



# Stärkt position på norska marknaden

## KVARTALET APRIL-JUNI 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 615 mkr (386)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 346 mkr (333), vilket motsvarar 2,44 kr per stamaktie (2,54)\*
- Resultat efter skatt uppgick till 673 mkr (333), motsvarande 4,80 kr per stamaktie (2,54)\*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 153 mkr (67), motsvarande 0,97 kr per stamaktie (0,51)\*

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 1 203 mkr (781)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 613 mkr (399), vilket motsvarar 4,09 kr per stamaktie (4,02)\*
- Resultat efter skatt uppgick till 1 082 mkr (345), motsvarande 7,59 kr per stamaktie (3,48)\*
- Redovisat fastighetsvärde om 27,4 mdkr (17,3) omfattar 366 direktägda fastigheter (195)
- Substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 64,39 kr per stamaktie (55,08)\*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 537 mkr (134), motsvarande 3,51 kr per stamaktie (1,35)\*

\* Efter aktiesplit (2:1) som genomfördes i maj 2015, se nedan. Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av detta.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Hemfosa förvärvade samhällsfastigheter i Norge – tio fastigheter och tre tomträtter, totalt tretton förskolor, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 284 mkr. Förskolorna är belägna främst i Oslo och Sydnorge.
- Hemfosa tecknade avtal om att investera cirka 1 mdkr i projektering och byggnation av ett specialistsjukhus i Norge.
- Hemfosa avyttrade en bostadsfastighet och två bostadsbyggrätter i Västerhaninge till ett värde av cirka 315 mkr.
- Hemfosa fortsatte förstärka den centrala organisationen med en nyinrättad tjänst och har därmed anställt en finanschef.
- I maj 2015 genomfördes en aktiesplit 2:1, vilket innebär att varje befintlig aktie delades upp i två nya aktier av samma slag. Antal stamaktier vid periodens utgång var 131 440 208 (131 440 208), antal preferensaktier vid periodens utgång var 10 000 000 (-).
- Hemfosa förvärvade, efter kvartalet, en samhällsfastighet i Karlstad. Fastigheten omfattar cirka sju tusen kvadratmeter utbildningslokaler och är fullt uthyrd med ett 20-årigt hyresavtal.

# Kommentar från VD

Under andra kvartalet 2015 har vi i hög grad koncentrerat oss på vår nya marknad Norge – dels med att integrera tidigare förvärv, dels genom nya intressanta transaktioner i linje med vår strategiska inriktning på samhällsfastigheter och stabila kassaflöden. Samtidigt kan vi redovisa en fortsatt stabil utveckling under kvartalet med ett förbättrat förvaltningsresultat och ökad intjäning.

Genom flera större förvärv under årets första kvartal tog vi de första stegen in på den norska marknaden för samhällsfastigheter. Potentialen är stor och vi ser många möjligheter på den norska marknaden som vi vill vara tidiga att fånga. För att skapa en effektiv förvaltning av det norska fastighetsbeståndet etablerar vi nu en egen förvaltningsorganisation i Norge som vi successivt kommer att utveckla.

Projekt med  
25-årigt  
hyresavtal

## **ETT GENOMARBETAT SJUKHUSPROJEKT SOM ÖPPNAR FÖR FLER MÖJLIGHETER**

I juni kunde vi ta ytterligare ett viktigt steg för att stärka Hemfosas position i Norge genom avtal om investering i ett specialistsjukhus som ska byggas i centralt läge vid Gardermoen flygplats utanför Oslo och dit verksamheter från två befintliga sjukhus kommer att samlokaliseras. Redan från start har vi ett 25-årigt hyresavtal på plats med LHL, en norsk intresseorganisation med lång erfarenhet av att driva specialistkliniker i Norge. Projektet är mycket gediget med en genomarbetad planering och samarbetet med välrenommerade partners borgar för en stabil process. Etableringen öppnar även för fler möjligheter i Gardermoenområdet som kommer att utvecklas till ett större hälsocampus.

I juni genomförde vi ännu en transaktion i Norge då vi förvärvade totalt 13 förskolor främst i Osloregionen och södra delen av landet. Förvärvet innebär långsiktig och stabil intjäning för Hemfosa, med 20-åriga hyresavtal tecknade, samtidigt som vi breddar vårt bestånd även till förskoleområdet. Med dessa båda affärer befäster vi Hemfosas position som en kraftfull aktör inom samhällsfastigheter på den norska marknaden. Och vi vill mera.

## **FORTSATT RENODLING AV PORTFÖLJEN**

Den svenska marknaden för fastighetstransaktioner fortsätter att vara extremt aktiv med många intressenter på varje objekt. Det gäller både generellt men även specifikt inom vårt prioriterade segment Samhällsfastigheter. Samtidigt är vi trygga i att Hemfosas finansiella styrka, genomförandekraft och erfarenhet ger oss en särskild position och vi ser möjligheter till bra affärer även framöver – men även om vi vet att vi kan vara snabba ska vi bara göra de affärer som är rätt. En likvid marknad ger även bra möjligheter för oss att renodla den befintliga portföljen genom att avyttra det som inte är prioriterat, i linje med vad vi gjorde i juni vid försäljningen av bostadsfastigheter och bostadsbyggrätter.

Vi brukar säga att Hemfosas värld handlar om att se skönhet och hitta möjligheter andra ännu inte sett – att det är lite som att forma en värdefull konstsamling. I den andan fortsätter vi att målmedvetet utveckla vår samling av fina fastigheter med starka kassaflöden.

*Jens Engwall, VD*

Avyttring av  
oprioriterade  
fastigheter

# Översikt

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen, mkr

	Jan-jun		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Hysesintäkter	1 203	781	1 612	1 584
Fastighetskostnader inkl. fastighets-administration	-406	-267	-538	-537
<b>Driftnetto</b>	<b>797</b>	<b>514</b>	<b>1 074</b>	<b>1 047</b>
Central administration	-60	-33	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-2	20	62	0
Andel i joint ventures resultat	100	195	239	125
Finansiella intäkter och kostnader	-222	-297	-480	-770
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>613</b>	<b>399</b>	<b>821</b>	<b>323</b>
Värdeförändring fastigheter	600	158	487	-214
Värdeförändring finansiella instrument	-21	-144	-277	23
Aktuell skatt	-1	-1	-2	-
Uppskjuten skatt	-108	-66	-67	99
<b>Årets resultat</b>	<b>1 082</b>	<b>345</b>	<b>962</b>	<b>231</b>

### Övrigt totalresultat

Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-43	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 039</b>	<b>345</b>	<b>962</b>	<b>231</b>

