 juni 2014. Ingångna avtal om räntesvappar med en total volym om 6 579 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m

Under det andra kvartalet 2014 upptogs lån på totalt 1 794 mkr, varav 1 200 mkr avser obligationslån, 43 mkr avser projektfinansiering för pågående byggprojekt samt 516 mkr avser finansiering i samband med förvärv av nya fastigheter. Under kvartalet amorterades bryggfinansiering, säljarreverser och kreditfaciliteter med 620 mkr. Dessutom har lån om totalt 511 mkr refinansierats och utökats. Hemfosas obligationslån, som är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, har en löptid om tre år. Av de totala obligationslånen om 1 200 mkr löper 1 100 mkr med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,25 procent och 100 mkr med en fast ränta om 3,38 procent.

Efter utgången av det andra kvartalet 2014 har lån om 941 mkr refinansierats, vilket har haft påverkan på den genomsnittliga räntan samt ränte- och kapitalbindningen som per den 31 juli 2014 var 3,07 procent, 2,3 år respektive 2,9 år. Med beaktande av att den korta marknadsräntan fortsatt att sjunka bedöms den genomsnittliga räntan att bli något lägre under det tredje kvartalet. För återstoden av 2014 kvarstår att refinansiera lån om totalt cirka 342 mkr. Detta refinansieringsarbete har påbörjats och befintliga banker har förklarat sig villiga att kvarstå med sin finansiering.

Nedan tabell visar förfallostrukturen på Hemfosas finansiella skulder. I tabellen framgår även nettoräntan som är kopplad till ränteswappar. Samtliga ränteswappar har ett negativt verkligt värde per den 30 juni 2014.

Förfallostruktur finansiella skulder den 30 juni 2014

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta ränteswappar, mkr*	Summa, mkr
2014	1 395	12	156	9	165
2015	15	0	302	18	320
2016	4 089	36	253	18	271
2017	2 123	19	140	17	157
2018	3 640	32	77	15	93
2019–	40	0	10	3	13
Totalt	11 303				

* Per 30 juni 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. Vid utgången av det första kvartalet 2014 hade Hemfosa ingångna ränteswappar om 7 979 mkr som vid den tidpunkten hade ett negativt verkligt värde om -179 mkr. I slutet av det andra kvartalet omstrukturerade Hemfosa sin totala derivatportfölj dels i syfte att hamna i linje med den av styrelsen fastställda finanspolicyen, dels för att dra nytta av det låga ränteläget i marknaden. Samtliga ingångna ränteswappar löstes därmed i slutet av juni 2014. Lösenbeloppet uppgick till -234 mkr varav -55 mkr belastade kvartalets resultat.

Samtidigt som de existerande ränteswapparna löstes ingicks nya ränteswappar till ett totalt belopp om 6 579 mkr. Per den 30 juni hade de nya avtalen ett negativt verkligt värde om -22 mkr på grund av att de rörliga marknadsräntorna rörde sig ytterligare nedåt de sista dagarna i det andra kvartalet. De nya ränteswapparna medför att Hemfosas årliga räntekostnad sänks med cirka 70 mkr.

Räntebindning, ränteswappar den 30 juni 2014

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknads- värde, mkr
<1 år	-	-	-
1–2 år	1 112	0,77	0
2–3 år	1 882	0,91	-4
3–4 år	-	-	-
4–5 år	3 585	1,34	-18
>5 år	-	-	-
Summa	6 579	1,12	-22

Övriga upplysningar

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Söderport Fastigheter AB, vilket Hemfosa äger till lika delar med AB Sagax, har sålt tomträtterna till två fastigheter i Årsta, Stockholm. Fastigheterna är idag bebyggda med 40 tusen kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Arbete med att ta fram en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder pågår. Försäljningspriset uppgick till 355 mkr.

