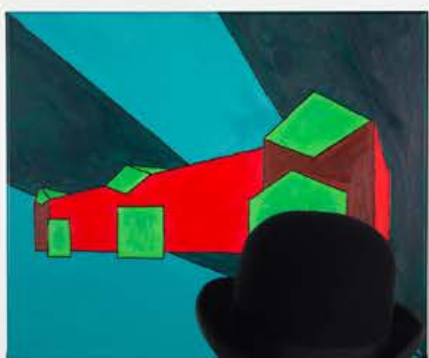






Innehåll

4	Bolaget i korthet	26	Rapport över förändringar i eget kapital koncernen	30	Kassaflödesanalys för moderbolaget
6	Året i korthet	27	Kassaflödesanalys koncernen	31	Noter till de finansiella rapporterna
8	Kommentar från VD	28	Resultaträkning för moderbolaget	58	Revisionsberättelse
9	Bolagsstyrningsrapport	30	Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget	60	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor
17	Förvaltningsberättelse	29	Balansräkning för moderbolaget	65	Ordlista
24	Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	30	Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget		
25	Rapport över finansiell ställning koncernen				



Konsten att äga rätt samling

Hemfosas värld handlar om att hitta skönhet och se möjligheter andra ännu inte sett. Lite som att forma en värdefull konstsamling. Vi utgår från det befintliga och frågar oss – kan det bli större? Kan det bli vackrare? Kan det bli bättre – ihop eller separat? För oss handlar det om utveckling. För våra hyresgäster, för våra ägare, för oss, för våra förvaltare. Vi gillar det svåra. Vi gillar det utmanande. Det är när det fula blir det vackra, när det snåriga blir det enkla – då är vi där vi vill vara. Vi är experter på konsten att hitta rätt.

Bolaget i korthet

BAKGRUND

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team, under ledning av Jens Engwall, med gedigen bakgrund från transaktionsintensiva och värdeskapande fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ

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

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet
- skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning

Hemfosa ska vara aktiv i transaktionsmarknaden för att:

- skapa tillväxt
- maximera avkastning i förhållande till risk, samt
- generera transaktionsvinster

Fastighetsvärde inklusive fastigheter i delägda bolag.

18,5 mdr

MÅL

Övergripande mål

- Hemfosa ska leverera högst totalavkastning bland noterades svenska fastighetsbolag, över en femårsperiod

Tillväxtmål

- Hemfosa ska öka eget kapital till 10 mdr över en femårsperiod

Finansiella mål

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 150 procent

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel i joint ventures och efter avdrag för betald skatt

Händelser

Hemfosa förvärfvar tillsammans med fastighetsbolaget Sagax fastighetsbolaget DK Properties (senare Söderport Fastigheter AB) med industri och lagerfastigheter i Stockholmsområdet till ett värde av cirka tre mdr.

Under en exekutiv auktion förvärfvas nio fastigheter, om cirka 152 tusen kvm till ett värde av cirka 1,8 mdr, från Landic Vlls konkursbo.

I april 2011 begärs Kefren Properties IX i konkurs. Hemfosa är största köpare under den exekutiva auktionen, förvärfvar 42 fastigheter för totalt cirka 2,3 mdr.

Hemfosa etablerar ytterligare fyra förvaltningskontor; i Göteborg, Karlstad, Västerås och Sundsvall.

2010

Hemfosa köper Landic VI, 44 fastigheter för cirka 2,4 mdr.

Från Lantmännen Fastigheter förvärfvas 42 butiks- och industrifastigheter om cirka 135 tusen kvm på 40 orter spridda över landet.

2011

Hemfosa köper Landic VIII, 57 kontorsfastigheter om totalt cirka 300 tusen kvm med närmare hälften av hyresgästerna inom rättsväsendet.

Hemfosa leder ett konsortium som köper Saabs fabrikslokaler i Trollhättan, ett bestånd om cirka 500 tusen kvm.

KOMBINERAR FÖRVALTNING MED TRANSAKTIONER

Hemfosa Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag med två huvudområden för sin verksamhet. Vi arbetar dels med långsiktig förvaltning och utveckling av fastigheter, dels med att förvärva och sälja fastigheter. Genom vårt sätt att arbeta skapar vi ett balanserat fastighetsbestånd som ger stabil och hög avkastning, vilket i sin tur gör att vi kan utveckla och förädla ännu fler fastigheter.

