

Hemfosa

FASTIGHETER

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2014

Med siktet inställt på tillväxt

KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 409 mkr (388)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 243 mkr (60), vilket motsvarar 3,7 kronor per aktie (2,4)*
- Resultat efter skatt uppgick till 227 mkr (65), motsvarande 3,5 kronor per aktie (2,6)*
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 245 mkr (52), motsvarande 3,7 kronor per aktie (2,1)*

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 1 190 mkr (1 177)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 642 mkr (230), vilket motsvarar 11,7 kronor per aktie (9,2)*
- Resultat efter skatt uppgick till 572 mkr (136), motsvarande 10,4 kronor per aktie (5,4)*
- Redovisat fastighetsvärde om 17,5 mdr (16,2) omfattar 195 direktäga fastigheter (196)
- Substansvärdet per aktie (EPRA NAV) uppgick till 115,1 kronor (118,4)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 380 mkr (129), motsvarande 6,9 kronor per aktie (5,2)*

* Antal aktier vid periodens utgång var 65 720 000 (25 000 000)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I juli avyttrade Hemfosas joint venture Söderport Fastigheter ett bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr
- Den 13 oktober fattade styrelsen beslut om att kalla till en extra bolagsstämma för att fatta beslut om en ändrad bolagsordning som möjliggör utgivande av aktieslaget preferensaktier.
- Två stora omförhandlingar om totalt cirka 15 tusen kvm genomfördes med Polismyndigheten och Domstolsverket, som innebär både förlängda hyresavtal i 15 år och om- respektive tillbyggnad om cirka 120 mkr för att anpassa lokalerna till hyresgästernas behov
- Efter kvartalet genomförde Hemfosa förvärv av samhälls- och logistikfastigheter i mellersta Sverige till ett värde av cirka 795 mkr, varav cirka 200 mkr avser samhällsfastigheter. De förvärvade fastigheterna omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 94 tusen kvm med bland annat skolor och landstingsverksamhet.

Konsten att skapa värde



Kommentar från VD

Mycket starkt kassaflöde

800 mkr Förvärv av samhälls- och logistikfastigheter

Med siktet inställt på tillväxt

Vi lämnar ett kvartal bakom oss som visar att verksamheten fortsätter utvecklas väl – med fortsatt förbättrat förvaltningsresultat, ökad intjäningsförmåga och mycket starkt kassaflöde. Bolaget har idag också en betydligt mer gynnsam finansiell struktur än tidigare. Det som verkligen kännetecknar själen i Hemfosa – vårt transaktionsintresse – präglade arbetet under det gångna kvartalet. Vi har ett tydligt fokus på att identifiera och utvärdera potentiella affärer – förvärv av fastighetsbestånd som vi kan förädla och som kan stärka Hemfosas fastighetsportfölj ytterligare.

Ett par objekt, som inte mött våra investeringskriterier, har vi tackat nej till under kvartalet, medan andra objekt är högst intressanta och aktuella att gå vidare med. Och några affärer har vi också genomfört. Under kvartalet avyttrade vi ett bostadsprojekt genom vårt joint venture Söderport Fastigheter. Efter kvartalets slut förvärvade vi samhälls- och logistikfastigheter i mellersta Sverige till ett värde av närmare 800 mkr. Det är en helt riktig och rolig affär tycker jag – den bidrar med starkt kassaflöde, förbättrar vår intjäning och stärker oss även strategiskt inom skolsektorn.

Förvaltningen av den befintliga portföljen utvecklas väl och innefattade under kvartalet flera omförhandlade hyreskontrakt, med anpassningar och renoveringar av lokaler för att möta våra hyresgästers behov. De tidigare under året genomförda förvärven har smidigt integrerats i Hemfosas fastighetsportfölj och -förvaltning.

Det är ingen tvekan om att Hemfosa har en tydlig tillväxtambition. I linje med den fattade styrelsen beslutet i oktober att kalla till en extra stämma för att begära bemyndigande att framöver kunna utge preferensaktier. Vi bedömer att det är ett lämpligt sätt att komplettera våra möjligheter till expansionskapital för intressanta framtida förvärv.

Vår bild av marknaden har inte förändrats under kvartalet; de makroekonomiska förutsättningarna är fortsatt gynnsamma för vår sektor med hygglig ekonomisk tillväxt, låg inflation och låg ränta. Det är alltså stor konkurrens om objekt men det är få som har Hemfosas genomförandekraft – både i form av erfarenhet och kunskap, men också i form av kontaktnät och finansieringsmöjligheter. Vi är stolta över den plattform vi byggt upp och de relationer vi skapat. Det är en mycket bra grund att stå på inför vår fortsatta expansion.

Jens Engwall, VD

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

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

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

Hemfosa ska vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:

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

FINANSIELLA MÅL

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

Verksamhetens utveckling

Resultat i sammandrag

Mkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	409	388	1 190	1 177	1 584
Fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration	-121	-118	-388	-402	-537
Driftnetto	288	270	802	775	1 047
Central administration	-17	-29	-50	-70	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	30	7	50	6	0
Andel i joint ventures resultat	29	16	224	99	125
Finansiella intäkter och kostnader	-87	-204	-384	-580	-770
Förvaltningsresultat	243	60	642	230	323
Värdeförändring på fastigheter	62	20	220	-192	-214
Värdeförändring på finansiella instrument	-63	2	-208	74	23
Delårsperiodens/årets resultat före skatt	241	82	653	112	132
Aktuell skatt	0	0	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-14	-17	-80	24	99
Delårsperiodens/årets resultat	227	65	572	136	231

KOMMENTAR TILL TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2014

Under det tredje kvartalet var fokus fortsatt inriktat på att identifiera och utvärdera potentiella förvärv som kan bidra till att förädla Hemfosas fastighetsportfölj.