ÄGARSPRIDNING OCH BÖRSNOTERING

I mars 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 OMX 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 OMX Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Sista betalkurs den 30 juni 2014 uppgick till 112,25 kronor och börsvärdet uppgick till 7 377 mkr. Per den 30 juni 2014 hade Hemfosa 10 301 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner, ägde 78 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 22 procent av aktierna.

Ägarfördelning, 30 juni 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Fjärde AP-Fonden	6 051 737	9,2%	9,2%
Kåpan Pensioner	4 181 781	6,4%	6,4%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 874 753	5,9%	5,9%
Alecta Pensionsförsäkring	3 334 571	5,1%	5,1%
Ikano Invest AB	3 334 571	5,1%	5,1%
AMF - Försäkring och fonder	3 196 476	4,9%	4,9%
CBLDN-IF Skadeförsäkring AB	2 937 287	4,5%	4,5%
Lannebo fonder	2 249 000	3,4%	3,4%
Folksam	2 223 049	3,4%	3,4%
Swedbank Robus fonder	1 812 573	2,8%	2,8%
Styrelse, ledning, personal	4 728 442	7,2%	7,2%
Övriga	27 795 864	42,3%	42,3%
Summa	65 720 104	100,0%	100,0%

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick den 30 juni 2014 till 38, varav 20 var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Kristianstad, Västerås, Karlstad, Sundsvall och i Göteborg.

MODERBOLAGET

För perioden januari-juni 2014 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 98 mkr. Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under perioden till 20 mkr.

Moderbolaget hade per 30 juni 2014 ett eget kapital om 6 407 mkr efter att en övertilldelningsoption nyttjats i samband med noteringen.

Per den 30 juni 2014 hade moderbolaget externa räntebärande skulder om 1 306 mkr. Koncern-interna skulder uppgick till 75 mkr och koncerninterna fordringar uppgick till 5 217 mkr.

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.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 11-12 i delårsrapporten. Koncernen hade, per den 30 juni 2014, en kortfristig fordran på joint ventures om 474 mkr. Per den 19 augusti 2014 hade 425 mkr av fordran reglerats.

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.

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 30 juni 2014 ingångna räntederivat om 6 579 mkr. Det verkliga värdet på finansiella instrument var negativt och uppgick till -22 mkr på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. Omvärderingen i bokslutet den 30 juni 2014 har belastat resultatet med -22 mkr.

Känslighetsanalysen nedan visar hur Hemfosas helårsresultat skulle påverkas, positivt eller negativt, i det fall att utvalda intäcks- och kostnadsposter skulle förändras. Effekten av förändrade fastighetskostnader och driftnetto är beräknade utifrån intjäningsförmågan, se sid 7.

Känslighetsanalys, 30 juni 2014

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1	+/- 16
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		91
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1	+/- 19
Fastighetskostnader	+/- 1	+/- 5
Driftnetto	+/- 5	+/- 55
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+/- 45
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/- 113
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/- 226

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se Hemfosas årsredovisning 2013.

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 19 augusti 2014
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 20 augusti 2014, klockan 08.30.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari – september 2014, den 5 november 2014
Bokslutskommuniké januari – december 2014, den 18 februari 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	April-juni		Januari-juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	386	399	781	789	1 584
Fastighetskostnader och fastighetsadministration	-116	-121	-267	-284	-537
Driftnetto	270	278	514	505	1 047
Central administration	-16	-25	-33	-41	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-1	-5	20	-1	0
Andel i joint ventures resultat	200	53	195	84	125
Finansiella intäkter och kostnader	-120	-188	-297	-376	-770
Förvaltningsresultat	333	113	399	172	323
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	32	-26	30	-26	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	102	2	128	-187	-193
Värdeförändring finansiella instrument	-77	32	-144	72	23
Periodens/Årets resultat före skatt	390	121	412	31	132
Aktuell skatt	0	0	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-57	31	-66	41	99
Periodens/Årets resultat	333	152	345	72	231
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens/Årets totalresultat	333	152	345	72	231
<i>Periodens/Årets resultat hänförligt:</i>					
Moderbolagets ägare	333	152	345	72	231
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Periodens/Årets resultat	333	152	345	72	231
Periodens/Årets resultat per aktie, före och efter utspädning, kronor	5,1	6,1	7,0	2,9	7,4