HÖG SERVICENIVÅ OCH KREATIVA LÖSNINGAR

Hemfosa ska vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service och hög kvalitet. För oss är det viktigt att vara nära de företag och andra verksamheter som hyr våra lokaler. Många av Hemfosas fastigheter rymmer idag någon form av offentlig verksamhet, såsom skolor, förskoleverksamhet, vård och vårdboenden eller rättsväsende. Övriga fastigheter består framför allt av kontorslokaler i tillväxtkommuner och logistik- eller lagerlokaler vid transportknutpunkter runt om i landet. Det betyder att vi valt ett fåtal områden där vi ser stabila intäkter och där vi vill bli bäst - en kunnig och aktiv partner för våra hyresgäster att växa och utvecklas med.

SPECIALISTER PÅ FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNING

Hemfosa är en aktiv aktör på transaktionsmarknaden som löpande ställs inför spännande och unika affärsmöjligheter och har en flexibel organisation som möjliggör snabba, stora och ofta komplexa förvärv. Bolaget utvärderar och omstrukturerar kontinuerligt sitt totala fastighetsbestånd för att bedöma om det finns behov av eller möjlighet till intressanta förvärv eller avyttringar. Det kan vara fastigheter som inte ger den avkastning som man vill uppnå eller inte anses passa in vad gäller geografi eller kategori. En del av dessa fastigheter kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj och kan säljas vidare i sin helhet eller i mindre delar, vid ett tillfälle eller i flera omgångar.

ÄGARE

Hemfosa ägs av institutionella investerare och av de anställda i bolaget. För närvarande förbereds bolaget för en notering på Stockholmsbörsen; NASDAQ OMX Stockholm.

- AP4
- Alecta
- Folksam/KPA
- Kåpan
- Ikano
- Sampo/If
- Styrelse, ledning, medarbetare

Hemfosa avyttrar ägandet i Saabfabriken samt delar av Landic VIII-beståndet.

Hemfosa förvärvar tillsammans med Crown Nordic Management ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 285 mkr.

Vid en extra bolagsstämma i december väljs tre nya styrelseledamöter. Styrelsen utgörs därmed av Bengt Kjell (ordförande), Jens Engwall, Magnus Eriksson, Daniel Skoghäll samt nytilträdde Anneli Lindblom, Caroline Sundwall och Ulrika Valassi.

2012

Söderport avyttrar 43 industri- och butiksfastigheter, med en yta om cirka 90 tusen kvm ur beståndet med bilprovsningsfastigheter som förvärvades från Däckia och Lantmännen.

Söderport förvärvar Svensk Bilprovnings 142 rörelsefastigheter runt om i landet, med cirka 123 tusen kvm uthyrningsbar area och cirka 1 422 tusen kvm mark.

2013

Hemfosa Holdings styrelse beslutar att ansöka om notering av bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm under första halvåret 2014.

Under 2014 har bryggfinansiering om 500 mkr tecknats. Lånet skall, i samband med noterings-tillfället, användas till att amortera aktieägarlån.

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 584 mkr (1 573).
- Driftnettot uppgick till 1 047 mkr (989).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 323 mkr (186).
- Årets resultat uppgick till 231 mkr (923), motsvarande 7,4 kr per aktie (36,9).
- Eget kapital per aktie uppgick till 94,7 kr (87,0).
- Substansvärdet per aktie uppgick till 116,4 kr (113,5).
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 16,4 mdr (16,1).
- Styrelsen föreslår att någon utdelning inte görs för verksamhetsåret 2013.

Resultat i sammandrag

Koncernen (mkr)	2013	2012
Hyresintäkter	1 584	1 573
Fastighetskostnader	-537	-587
Driftnetto	1 047	986
Central administration	-79	-83
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	21
Andel i joint ventures resultat	125	62
Finansiella intäkter och kostnader	-770	-800
Förvaltningsresultat	323	186
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-21	82
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	-193	864
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	23	-23
Resultat före skatt	132	1 110

Fastighetsbeståndet per segment

(tusen kvm)	Uthyrbar yta*		Ekonomisk uthyrningsgrad		Hyreskontraktens löptid		Redovisat värde	
	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-2013	31-dec-12
Samhällsfastigheter	632	622	93,30%	93,30%	5,2 år	4,0 år	7 679	7 237
Kontorsfastigheter	431	438	83,80%	83,80%	3,5 år	3,0 år	4 708	4 749
Logistikfastigheter	407	389	94,10%	94,10%	7,5 år	7,8 år	2 676	2 600
Transaktionsfastigheter	243	272	84,60%	84,70%	3,1 år	2,7 år	1 220	1 432
Totalt	1 713	1 720	89,80%	91,10%	4,9 år	4,1 år	16 284	16 019