Den uthyrningsbara ytan för Hemfosas totala fastighetsportfölj uppgick vid delårsperiodens slut till 1 750 tusen kvadratmeter (1 704). Uthyrningsgraden uppgick till 90,1 procent (90,7). Direktavkastningen för hela portföljen uppgick till 6,6 procent (6,7).

Förvaltningen av den befintliga portföljen under kvartalet innefattade flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Hemfosa är sedan slutet av föregående kvartal nya ägare av bland annat Mittuniversitetets lokaler i Sundsvall och kontorslokaler i Kristianstad och Sundsvall. Övertagandet av förvaltningen av fastigheterna har gått mycket bra.

En ersättning om 26 mkr erhöles från en hyresgäst, som på grund av neddragning i den egna verksamheten valde att flytta i förtid. Beloppet avser ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt och redovisas som övrig rörelseintäkt.

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 29 mkr (16), vilket främst genererades från innehaven i Söderport Holding AB och Kronfastigheter Holding AB. Resultatandelarna från joint ventures utgjordes av 38 mkr (15) i förvaltningsresultat, 5 mkr (3) i omvärderingar av fastigheter och finansiella instrument samt -14 mkr (-2) i övriga poster.

Den lägre räntekostnaden är ett resultat av att räntebärande aktieägarlån delvis konverterades till eget kapital och delvis amorterades under första kvartalet 2014. Vidare omstrukturerade Hemfosa hela sin derivatportfölj under det andra kvartalet 2014, vilket beräknas ge lägre räntekostnad om cirka 70 mkr på årsbasis.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 62 mkr (20), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -3 mkr (-6) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 65 mkr (26). Inga fastighetstransaktioner genomfördes under kvartalet. Den realiserade värdeförändringen är hänförlig till transaktioner som genomfördes i det andra kvartalet 2014.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -63 mkr (2) varav hela beloppet avser orealiserad värdeförändring. Den fortsatt sjunkande räntan har ökat det negativa värdet på ränteswapparna.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER 2014

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 642 mkr (230). Det högre resultatet jämfört med samma period föregående år beror främst på högre resultat från Hemfosas andelar i joint ventures samt minskade finansiella kostnader. Den mildare vintern ledde till lägre kostnader för energi-förbrukning, drift och fastighetsskötsel. Direktavkastningen uppgick till 6,3 procent (6,4).

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

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -384 mkr (-580). Den lägre kostnaden, jämfört med samma period föregående år, förklaras av en lägre snittränta på låneportföljen samt att det räntebärande aktieägarlån konverterades till eget kapital under det första kvartalet 2014.

Värdeförändringar på Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick till 220 mkr (-192), varav 27 mkr (-32) avser realiserade värdeförändringar. Hemfosas arbete med att förädla fastighetsportföljen innebar att fem fastigheter avyttrades under delårsperioden.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -208 mkr (75), varav -55 mkr (-) avser realiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att ränteswappar avslutades. Ränteswappar som fanns per den 30 september 2014 hade ett negativt verkligt värde om -85 mkr (-60).

Bolaget redovisade en aktuell skattekostnad om -1 mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad på -80 mkr (24).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 380 mkr (129), vilket motsvarade 6,9 kronor per aktie (5,2). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 006 mkr (-343), varav investeringar i befintliga fastigheter -387 mkr (-450), förvärv av dotterbolag och fastigheter -787 mkr (-65) och avyttring av dotterbolag och fastigheter 179 mkr (191). Vidare lämnades ett aktieägartillskott om -11 mkr (-19) till Hemfosas joint venture Söderport Holding AB. Under perioden erhöles en utdelning från samma part om 38 mkr (-).

Ett större renoverings- och ombyggnadsprojekt och en nybyggnation av bostäder avslutades under delårsperioden. Vid färdigställandet ersattes byggnadskreditiven av banklån med säkerhet i fastigheterna.

Finansieringsverksamheten påverkade delårsperiodens kassaflöde med 840 mkr (285). I samband med att bolagets aktie noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014 tillfördes Hemfosa 809 mkr. Obligationslån har upptagits om 1 200 mkr, som efter transaktionskostnader tillförde bolaget 1 188 mkr. Tillskottet av kapital har, förutom till att förvärva fastigheter, använts till att amortera på befintliga lån samt förstärka likviditeten. Under delårsperioden löstes samtliga befintliga ränteswappar, till ett lösenbelopp om -234 mkr. Detta i kombination med ingående av nya ränteswappar medförde en relativ sänkt ränteutbetalning med cirka 17 mkr under det tredje kvartalet 2014.

Sammantaget förändrades likvida medel med 214 mkr (71) under delårsperioden.

Nyckeltal	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter, mkr	409	388	1 190	1 177	1 584
Förvaltningsresultat, mkr	243	60	642	230	323
Resultat efter skatt, mkr	227	65	572	136	231
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,5	2,6	10,4	5,4	7,4
Eget kapital per aktie, kr	102,3	91,0	102,3	91,0	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kr	115,1	118,4	115,1	118,4	116,4
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, mdr	17,5	16,2	17,5	16,2	16,3
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	65 720	25 000	54 977	25 000	25 000
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000	25 000

Segmentsredovisning

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

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

50 %
andel av
koncernens
driftnetto

Samhällsfastigheter bidrar med cirka hälften av Hemfosas driftnetto. I segmentet ingick den 30 september 2014 totalt 86 fastigheter med en uthyrningsbar yta på 667 tusen kvadratmeter. Vid slutet av det andra kvartalet förvärvades ett större bestånd i Sundsvall om 33 tusen kvadratmeter samt färdigställdes en nybyggnation av ett bostadsbestånd, vilket haft en positiv påverkan på kvartalets driftnetto i relation till jämförande kvartal föregående år. Under kvartalet omklassificerades en fastighet i segmentet till transaktionsfastighet.