### Årets resultat hänförligt till:

Moderbolagets ägare	1 073	345	964	231
Innehav utan bestämmande inflytande	9	0	-2	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 082</b>	<b>345</b>	<b>962</b>	<b>231</b>

### Årets resultat per stamaktie före och efter utspädning, kronor

	<b>7,59</b>	<b>3,48</b>	<b>8,66</b>	<b>3,70</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

## Rapport över finansiell ställning för koncernen, mkr

	30 jun		31 dec	
	2015	2014	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	27 353	17 287	24 400	16 284
Andelar i joint ventures	835	650	609	455
Derivat	2	-	-	6
Övriga anläggningstillgångar	11	27	10	26
Kortfristiga fordringar	255	583	94	66
Likvida medel	455	299	594	284
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 912</b>	<b>18 846</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>
Eget kapital	9 174	6 494	8 701	2 369
Räntebärande skulder	17 765	11 304	15 760	13 660
Derivat	126	22	106	118
Uppskjutna skatteskulder	500	504	423	430
Övriga skulder	1 347	522	717	544
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 912</b>	<b>18 846</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>

## Rapport över kassaflöden för koncernen, mkr

	Jan-jun		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	537	134	627	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 067	-880	-2 499	-503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	392	761	2 182	284
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-138</b>	<b>15</b>	<b>310</b>	<b>42</b>

# Nyckeltal

## Finansiella nyckeltal

	Jan-jun		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Avkastning på eget kapital, %	19,0	15,6	12,6	13,6
Soliditet, % <sup>1</sup>	31,7	34,5	33,7	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1</sup>	64,9	65,4	64,6	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1</sup>	1,9	1,7	1,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2,3</sup>	3,3	2,3	2,2	1,3

## Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier

	Jan-jun		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie	4,09	4,02	7,36	6,46
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie	7,59	3,48	8,66	3,70
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>1</sup>	57,44	49,41	53,84	47,38
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>1</sup>	64,39	55,08	59,98	58,20
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie	3,51	1,35	5,59	5,22
Utdelning, kronor per stamaktie	0,75	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental	131 440	99 212	109 954	50 000
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>1</sup>	131 440	131 440	131 440	50 000

## Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier

	Jan-jun		Helår	
	2015	2014	2014	2013
Utdelning, kronor per preferensaktie	7,50	-	1,25	-
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>1</sup>	162,50	-	162,50	-
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>1</sup>	10 000	-	10 000	-

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	30 jun		31 dec	
	2015	2014	2014	2013
Antal fastigheter	366	195	353	195
Hysesvärde, mkr	2 681	1 804	2 520	1 738
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	2 536	1 746	2 516	1 713
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	27 353	17 287	24 400	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	10 786	9 901	9 699	9 556
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	91,0	90,7	90,0
Överskottsgrad, %	66,2	65,8	66,6	66,1
Direktavkastning, %	6,1	6,1	6,1	6,4

1 På balansdagen

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

3 Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultaten vid beräkning av räntetäckningsgrad.

# Verksamhetens utveckling

## Resultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	615	386	1 203	781	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-186	-116	-406	-267	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>429</b>	<b>270</b>	<b>797</b>	<b>514</b>	<b>1 074</b>
Central administration	-33	-16	-60	-33	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-1	-2	20	62
Andel i joint ventures resultat	64	200	100	195	239
Finansiella intäkter och kostnader	-115	-120	-222	-297	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>346</b>	<b>333</b>	<b>613</b>	<b>399</b>	<b>821</b>
Värdeförändring fastigheter	332	134	600	158	487
Värdeförändring finansiella instrument	31	-77	-21	-144	-277
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>709</b>	<b>390</b>	<b>1 191</b>	<b>412</b>	<b>1 031</b>
Aktuell skatt	1	0	-1	-1	-2
Uppskjuten skatt	-37	-57	-108	-66	-67
<b>Årets resultat</b>	<b>673</b>	<b>333</b>	<b>1 082</b>	<b>345</b>	<b>962</b>

## ANDRA KVARTALET APRIL-JUNI 2015

Under det andra kvartalet 2015 fortsatte Hemfosa att växa i Norge, genom förvärv av 13 fastigheter vari förskoleverksamhet bedrivs. Tillträdet för tio av förskolorna var den 29 juni, vilket medförde att Hemfosa inte visade något resultat från dessa fastigheter i kvartalet. De återstående tre förskolorna kommer tillträdas under det tredje kvartalet. Etablering av en förvaltningsorganisation i Norge påbörjades, där Hemfosa planerar för en organisation på fyra till fem personer inom kort.

Under kvartalet avyttrades två bostadsfastigheter, varav den ena, belägen i Västerhaninge, är en delägd fastighet vilket gör att Hemfosas aktieägare inte tar del av hela resultatet, se rad Innehav utan bestämmande inflytande i Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen. Vidare avyttrades ytterligare en fastighet ur segmentet Transaktionsfastigheter.

Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas totala fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2015 till 2 536 tusen kvadratmeter (1 746). Uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (91,0). Driftnettot ökade i takt med den större fastighetsportföljen jämfört med föregående år. Överskottsgraden uppgick till 69,8 procent (69,9) och direktavkastningen för hela portföljen uppgick till 6,1 procent (6,1).

Uthyrningsmarknaden har varit fortsatt 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 145 mkr (124) under kvartalet, varav hyresgäst Anpassningar utgjorde 80 mkr (62).

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 64 mkr (200). Hemfosa förvärvade andelar i ett nytt joint venture under kvartalet, Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU), som ska projektera och bygga ett specialistsjukhus vid Gardermoen i Norge. Ett 25-årigt hyresavtal har tecknats med hyresgäst som ska samlokalisera två befintliga specialistsjukhus till det nybyggda sjukhuset. GCU beskrivs närmare under avsnitt Andelar i joint ventures på sid 15–16. Kvartalets resultatandel genererades främst från innehavet i Söderport Holding AB och utgjordes av 34 mkr (30) i förvaltningsresultat, 63 mkr (22) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -56 mkr (-52) i övriga poster.

Finansiella intäkter och kostnader har påverkats positivt av både lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning. Belåningsgraden per 30 juni 2015 uppgick till 64,9 procent (65,4).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 332 mkr (134), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 23 mkr (32) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 309 mkr (102). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 31 mkr (-77) varav 0 mkr (-55) avser realiserad värdeförändring och 31 mkr (-22) avser orealiserad värdeförändring. Under kvartalet löstes ränteswappar till en volym av 490 mkr, vilket resulterade i 0 mkr i realiserad värdeförändring.

Utvecklingen av marknadsräntan påverkade marknadsvärdet på befintliga ränteswappar, vilket gav en positiv effekt på resultatet.

