

## Delårsrapport januari-mars 2014

### Konsten att äga rätt samling



#### KVARTALET JANUARI-MARS 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 395 mkr (391)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 67 mkr (56), vilket motsvarar 2,1 kr per aktie (2,2)
- Resultat efter skatt uppgick till 12 mkr (-81), motsvarande 0,4 kr per aktie (-3,2)
- Redovisat fastighetsvärde om 16,4 mdr (16,0) omfattar 194 direktägda fastigheter (202)
- Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 106,2 kr (108,7)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 69 mkr (52), motsvarande 2,1 kr per aktie (2,1)

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I mars genomfördes en ägarspridning genom en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Det totala värdet av erbjudandet uppgick till cirka 3 614 mkr och Hemfosa tillfördes cirka 414 mkr efter emissionskostnader
- Bolagets aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 21 mars 2014. Antalet aktieägare ökade med cirka 11 500
- Det samägda bolaget Söderport Holding har tecknat avtal om att förvärva fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 800 mkr från bolag inom Volvokoncernen. Merparten av fastigheterna tillträdde i april 2014

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den i noteringsprospektet beskrivna övertilldelningsoptionen utnyttjades vilket ytterligare ökat eget kapital med totalt 395 mkr. Hemfosa har, i samband med ägarspridningen, tillförts totalt 810 mkr efter emissionskostnader
- Hemfosa emitterade den 30 april 2014 obligationslån om totalt 1 200 mkr

#### NYCKELTAL

	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter, mkr	395	391	1 584
Förvaltningsresultat, mkr	67	56	323
Resultat efter skatt, mkr	12	-81	231
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,4	-3,2	7,4
Eget kapital per aktie, kr	93,9	84,2	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kr	106,2	108,7	116,4
Redovisat värde på förvaltningsfastigheter, mdr	16,4	16,0	16,3

## Kommentar från VD

### Ett händelserikt kvartal

Inledningen av 2014 präglades framförallt av börsnoteringen av Hemfosa Fastigheter. Mitt i den omfattande arbetsprocessen har vi likafullt genomfört ett antal transaktioner i linje med vår kommunicerade strategi samtidigt som förvaltningsverksamheten har löpt enligt plan. När vi summerar det första kvartalet är det med ett stabilt förvaltningsresultat, ökad intjäningskapacitet och inte minst inledning på en rad spännande affärer.

### Strategiskt viktiga transaktioner

Hemfosas strategi vilar på två ben; stabil intjäning och opportunistiska affärer. I linje med detta genomförde vi nyligen en spännande transaktion; förvärvet av tolv fabriks-, kontors- och logistikfastigheter från Volvokoncernen tillsammans med Sagax, i det samägda Söderport, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,8 mdr. Volvoaffären är ett viktigt steg i vår tillväxt som ökar den årliga intjäningskapaciteten med 50 mkr.

Därutöver hanterade vi under kvartalet övertagandet av det kommersiella fastighetsbeståndet som vi förvärvade från Provinsfastigheter tillsammans med Crown Nordic Management. Affären genomfördes mitt under noteringsprocessen i december till ett underliggande fastighetsvärde om 1,3 mdr.

### Utveckla affärsmöjligheter

Vi fortsätter att genomföra omfattande investeringar i befintliga fastigheter. Förmågan att erbjuda befintliga och potentiella hyresgäster nya moderna lösningar genom att bygga om, bygga till och bygga nytt bedömer vi blir allt viktigare för att skapa nya affärsmöjligheter.

Efter kvartalets slut emitterade Hemfosa obligationslån om 1 200 mkr i syfte att bland annat lösa vår nyupptagna bryggfinansiering om 500 mkr. Investerarintresset för obligationslånen var mycket stort och emissionen övertecknades trots en utökning av den initiala volymen.

### Fortsatt goda förutsättningar framöver

Det är med stolthet jag ser tillbaka på den framgångsrika börsnoteringen i mars och den kraftsamling som vår organisation åstadkom. Med detta arbete bakom oss kan vi nu glädja oss åt en spridd ägarbild med en hög andel utländska institutionella investerare, sammantaget cirka 11 500 nya aktieägare. Nu tar arbetet vid med att infria våra mål och marknadens förväntningar. Och hittills går allt enligt plan. Tillgången till bättre och billigare finansiering är fortsatt god vilket skapar förutsättningar även framöver för spännande affärer.