Uthyrningsgraden utvecklades positivt under kvartalet, från 94,3 procent per den 30 juni 2014 till 95,6 procent vid slutet av delårsperioden. Uthyrningsarbetet innefattade flera omförhandlade hyreskontrakt samt anpassning och renovering av lokaler för att möta hyresgästernas behov. Bland annat förnyades ett 15-årigt hyresavtal med Haninge kommun, omfattande cirka 22 tusen kvadratmeter. Med Polismyndigheten, Hemfosas största hyresgäst, omförhandlades ett hyresavtal avseende lokaler i Sollentuna, vilket omfattar en ny hyresperiod på 15 år och ombyggnation av lokalerna för att passa hyresgästens ändrade behov.

Med Domstolsverket i Alingsås tecknades ett 15-årigt hyresavtal, som även omfattar tillbyggnad om cirka ett tusen kvm tingssalar och kontor. I samband med detta anpassas och uppgraderas även befintliga kontors- och gemensamhetsytor om cirka tre tusen kvm för Tingsrätten som redan idag är hyresgäst i fastigheten. Projektet består i att uppföra en helt ny byggnad samt renovera en befintlig byggnad med syftet att skapa fler och mer ändamålsenliga lokaler för tingsrätten.

En större renovering av en kontorsfastighet om cirka sex tusen kvm färdigställdes och hyresgästen flyttade tillbaka från tillfälliga lokaler.

Direktavkastningen för Samhällsfastigheter uppgick till 6,5 procent.

Samhällsfastigheter (mkr)	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	210	192	590	577	785
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-34	-30	-114	-121	-156
<i>Underhåll</i>	-14	-14	-34	-36	-54
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-20	-20	-27
Fastighetsadministration	-7	-6	-21	-19	-28
Driftnetto	147	135	401	381	520
Antal fastigheter, vid delårsperiodens slut			86	84	85
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			667	613	632
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			95,6	95,7	92,0

* exklusive garage

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

26%
andel av
koncernens
driftnetto

I segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner ingick den 30 september 2014 totalt 46 stycken fastigheter med en uthyrningsbar yta på 438 tusen kvadratmeter. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 82,4 procent. Under kvartalet blev en större lokalyta i region Väst vakant, vilket påverkade uthyrningsgraden negativt. Hyresgästen har erlagt ersättning för avflyttning innan kontraktet löpt ut. Lokalen har ett bra geografiskt läge, vilket gör att risken för långsiktig vakans bedöms som låg. Fastigheten Byrådirektören 3 i Malmö är åter i löpande förvaltning efter att ha genomgått omfattande renoveringar och ombyggnation. Fastigheten har ett hyresvärde på 20 mkr och är uthyrd till 96 procent.

Uthyrningsarbetet under kvartalet omfattade omförhandlade hyreskontrakt tillsammans med genomförda hyresgästanpassningar.

Under delårsperioden förvärvades två kontorsfastigheter, en i Kristianstad och en i Sundsvall, samtidigt som en fastighet i Partille avyttrades. Direktavkastningen för Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner uppgick till 5,9 procent.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (mkr)	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	115	107	332	324	436
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-18	-18	-64	-70	-86
<i>Underhåll</i>	-6	-10	-21	-23	-35
<i>Fastighetsskatt</i>	-7	-7	-22	-20	-29
Fastighetsadministration	-5	-5	-15	-15	-19
Driftnetto	78	67	211	196	267
Antal fastigheter, vid delårsperiodens slut			46	47	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			438	446	431
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			82,4	84,0	83,8

* exklusive garage

17%
andel av
koncernens
driftnetto

LOGISTIKFASTIGHETER

I segmentet Logistikfastigheter ingick den 30 september 2014 totalt 23 fastigheter, varav cirka hälften ligger i södra Sverige, resterande fastigheter är geografiskt fördelade i Mellansverige, i västra Sverige och i Stockholmsområdet. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 406 tusen kvadratmeter och uthyrningsgraden, som marginellt förbättrades under kvartalet, uppgick till 94,8 procent.

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

Driftnettet har belastats med kostnaden för en befarad hyresförlust. Direktavkastningen på Logistikfastigheter uppgick till totalt 6,6 procent.

Logistikfastigheter (mkr)	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	52	54	160	161	216
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-3	-3	-12	-11	-15
<i>Underhåll</i>	0	-2	-3	-7	-9
<i>Fastighetsskatt</i>	-1	-1	-4	-3	-4
Fastighetsadministration	-1	-1	-4	-5	-7
Driftnetto	46	47	136	135	181
Antal fastigheter, vid delårsperiodens slut			23	16	23
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			406	389	407
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94,8	93,7	94,1

* *exklusive garage*

7%
andel av
koncernens
driftnetto

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Per den 30 september 2014 innehöll segmentet Transaktionsfastigheter främst butiks-, industri- och kontorsfastigheter inom de geografiska områdena Syd och Väst. Uthyrningsgraden uppgick till 79,8 procent och den uthyrningsbara ytan uppgick till 239 tusen kvadratmeter. Under kvartalet flyttades en fastighet från segmentet Samhällsfastigheter till Transaktionsfastigheter till följd av att Polismyndigheten lämnat samtliga ytor i fastigheten. Ytorna har ännu inte tagits i bruk av annan hyresgäst, vilket förklarar den försämrade uthyrningsgraden under kvartalet.

Uthyrningsarbetet i kvartalet medförde nytecknade hyreskontrakt samt genomförda hyresgäst-anpassningar.

Under delårsperioden avyttrades fyra transaktionsfastigheter och en fastighet förvärvades. Direktavkastningen för Transaktionsfastigheter uppgick till 5,6 procent.

Transaktionsfastigheter (mkr)	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	35	35	108	114	148
Fastighetskostnader					
<i>Drift</i>	-9	-8	-33	-36	-41
<i>Underhåll</i>	-4	-4	-11	-8	-13
<i>Fastighetsskatt</i>	-2	-1	-5	-5	-8
Fastighetsadministration	-2	-2	-7	-4	-6
Driftnetto	18	20	53	61	80
Antal fastigheter, vid delårsperiodens slut			40	49	42
Uthyrningsbar yta, tusen kvm*			239	256	243
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			79,8	84,2	84,6

* *exklusive garage*

Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 september 2014. Intjäningsförmågan är ej någon prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer.