Omräkningen av den norska verksamheten har under kvartalet genererat en valutakurseffekt i övrigt totalresultat om -12 mkr (-).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 153 mkr (133), vilket motsvarade 0,97 kronor per aktie (0,51). I genomsnitt ingick 364 helägda fastigheter (195) i Hemfosas portfölj under kvartalet. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -159 mkr (-777), varav investeringar i befintliga fastigheter -145 mkr (-124), förvärv av dotterbolag och fastigheter -17 mkr (-267), avyttringar av dotterbolag och fastigheter 134 mkr (88), förvärv av andelar i joint venture -86 mkr (-) och övriga poster om -45 mkr (-).

Finansieringsverksamheten påverkade kvartalets kassaflöde med -90 mkr (813). Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttringar av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 527 mkr (91) och amorteringar med -493 mkr (-626). Under kvartalet utdelades -123 mkr (-) till Hemfosas aktieägare.

Sammantaget förändrades likvida medel med -96 mkr (103) under kvartalet.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2015

### Resultat

Under perioden genomförde Hemfosa de första fastighetsförvärven i Norge via bolaget Samfunnsbygg AS, som Hemfosa äger till 97,2 procent. Totalt har 18 samhällsfastigheter förvärvats i Osloområdet och Sydnorge med ett underliggande värde om motsvarande cirka 3,3 mdkr. Hemfosa förvärvade därutöver samhällsfastigheter i västra Sverige till ett värde om 0,4 mdkr samt tecknade avtal om att investera cirka 1 mdkr i ett sjukhusprojekt i Norge.

Under perioden avyttrades fastigheter med ett underliggande värde om cirka 1,3 mdkr. Den största avyttringen avsåg en portfölj med nio logistikfastigheter på åtta orter i södra, mellersta och västra Sverige. Det högre driftnettot jämfört med föregående år förklaras av en större fastighetsportfölj. För perioden uppgick överskottsgraden till 66,2 procent (65,8) och räntetäckningsgraden till 3,3 ggr (2,3).

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 100 mkr (195), vilket till övervägande del kom från innehavet i Söderport Holding AB. Den totala resultatandelen från joint ventures utgjordes av 60 mkr (55) i förvaltningsresultat, 86 mkr (197) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -46 mkr (-52) 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 600 mkr (158), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 94 mkr (30) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 506 mkr (128). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -21 mkr (-144) varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (-55) och orealiserade värdeförändringar uppgick till -21 mkr (-89).

På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den aktuella skattekostnaden låg. Den totala uppskjutna skattekostnaden för perioden uppgick till 108 (66) mkr, varav uppskjuten skattekostnad om 134 mkr (57) är hänförlig till temporära skillnader i förvaltningsfastigheter. Övriga poster avser uppskjutna skatteintäkter och -kostnader hänförliga till omvärdering av derivat samt genomförda fastighetstransaktioner. Hemfosa har inga pågående skatterättsliga tvister.

Omräkningen av den norska verksamheten har under perioden genererat en valutakurseffekt i övrigt totalresultat om -43 mkr (-).

### Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 537 mkr (134), vilket motsvarade 3,51 kronor per stamaktie (1,35). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 067 mkr (-859), varav investeringar i befintliga fastigheter -240 mkr (-236), förvärv av dotterbolag och fastigheter -1 254 mkr (-692), avyttring av dotterbolag och fastigheter 555 mkr (118), förvärv av andelar i joint venture -86 mkr (-) samt övriga poster om -42 mkr (-49).

Finansieringsverksamheten påverkade årets kassaflöde med 392 mkr (761). Utöver upptagna lån och amorteringar i samband med förvärv och avyttring av dotterbolag, uppgick upptagna lån till 1 108 mkr (657) och amorteringar till -540 mkr (-626). Under perioden utdelades -174 mkr (-) till Hemfosas aktieägare. Sammantaget förändrades likvida medel med -138 mkr (15) 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.

**60%**  
andel av  
koncernens  
driftnetto

## SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter bidrog med cirka 60 procent av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 30 juni 2015 totalt 193 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 1 134 tusen kvadratmeter.

Under kvartalet förvärvades fastigheter i Norge där förskoleverksamhet bedrivs. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 10 tusen kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 100 procent och löptiden för hyreskontrakten uppgick till 20 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgick till 95,3 procent. Direktavkastningen för segmentet uppgick till 6,5 procent.

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

Samhällsfastigheter (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hyresintäkter	349	188	677	387	806
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-57	-34	-125	-82	-159
<i>Underhåll</i>	-17	-8	-32	-20	-53
<i>Fastighetsskatt</i>	-9	-7	-18	-14	-26
Fastighetsadministration	-10	-6	-20	-13	-28
<b>Driftnetto</b>	<b>256</b>	<b>133</b>	<b>482</b>	<b>258</b>	<b>540</b>
Antal fastigheter			193	87	165
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			1 134	677	977
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			95,3	94,3	96,2

\* exklusive garage



**18%**  
andel av  
koncernens  
driftnetto

### KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 30 juni 2015 totalt 61 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 515 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 82,9 procent. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,2 procent.

Under kvartalet slutfördes projekt och påbörjades nya avtal med några stora hyresgäster. Uthyrningsarbetet under kvartalet innefattade både omförhandlade hyreskontrakt och nyuthyrningar.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	127	112	252	218	443
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-25	-19	-57	-46	-86
<i>Underhåll</i>	-7	-6	-25	-15	-31
<i>Fastighetsskatt</i>	-8	-7	-17	-15	-29
Fastighetsadministration	-6	-5	-13	-9	-19
<b>Driftnetto</b>	<b>81</b>	<b>75</b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>278</b>
Antal fastigheter			61	46	63
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			515	435	527
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			82,9	86,2	81,9

\* exklusive garage

**12%**  
andel av  
koncernens  
driftnetto

### LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 30 juni 2015 totalt 22 fastigheter, där merparten av fastigheterna ligger i södra och mellersta Sverige. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 405 tusen kvadratmeter och den ekonomiska 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 6,4 procent.