Fastighetsbeståndet per geografi

(tusen kvm)	Uthyrbar yta*		Ekonomisk uthyrningsgrad		Hyreskontraktens löptid		Redovisat värde	
	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-13	31-dec-12	31-dec-2013	31-dec-12
Norr	211	208	88,90%	89,10%	3,9 år	2,3 år	1 871	1 822
Mellan	470	483	93,20%	93,90%	4,4 år	4,3 år	4 416	4 292
Stockholm	411	411	87,80%	90,70%	5,3 år	3,4 år	5 220	5 106
Syd	331	347	90,50%	89,60%	5,9 år	5,3 år	2 376	2 472
Väst	290	272	88,10%	90,00%	4,8 år	5,4 år	2 401	2 327
Totalt	1 713	1 720	89,80%	91,10%	4,9 år	4,1 år	16 284	16 019

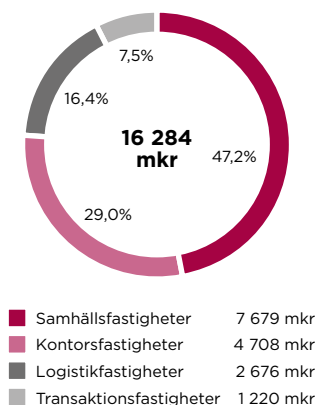
*exkl garage

FASTIGHETSBESTÄNDET 2013

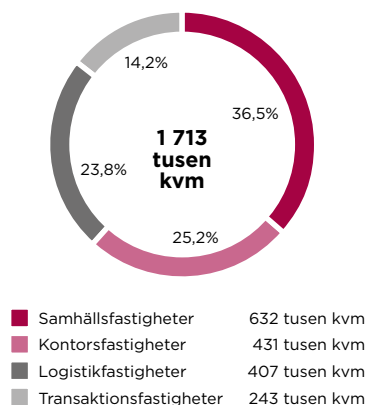
Det totala fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 16,4 mdr med en uthyrningsbar yta om cirka 1,7 miljoner kvadratmeter. Fastighetsbeståndet omfattade 195 fastigheter med en geografisk tyngdpunkt i södra och mellersta

Sverige. Omkring 80 procent av fastighetsvärdet fanns i kommuner med fler än 50,000 invånare. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgjorde cirka 47 procent av fastighetsvärdet.

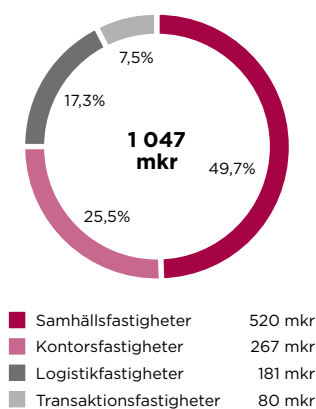
Fastighetsvärde



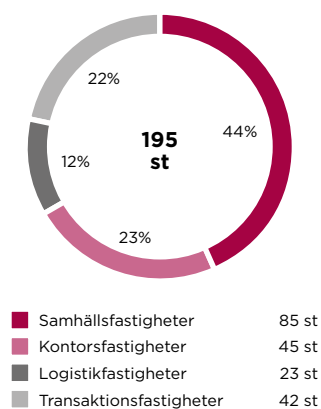
Uthyrbar fastighetsarea



Driftnetto



Antal fastigheter



Kommentar från VD

STABILITET I ARBETE OCH INTJÄNING

År 2013 har för Hemfosa präglats dels av förberedelser inför en börsnotering, dels av att ytterligare förädla och strukturera fastighetsbeståndet, och en något lägre aktivitet vad gäller transaktioner. När vi summerar året kan vi konstatera att vi idag har en stabilitet i såväl organisation som intjäningskapacitet, med förbättrat driftnetto och förvaltningsresultat. Hyresintäkterna för helåret var oförändrade men ökade under fjärde kvartalet genom nyuthyrningar och omförhandlingar. Det nödvändiga arbetet med att åtgärda ett eftersatt underhåll av vissa fastigheter belastade årets resultat, men har resulterat i att vi idag ett fastighetsbestånd med modernare och mer attraktiva lokaler samt förbättrade förutsättningar för den framtida intjäningen.