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 jun 2014	30 jun 2013	31 dec 2013
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17 287	15 994	16 284
Andelar i joint ventures	650	385	455
Övriga anläggningstillgångar	27	47	32
Summa anläggningstillgångar	17 964	16 426	16 772
Kortfristiga fordringar hos joint ventures	474	-	-
Kortfristiga fordringar	109	101	65
Likvida medel	299	96	284
Summa omsättningstillgångar	882	197	349
Summa tillgångar	18 846	16 623	17 121
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	6 494	2 209	2 369
Långfristiga räntebärande skulder	9 979	10 951	11 829
Övriga långfristiga skulder	22	63	114
Uppskjutna skatteskulder	504	487	430
Summa långfristiga skulder	10 505	11 501	12 373
Kortfristiga räntebärande skulder	1 325	2 411	1 831
Övriga kortfristiga skulder	522	502	548
Summa kortfristiga skulder	1 847	2 913	2 379
Summa eget kapital och skulder	18 846	16 623	17 121

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets
aktieägare

Avstämning eget kapital, 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
Periodens totalresultat	-	-	72	72	0	72
Transaktioner med koncernens ägare						
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8	8	1	9
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-47	-47	-	-47
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-39	-39	1	-38
Utgående eget kapital 2013-06-30	10	240	1 959	2 208	1	2 209
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	15	-15	-	0	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	15	-15	-	0	-	0
Totalresultat juli-december 2013	-	-	160	160	0	160
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	225	2 119	2 368	1	2 369
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Periodens totalresultat	-	-	345	345	0	345
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	345	345	0	345
Transaktioner med koncernens ägare						
Kvittningsemission	31	2 939	-	2 970	-	2 970
Nyemission	10	799 ³	-	809	-	809
Nedsättning av aktiekapital	0	-	0	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	41	3 738	0	3 779	0	3 779
Utgående eget kapital 2014-06-30	66	3 963	2 463	6 493	1	6 494

³ I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 100 mkr

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Not	April-juni		Januari-juni		Helår
		2014	2013	2014	2013	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Förvaltningsresultat		333	113	399	170	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-200	-50	-195	-79	-130
Betald inkomstskatt		0	0	-3	0	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		133	63	201	91	196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>						
Förändringar av rörelsefordringar		42	-28	-46	24	60
Förändringar av rörelseskulder		-108	-9	-21	-37	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67	26	134	78	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-777	-38	-880	-209	-507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		813	-3	761	-15	288
Periodens/årets kassaflöde		103	-15	15	-146	42
Likvida medel vid periodens/årets början		196	111	284	242	242
Likvida medel vid periodens/årets slut		299	96	299	96	284

Segmentsinformation

Mkr	Januari - juni									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	387	385	218	217	107	107	68	79	781	789
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-82	-91	-46	-52	-9	-8	-23	-28	-160	-179
<i>Underhåll</i>	-20	-22	-15	-13	-3	-5	-6	-4	-45	-44
<i>Fastighetsskatt</i>	-14	-13	-15	-13	-2	-2	-3	-4	-34	-32
Fastighetsadministration	-13	-13	-9	-10	-3	-4	-3	-2	-29	-29
Driftnetto	258	246	133	129	90	88	33	41	514	505
Central administration									-33	-41
Övriga rörelseintäkter									20	-1
Andel i joint ventures resultat									195	84
Finansiella intäkter och kostnader									-297	-376
Förvaltningsresultat									399	172
Värdeförändringar fastigheter, realiserade									30	26
Värdeförändring fastigheter, orealiserad									128	-187
Värdeförändring finansiella instrument									-144	72
Periodens resultat före skatt									412	31
Investeringar i befintligt bestånd under perioden	145	186	76	139	1	12	12	11	234	348
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 30 juni	8 560	7 462	4 843	4 681	2 753	2 577	1 131	1 273	17 287	15 993