Logistikfastigheter (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	52	51	102	107	221
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-2	-4	-6	-9	-18
<i>Underhåll</i>	-1	-1	-2	-3	-4
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-3	-2	-5
Fastighetsadministration	-1	-2	-2	-3	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>188</b>
Antal fastigheter			22	23	31
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			405	407	522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			95,1	94,4	91,4

\* exklusive garage

**10%**  
andel av  
koncernens  
driftnetto

### TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Per den 30 juni 2015 ingick 90 fastigheter i segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85,9 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 482 tusen kvadratmeter. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,4 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	86	33	172	68	143
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-21	-10	-47	-23	-43
<i>Underhåll</i>	-12	-3	-25	-6	-16
<i>Fastighetsskatt</i>	-4	-1	-8	-3	-7
Fastighetsadministration	-3	-2	-7	-3	-9
<b>Driftnetto</b>	<b>45</b>	<b>17</b>	<b>85</b>	<b>33</b>	<b>68</b>
Antal fastigheter			90	39	94
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			482	227	491
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			85,9	83,3	87,4

\* exklusive garage

# Aktuell intjäningsförmåga

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

<b>Mkr</b>	<b>30 juni 2015</b>
Hyresintäkter	2 444
Fastighetskostnader	-655
Fastighetsadministration	-75
<b>Driftnetto</b>	<b>1 714</b>
Central administration	-102
Andel i joint ventures resultat	142
Finansiella intäkter och kostnader	-429
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 325</b>

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 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 juli 2015.
- Intjäningsförmågan för den norska verksamheten har räknats om till balansdagens valutakurs.
- Ovillkorade avtal om förvärv och försäljningar vid årets utgång.

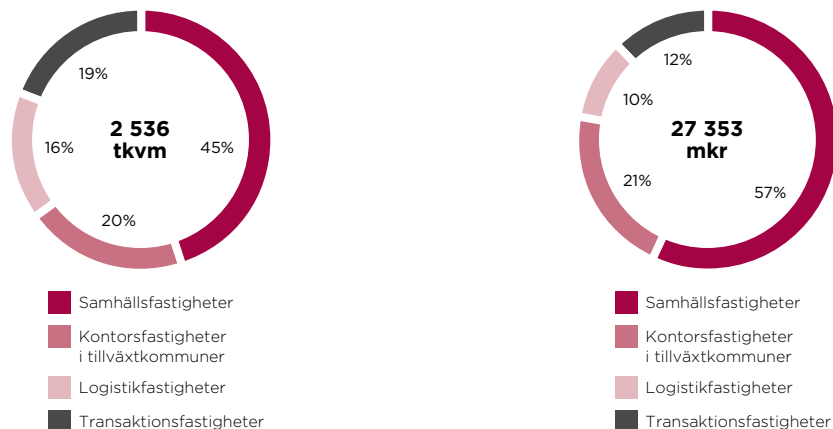
# Fastighetsbeståndet

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 juni 2015 totalt 366 fastigheter (195). 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 det totala fastighetsvärdet i Sverige finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Fastigheterna hade ett totalt redovisat värde om 27,4 mdkr (17,3). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 2 536 tusen kvadratmeter (1 746) med ett hyresvärde om 2 681 mkr (1 804).

Under perioden har Hemfosa förvärvat 31 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 3,5 mdkr och en uthyrningsbar yta om cirka 170 tusen kvadratmeter.

## Uthyrningsbar fastighetsyta och redovisat fastighetsvärde per segment, 30 juni 2015



Förvärven som genomfördes under perioden var i segmentet Samhällsfastigheter. I Norge förvärvades under årets första kvartal fastigheter till ett värde av cirka 3,0 mdkr och under det andra kvartalet fastigheter till ett värde av cirka 0,3 mdkr. De fastigheter som förvärvades under det andra kvartalet omfattar en total uthyrningsbar yta om åtta tusen kvadratmeter och är fullt uthyrda. Hyresgästen i dessa fastigheter är en privat aktör, som bedriver förskoleverksamhet i lokalerna. I Västra Götaland förvärvades under första kvartalet elva samhällsfastigheter med Uddevalla kommun och Västra Götalandsregionen som stora hyresgäster med verksamheter inom vård, skola och äldreboenden.

Under det första kvartalet avyttrades bland annat tolv fastigheter till ett underliggande värde om 1,0 mdkr. Den största avyttringen avsåg försäljning av nio logistikfastigheter till ett värde om 0,8 mdkr och en yta på 116 tusen kvadratmeter. Avyttringar under det andra kvartalet omfattade ett bostadsbestånd om nio tusen kvadratmeter i Haninge kommun samt två mindre fastigheter inom segmentet Transaktion.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 240 mkr (234), varav 139 mkr (134) avsåg hyresgästanpassningar, 37 mkr (44) avsåg renoveringar och 65 mkr (56) avsåg nybyggnadsprojekt.

## Fastighetsinformation, 30 juni 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	1 134	1 438	95,3	6,9	15 479	193
Kontorsfastigheter	515	615	82,9	3,4	5 824	61
Logistikfastigheter	405	234	95,1	7,9	2 834	22
Transaktionsfastigheter	482	394	85,9	2,9	3 215	90
<b>Totalt</b>	<b>2 536</b>	<b>2 681</b>	<b>91,0</b>	<b>5,7</b>	<b>27 353</b>	<b>366</b>

\* 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	418	439	92,2	6,3	4 178	84
Mellan	593	580	94,0	4,7	5 814	75
Stockholm	404	564	89,7	5,6	6 098	49
Syd	616	491	89,9	4,1	4 652	91
Väst	385	392	83,9	5,9	3 635	49
Norge	118	215	100,0	10,5	2 976	18
<b>Totalt</b>	<b>2 536</b>	<b>2 681</b>	<b>91,0</b>	<b>5,7</b>	<b>27 353</b>	<b>366</b>

\* exklusive garage

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

## Investeringar, förvärv och avyttringar, januari-juni 2015

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	90	3 498	293
Kontorsfastigheter	89	-	65
Logistikfastigheter	33	-	853
Transaktionsfastigheter	28	39	84
<b>Totalt</b>	<b>240</b>	<b>3 537</b>	<b>1 295</b>

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	34	36	1
Mellan	29	1	133
Stockholm	72	10	818
Syd	34	2	343
Väst	72	395	-
Norge	0	3 093	-
<b>Totalt</b>	<b>240</b>	<b>3 537</b>	<b>1 295</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

### Värderingsteknik

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. På intäktsidan används gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. Inflationsantagandet är noll procent under 2015 för Sverige och 2,5 procent för Norge. För 2016 och framåt är inflationsantagandet 2 procent för Sverige och 2,5 procent för Norge. Fastighetskostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund i värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,7 procent (7,1), vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,1 procent per den 31 mars 2015. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,9 procent (8,9) respektive 8,8 procent (9,2).

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 27,8 mdr (17,4). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 3 083 mkr (994) varav 3 537 mkr (782) avser förvärvade fastigheter, 240 mkr (234) avser värdehöjande investeringar i fastigheterna, 94 mkr (30) avser realiserad värdeförändring och 506 mkr (128) avser orealiserad värdeförändring. Fastigheter till ett värde om 1 295 mkr (180) har avyttrats under perioden. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad rabatt för uppskjuten skatt om 447 mkr (102) påverkat det redovisade fastighetsvärdet i Rapport över finansiell ställning negativt. Totalt redovisat värde uppgår till 27,4 mdr (17,3).