LÅG PROFIL PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Hemfosa genomförde två större affärer under året. Dels förvärvet av ett kommersiellt fastighetsbestånd som skedde tillsammans med Crown Nordic Management till ett underliggande fastighetsvärde om 1 285 mkr, dels den fortsatta renodlingen av det bestånd av bilprovningsfastigheter som Söderport förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde i affären uppgick till 433 mkr och försäljningen var i linje med den strategi som aviserades i samband med förvärvet av beståndet. Vidare rensade vi i fastighetsbeståndet med försäljningar av udda fastigheter vad gäller geografi och kategori, och genomförde omfattande underhållsarbeten. Vi gjorde omfattande investeringar i befintliga fastigheter, exempelvis modernisering av gamla kontorslokaler till öppna planlösningar. Genom att erbjuda befintliga och potentiella hyresgäster nya lösningar; bygga om, bygga till och bygga nytt, skapar vi själva nya affärsmöjligheter. Förmågan att genomföra den här typen av affärer och projekt på ett framgångsrikt sätt bedömer vi blir allt viktigare.

INTERNT FOKUS MED LÅNGSIKTIGT PERSPEKTIV

I takt med att vi har vuxit har vi stärkt organisationen för att ytterligare höja kompetensnivån inom samtliga våra verksamhetsområden, inte minst inom samhällsfastigheter. Vi har också sett över våra arbetssätt och beslutsprocesser och etablerat tydligare rutiner för



verksamheten. Vi är fortfarande en slimmad organisation med korta beslutsvägar, där varje medarbetare har en tydlig närhet till affärerna och utvecklingen av företaget.

REDO FÖR ETT NYTT SKEDE

Vårt mål är att generera branschens högsta totalavkastning och att fortsätta öka vårt egna kapital från cirka 2 mdr till 10 mdr inom fem år. Dit når vi genom att fortsätta förädla fastighetsbeståndet med hjälp av god förvaltning och genom att genomföra strategiska transaktioner. Tillgången till bättre och billigare finansiering ökar i takt med att finansmarknaden återhämtar sig och vi ser goda förutsättningar för spännande affärer framöver. Med en mognare och mer strukturerad organisation på plats står vi väl rustade för ett nytt skede i verksamhetens utveckling. Styrelsen har ansökt om en notering av bolagets aktier på Nasdaq OMX Stockholm under första halvåret 2014. En börsnotering öppnar dörrarna till fler finansieringskällor och nya finansiella instrument. När marknaden vill, är vi redo.

Jens Engwall, VD



Sigurd 5

Västerås

Collageteknik på duk av *Hans von Corswant*

Konsten att äga
rätt samling

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningen i Hemfosa syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även inom bolaget, är tydlig. Detta resulterar i att beslut kan fattas effektivt, vilket möjliggör för Hemfosa att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag och bolagsordningen samt, efter börsnoteringen, även från

NASDAQ OMX Stockholms Regelverk för emittenter samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Hemfosa kommer efter börsnoteringen även att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men då ska avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen och bolagsordningen.

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen senast sju veckor före årsstämman. Ärendet ska tas upp vid årsstämman, om begäran har kommit in till styrelsen i tid. Alla aktieägare har rätt att under stämman ställa frågor i de ärenden som behandlas, liksom gällande bolagets och koncernens ekonomiska situation.

Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att närvara vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till bolagsstämma ska hållas tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras samtidigt i post och rikstäckande dagspress. Annonsering sker i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter.

Årsstämma ska hållas i Stockholm eller Nacka inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för sty-

relseledamöter och VD. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisor samt beslutar om regler för valberedningen, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till VD och den övriga bolagsledningen.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet, utom i de fall där aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna, till exempel vid beslut om ändring av bolagsordningen. Beslut som fattas på bolagsstämman, och som inte är av mindre betydelse, ska efter en notering offentliggöras i ett pressmeddelande direkt efter stämman. Protokollet från stämman ska även publiceras på bolagets webbplats.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Antalet aktier i bolaget uppgick den 31 december 2013 till 25 miljoner och antalet aktieägare var 35. Samtliga aktier äger lika rätt till bolagets tillgångar och vinst och bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 25 mkr och kvotvärdet per aktie uppgick till 1 krona.