Nyckeltal

	April-juni		Januari - juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	30,1	28,2	15,6	6,3	6,7
Soliditet, %	34,5	13,3	34,5	13,3	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % ⁴	65,4	83,5	65,4	83,5	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁴	1,7	6,0	1,7	6,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr ⁵	3,7	1,6	2,3	1,5	1,4
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	5,1	4,5	8,0	6,9	12,9
Resultat efter skatt, kronor per aktie	5,1	6,1	7,0	2,9	7,4
Eget kapital, kronor per aktie	98,8	88,4	98,8	88,4	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kronor per aktie	110,2	110,4	110,2	110,4	116,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	1,0	1,0	2,7	3,1	10,4
Utdelning, kronor per aktie	0	0	0	0	0
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	65 720	25 000	49 606	25 000	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	201	195	201	195
Uthyrningsbar yta vid periodens utgång, tkvm	1 746	1 710	1 746	1 710	1 713
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	17 287	15 994	17 287	15 994	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 959	9 353	9 901	9 353	9 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,4	91,0	90,4	90,0
Överskottsgrad, %	70	70	66	64	66
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,1	6,3	6,4

⁴ Per 30 juni 2013 och 31 december 2013 ingår ett aktieägarlån om 3 470 mkr i totala räntebärande skulder.

⁵ I räntekostnader för perioden januari-juni 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr (156) och för helåret 2013 om 312 mkr.

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	April-juni		Januari - juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Nettoomsättning	11	-	21	-	14
Övriga externa kostnader	-6	-	-10	-	-20
Personalkostnader	-7	-	-12	-	-
Avskrivningar	0	-	0	-	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-2	-	-1	-	-6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	91	-	174	-	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14	-	-75	-	-157
Periodens/årets resultat före skatt	75	-	98	-	-3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	75	-	98	-	-3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	April-juni		Januari - juni		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Periodens/årets resultat	75	-	98	-	-3
Periodens/årets övrigt totalresultat					
Periodens/årets totalresultat	75	-	98	-	-3

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
<i>Tillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	-	0
Andelar i joint ventures	31	-	31
Andelar i koncernföretag	2 533	2 533	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	4 758	3 470	3 489
Övriga anläggningstillgångar	26	-	26
Summa anläggningstillgångar	7 348	6 003	6 079
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	459	-	146
Övriga kortfristiga fordringar	16	-	2
Kassa och bank	0	0	15
Summa omsättningstillgångar	475	0	163
Summa tillgångar	7 823	6 003	6 242
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	6 407	2 533	2 530
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	3 470	3 470
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	-	-
Summa långfristiga skulder	1 275	3 470	3 470
Kortfristiga räntebärande skulder	106	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	0	235
Övriga kortfristiga skulder	35	-	7
Summa kortfristiga skulder	141	0	242
Summa eget kapital och skulder	7 823	6 003	6 242

Ordlista

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i relation till genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde under perioden.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsskatt

Årlig statlig skatt för fastigheter som inte innehåller bostäder och som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, lantbruksenhet med tomtmark, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet eller elproduktionsenhet.

Finansiella derivat

Avtal beträffande låneräntor som bland annat kan inbegripa faktorerna tid, inflation och/eller maximala räntenivåer, och som ingås för att säkerställa räntenivåer för räntebärande lån.

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat i relation till vägt genomsnittligt antal aktier.

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 aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten i relation till vägt genomsnittligt antal aktier.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Projektutveckling

Utveckling av fastighet utan byggnad eller där eventuell byggnads ursprungliga struktur ej används som bas i utvecklingsarbetet.

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.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till vägt genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning.

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.

Utdelning per aktie

Beslutad utdelning i relation till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.

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.