Jens Engwall, VD

1,8 mdr  
Förvärv från  
Volvo-  
koncernen

11 500  
Nya aktieä-  
gare

# Verksamhetens utveckling

## Resultat i sammandrag

mkr	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	395	391	1 584
Fastighetskostnader inkl. fastighetsadministration	-151	-164	-537
<b>Driftnetto</b>	<b>244</b>	<b>227</b>	<b>1 047</b>
Central administration	-16	-14	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	20	0	0
Andel i joint ventures resultat	-5	30	125
Finansiella intäkter och kostnader	-176	-187	-770
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>323</b>
Värdeförändring på fastigheter, realiserade och orealiserade	23	-189	-214
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	-68	41	23
<b>Resultat före skatt</b>	<b>22</b>	<b>-92</b>	<b>132</b>
Aktuell skatt	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-9	11	99
<b>Årets resultat</b>	<b>12</b>	<b>-81</b>	<b>231</b>

7%  
Förbättrat  
driftnetto

## PERIODEN JANUARI-MARS 2014

Hemfosas fokuserade arbete med nyuthyrningar gav resultat med högre uthyrningsgrad inom alla segment jämfört med samma period föregående år. I de norrländska kuststäderna ökade efterfrågan på centralt belägna kontor, både bland externa intressenter och befintliga hyresgäster. I centrala Göteborg var hyresmarknaden fortsatt god vilket påverkade efterfrågan i närliggande områden positivt. Ökade marknadsföringsinsatser gav visst genomslag med fler nyuthyrningar men i delar av Stockholmsregionen är utbudet fortfarande större än efterfrågan. Arbetet fortsatte med strategisk utveckling av ett antal fastigheter för att skapa en ändrad och utökad användning i planen samt nya byggrätter. Ett stort antal omförhandlingar i befintlig hyresstock, främst i segmentet samhällsfastigheter, resulterade i högre hyresintäkter och längre avtalstider.

### Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 67 mkr (56), främst tack vare lägre kostnader för energiförbrukning, drift och fastighetsskötsel till följd av den milda vintern. 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. Resultatandelar i joint ventures ingår i förvaltningsresultatet med -5 mkr (30), varav 19 mkr (9) avser förvaltningsresultat och -24 mkr (24) avser omvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt uppskjuten skattekostnad. I finansiella kostnader ingår räntekostnader på aktieägarlån med 60 mkr (78), lån som efter noteringen i sin helhet är lösta. Bolaget redovisade en aktuell skattekostnad om 1 mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad på 9 mkr (11).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 69 mkr (52), motsvarande 2,1 kronor per aktie (2,1). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -82 mkr (-171), främst till följd av investeringar i befintliga fastigheter om 112 mkr (179) samt köpeskilling vid avyttring av fastighet om 30 mkr (8). Det pågår fyra stora projekt, varav en nybyggnation, två renoveringar och en hyresgästanpassning. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med -76 mkr (-12). I samband med att bolagets aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm gjordes en nyemission, som efter emissionskostnader tillförde 414 mkr till Hemfosa. Under perioden upplånades en bryggfinansiering om 500 mkr i syfte att lösa aktieägarlån. Vidare amorterade Hemfosa 500 mkr av en kreditfacilitet. Sammantaget förändrades likvida medel med -89 mkr (-131) 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.

### SAMHÄLLSFASTIGHETER

Driftnettot stärktes jämfört med föregående år tack vare ett framgångsrikt uthyrningsarbete, omförhandlingar samt lägre driftskostnader hänförliga till mildare väder. Underhållsarbeten som genomförts har varit av värdehöjande karaktär, bland annat en ombyggnation för Skatteverket. Direktavkastningen för samhällsfastigheterna uppgick till 6,3 procent (6,2) för perioden.

50%  
andel av  
koncernens  
driftnetto

Samhällsfastigheter (mkr)	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	198	189	785
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-48	-51	-156
<i>Underhåll</i>	-13	-14	-54
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-27
Fastighetsadministration	-7	-6	-28
<b>Driftnetto</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>520</b>
Antal fastigheter	85	86	85
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	631	621	632
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	93,9	93,3

\* exklusive garage

### KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Driftnettot ökade jämfört med föregående år, främst med anledning av avslutade underhållsprojekt. Hyresintäkterna minskade något till följd av färre fastigheter i segmentet, men även på grund av tomställda ytor i samband med en större renovering samt att perioden föregående år innefattade ersättning från en hyresgäst i samband med tidig avflyttning. Fokus på nyuthyrningar höjde uthyrningsgraden men var förenat med ökade hyresrabatter. Direktavkastningen för kontorsfastigheter uppgick till 5,0 procent (4,8) för perioden.