Bolagets fem största aktieägare var den 31 december 2013 Fjärde AP-Fonden (med totalt 15,39 procent av utestående aktier och röster), Ikano Invest AB (med totalt 15,39 procent av utestående aktier och röster), Alecta Pensionsförsäkring ömsesidig (med totalt 15,39 procent av utestående aktier och röster), If Skadeförsäkring AB (publ) (med totalt 13,32 procent av utestående aktier och röster) och Kåpan Pensioner Försäkringsförening (med totalt 10,26 procent av utestående aktier och röster).

BOLAGSORDNINGEN

Hemfosas bolagsordning har fastställts på bolagsstämma och återfinns i sin helhet på bolagets webbplats, www.hemfosa.se. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt, ska äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Nacka. Bolaget kan inte fatta några beslut i strid med bolagsordningen utan att först hänskjuta en sådan fråga till bolagsstämma för beslut och eventuell ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser rörande tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Koden anger att bolag ska ha en valberedning. Bolagsstämman ska fatta beslut om hur valberedningens ledamöter utses samt ge valberedningen instruktioner om vilka förslag valberedningen ska lämna till kommande årsstämma.

Valberedningen ska enligt Koden ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Bolaget ska i god tid, dock senast sex månader före årsstämman, på bolagets webbplats lämna uppgift om namnen på ledamöterna i valberedningen.

Valberedningen har till uppgift att inför årsstämman lägga fram förslag om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning samt styrelsens arvodering inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete.

Valberedningen ska också lägga fram förslag om styrelsens respektive årsstämmans ordförande samt, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering.

Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Förslag ska skickas till valberedningens ordförande. Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman.

En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning ska publiceras på bolagets webbplats i samband med att kallelsen går ut.

Under 2013 bestod Hemfosas valberedning av fyra ledamöter, Bengt Kjell, styrelsens ordförande, Jens Engwall, VD och ledamot, Magnus Eriksson, företrädare för Fjärde AP-fonden samt Christer Wachtmeister, företrädare för Kåpan Pensioner Försäkringsförening. Då bolaget under 2013 inte följde Koden har information enligt ovan inte lämnats på bolagets webbplats, men detta kommer att göras inför årsstämman 2015.

STYRELSE

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Styrelseledamöterna väljs årligen på bolagets årsstämma för tiden intill nästa årsstämma. Under 2013 har styrelsen genomgått ett flertal förändringar. Vid en extra bolagsstämma den 6 december 2013 valdes Anneli Lindblom, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi in i styrelsen som därefter består av följande personer:

- Bengt Kjell
- Caroline Sundewall
- Magnus Eriksson
- Anneli Lindblom
- Daniel Skoghäll
- Ulrika Valassi
- Jens Engwall

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för verkställande direktören. Därutöver har styrelsen beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts möta kraven på oberoende då sex av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den verkställande direktören Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fem av ledamöterna har även bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare. Magnus Eriksson, vice VD och affärschef på Fjärde AP-fonden och Daniel Skoghäll, VD på Ikano Fastighets AB (som ingår i samma koncern som aktieägaren Ikano Invest AB) har inte bedömts som oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare den 31 december 2013, men kommer efter den utförsäljning av aktier som planeras att ske under våren 2014 i samband med en börsnotering av bolagets aktier att vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare som ett resultat av att Ikano Invest AB och Fjärde AP-fonden minskar sitt aktieäande i bolaget väsentligt i samband med utförsäljningen.

Styrelsens ordförande

Styrelseordförande väljs på bolagsstämman och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden samt att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens arbete under 2013

Bolagets styrelse har haft 25 möten, varav nio konstituerande möten. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte har det funnits ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, köp, försäljningar och investeringar samt finansiell rapportering. Styrel-

sen har under 2013 fattat beslut om flera större förvärv, försäljningar, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom beslutat om att förbereda bolaget, och undersöka marknadsmöjligheterna, för en börsnotering av bolaget under 2014.