Koncernens intjäningsförmåga

Mkr	30 september 2014
Hysesintäkter	1 616
Fastighetskostnader	-466
Fastighetsadministration	-55
Driftnetto	1 095
Central administration	-75
Andel i joint ventures resultat	118
Finansiella intäkter och kostnader	-323
Övriga finansiella kostnader	-23
Förvaltningsresultat	792

Följande information utgör underlag för den bedömda intjäningsförmågan.

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 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 intjäningsförmåga, resterande joint ventures bolag bidrar ej med någon andel i intjäningsförmågan.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 1 oktober 2014
- Ovillkorade avtal om förvärv och försäljningar vid rapportperiodens utgång.

Fastighetsbeståndet

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 30 september 2014 totalt 195 fastigheter (196) med en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige. Omkring 47 procent av det totala fastighetsvärdet finns i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Fastigheterna hade ett totalt marknadsvärde om 17,6 mdr (16,3). Den sammanlagda uthyrningsbara ytan var 1 750 tusen kvadratmeter (1 704) med ett hyresvärde om 1 816 mkr (1 723). I fastighetsportföljen blev en större lokal i region Väst tom efter att hyresgästen, på grund av neddragning av verksamhet, valt att avflytta. Detta resulterade i en sänkt uthyrningsgrad för kvartalet. Jämfört med den 31 december 2013 har dock uthyrningsgraden ökat.

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

Hemfosa förvärvade även två fastigheter inom segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner under delårsperioden. En av fastigheterna är belägen centralt i Sundsvall med Nordea Bank som största hyresgäst. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt fem tusen kvadratmeter. Den andra fastigheten är en centralt belägen kontorsfastighet i Kristianstad. Utöver dessa fem fastigheter förvärvades även en fastighet inom segmentet Transaktionsfastigheter.

Under delårsperioden avyttrade Hemfosa sex fastigheter, varav fyra tillhörde segmentet Transaktionsfastigheter, en tillhörde segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner samt en fastighet tillhörande segmentet Samhällsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Göteborgs- och Stockholmsområdet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 15 tusen kvadratmeter.

I den befintliga fastighetsportföljen genomfördes investeringar om totalt 387 mkr, varav 188 mkr avsåg hyresgästanpassningar, 87 mkr avsåg renoveringar och 112 mkr avsåg nybyggnadsprojekt.

Fastighetsinformation, 30 september 2014

Per segment	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Samhällsfastigheter	667	885	95,6%	4,8	8 650	86
Kontorsfastigheter	438	527	82,4%	3,5	4 854	46
Logistikfastigheter	406	231	94,8%	6,8	2 754	23
Transaktionsfastigheter	239	173	79,8%	2,9	1 247	40
Totalt	1 750	1 816	90,1%	4,6	17 505	195

* exkl. garage

Per region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm*	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyreskontraktens löptid, år	Redovisat värde, mkr	Antal fastigheter
Norr	263	287	91,0%	4,6	2 605	38
Mellan	409	405	91,8%	3,8	4 517	55
Stockholm	453	603	90,7%	4,4	5 507	35
Syd	353	258	92,9%	5,7	2 568	40
Väst	271	263	82,5%	5,1	2 308	27
Totalt	1 750	1 816	90,1%	4,6	17 505	195

* exkl. garage

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

Januari-september 2014

Per segment	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Samhällsfastigheter	241	653	17
Kontorsfastigheter	118	112	40
Logistikfastigheter	3	3	-
Transaktionsfastigheter	24	19	92
Totalt	387	787	149

Per region	Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	Förvärv av fastigheter, mkr	Avyttringar av fastigheter, mkr
Norr	28	645	-
Mellan	55	-	-
Stockholm	205	22	40
Syd	64	120	17
Väst	34	-	92
Totalt	387	787	149

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

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

Värderingsteknik

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

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

Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 7,1 procent, vilket kan jämföras med ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 7,1 procent per den 30 juni 2014. Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,4 procent respektive 9,2 procent.

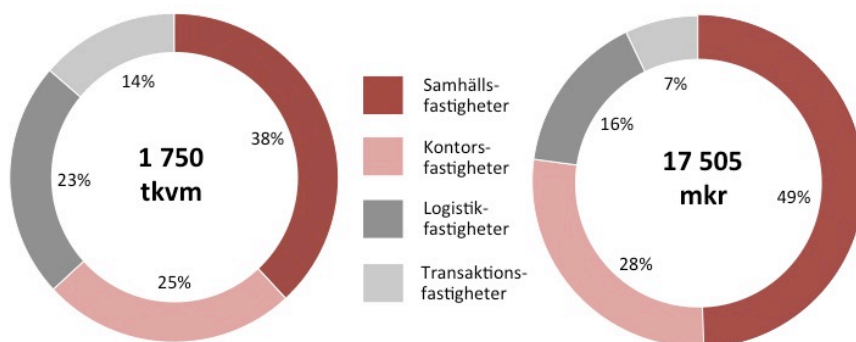
Värdet på Hemfosas fastighetsportfölj uppgick till 17,6 mdr. Den totala värdeförändringen under delårsperioden uppgick till 220 mkr varav 27 mkr avser realiserad värdeförändring och 193 mkr avser orealiserad värdeförändring. I enlighet med IFRS har, vid förvärv, beaktad rabatt för uppskjuten skatt om 107 mkr påverkat det redovisade fastighetsvärdet i rapporten över finansiell ställning negativt. Totalt redovisat värde uppgår till 17,5 mdr.