### Redovisat fastighetsvärde

Mkr	30 juni 2015	30 juni 2014
Ingående värde för året	24 718	16 394
Förvärvade fastigheter	3 537	782
Investeringar i befintliga fastigheter	240	234
Avyttrade fastigheter	-1 295	-180
Realiserad värdeförändring i periodens resultat	94	30
Orealiserad värdeförändring i periodens resultat	506	128
<b>Utgående värde för perioden</b>	<b>27 800</b>	<b>17 388</b>
Förvärvad uppskjuten skatt	-447	-102
<b>Redovisat fastighetsvärde</b>	<b>27 353</b>	<b>17 287</b>

# Andelar i joint ventures

Hemfosa är per den 30 juni 2015 delägare i fyra joint ventures. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger ägarerna 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		Gardermoen Campus Utvikling AS		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs II AB		Kronfastigheter Holding AB		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015*	2014	2015	2014
Kapitalandel, 30 jun	719	568	86	-	23	22	7	13	-	47	835	650
Ägarandel %, 30 jun	50	50	65	-	50	50	50	50	-	50		
Resultatandel, jan-jun	100	181	0	-	0	1	0	0	-	14	100	195
Varav:												
Förvaltningsresultat	60	40	0	-	0	1	0	0	-	14	60	55
Värdeförändring fastigheter	63	250	0	-	0	-	0	-	-	3	63	253
Värdeförändring finansiella instrument	23	-56	0	-	-	-	-	-	-	-	23	-56
Uppskjuten skatt	-23	-47	0	-	-	-	-	-	-	-3	-23	-50
Övrigt	-23	-6	0	-	-	-	-	-	-	0	-23	-2

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

## SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger Söderport Holding AB tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera. Söderport ägde per den 30 juni 2015 fastigheter för cirka 5,5 mdkr (5,2) med tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för perioden januari-juni 2015 till 100 mkr (181) varav 60 mkr (40) avser förvaltningsresultat, 63 mkr (250) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, 23 mkr (-56) värdeförändringar på finansiella instrument, -23 mkr (-47) avser uppskjuten skatt samt övriga poster om -23 mkr(-6). I övriga poster ingår, förutom aktuell skatt för Söderport, bortbokning av kvarvarande koncernposter som uppstod vid Hemfosas förvärv för fem år sedan.

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

## Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	30 jun 2015	30 jun 2014
Antal fastigheter	73	49
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	749	657
<i>Hemfosas andel av utvald finansiell information</i>		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter jan-jun, mkr	132	99
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 747	2 628
Eget kapital, mkr	750	555
Räntebärande skulder, mkr	1 709	1 333
Derivat, negativt värde, mkr	211	176
Uppskjuten skatteskuld, mkr	74	44

### **GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS**

I juni 2015 förvärvade Hemfosa 65 procent av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS (GCU). Investeringen innefattar projektering och byggnation av ett specialistsjukhus vid Gardermoen i Norge. Den andra delägaren till GCU är Aspelin Ramm, ett norskt fastighetsutvecklingsföretag. GCU har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL). LHL ska samlokalisera två befintliga specialistsjukhus som de idag driver till det nya sjukhuset när detta är färdigbyggt. Hemfosas investering i GCU uppgår den 30 juni 2015 till 86 mkr.

Hemfosa har klassificerat andelarna som ett joint ventures i enlighet med IAS 28. Trots att Hemfosa äger majoriteten av aktierna i GCU har Hemfosa inte bestämmande inflytande vad gäller väsentliga ägarfrågor. Enligt aktieägaravtalet kräver verksamhetsnära beslut enighet i GCU:s styrelse och de av styrelsen godkända projektplanerna styr i detalj framdrivande av projekten.

### **GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB**

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

Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Planer finns för renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka tio tusen kvadratmeter. 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 30 juni 2015 till 9 174 mkr (6 494), vilket motsvarar en soliditet på 31,7 procent (34,5). Moderbolagets egna kapital uppgick till 8 169 mkr (6 409) per den 30 juni 2015. Under perioden har moderbolaget förvärvat fastigheter i Norge med eget kapital samt med extern finansiering upptagen i norska kronor. Investeringarna är inte valutasäkrade.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2015 till 17 765 mkr (11 303) varav 16 537 mkr (10 065) avsåg lån från kreditinstitut, 1 192 mkr (1 188) obligationslån, 18 mkr (46) säljarreverser och 19 mkr (3) avsåg övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 1 300 mkr (800), varav 520 mkr (63) var outnyttjat vid kvartalets utgång. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 325 mkr (150) vilka var outnyttjade per den 30 juni 2015. I koncernens räntebärande skulder ingår lån i norska kronor, omräknat till svenska kronor om 2 095 mkr. Lånen är inte valutasäkrade.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarade 64,9 procent (65,4) av fastighetsportföljens redovisade värde i Rapport över finansiell ställning. Genomsnittlig ränta per 30 juni 2015 uppgick till 2,23 procent (3,28). STIBOR 3-månader har under en tid varit negativ. Koncernen har dock flera låneavtal som innehåller bestämmelser om så kallat räntegolv vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Detta gör att Hemfosa inte fullt ut kan åtnjuta det lägre ränteläget på räntemarknaden.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick vid kvartalets utgång till 1,4 år (2,1).

## Räntebindning uppdelat på instrument den 30 juni 2015

	Krediter, mkr	Swap, mkr	Cap, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	15 904	-5 621	-528	9 755	55
1-2 år	662	1 454	0	2 115	12
2-3 år	1 123	385	192	1 700	10
3-4 år	0	3 782	336	4 118	23
4-5 år	18	0	0	18	0
>5 år	59	0	0	59	0
<b>Summa</b>	<b>17 765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 765</b>	<b>100</b>

Ingångna avtal om ränteswappar och räntecappar med en total volym om 7 789 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 30 juni 2015 ingångna ränteswappar om 6 733 mkr (7 979) och räntecappar om 1 056 mkr (-). Med hänsyn till ingångna räntederivat och räntecappar, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, är 51,3 procent (64,1) av Hemfosas låneportfölj räntesäkrad. Hemfosa har under det andra kvartalet upptagit ny ränteswap om 122 mkr (6 579) men även stängt ner delar av ränteswappar om 429 mkr (7 979) för att tillmötesgå villkor i underliggande låneavtal. Beträffande ränteswapparna innebär den senaste tidens negativa ränta vad avser STIBOR 3-månader att räntekostnaderna för swapparna de facto har ökat då Hemfosa betalar mellanskillnaden mellan STIBOR 3-månader och den fasta ränta som har swappats.