Styrelsens sammansättning

Närvaro¹

Bolagsstämmovalda ²	Invald år ³	Födelseår	Totalt årligt arvode, kronor ⁴	Oberoende av aktieägare	Oberoende av bolag och ledning	Styrelsemöten
<i>Ordförande</i>						
Bengt Kjell	2009	1954	170 000	Ja	Ja	22/22
<i>Ledamöter</i>						
Caroline Sundewall ⁵	2013	1958	190 000	Ja	Ja	3/3
Jens Engwall	2009	1956	-	Ja	Nej	25/25
Anneli Lindblom ⁵	2013	1967	205 000	Ja	Ja	3/3
Magnus Eriksson	2010	1959	-	Nej	Ja	21/22
Ulrika Valassi ⁵	2013	1967	175 000	Ja	Ja	3/3
Daniel Skoghäll	2009	1962	-	Nej	Ja	21/22
Kim Westberg	2009	1959	-	Nej	Ja	13/15
Mats Israelsson	2009	1940	85 000	Ja	Ja	19/19
Christer Wachtmeister	2009	1959	-	Nej	Ja	17/19
Kent Jonsson	2011	1954	-	Nej	Ja	19/19
Sören Ferin	2011	1954	85 000	Ja	Ja	19/19
Lars Thagesson	2013	1959	-	Ja	Nej	16/16
Karin Osslind	2013	1955	-	Ja	Nej	16/16
Birgitta Stenmark	2013	1960	-	Nej	Ja	12/12
Karim Sahibzada	2013	1971	-	Ja	Nej	12/12
Jonas Nyrén	2011	1951	-	Ja	Ja	0/3

1) Styrelsen har genomgått ett antal förändringar under 2013 och närvaron från och med 1 januari 2013 till och med 31 december 2013 gäller i relation till tidpunkt för inval i styrelsen samt i förekommande fall avgång från styrelsen.

2) Utbildning, övriga uppdrag och aktieinnehav i bolaget m.m. av nuvarande styrelse framgår på sidorna 58–61 i årsredovisningen.

3) I tabellen framgår från vilket år respektive ledamot har haft styrelseuppdrag inom Koncernen.

4) För ytterligare detaljer se avsnitt "Styrelsearvode" nedan. Redovisat arvode i tabellen ovan avser årligt arvode. Om en mandatperiod är kortare än ett år kommer arvodet att proportioneras efter mandatperiodens längd.

5) Invald i styrelsen den 6 december 2013.

UTSKOTT

På konstituerande styrelsemöte den 12 december 2013 inrättade styrelsen två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utser ledamöter som ska ingå i utskotten. Under 2013 har dessa frågor behandlats i styrelsen.

Revisionsutskott

I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen utsett ett revisionsutskott vilket bereder ärenden för beslut i

styrelsen. Utskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering samt effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och minst en av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Bengt Kjell vilka samtliga bedöms vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare.

Efter inrättande av revisionsutskott den 12 december 2013 har revisionsutskottet haft två (2) möten.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för icke-monetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till bolagsledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket bolaget uppfyller lag, börsregler och för Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra. Utskottet ska vidare följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om, samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av Bengt Kjell (ordförande) och Magnus Eriksson.

Efter inrättande av ersättningsutskott den 12 december 2013 har ersättningsutskottet haft ett (1) konstituerande möte.

STYRELSEARVODE

Vid den extra bolagsstämman den 6 december 2013 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 175 tkr till var och en av de nya styrelseledamöterna (Anneli Lindblom, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi) samt med 170 tkr till styrelsens ordförande (Bengt Kjell). För resterande styrelseledamöter (Jens Engvall, Magnus Eriksson och Daniel Skoghäll) utgår inget arvode. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 30 tkr till

ordföranden i revisionsutskottet och med 15 tkr till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet. Då arvodesnivåerna är beräknade på årsbasis fram till årsstämman, ska arvodet vid en kortare mandatperiod än ett år beräknas i proportion till mandatperiodens längd.

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktör

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och Koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter.

Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelse framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning.

Koncernledning

VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga ledningen. Under 2013 inrättades en koncernledning som utöver Jens Engwall (VD), bestod av sex personer: Karin Osslind (CFO), Karim Sahibzada (chef för juridik och finansiering), Lars Thagesson (operativ chef), Mikael Weiland (affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef) och Stina Lindh Hök (transaktionschef).

Koncernledningen träffas regelbundet månatligen och vid behov.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret 2013 har ersättning till VD och vissa övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 5.

Inför årsstämman 2014 föreslås följande riktlinjer gällande ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare:

Hemfosa ska tillämpa sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara.

Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktivitet. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda mål avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte

Bolagsstyrningsrapport

överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga ersättningen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 mkr för ledande befattningshavare i koncernen.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämman.

Ledande befattningshavares icke-monetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbete och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen.