Redovisat fastighetsvärde

30 september 2014

Ingående värde för delårsperioden	16 394
Förvärvade fastigheter	787
Investeringar i befintliga fastigheter	387
Redovisat värde på avyttrade fastigheter	-176
Realiserad värdeförändring i resultaträkningen	27
Orealiserad värdeförändring i resultaträkningen	193
Utgående värde för delårsperioden	17 612
Förvärvad uppskjuten skatt	-107
Redovisat fastighetsvärde	17 505

Uthyrningsbar fastighetsyta och redovisat fastighetsvärde per segment



Andelar i joint ventures

Hemfosa är delägare i fyra joint ventures. I samtliga bolag är Hemfosas ägarandel 50 procent med ytterligare endast en ägare. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Hemfosa redovisar innehaven som aktier och andelar i joint ventures i rapport över finansiell ställning. Resultatandel i joint ventures redovisas inom koncernens förvaltningsresultat.

Mkr	Söderport Holding AB		Hemfosa Kronfastigheter Holding AB		Gästgivaregatan Holding AB		Culmen Strängnäs II AB		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Kapitalandel, 30 september	601	364	54	-	23	23	12	13	690	398
Ägarandel %, 30 september	50	50	50	-	50	50	50	50		
Resultatandel, januari-september	201	99	22	-	2	2	0	-2	225	99
<i>Varav:</i>										
Förvaltningsresultat	72	37	20	-	2	2	0	-3	94	36
Värdeförändring fastigheter	273	16	8	-	-	-	-	-	281	16
Värdeförändring finansiella instrument	-79	62	-	-	-	-	-	-	-79	62
Uppskjuten skatt	-50	-20	-7	-	-	-	-	-	-57	-20
Övrigt	-15	4	-	-	-	0	-	0	-15	4

SÖDERPORT HOLDING AB

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

Hemfosas resultatandel från Söderport uppgick för delårsperioden till 201 mkr (99) varav 72 mkr (37) avser förvaltningsresultat, 273 mkr (16) värdeförändringar i fastighetsbeståndet, -79 mkr (62) värdeförändringar på finansiella instrument samt -65 mkr (-16) som avser övriga poster, inklusive uppskjuten skatt.

Planen att sälja ut resterande fastigheter i Bilprovningsförvärvet lokaliserade utanför Stor-Stockholm fullföljdes under årets första kvartal. Transaktionen omfattade ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. I januari 2014 förvärvades fem industrifastigheter i norra Stor-Stockholm med en total yta om sju tusen kvadratmeter.

Under andra kvartalet 2014 tillträdde Söderport fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1,8 mdr från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet omfattade tolv fastigheter om sammanlagt 300 tusen kvadratmeter uthyrningsbar yta och 900 tusen kvadratmeter mark. Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Torslanda nära centrala Göteborg och i anslutning till Göteborgs hamn. Fastigheterna utgörs av lokaler för lager, lätt industri och kontor. Förvärvet omfattade även fastigheter belägna i södra och mellersta Sverige som är serviceverkstäder för lastbilar och bussar.

Under tredje kvartalet 2014 avyttrade Söderport ett bostadsprojekt i Stockholm för 355 mkr. Fastigheterna är bebyggda med 40 tusen kvadratmeter industri- och kontorslokaler. Arbetet med att ta fram en ny detaljplan som medger konvertering till bostäder pågår.

Nyckeltal för Söderport Holding AB

Fastighetsbestånd	30 sep 2014	30 sep 2013
Antal fastigheter	45	90
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	613	404
Hemfosas andel av utvald finansiell information		
Ägarandel, %	50	50
Hysesintäkter januari-september, mkr	162	118
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 451	1 547
Eget kapital, mkr	594	348
Räntebärande skulder, mkr	1 594	1 062
Derivat, mkr	199	123
Uppskjuten skattefordran (-) eller skatteskuld, mkr	47	-2

HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB

Hemfosa äger sedan december 2013, tillsammans med Crown Nordic Management AB, 50 procent vardera av fastighetskoncernen Kronfastigheter Holding AB. Hemfosa och Crown Nordic Management arbetar gemensamt med förvaltning och projektutveckling av fastighetsportföljen. Enligt aktieägaravtalet mellan parterna har Hemfosa en option att i januari 2015 förvärva Crown Nordic Managements innehav i Hemfosa Kronfastigheter.

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

Arbete med omförhandling av hyresavtal samt att åtgärda eftersatt underhåll har fortsatt enligt de planer som upprättades i samband med förvärvet. Under delårsperioden avyttrade Kronfastigheter två fastigheter till ett totalt värde om 44 mkr. De avyttrade fastigheterna är projektfastigheter, helt eller delvis vakanta, belägna i Uppsala respektive Växjö.

Per den 30 september 2014 ägde Kronfastigheter fastigheter för cirka 1,2 mdr huvudsakligen belägna i tillväxtorter i södra och mellersta Sverige.

Nyckeltal för Hemfosa Kronfastigheter Holding AB

Fastighetsbestånd	30 sep 2014
Antal fastigheter	26
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	138
Hemfosas andel av utvald finansiell information	
Ägarandel, %	50
Hysesintäkter januari-september, mkr	47
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	625
Eget kapital, mkr	54
Räntebärande skulder, mkr	583
Derivat, mkr	-
Uppskjuten skattefordran (-) eller skatteskuld, mkr	1

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

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

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

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

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

Culmen Strängnäs II AB är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. För närvarande utvecklar och förädlar bolaget bostadsrätter i Strängnäs. I en första etapp har 45 bostadsrättslägenheter färdigställts och sålts. I en andra etapp, som kommer att slutföras under 2014, pågår färdigställandet av sammanlagt 30 bostadsrättslägenheter, varav samtliga är sålda. Bolaget äger även en byggrätt för bostäder om cirka tre tusen kvadratmeter.