25%  
andel av  
koncernens  
driftnetto

Kontorsfastigheter (mkr)	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	106	108	436
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-27	-33	-86
<i>Underhåll</i>	-8	-9	-35
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-29
Fastighetsadministration	-4	-4	-19
<b>Driftnetto</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>267</b>
Antal fastigheter	45	48	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	433	436	431
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84,5	81,8	83,8

\* exklusive garage

## LOGISTIKFASTIGHETER

Driftnettot har stärkts jämfört med föregående år och direktavkastningen på logistikfastigheterna uppgick till totalt 6,9 procent (7,2). Inom segmentet är majoriteten av hyresavtalen utformade så att hyresgästen själv hanterar driftkostnader kopplade till de förhyrda ytorna, så kallade triple-net-avtal.

19%  
andel av  
koncernens  
driftnetto

Logistikfastigheter (mkr)	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	56	54	216
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-5	-5	-15
<i>Underhåll</i>	-2	-2	-9
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-4
Fastighetsadministration	-1	-2	-7
<b>Driftnetto</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>181</b>
Antal fastigheter	23	22	23
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	407	389	407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,1	92,1	94,1

\* exklusive garage

## TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Driftnettot ökade till följd av en nyuthyrning som höjde den ekonomiska uthyrningsgraden. Hyresintäkterna var oförändrade medan fastighetskostnaderna blev lägre till följd av den minskade fastighetsportföljen. Direktavkastningen för transaktionsfastigheterna uppgick till 5,0 procent (4,5) för perioden.

6%  
andel av  
koncernens  
driftnetto

Transaktionsfastigheter (mkr)	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	34	40	148
Fastighetskostnader			
<i>Drift</i>	-13	-18	-41
<i>Underhåll</i>	-3	-4	-13
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-2	-8
Fastighetsadministration	-2	-2	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>80</b>
Antal fastigheter	41	46	42
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	240	257	243
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,5	81,9	84,6

\* exklusive garage

## Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 mars 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

<b>Mkr</b>	<b>31-mar-14</b>
Hyresintäkter	1 561
Fastighetskostnader	-460
Fastighetsadministration	-55
<b>Driftnetto</b>	<b>1 046</b>
Central administration	-70
Andel i joint ventures resultat	110
Finansiella intäkter och kostnader	-450
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>636</b>

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 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 31 mars 2014 med en justering av marginalen på vissa lån i samband med börsintroduktionen.

## Fastighetsbeståndet

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 mars 2014 194 fastigheter (202) 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 16,4 mdr (16,1). Den sammanlagda uthyrningsbara arean var 1 711 tusen kvadratmeter (1 704) med ett hyresvärde om 1 745 mkr (1 751). Fokus på uthyrning ökade den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,0 procent (88,9).

Under perioden avyttrades en fastighet inom segmentet transaktionsfastigheter. Inga förvärv skedde. Däremot genomfördes i Söderport Holding, samägt med AB Sagax, ett större förvärv av lokal- och industrifastigheter om 433 tusen kvm från Volvo-koncernen, se vidare sid 10. I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om 112 mkr för hyresgästanpassningar i samband nyteckning eller förlängning av hyresavtal, varav 62 mkr avsåg två stora renoveringar och ett nybyggnadsprojekt.

### Fastighetsinformation, 31 mars 2014

Fastighetsbestånd per segment	Uthyrningsbar area, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år
Samhällsfastigheter	631	822	95,2%	5,1
Kontorsfastigheter	433	506	84,7%	3,5
Logistikfastigheter	407	232	94,1%	7,3
Transaktionsfastigheter	240	185	85,6%	3,0
<b>Totalt</b>	<b>1 711</b>	<b>1 745</b>	<b>91,0%</b>	<b>4,7</b>

\* exkl. garage

Fastighetsbestånd per geografiskt område	Uthyrningsbar area, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år
Norr	211	211	90,1%	3,9
Mellan	469	463	93,3%	4,2
Stockholm	411	568	90,6%	5,0
Syd	332	230	89,4%	5,8
Väst	288	272	90,0%	5,1
<b>Totalt</b>	<b>1 711</b>	<b>1 745</b>	<b>91,0%</b>	<b>4,7</b>

\* exkl. garage

### Investeringar, 31 mars 2014

Investeringar per segment	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter	Befintliga fastigheter	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Samhällsfastigheter	7 763	85	70	-	-
Kontorsfastigheter	4 744	45	38	-	-
Logistikfastigheter	2 698	23	1	-	-
Transaktionsfastigheter	1 185	41	4	-	31
<b>Totalt</b>	<b>16 390</b>	<b>194</b>	<b>112</b>	<b>-</b>	<b>31</b>