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida, och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

REVISORER

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och ledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. Revisorn utses av årsstämman. Under 2013 har bolagsordningen ändrats så att revisorn väljs för en period om ett år i taget istället för, som tidigare, fyra år. Vid en extra bolagsstämma den 13 juni 2013 valdes KPMG AB som revisor. KPMG har utsett Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

Revisorn har under 2013 vid minst två tillfällen rapporterat till styrelsen om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll, se mer om intern kontroll i avsnittet nedan. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2013 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även börsnoteringsrelaterade frågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring

Organizations of the Treadway Commission ("COSO"):s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter:

- kontrollmiljö,
- riskbedömning,
- kontrollaktiviteter,
- information och kommunikation samt
- uppföljning.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i, för styrelsen och bolaget, styrande interna dokument såsom:

- styrelsens arbetsordning,
- instruktion till VD,
- delegationsordning,
- attestordning samt
- övriga interna styrdokument (t.ex. ekonomihandbok och affärspolicy).

Samtliga interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande utifrån gällande lagar samt vid behov.

Riskbedömning

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. De risker som bedöms finnas identifieras och åtgärder fastställs för att reducera dessa. I samband med styrelsemöte redogör revisorn för sin rapport över den interna kontrollen inför styrelsen och revisionsutskottet.

De väsentliga risker Hemfosa har identifierat under året är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

Då bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokument, finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som bolaget har identifierat.

Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter utgörs av uppföljning på olika nivåer i organisationen,

såsom uppföljning och avstämning av styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar samt godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen är korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Koncernledningen erhåller såväl veckovis som månatligen viss finansiell information om bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen informeras av revisorn om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering.

Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid, för varje tillfälle, lämplig tidpunkt.

Samtliga anställda i Hemfosa har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policies och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning

Såsom det har redogjorts för ovan sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Av särskild betydelse är styrelsens övervakning av den interna kontrollen, att säkerställa att åtgärder vidtas vid eventuella brister och att förslag som framkommer beaktas. Från och med 2014 kommer detta arbete till stor del åligga revisionsutskottet.

Årsstämma den 7 maj 2013 i Hemfosa Sverige AB

Årsstämma hölls i Hemfosa Sverige AB den 7 maj 2013. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 9 990 800 aktier och 99,9 procent av antalet röster representerade.

Till styrelse på årsstämman valdes Bengt Kjell, Jens Engwall, Mats Israelsson, Sören Ferin, Daniel Skoghäll, Kim Westberg, Christer Wachtmeister, Magnus Eriksson, Kent Jonsson, Karin Osslind och Lars Thagesson.

Till styrelseordförande omvaldes Bengt Kjell. Stämman beslutade att arvoden till styrelsen för 2012 ska utgå med 175 tkr till ordföranden Bengt Kjell och med 85 tkr vardera till Mats Israelsson och Sören Ferin. Övriga styrelseledamöter erhöll inget arvode. Ingen utdelning föreslogs.

Årsstämma i Hemfosa Tetis AB den 7 maj 2013

Årsstämma hölls i Hemfosa Tetis AB den 7 maj 2013. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 11 689 236 aktier och 99,9 procent av antalet röster representerade. Till styrelse på årsstämman valdes Bengt Kjell, Jens Engwall, Mats Israelsson, Sören Ferin, Daniel Skoghäll, Christer Wachtmeister, Magnus Eriksson, Kent Jonsson, Karin Osslind och Lars Thagesson. Till styrelseordförande omvaldes Bengt Kjell. Stämman beslutade att arvode inte skulle utgå till styrelsen för 2012. Ingen utdelning föreslogs.

Extra stämma i Hemfosa Tetis AB den 26 juni 2013

Den 26 juni 2013 hölls en extra stämma i Hemfosa Tetis AB. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 11 700 000 aktier och 100 procent av antalet röster representerade. Stämman beslutade att dela ut 46 699 816 kronor till innehavarna av de 1 170 preferensaktierna i Hemfosa Tetis AB. Efter att vinstutdelningen hade verkställts omvandlades preferensaktierna till stamaktier i Hemfosa Tetis AB.

Extra stämma i Hemfosa Fastigheter AB den 28 juni 2013

Den 28 juni 2013 hölls en extra stämma i Hemfosa Fastigheter AB. Till ordförande valdes Jens Engwall. Vid stämman var samtliga aktier och röster i bolaget representerade. På den extra stämman beslutades:

- att förvärva samtliga aktier i Hemfosa Tetis AB genom apportemission av 2 792 897 aktier
- att förvärva samtliga aktier i Hemfosa Sverige AB genom apportemission av 22 207 103 aktier
- att ändra bolagsordningen för att möjliggöra nyemission av aktier enligt besluten om apportemission
- att minska aktiekapitalet med 50 tkr genom indragning av 50 000 aktier.