Finansiering

EGET KAPITAL

Hemfosas egna kapital uppgick till 6 724 mkr den 30 september 2014. Moderbolagets egna kapital uppgick till 6 481 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2014 till 10 957 mkr varav 9 719 mkr lån från kreditinstitut, 1 188 mkr obligationslån, 46 mkr säljarreverser och 3 mkr avser övriga skulder. Hemfosa har en revolverande kredit om 800 mkr, som per den 30 september 2014 är utnyttjad. Därutöver har koncernen två checkkrediter om totalt 150 mkr vilka var utnyttjade per den 30 september 2014. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare motsvarar 62,6 procent av fastighetsportföljens redovisade värde i balansräkningen. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick vid delårsperiodens utgång till 2,1 år respektive 2,8 år. Genomsnittliga ränta per 30 september 2014 uppgick till 2,94 procent.

Räntebindning den 30 september 2014

	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Belopp, mkr	Andel, %
<1 år	10 272	-6 579	3 693	34%
1–2 år	0	1 112	1 112	10%
2–3 år	664	1 882	2 546	23%
3–4 år	0	0	0	0%
4–5 år	0	3 585	3 585	33%
>5 år	21	0	21	0%
Summa	10 957		10 957	100%

Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 6 579 mkr har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

Under det tredje kvartalet 2014 upptogs nya lån på totalt 368 mkr, varav 253 mkr avseende refinansiering och 111 mkr avseende en utökning av tidigare projektfinansiering. Under kvartalet amorterades totalt 459 mkr, varav 304 mkr avsåg amortering av en kreditfacilitet. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -348 mkr under kvartalet.

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

Förfallostruktur finansiella skulder den 30 september 2014

	Nominellt belopp, mkr	Andel, %	Låneränta, mkr	Nettoränta ränteswappar, mkr*	Summa, mkr
2014	99	1%	72	10	82
2015	15	0%	282	41	324
2016	3 766	34%	248	38	286
2017	3 425	31%	136	31	167
2018	3 611	33%	66	27	93
2019–	40	0%	10	5	15
Totalt	10 957	100%			

* Per 30 september 2014 har samtliga ränteswappar ett negativt värde. Angiven nettoränta i tabellen är därmed hänförlig till swappar med negativt värde.

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat. Totalt fanns det per den 30 september 2014 ingångna ränteswappar om 6 579 mkr vilket innebär att, tillsammans med de lån som löper med fast ränta, 66,3 procent av låneportföljen är räntesäkrad. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -85 mkr på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor.

Räntebindning, ränteswappar den 30 september 2014

	Nominellt belopp, mkr	Snittränta ränteswappar, %	Marknads- värde, mkr
<1 år	-	-	-
1–2 år	1 112	0,77%	-5
2–3 år	1 882	0,91%	-14
3–4 år	-	-	-
4–5 år	3 585	1,34%	-66
>5 år	-	-	-
Summa	6 579	1,12%	-85

Övriga upplysningar

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Den 13 oktober 2014 beslutade Hemfosas styrelse att kalla till en extra bolagsstämma den 12 november 2014 för att fatta beslut om en ändrad bolagsordning som möjliggör utgivande av aktieslaget preferensaktier. Styrelsen föreslår bland annat att den extra bolagsstämman ger styrelsen bemyndigande att fatta beslut om nyemission av preferensaktier. Mer information om den extra bolagsstämman samt handlingar inför densamma återfinns på bolagets webbplats.

Hemfosa har från fastighetsbolaget Kilenkryssat förvärvat samhälls- och logistikfastigheter i Falun, Uppsala, Västerås och Eskilstuna med en uthyrningsbar yta om drygt 89 tusen kvm. Bland hyresgästerna återfinns bland annat landstinget i Västmanland och ett antal större företag. Tillträde skedde den 30 oktober 2014.

Därutöver har Hemfosa förvärvat två samhällsfastigheter i Örebro kommun. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt fem tusen kvm och hyresgäster är två friskolor med grundskoleverksamhet.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare uppgick den 30 september 2014 till 36, varav 18 var kvinnor. Hemfosa har kontor i Nacka (huvudkontor), Kristianstad, Västerås, Karlstad, Sundsvall och i Göteborg.

MODERBOLAGET

För delårsperioden januari-september 2014 redovisade moderbolaget ett resultat efter skatt på 173 mkr (3). Moderbolagets arvode för central- och fastighetsadministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under delårsperioden till 44 mkr (8).

Moderbolaget hade per 30 september 2014 ett eget kapital om 6 481 mkr (2 536), varav bundet eget kapital uppgick till 65 mkr (25).

Per den 30 september 2014 hade moderbolaget räntebärande obligationslån om 1 200 mkr (-). Koncerninterna skulder uppgick till 75 mkr (-) och koncerninterna fordringar uppgick till 5 104 mkr (3 537).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat. Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvara villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa har räntederivat för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar delårsperiodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivat till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 12-13 i delårsrapporten. Koncernen hade, per den 30 september 2014 inga fordringar på joint ventures.

VALBEREDNING

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG

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

Verksamhet och organisation

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

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

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

Finansiering

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

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i Hemfosas förvaltningsresultat används räntederivat. Totalt fanns per den 30 september 2014 ingångna räntederivat om 6 579 mkr. Det verkliga värdet på finansiella instrument var negativt och uppgick till -85 mkr på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. Omvärderingen i bokslutet den 30 september 2014 belastade kvartalets resultat med -63 mkr.

Känslighetsanalysen nedan visar hur Hemfosas helårsresultat skulle påverkas, positivt eller negativt, i det fall att utvalda intäcks- och kostnadsposter skulle förändras. Effekten av förändrade fastighetskostnader och driftnetto är beräknade utifrån intjäningsförmågan, se sid 8.