Investeringar per geografiskt område	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter	Befintliga fastigheter	Förvärv, mkr	Avyttringar, mkr
Norr	1 894	35	9	-	-
Mellan	4 413	55	17	-	-
Stockholm	5 293	36	49	-	-
Syd	2 418	39	26	-	-
Väst	2 371	29	11	-	31
<b>Totalt</b>	<b>16 390</b>	<b>194</b>	<b>112</b>	<b>-</b>	<b>31</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 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 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 7,2 procent, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,2 procent per den 31 december 2013. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 9,0 procent respektive 9,3 procent.

Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 16 499 mkr. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 23 mkr varav -2 mkr avser realiserad värdeförändring och 25 mkr avser orealiserad värdeförändring, främst hänförligt till nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga hyresavtal. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad uppskjuten skatt om 109 mkr minskat värdet i rapporten över finansiell ställning.

### Redovisat fastighetsvärde

	31 mars 2014
Ingående värde för perioden	16 393
Investeringar i befintliga fastigheter	112
Värde på avyttrade fastigheter	-30
Realiserad värdeförändring i resultaträkningen	-2
Orealiserad värdeförändring i resultaträkningen	25
Utgående värde för perioden	16 499
Förvärvad uppskjuten skatt	-109
<b>Redovisat fastighetsvärde</b>	<b>16 390</b>

### 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.

Innehav	Kapitalandel 31 mar 2014	Resultatandel jan-mar 2014	Varav				
			Förvaltningsresultat	Värdeförändring fastigheter	Värdeförändring fin. instr.	Uppskjuten skatt	Övrigt
Söderport Holding AB	376	-14	10	-2	-25	6	-3
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	39	8	8	2	-	-3	1
Gästgivaregatan Holding AB	21	0	0	-	-	-	-
Culmen Strängnäs II AB	13	0	0	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>450</b>	<b>-5</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>
<b>Kapitalandel 31 mar 2013</b>	<b>313</b>						
<b>Resultatandel jan-mar 2013</b>		<b>30</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>-9</b>	<b>-3</b>

### SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa äger tillsammans med AB Sagax, 50 procent vardera, Söderport Holding AB som per den 31 mars 2014 äger fastigheter för ca 3,0 mdr med tyngdpunkt i Stockholmsområdet.

Under första kvartalet 2014 avyttrade Söderport elva fastigheter av det bestånd om 142 fastigheter som förvärvades från Bilprovningen under 2012 med ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Därmed fullföljdes planen att sälja ut samtliga fastigheter i Bilprovningens förvärvet lokaliserade utanför Storstockholm. I januari förvärvades fem industrifastigheter i norra Storstockholm med en total yta om sju tusen kvadratmeter.

Den 28 mars 2014 avtalade Söderport Fastigheter AB om att förvärva fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 miljarder kronor från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet avsåg tolv fastigheter om sammanlagt 300 tusen kvadratmeter uthyrningsbar area och 900 tusen kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda cirka 15 minuter från centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Resterande fastigheter är belägna i södra och mellersta Sverige och utgörs av serviceverkstäder för lastbilar och bussar. Merparten av fastigheterna tillträdde i april 2014. Resterande fastigheter tillträds vid ett senare datum.

### Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	31 mar 2014	31 mar 2013
Antal fastigheter	19	165
Uthyrningsbar area, tusen kvm	363	442
<b>Hemfosas andel av utvald finansiell information</b>		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter, mkr	39	42
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 488	1 656
Eget kapital, mkr	360	285
Räntebärande skulder, mkr	981	1 183
Derivat, mkr	146	161
Uppskjuten skattefordran, mkr	12	15

## HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB

I december 2013 förvärvade Hemfosa tillsammans med Crown Nordic Management ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 1,3 mdr och den totala uthyrningsbara arean, med övervägande kontor, uppgick till 142 tusen kvadratmeter. Fastighetsportföljen är huvudsakligen belägen i tillväxtorter i södra och mellersta Sverige och omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors-, butiks- och logistikfastigheter. Crown Nordic Management och Hemfosa kommer gemensamt att arbeta med förvaltning och projektutveckling av portföljen. 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	31 mars 2014
Antal fastigheter	28
Uthyrningsbar area, tusen kvm	142
<b>Hemfosas andel av utvald finansiell information</b>	
Ägarandel, %	50
Hysesintäkter, mkr	32
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	648
Eget kapital, mkr	40
Räntebärande skulder, mkr	589
Derivat, mkr	-
Uppskjuten skattefordran, mkr	1

## GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

Gästgivaregatan Holding AB ägs av Hemfosa och Smebab Kommersiellt Holding AB, som är ett dotterbolag till Skanska. Gästgivaregatan Holding AB 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 början av 2015.