Enligt Hemfosas finanspolicy beaktas räntebindingstiden på räntecappar utifrån nivån 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 räntetaket räknas 50 procent av räntetaketets underliggande volym räntebindningsmässigt kortare än ett år. Resterande 50 procent hanteras som en lång räntebinding med samma löptid som räntetaket. Om skillnaden mellan terminspriset och räntetaket understiger 1,5 procentenheter räknas 100 procent av takets volym som räntebunden tills det att räntetaket förfaller. Till följd av fallande marknadsräntor översteg, per den 30 juni 2015, skillnaden mellan terminspriset på STIBOR 3-månader och räntetaket på Hemfosas räntetak 1,5 procentenheter varför endast 50 procent av volymen på bolagets räntetak i tabellen ovan hanteras som en lång räntebinding 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, 1 056 mkr, är dock oförändrad.

### Räntebinding, ränteswappar den 30 juni 2015

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	1 112	0,8	-11
1-2 år	1 454	0,3	-8
2-3 år	385	0,1	-1
3-4 år	3 782	1,1	-106
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>6 733</b>	<b>0,8</b>	<b>-126</b>

Under det andra kvartalet 2015 upptogs nya lån på totalt 616 mkr (1 794), varav 89 mkr (-) avser nya lån för förvärv av fastigheter i Norge, 245 mkr (516) avser nya lån för fastigheter som förvärvats i Sverige, 263 mkr (511) avser refinansiering samt 19 mkr (43) avser projektfinansiering. Under kvartalet amorterades totalt 735 mkr (620), varav 239 mkr (54) avsåg amortering vid försäljning av fastigheter, 402 mkr (9) avsåg amortering av revolverande krediter samt 94 mkr (623) avsåg löpande amortering enligt låneavtal. Nettoförändringen under kvartalet av räntebärande skulder var en minskning med 119 mkr (1 109).

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 30 juni 2015 emedan räntecapparna hade ett positivt verkligt värde.

Sammanlagt uppgår värdet på ränteswappar och -cappar till -124 mkr (-22). Den genomsnittliga kapitalbindingstiden uppgick till 2,9 år (2,7).

### Förfallostruktur räntebärande skulder den 30 juni 2015

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta derivat, mkr*	Summa, mkr
2015	17	0	169	33	202
2016	3 359	0	312	59	371
2017	6 308	28	229	48	277
2018	4 471	38	152	42	193
2019	450	33	78	7	85
2020-	3 160	0	63	0	63
<b>Totalt</b>	<b>17 765</b>	<b>100</b>			

\* Per 30 juni 2015 har samtliga ränteswappar ett negativt värde. Angiven nettoränta i tabellen är därmed hänförlig till swappar med negativt värde.

# Övriga upplysningar

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hemfosa har avtalat om förvärv av en samhällsfastighet i Karlstad. Fastigheten omfattar cirka sju tusen kvadratmeter utbildningslokaler och är fullt uthyrd med ett 20-årigt hyresavtal.

## MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick per den 30 juni 2015 till 59 (38), varav 26 (20) var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Göteborg, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Sundsvall, Västerås, Värnamo och Växjö. De förvärv som Hemfosa genomförde under det fjärde kvartalet 2014 innebar att personalen ökade med 21 personer samt att kontor etablerades i Härnösand, Karlskrona, Värnamo och Växjö.

Hemfosa fortsätter att förstärka den centrala organisationen. En nyinrättad tjänst som finanschef är tillsatt och tillträds efter sommaren. Finnschefen kommer ingå i Hemfosas koncernledning.

## MODERBOLAGET

För perioden januari–juni 2015 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 149 mkr (98). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under perioden till 27 mkr (21).

Moderbolaget hade per den 30 juni 2015 ett eget kapital om 8 169 mkr (6 407), varav bundet eget kapital uppgick till 71 mkr (66).

Per den 30 juni 2015 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (1 200), exklusive kostnader i samband med upplåningen. Koncerninterna skulder uppgick till 1 271 mkr (75) och koncerninterna fordringar uppgick till 8 160 mkr (5 217).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. Svenska fastighetsskatter skuldförs till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvartal redovisas motsvarande belopp som en förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen. IFRIC 21 tillämpades för första gången i delårsbokslutet för januari–mars 2015.

## NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15–16 i delårsrapporten. Koncernen hade per den 30 juni 2015 inga fordringar på joint ventures.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

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

I och med förvärv av fastigheter i Norge under 2015 är koncernen numera exponerat för valutarisk. Med valutarisk avses investeringar och intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar årets resultat och övrigt totalresultat. Hemfosas valutarisk

har identifierats att uppkomma dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat för valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa är således exponerat mot såväl valutaflöden som mot 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, 30 juni 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	+/- 72
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+/-85
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/-178
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-187

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".

På årsstämman den 7 maj 2015 beslutade aktieägarna om en uppdelning av aktierna i bolaget (så kallad aktiesplit, 2:1) innebärandes att varje befintlig aktie delades upp i två nya aktier av samma slag. Med stöd av årsstämmans bemyndigande fastställde styrelsen avstämningsdagen för aktieuppdelningen till den 19 maj 2015. Uppdelningen av bolagets aktier skedde automatiskt via Euroclear Sweden AB och efter genomförd uppdelning uppgår antalet aktier i Hemfosa till 141 440 208 (tidigare 70 720 104), varav 131 440 208 stamaktier och 10 000 000 preferensaktier.

Sista betalkurs den 30 juni 2015 uppgick till 84,50 kronor för stamaktien och 163,00 kronor för preferensaktien. Det totala börsvärdet uppgick till 12 737 mkr. Per den 30 juni 2015 hade Hemfosa 16 349 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 71,1 procent av aktierna och 69,8 procent av rösterna. Utländska institutionella investerare ägde 28,9 procent av aktierna och 30,2 procent av rösterna.

## Ägarfördelning, 30 juni 2015

Ägare	Antal aktier		Andel av	
	Stamaktier	Preferensaktier	Aktiekapital	Röster
Fjärde AP-fonden	13 076 766	-	9,25%	9,87%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	12 016 119	-	8,50%	9,07%
Swedbank Roburs fonder	8 202 155	300 000	6,01%	6,22%
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	4,85%	5,18%
AMF Försäkring och fonder	6 339 420	-	4,48%	4,79%
Lannebo Fonder	5 978 000	-	4,23%	4,51%
Ikano Invest AB	3 134 562	-	2,22%	2,37%
Handelsbanken Fonder AB RE JPMEL	2 846 955	-	2,01%	2,15%
Styrelse och ledning	8 884 504	150 600	6,39%	6,72%
Övriga	64 098 165	9 549 400	52,07%	49,12%
<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## ÅRSSTÄMMA 2015

Bolaget höll årsstämma den 7 maj 2015 på Hotel Rival i Stockholm. Vid årsstämman fastställdes moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2014. Styrelse och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

Stämman beslutade att en utdelning om 6,00 kronor per stamaktie ska utgå för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 1,50 kronor per stamaktie. Efter genomförd uppdelning av bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att varje stamaktie berättigar till en utdelning om totalt 3,00 kronor med utbetalning kvartalsvis om 0,75 kronor. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktien ska vara den 11 maj 2015, 10 juli 2015, 10 oktober 2015 och 10 januari 2016.