Känslighetsanalys, 30 september 2014

	Förändring, %	Resultateffekt, mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1	+/- 17
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		90
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1	+/- 18
Fastighetskostnader	+/- 1	+/- 5
Driftnetto	+/- 5	+/- 55
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1	+/-36
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1	+/-110
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1	+/-213

¹ Med hänsyn till derivatavtal

² Utan hänsyn till derivatavtal

ÄGARSPRIDNING OCH BÖRSNOTERING

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

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

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolagets stamaktie är sedan den 21 mars 2014 noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet "HEMF". Sista betalkurs den 30 september 2014 uppgick till 112,25 kronor och börsvärdet uppgick till 7 377 mkr. Per den 30 september 2014 hade Hemfosa 10 301 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner, ägde 78 procent av aktierna. Utländska institutionella investerare ägde 22 procent av aktierna.

Ägarfördelning, 30 september 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
Fjärde AP-Fonden	6 051 737	9,2%	9,2%
Kåpan Pensioner	4 181 781	6,4%	6,4%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 894 033	5,9%	5,9%
Lannebo Fonder	3 621 932	5,5%	5,5%
Ikano Invest AB	3 334 571	5,1%	5,1%
Swedbank Robur fonder	3 315 610	5,0%	5,0%
AMF - Försäkring och fonder	3 200 584	4,9%	4,9%
Folksam	2 069 605	3,1%	3,1%
Alecta Pensionsförsäkring	2 034 571	3,1%	3,1%
BP2S Lux/Henderson HHF SICAV	1 505 000	2,3%	2,3%
Styrelse och ledning	4 682 252	7,1%	7,1%
Övriga	27 828 428	42,3%	42,3%
Summa	65 720 104	100,0%	100,0%

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 5 november 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 varit föremål för granskning av bolagets revisorer, se vidare revisorernas granskningsrapport sid 20.

Hemfosa offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden onsdagen den 5 november 2014, klockan 08.30.

RAPPORTDATUM

Bokslutskommuniké januari – december 2014
Kvartalsrapport januari – mars 2015
Årsstämma 2015

18 februari 2015
5 maj 2015
7 maj 2015

KONTAKTINFORMATION

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

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

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

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Org nr 556917-4377

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemfosa Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2014

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Hysesintäkter	409	388	1 190	1 177	1 584
Fastighetskostnader och fastighetsadministration	-121	-118	-388	-402	-537
Driftnetto	288	270	802	775	1 047
Central administration	-17	-29	-50	-70	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	30	7	50	6	0
Andel i joint ventures resultat	29	16	224	99	125
Finansiella intäkter och kostnader	-87	-204	-384	-580	-770
Förvaltningsresultat	243	60	642	230	323
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	-3	-6	27	-32	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	65	26	193	-160	-193
Värdeförändring finansiella instrument, realiserade	-	-	-55	-	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	-63	2	-154	75	23
Delårsperiodens/årets resultat före skatt	241	82	653	112	132
Aktuell skatt	0	0	-1	0	-
Uppskjuten skatt	-14	-17	-80	24	99
Delårsperiodens/årets resultat	227	65	572	136	231
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Delårsperiodens/årets totalresultat	227	65	572	136	231
<i>Delårsperiodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets ägare	227	65	571	136	231
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	1	0	0
Delårsperiodens/årets resultat	227	65	572	136	231
Delårsperiodens/årets resultat per aktie, före och efter utspädning, kronor	3,5	2,6	10,4	5,4	7,4

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	30 september		31 december
	2014	2013	2013
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17 505	16 194	16 284
Andelar i joint ventures	690	398	455
Övriga anläggningstillgångar	27	1	32
Summa anläggningstillgångar	18 222	16 593	16 772
Kortfristiga fordringar	95	119	65
Likvida medel	498	314	284
Summa omsättningstillgångar	593	433	349
Summa tillgångar	18 815	17 026	17 121
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	6 718	2 274	2 368
Innehav utan bestämmande inflytande	2	1	1
Eget kapital	6 720	2 275	2 369
Långfristiga räntebärande skulder	10 670	12 326	11 829
Övriga långfristiga skulder	85	60	114
Uppskjutna skatteskulder	513	505	430
Summa långfristiga skulder	11 268	12 891	12 373
Kortfristiga räntebärande skulder	287	1 382	1 831
Övriga kortfristiga skulder	541	478	548
Summa kortfristiga skulder	828	1 860	2 379
Summa skulder	12 096	14 751	14 752
Summa eget kapital och skulder	18 815	17 026	17 121

Rapport över förändringar i koncernens 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
Delårsperiodens totalresultat			136	136	0	136
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	15	-15	-	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-47	-47	-	-47
Utdelning till preferensaktieägare	-	-	8	8	1	9
Summa transaktioner med koncernens ägare	-	-	-39	-39	1	-38
Totalresultat oktober-december 2013	-	-	94	94	0	94
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Ingående eget kapital 2014-01-01	25	225	2 118	2 368	1	2 369
Delårsperiodens totalresultat	-	-	571	571	1	572
			571	571	1	572
Transaktioner med koncernens ägare						
Kvittningsemission	31	2 939	-	2 970	-	2 970
Nyemission	10	799 ³	-	809	-	809
Nedsättning av aktiekapital	0	-	0	0	-	0
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	41	3 738	0	3 779	0	3 779
Utgående eget kapital 2014-09-30	66	3 963	2 689	6 718	2	6 720

³ I beloppet ingår emissionskostnader om totalt 100 mkr

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Förvaltningsresultat	243	61	642	230	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-29	-16	-224	-95	-130
Betald inkomstskatt	0	0	-4	0	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214	45	414	135	196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändringar av rörelsefordringar	18	31	-26	55	60
Förändringar av rörelseskulder	13	-24	-8	-61	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245	52	380	129	261
Kassaflöde från investeringsverksamheten⁴⁾	302	-134	-1 006	-343	-503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348	300	840	285	284
Delårsperiodens/årets kassaflöde	199	218	214	71	42
Likvida medel vid delårsperiodens/årets början	299	96	284	242	242
Likvida medel vid delårsperiodens/årets slut	498	314	498	314	284

⁴ Det positiva kassaflödet från investeringsverksamheten under tredje kvartalet 2014 förklaras av en återbetalning från Söderport Holding AB om 425 mkr avseende ett kortfristigt lån.