## CULMEN STRÄNGNÄS II AB

Culmen Strängnäs II AB ägs av Hemfosa och av Culmen AB och är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. För närvarande utvecklar och förädlar Culmen Strängnäs II AB bostadsrätter i Strängnäs. I en första etapp har 45 bostadsrättslägenheter färdigställts och sålts. I nästa etapp planeras sammanlagt 30 bostadsrättslägenheter att färdigställas under hösten 2014. Totalt har 80 procent av lägenheterna förbokats till ett försäljningsvärde om cirka 90 mkr. Bolaget äger även en byggrätt för bostäder om cirka 3 000 kvadratmeter.

# Finansiering

## EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick till 5 765 mkr den 31 mars 2014. Moderbolagets egna kapital uppgick till 5 943 mkr.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosa har haft lån om totalt 3 470 mkr från sina institutionella aktieägare, med en ränta på 9 procent. Den 6 mars 2014 konverterades 2 970 mkr till eget kapital genom en kvittnings-emission och resterande 500 mkr refinansierades den 26 mars 2014 genom upptagande av en bryggfinansiering. Periodens resultat belastades med 60 mkr i räntekostnader hänförliga till aktieägarlånen.

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2014 till 10 198 mkr varav 10 039 mkr avsåg lån från kreditinstitut, 156 mkr avsåg säljarreverser och 3 mkr avsåg övriga räntebärande skulder. Hemfosa hade två checkkrediter om totalt 150 mkr varav utnyttjad checkkredit per den 31 mars 2014 var 45 mkr. Övriga outnyttjade krediter uppgick till ett totalt belopp om 602 mkr. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernens räntebärande skulder till kreditgivare utgör 62,2 procent av fastighetsportföljens redovisade värde i rapport över finansiella ställning. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick vid periodens utgång till 2,4 år respektive 2,7 år. Genomsnittlig ränta per 31 mars 2014 uppgick till 4,28 procent.

## Räntebindning

31 mars 2014	Krediter, mkr	Ränteswappar, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	10 025	-7 979	2 046	20
1–2 år	136	1 300	1 436	14
2–3 år	0	3 995	3 995	39
3–4 år	12	700	712	7
4–5 år	0	1 985	1 985	19
>5 år	25	-	25	0
<b>Summa</b>	<b>10 198</b>	<b>0</b>	<b>10 198</b>	<b>100</b>

*Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 4,28 procent per 31 mars 2014. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 7 979 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 ränteswappar. Totalt fanns det per den 31 mars 2014 ingångna ränteswappar om 7 979 mkr. Verkligt värde på Hemfosas finansiella instrument uppgick till -179 mkr per 31 mars 2014, på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. Omvärderingen belastade resultatet med -68 mkr.

## Räntebindning, ränteswappar

31 mars 2014	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknadsvärde, mkr
<1 år	0	0	0
1–2 år	1 300	2,5	-34
2–3 år	3 995	2,0	-84
3–4 år	700	1,5	-3
4–5 år	1 985	2,3	-58
>5 år	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>7 979</b>	<b>2,1</b>	<b>-179</b>

Under det första kvartalet 2014 upptogs nya lån på totalt 521 mkr, varav 500 mkr avsåg en bryggfinansiering och 21 mkr var utökade byggnadskreditiv för två projektfastigheter. Under kvartalet gjordes även en amortering av en revolverande kreditfacilitet motsvarande 500 mkr.

Den 30 april 2014 emitterades icke-säkerställda obligationslån med en löptid om tre år. Lånen uppgår till totalt 1 200 mkr varav 1 100 mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 2,25 procent och 100 mkr löper med en fast ränta om 3,40 procent. Likviden från obligationsemissionen kommer att delvis användas till refinansiering av bryggfinansiering och säljarreverser. Hemfosa avser att notera obligationslånet på NASDAQ OMX Stockholm inom 60 dagar från emissionsdagen.

Under 2014 återstår att refinansiera lån om totalt cirka 1 400 mkr. Detta refinansieringsarbete har påbörjats och befintliga banker har förklarat sig villiga att kvarstå med sin finansiering.