Vidare beslutade stämman om utdelning på totalt 20,00 kronor per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 5,00 kronor. Efter genomförd uppdelning av bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att varje preferensaktie berättigar till en utdelning om totalt 10,00 kronor med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kronor. Avstämningsdagar för utdelning på preferensaktien ska vara den 10 juli 2015, 10 oktober 2015, 10 januari 2016 och 10 april 2016. För det fall det angivna datumet för avstämmning för stam- eller preferensaktier inte är bankdag ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Stämman fattade beslut om styrelse och dess arvodering i enlighet med valberedningens förslag och omvalde styrelseledamöterna Bengt Kjell, Jens Engwall, Magnus Eriksson, Anneli Lindblom, Daniel Skoghäll, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi. Till styrelsens ordförande omvaldes Bengt Kjell.

Det registrerade revisionsbolaget KPMG AB omvaldes som bolagets revisor för tiden till slutet av nästa årsstämma. KPMG AB har utsett Björn Flink till huvudansvarig revisor.

## Aktiesplit

Årsstämman tog beslut om en uppdelning av bolagets aktier varvid en befintlig aktie i bolaget delas i två aktier av samma aktieslag (aktiesplit 2:1) i enlighet med styrelsens förslag.

I syfte att bland annat anpassa bolagsordningen efter beslutet om uppdelning av bolagets aktier (aktiesplit 2:1) antog årsstämman en ändrad bolagsordning. Den ändrade bolagsordningen innebär även att avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier ska vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober (tidigare den 20:e i respektive månad).

## Bemyndigande

Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av preferensaktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst 5 000 000 preferensaktier. Efter genomförd uppdelning av bolagets aktier 2:1 innebär beslutet att nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av högst 10 000 000 preferensaktier.

Vidare beslutade stämman om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

## 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 21 juli 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 tisdagen den 21 juli 2015, klockan 07.30.

---

## RAPPORTDATUM

Delårsrapport januari–september 2015      **6 november 2015**

Bokslutskommuniké januari–december 2015      **19 februari 2016**

Delårsrapport januari–mars 2016      **19 april 2016**

## KONTAKTINFORMATION

Hemfosa Fastigheter AB  
Telefon +46 8 448 04 80  
Besöksadress Hästholmsvägen 28  
Postadress Box 2020, 131 02 Nacka  
[www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)

Jens Engwall, VD, tel: +46 8 448 04 82, mail: [jens.engwall@hemfosa.se](mailto:jens.engwall@hemfosa.se)

Karin Osslind, CFO, tel: +46 8 448 04 84, mail: [karin.ossind@hemfosa.se](mailto:karin.ossind@hemfosa.se)

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Hysesintäkter	615	386	1 203	781	1 612
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-186	-116	-406	-267	-538
<b>Driftnetto</b>	<b>429</b>	<b>270</b>	<b>797</b>	<b>514</b>	<b>1 074</b>
Central administration	-33	-16	-60	-33	-74
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-1	-2	20	62
Andel i joint ventures resultat	64	200	100	195	239
Finansiella intäkter och kostnader	-115	-120	-222	-297	-480
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>346</b>	<b>333</b>	<b>613</b>	<b>399</b>	<b>821</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	23	32	94	30	147
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	309	102	506	128	340
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-0	-55	-0	-55	-75
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	31	-22	-21	-89	-202
<b>Årets resultat före skatt</b>	<b>709</b>	<b>390</b>	<b>1 191</b>	<b>412</b>	<b>1 031</b>
Aktuell skatt	1	0	-1	-1	-2
Uppskjuten skatt	-37	-57	-108	-66	-67
<b>Årets resultat</b>	<b>673</b>	<b>333</b>	<b>1 082</b>	<b>345</b>	<b>962</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-12	-	-43	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>661</b>	<b>333</b>	<b>1 039</b>	<b>345</b>	<b>962</b>
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	656	333	1 073	345	964
Innehav utan bestämmande inflytande	17	0	9	0	-2
<b>Årets resultat</b>	<b>673</b>	<b>333</b>	<b>1 082</b>	<b>345</b>	<b>962</b>
<b>Årets resultat per stamaktie, före och efter utspädning, kronor</b>	<b>4,80</b>	<b>5,07</b>	<b>7,59</b>	<b>3,48</b>	<b>8,66</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 jun		31 dec
	2015	2014	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	27 353	17 287	24 400
Andelar i joint ventures	835	650	609
Övriga anläggningstillgångar	13	27	10
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>28 202</b>	<b>17 964</b>	<b>25 019</b>
Kortfristiga fordringar på joint ventures	-	474	-
Kortfristiga fordringar	255	109	94
Likvida medel	455	299	594
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>710</b>	<b>882</b>	<b>688</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 912</b>	<b>18 846</b>	<b>25 707</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	9 173	6 493	8 689
Innehav utan bestämmande inflytande	2	1	12
<b>Eget kapital</b>	<b>9 174</b>	<b>6 494</b>	<b>8 701</b>
Långfristiga räntebärande skulder	17 544	9 979	15 531
Övriga långfristiga skulder	128	22	106
Uppskjutna skatteskulder	500	504	423
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 171</b>	<b>10 505</b>	<b>16 060</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	221	1 325	229
Övriga kortfristiga skulder	1 345	522	717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 566</b>	<b>1 847</b>	<b>946</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>19 737</b>	<b>12 352</b>	<b>17 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>28 912</b>	<b>18 846</b>	<b>25 707</b>



# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflyt.	Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225		2 118	2 369	1	2 369
Resultat jan-jun 2014	-	-	-	345	345	0	345
<b>Transaktioner med koncernens ägare, jan-jun 2014</b>							
Kvittningsemission	31	2 939	-	-	2 970	-	2 970
Nyemission, stamaktier	10	799 <sup>1</sup>	-	-	809	-	809
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>41</b>	<b>3 738</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>3 779</b>	<b>0</b>	<b>3 779</b>
<b>Utgående eget kapital 2014-06-30</b>	<b>66</b>	<b>3 963</b>	<b>-</b>	<b>2 463</b>	<b>6 493</b>	<b>1</b>	<b>6 494</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare, jul-dec 2014</b>							
Nyemission, preferensaktier	5	1 586 <sup>2</sup>	-	-	1 591	-	1 591
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>5</b>	<b>1 586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 591</b>	<b>-</b>	<b>1 591</b>
Justering av Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-13	-13	13	0
Resultat jul-dec 2014	-	-	-	619	619	-2	617
<b>Utgående eget kapital 2014-12-31</b>	<b>71</b>	<b>5 549</b>	<b>-</b>	<b>3 069</b>	<b>8 689</b>	<b>12</b>	<b>8 701</b>
Ingående eget kapital 2015-01-01	71	5 549	-	3 069	8 689	12	8 701
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-19	-19
<b>Transaktioner med koncernens ägare jan-jun 2015</b>							
Justering nyemission, preferensaktier	-	-2 <sup>3</sup>	-	-	-2	-	-2
Utdelning, preferensaktier	-	-	-	-150	-150	-	-150
Utdelning, stamaktier	-	-	-	-394	-394	-	-394
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-544</b>	<b>-546</b>	<b>0</b>	<b>-546</b>
Resultat jan-jun 2015	-	-	-	1 073	1 073	9	1 082
Övrigt totalresultat jan-jun 2015	-	-	-43	-	-43	-	-43
<b>Utgående eget kapital 2015-06-30</b>	<b>71</b>	<b>5 547</b>	<b>-43</b>	<b>3 958</b>	<b>9 173</b>	<b>2</b>	<b>9 174</b>

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.

## Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	346	333	613	399	821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-65	-200	-101	-195	-239
Betald inkomstskatt	0	0	-8	-3	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>281</b>	<b>133</b>	<b>504</b>	<b>201</b>	<b>581</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändringar av rörelsefordringar	40	42	-205	-46	91
Förändringar av rörelseskulder	-168	-108	237	-21	-45
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>153</b>	<b>67</b>	<b>537</b>	<b>134</b>	<b>627</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-159</b>	<b>-777</b>	<b>-1 067</b>	<b>-880</b>	<b>-2 499</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90</b>	<b>813</b>	<b>392</b>	<b>761</b>	<b>2 182</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-96</b>	<b>103</b>	<b>-138</b>	<b>15</b>	<b>310</b>
Kursdifferens i likvida medel	0	-	0	-	-
Likvida medel vid årets början	551	196	594	284	284
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>455</b>	<b>299</b>	<b>455</b>	<b>299</b>	<b>594</b>

## Segmentsinformation

Mkr	Jan-jun									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	677	387	252	218	102	107	172	68	1203	781
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-125	-82	-57	-46	-6	-9	-47	-23	-235	-160
<i>Underhåll</i>	-32	-20	-25	-15	-2	-3	-25	-6	-84	-44
<i>Fastighetsskatt</i>	-18	-14	-17	-15	-3	-2	-8	-3	-46	-34
Fastighetsadministration	-20	-13	-13	-9	-2	-3	-7	-3	-42	-28
<b>Driftnetto</b>	<b>482</b>	<b>258</b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>33</b>	<b>797</b>	<b>514</b>
Central administration									-61	-33
Övriga rörelseintäkter och -kostnader									-2	20
Andel i joint ventures resultat									100	195
Finansiella intäkter och kostnader									-222	-297
<b>Förvaltningsresultat</b>									<b>613</b>	<b>399</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad									94	30
Värdeförändring fastigheter, orealiserad									506	128
Värdeförändring finansiella instrument									-21	-144
<b>Årets resultat före skatt</b>									<b>1191</b>	<b>412</b>
Investeringar i befintligt bestånd under perioden	90	145	89	76	33	1	28	12	240	234
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 30 jun	15 479	8 560	5 824	4 843	2 834	2 753	3 215	1 131	27 353	17 287

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
Nettoomsättning	14	11	27	21	58
Övriga externa kostnader	-8	-6	-18	-10	-38
Personalkostnader	-10	-7	-16	-12	-27
Avskrivningar	0	0	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-4</b>	<b>-2</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	91	91	180	174	924
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-14	-25	-75	-135
<b>Årets resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>149</b>	<b>98</b>	<b>782</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Mottagna och lämnade koncernbidrag	-	-	-	-	-75
<b>Resultat före skatt</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>149</b>	<b>98</b>	<b>707</b>
Aktuell och uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>149</b>	<b>98</b>	<b>707</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2015	2014	2015	2014	2014
<b>Årets resultat</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>149</b>	<b>98</b>	<b>707</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>					
<i>Poster som har eller kan omföras till periodens resultat</i>					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-8	-	-40	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>66</b>	<b>75</b>	<b>109</b>	<b>98</b>	<b>707</b>

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 juni		31 dec
	2015	2014	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i joint ventures	-	31	-
Andelar i koncernföretag	2 886	2 533	2 661
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	5 491	4 758	5 050
Övriga anläggningstillgångar	-	26	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 377</b>	<b>7 348</b>	<b>7 711</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2 669	459	2 076
Övriga kortfristiga fordringar	27	16	15
Kassa och bank	12	0	313
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 708</b>	<b>475</b>	<b>2 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 085</b>	<b>7 823</b>	<b>10 115</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	71	66	71
Fritt eget kapital	8 098	6 341	8 536
<b>Eget kapital</b>	<b>8 169</b>	<b>6 407</b>	<b>8 607</b>
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	1 200	1 200
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	75	75
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 275</b>	<b>1 275</b>	<b>1 275</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	-	106	18
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 196	-	144
Övriga kortfristiga skulder	445	35	70
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 641</b>	<b>141</b>	<b>232</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 916</b>	<b>1 416</b>	<b>1 507</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 085</b>	<b>7 823</b>	<b>10 115</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Andelar i koncernföretag	2 886	2 533	2 661
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	11 951	6 886	11 356

# Ordlista

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under delårsperioden.

## Belåningsgrad

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

## Direktavkastning

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

## Eget kapital per stamaktie

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

## Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

## Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

## Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

## Förvaltningsresultat per stamaktie

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

## Hysesintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

## IAS

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

## IFRS

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

## Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

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

## Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

## Preferenskapital

Preferensaktiens emissionskurs multiplicerat med antalet preferensaktier.

## Resultat per stamaktie

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

## Ränteswap

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

## Räntecap

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Samhällsfastigheter

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

## Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

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

## Tomträttsavgäld

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

## Tomträtt

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

## Verkligt värde fastigheter

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

## Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hysesintäkter.

## Affärsidé

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

## Strategi

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

- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- Skapa och bibehålla långsiktiga hyresgäst-relationer 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