Segmentsinformation

Mkr	Januari-september									
	Samhälls- fastigheter		Kontors- fastigheter		Logistik- fastigheter		Transaktions- fastigheter		Summa konsoliderat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	590	577	332	324	160	161	108	114	1 190	1 177
Fastighetskostnader										
<i>Drift</i>	-114	-121	-64	-70	-12	-11	-33	-36	-223	-237
<i>Underhåll</i>	-34	-36	-21	-23	-3	-7	-11	-8	-69	-74
<i>Fastighetsskatt</i>	-20	-20	-22	-20	-4	-3	-5	-5	-50	-48
Fastighetsadministration	-21	-19	-15	-15	-4	-5	-7	-4	-46	-43
Driftnetto	401	381	211	196	136	135	53	61	802	775
Central administration									-50	-70
Övriga rörelseintäkter									50	6
Andel i joint ventures resultat									224	100
Finansiella intäkter och kostnader									-384	-579
Förvaltningsresultat									642	232
Värdoförändringar fastigheter, realiserade									27	-32
Värdoförändring fastigheter, orealiserad									193	-161
Värdoförändring finansiella instrument									-208	74
Delårsperiodens resultat före skatt									653	113
Investeringar i befintligt bestånd under delårsperioden	241	239	118	185	3	12	24	13	387	449
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde den 30 september	8 650	7 524	4 854	4 737	2 754	2 677	1 247	1 254	17 505	16 192

Nyckeltal

	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	13,7	11,6	9,4	8,1	10,2
Soliditet, %	35,7	13,4	35,7	13,4	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % ⁵	62,6	84,6	62,6	84,6	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr ⁵	1,6	6,0	1,6	6,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr ^{6,7}	3,5	1,2	2,1	1,2	1,3
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat, kronor per aktie	3,7	2,4	11,7	9,2	12,9
Resultat efter skatt, kronor per aktie	3,5	2,6	10,4	5,4	7,4
Eget kapital, kronor per aktie	102,3	91,0	102,3	91,0	94,8
Substansvärde per aktie (EPRA NAV), kronor per aktie	115,1	118,4	115,1	118,4	116,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per aktie	3,7	2,1	6,9	5,2	10,4
Utdelning, kronor per aktie	-	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	65 720	25 000	54 977	25 000	25 000
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	65 720	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter vid delårsperiodens utgång	195	196	195	196	195
Hysesvärde vid delårsperiodens utgång, mkr	1 816	1 722	1 816	1 722	1 754
Uthyrningsbar yta vid delårsperiodens utgång, tusen kvm	1 750	1 704	1 750	1 704	1 713
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, mkr	17 505	16 194	17 505	16 194	16 284
Fastighetsvärde, kronor per kvm	10 004	9 504	10 004	9 504	9 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,1	90,7	90,1	90,7	90,0
Överskottsgrad, %	70,4	69,6	67,4	65,8	66,1
Direktavkastning, %	6,6	6,7	6,3	6,4	6,4

⁵ Per 30 september 2013 och 31 december 2013 ingår ett aktieägarlån om 3 470 mkr i totala räntebärande skulder.

⁶ I räntekostnader för delårsperioden januari-september 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 mkr (234) och för helåret 2013 om 312 mkr.

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

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Nettoomsättning	15	8	44	8	14
Övriga externa kostnader	-11	-2	-29	-2	-8
Personalkostnader	-6	-4	-18	-4	-12
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-2	2	-3	2	-6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	90	79	264	79	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13	-78	-88	-78	-157
Delårsperiodens /årets resultat före skatt	75	3	173	3	-3
Aktuell skatt	-	-	-	0	-
Delårsperiodens /årets resultat	75	3	173	3	-3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Juli-september		Januari-september		Helår
	2014	2013	2014	2013	2013
Delårsperiodens /årets resultat	75	3	173	3	-3
Delårsperiodens /årets övrigt totalresultat	0	-	0	-	-
Delårsperiodens /årets totalresultat	75	3	173	3	-3

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	30 september		31 december
	2014	2013	2013
<i>Tillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i joint ventures	31	-	31
Andelar i koncernföretag	2 533	2 533	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	4 758	3 470	3 489
Övriga anläggningstillgångar	26	-	26
Summa anläggningstillgångar	7 348	6 003	6 079
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	346	67	146
Övriga kortfristiga fordringar	14	1	2
Kassa och bank	76	0	15
Summa omsättningstillgångar	436	68	163
Summa tillgångar	7 784	6 071	6 242
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Bundet eget kapital	66	25	25
Fritt eget kapital	6 416	2 511	2 505
Eget kapital	6 481	2 536	2 530
Långfristiga räntebärande skulder	1 200	3 470	3 470
Långfristiga skulder till koncernföretag	75	-	-
Summa långfristiga skulder	1 275	3 470	3 470
Kortfristiga räntebärande skulder	-	0	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	235
Övriga kortfristiga skulder	28	65	7
Summa kortfristiga skulder	28	65	242
Summa eget kapital och skulder	7 784	6 071	6 242
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget</i>			
Ställda säkerheter	-	-	-
Ansvarsförbindelser			
Borgensåtaganden för skulder i koncernföretag	6 690	5 311	5 311

Ordlista

Avkastning på eget kapital

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

Beläningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital i relation till antal aktier vid delårsperiodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid delårsperiodens utgång.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsskatt

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

Finansiella derivat

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

Förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat i relation till vägt genomsnittligt antal aktier.

Hysesintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

IAS

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

IFRS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

Projektutveckling

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till vägt genomsnittligt antal aktier.

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.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Substansvärde (EPRA NAV)

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

Tomträttsavgäld

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

Tomträtt

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

Utdelning per aktie

Beslutad utdelning i relation till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till delårsperiodens hyresintäkter.