#### Förfallostruktur finansiella skulder

31 mar 2014	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde, mkr	Delsumma, mkr	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde, mkr	Summa, mkr
2014	1 722	17	229	72	300	0	300
2015	631	6	264	93	357	0	357
2016	4 065	40	208	62	270	0	270
2017	61	1	127	31	158	0	158
2018	3 675	36	83	22	105	0	105
2019-	45	0	11	0	11	0	11
<b>Totalt</b>	<b>10 198</b>	<b>100</b>					

## Övriga upplysningar

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den i noteringsprospektet beskrivna övertilldelningsoptionen utnyttjades av SEB och Swedbank, varför bolaget genomförde en nyemission som ökade aktiekapitalet med 4 mkr och eget kapital med totalt 394 mkr efter emissionskostnader.

Hemfosa emitterade den 30 april 2014 obligationslån om 1 200 mkr, se utförligare information under rubriken Finansiering på sid 12.

### 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 810 mkr i eget kapital efter emissionskostnader.

### AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap den 21 mars 2014 under kortnamnet "HEMF". Priset vid börsnoteringen var 93 kr per aktie. Sista betalkurs den 31 mars 2014 uppgick till 100,00 kr och börsvärdet uppgick till 6 137 mkr. Per den 31 mars 2014 hade Hemfosa 11 591 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner, ägde 69 procent av aktierna. Utländska investerare ägde 31 procent av aktierna.

#### Ägarfördelning, 31 mars 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Fjärde AP-Fonden	5 201 595	8,5	8,5
Kåpan Pensioner	3 615 021	5,9	5,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 117 030	5,1	5,1
Alecta Pensionsförsäkring	2 484 429	4,0	4,0
Ikano Invest AB	2 484 429	4,0	4,0
Morgan Stanley & co Intl plc. W-8BEN	2 454 597	4,0	4,0
CBLDN-IF Skadeförsäkring AB	2 273 407	3,7	3,7
Swedbank Robur fonder	1 752 617	2,9	2,9
Folksam	1 656 289	2,7	2,7
AMF Försäkring och fonder	1 471 234	2,4	2,4
Styrelse, ledning, personal	4 713 592	7,7	7,7
Övriga	30 148 038	49,1	49,1
<b>Summa</b>	<b>61 372 278</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick den 31 mars 2014 till 33, varav 18 var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Kristianstad, Västerås, Karlstad, Sundsvall och i Göteborg.

## **MODERBOLAGET**

För perioden januari-mars 2014 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 23 mkr. Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under perioden till 10 mkr. Inga övriga försäljningar eller inköp har skett mellan moderföretag och dess koncernföretag.

Moderbolaget hade per 31 mars 2014 ett eget kapital om 5 943 mkr efter att en kvittnings-emission om 2 970 mkr samt en nyemission om 414 mkr, efter avdrag för emissionskostnader, genomförts under perioden.

I mars 2014 tog bolaget upp en bryggfinansiering om 500 mkr för att lösa de aktieägarlån som inte ingick i kvittningsemisionen. Per den 31 mars 2014 hade moderbolaget externa räntebärande skulder om 495 mkr. Koncerninterna skulder uppgick till 75 mkr och koncerninterna fordringar uppgick till 3 989 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**

I mars 2014 reglerades det totala lånet från institutionella aktieägare om 3 470 mkr. Periodens resultat belastades med cirka 60 mkr, vilket motsvarar 9 procent i ränta på lånebeloppet.

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 10-11 i delårsrapporten. Koncernen hade, per den 31 mars 2014, inga fordringar hos eller skulder till 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.

Bolaget har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv organisation 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. Tillväxten har även fört med sig att den genomsnittliga utbildningsnivån ökat. Hemfosas framtida utveckling beror i hög grad av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. För att minimera personberoendet har bolaget tagit fram dokumenterade arbetsbeskrivningar och tydliga processkartor. Den effektiva organisationen skapar dessutom korta informationsvägar, vilket gör att en nyckelperson inom en organisatorisk avdelning alltid är välinformerad om vad övriga nyckelpersoner hanterar för frågor.

Hemfosa kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas 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.

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

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 det per den 31 mars 2014 ingångna räntederivat om 7 979 mkr. Det verkliga värdet på finansiella instrument uppgick till -179 mkr på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. Omvärderingen i bokslutet den 31 mars 2014 har belastat resultatet med -68 mkr.

#### Känslighetsanalys, 31 mars 2014

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1	+/-4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1	+/-4
Fastighetskostnader	+/- 1	+/-1
Driftnetto	+/-5	+/-12
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/- 1	+/-18
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/- 1	+/-102
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-232

<sup>1</sup> Med hänsyn till derivatavtal

<sup>2</sup> Utan hänsyn till derivatavtal

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

Nacka den 6 maj 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.

#### **RAPPORTDATUM**

Delårsrapport januari – juni 2014, den 20 augusti 2014

Delårsrapport januari – september 2014, den 5 november 2014

Bokslutskommunikén januari – december 2014, den 18 februari 2015

#### **KONTAKTINFORMATION**

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	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Hyresintäkter	395	391	1 584
Fastighetskostnader och fastighetsadministration	-151	-164	-537
<b>Driftnetto</b>	<b>244</b>	<b>227</b>	<b>1 047</b>
Central administration	-16	-14	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	20	0	0
Andel i joint ventures resultat	-5	30	125
Finansiella intäkter och kostnader	-176	-187	-770
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>323</b>
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	-2	-1	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	25	-188	-193
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-68	41	23
<b>Resultat före skatt</b>	<b>22</b>	<b>-92</b>	<b>132</b>
Aktuell skatt	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-9	11	99
<b>Årets resultat</b>	<b>12</b>	<b>-81</b>	<b>231</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>12</b>	<b>-81</b>	<b>231</b>
<i>Årets resultat hänförligt:</i>			
Moderbolagets ägare	12	-81	231
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>12</b>	<b>-81</b>	<b>231</b>
<b>Årets resultat per aktie, före och efter utspädning, kronor</b>	<b>0,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>7,4</b>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

<b>mkr</b>	<b>31 mar 2014</b>	<b>31 mar 2013</b>	<b>31 dec 2013</b>
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16 390	16 002	16 284
Andelar i joint ventures	450	313	455
Övriga anläggningstillgångar	27	47	32
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 867</b>	<b>16 362</b>	<b>16 772</b>
Kortfristiga fordringar	151	73	65
Likvida medel	195	111	284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>346</b>	<b>184</b>	<b>349</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 213</b>	<b>16 546</b>	<b>17 121</b>
 <i>Eget kapital och skulder</i>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 765</b>	<b>2 104</b>	<b>2 369</b>
Långfristiga räntebärande skulder	8 553	7 870	11 829
Övriga långfristiga skulder	179	72	114
Uppskjutna skatteskulder	438	518	430
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 170</b>	<b>8 460</b>	<b>12 373</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 645	5 447	1 831
Övriga kortfristiga skulder	633	535	548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 278</b>	<b>5 982</b>	<b>2 379</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 213</b>	<b>16 546</b>	<b>17 121</b>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Avstämning eget kapital, mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2013-01-01	10	240	1 926	2 176	-	2 176
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>-81</b>	<b>-81</b>	<b>0</b>	<b>-81</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>						
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8	8	1	9
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	-	-	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>Utgående eget kapital 2013-03-31</b>	<b>10</b>	<b>240</b>	<b>1 853</b>	<b>2 103</b>	<b>1</b>	<b>2 104</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>						
Nyemission	15	-15	-	0	-	0
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	-47	-47	-	-47
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	<b>15</b>	<b>-15</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>	<b>-</b>	<b>-47</b>
Totalresultat april-december 2013	-	-	312	312	0	312
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31</b>	<b>25</b>	<b>225</b>	<b>2 118</b>	<b>2 368</b>	<b>1</b>	<b>2 369</b>
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	2 118	2 368	1	2 369
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>						
Kvittningsemission	31	2 939	-	2 970	-	2 970
Nyemission	5	409 <sup>3</sup>	-	414	-	414
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>36</b>	<b>3 348</b>	<b>0</b>	<b>3 384</b>	<b>0</b>	<b>3 384</b>
<b>Utgående eget kapital 2014-03-31</b>	<b>61</b>	<b>3 573</b>	<b>2 130</b>	<b>5 764</b>	<b>1</b>	<b>5 765</b>

<sup>3</sup> I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 90 mkr

## Rapport över kassaflöden för koncernen

mkr	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	67	56	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	-29	-130
Betald inkomstskatt	-4	0	3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>68</b>	<b>28</b>	<b>196</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Kassaflöde från förändring av rörelsefordringar	-87	52	60
Kassaflöde från förändring av rörelseskulder	88	-28	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>69</b>	<b>52</b>	<b>261</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-65
Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	8	303
Investeringar i befintliga fastigheter	-112	-179	-667
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-26
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-48
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-82</b>	<b>-171</b>	<b>-503</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Nyemission	414	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	9	9
Upptagna lån	565	-21	412
Amortering av låneskulder	-1 056	0	-90
Utbetald utdelning	-	-	-47
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76</b>	<b>-12</b>	<b>284</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-89</b>	<b>-131</b>	<b>42</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	284	242	242
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>195</b>	<b>111</b>	<b>284</b>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>			
Resultatandel i joint ventures	5	-30	-125
Avskrivning på inventarier	0	2	0
Övriga poster	-	-	-5
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten</b>	<b>5</b>	<b>-29</b>	<b>-130</b>

## Segmentsinformation

Första kvartalet

mkr	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	198	189	106	108	56	54	34	40	395	391
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-48	-51	-27	-33	-5	-5	-13	-18	-93	-106
<i>Underhåll</i>	-13	-14	-8	-9	-2	-2	-3	-4	-27	-29
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-7	-7	-1	-1	-1	-2	-16	-16
Fastighetsadministration	-7	-6	-4	-4	-1	-2	-2	-2	-14	-13
<b>Driftnetto</b>	<b>122</b>	<b>112</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>244</b>	<b>227</b>
Central administration									-16	-14
Övriga rörelseintäkter									20	0
Andel i joint ventures resultat									-5	30
Finansiella intäkter och kostnader									-176	-187
<b>Förvaltningsresultat</b>									<b>67</b>	<b>56</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter									-2	-1
Orealiserad värdeförändring fastighet									25	-188
Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument									-68	41
<b>Resultat före skatt</b>									<b>22</b>	<b>-92</b>
Investeringar i befintligt bestånd under perioden	70	108	38	65	1	3	4	4	112	179
Redovisat värde på förvaltningsfastigheter den 31 mars	7 763	7 309	4 744	4 663	2 698	2 600	1 185	1 429	16 390	16 002

## Nyckeltal

	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-15,1	10,2
Soliditet, %	33,5	13,7	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>4</sup>	62,2	83,2	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>4</sup>	1,8	6,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>5</sup>	1,4	1,3	1,4
<b>Aktierelaterade</b>			
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	2,1	2,2	12,9
Resultat efter skatt, kronor per aktie	0,4	-3,2	7,4
Eget kapital, kronor per aktie	93,9	84,2	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kronor per aktie	106,2	108,7	116,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	2,1	2,1	10,4
Utdelning, kronor per aktie	0	0	0
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	32 237	25 000	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	61 372	25 000	25 000
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter vid periodens utgång	194	202	195
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, tkvm	1 711	1 720	1 713
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	16 390	16 111	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	9 579	9 427	9 504
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	89	90
Överskottsgrad, %	62	58	66
Direktavkastning, %	5,9	5,8	6,4

<sup>4</sup> Per 31 mars 2013 och 31 december 2013 ingår ett aktieägarlån om 3 470 mkr i totala räntebärande skulder.

<sup>5</sup> I räntekostnader för perioden januari-mars 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr (78) och för helåret 2013 om 312 mkr.

## Resultaträkning för moderbolaget

mkr	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
Nettoomsättning	10	-	14
Övriga externa kostnader	-4	-	-8
Personalkostnader	-6	-	-12
Avskrivningar	0	-	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-6</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	83	-	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	-61	-	-157
<b>Resultat före skatt</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

mkr	Första kvartalet		Helår
	2014	2013	2013
<b>Periodens resultat</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>

## Balansräkning för moderbolaget

mkr	31 mar 2014	31 mar 2013	31 dec 2013
<i>Tillgångar</i>			
Andelar i joint ventures	31	-	31
Andelar i koncernföretag	2 533	-	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	3 489	-	3 489
Övriga anläggningstillgångar	26	-	26
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 079</b>	<b>-</b>	<b>6 079</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	510	0	146
Övriga kortfristiga fordringar	1	-	2
Kassa och bank	0	-	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>511</b>	<b>0</b>	<b>163</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 590</b>	<b>0</b>	<b>6 242</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>			
<b>Eget kapital</b>	<b>5 943</b>	<b>0</b>	<b>2 530</b>
Långfristiga räntebärande skulder	495	-	3 470
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>570</b>		<b>3 470</b>
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	235
Övriga kortfristiga skulder	78	-	7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>242</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 590</b>	<b>0</b>	<b>6 242</b>



# Ordlista

## Avkastning på eget kapital

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

## Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande 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 fastighets-taxeringen 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. Träffas normalt 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

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

## 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 förhållande 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.

## 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