Efter genomförda apportemissioner och minskning av aktiekapitalet uppgick det registrerade aktiekapitalet till 25 mkr och antalet aktier uppgick till 25 miljoner aktier.

Bolagsstyrningsrapport

År	Period		Antal aktier	Kurs (kr/aktie)	Aktiekapital	Överkursfond	Totalt
2013	januari	Nyemission, aktier	50 000	1,0	0,1	0,0	0,1
2013	juni	Nyemission, aktier	22 207 103	101,32	22,2	2 227,8	2 250,0
2013	juni	Nyemission, aktier	2 792 897	101,32	2,8	280,2	283,0
2013	juni	Nyemission, aktier	-50 000	1,0	-0,1	0,0	-0,1
			25 000 000		25,0	2 508,0	2 533,0

EXTRA BOLAGSSTÄMMA I HEMFOSA FASTIGHETER AB DEN 6 DECEMBER 2013

Den 6 december 2013 hölls en extra stämma i Hemfosa Fastigheter AB. Till ordförande valdes Bengt Kjell. Vid stämman var samtliga aktier och röster i bolaget representerade. På stämman noterades att Sören Ferin, Mats Israelsson, Kent Jonsson, Christer Wachtmeister, Kim Westberg, Karin Osslind, Lars Tagesson, Karim Sahibzada och Birgitta Stenmark meddelat att de önskat bli entledigade från sina uppdrag som styrelseledamöter. För tiden till nästa årsstämma valdes Caroline Sundewall, Ulrika Valassi och Anneli Lindblom till nya ledamöter. Styrelsen bestod därefter av Bengt Kjell, Jens Engwall, Daniel Skoghäll, Magnus Eriksson, Caroline Sundewall, Ulrika Valassi och Anneli Lindblom. Det beslutades även om arvode för styrelseledamöterna i enlighet med vad som framgår under avsnittet "Styrelsearvode".

På stämman beslutades vidare att omvandla bolaget till publikt bolag, att ändra firmanamnet (från Hemfosa Holding AB till nuvarande Hemfosa Fastigheter AB) och att ändra bolagsordningen varvid bl.a. avstämningsförbehåll infördes.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Hemfosas avsikt är att efter börsnoteringen tillämpa Koden. Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men då ska avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas. Då Hemfosa under 2013 inte har varit noterat på någon börs har bolaget ej heller aktivt sökt följa Koden. Enligt Koden gäller att kodanpassning ska vara fullt genomförd senast i samband med den första årsstämman som hålls året efter börsnoteringen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemfosa Fastigheter AB (publ.), f.d. Hemfosa Holding AB, ("Hemfosa"), org.nr 556917-4377, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013.

AFFÄRSMODELL

Affärsidé

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

Strategi

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

- utveckla och förädla fastighetsbeståndet, samt
- 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, samt
- generera transaktionsvinster.

MÅL

Övergripande mål

- Hemfosa ska leverera högst totalavkastning bland noterades svenska fastighetsbolag, över en femårsperiod

Tillväxtmål

- Hemfosa ska öka eget kapital till 10 mdr över en femårsperiod

Finansiella mål

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 150 procent

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Verksamhetsbeskrivning

Hemfosa Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag med två huvudområden för sin verksamhet. Bolaget arbetar dels med långsiktig förvaltning och utveckling av fastigheter, dels med att förvärva och sälja fastigheter. Genom sättet att arbeta skapas ett balanserat fastighetsbestånd som ger stabil och hög avkastning, vilket i sin tur gör det möjligt att utveckla och förädla ännu fler fastigheter.

Genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning läggs grunden till långsiktiga hyresgästrelationer. Bolaget är en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service och hög kvalitet i förvaltningen. För Hemfosa innebär det att vara tillgängliga, ge service på avtalad tid och säkerställa kvalitet i underhåll och skötsel. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning. Hemfosa skapar effektiva och kreativa lösningar för att möta hyresgästernas ändrade behov över tiden. Det sker exempelvis genom erbjudande om flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet, genom en anpassad om- eller tillbyggnad eller genom att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten.

Vid sidan om den förvaltande verksamheten utvärderar och omstrukturerar Hemfosa kontinuerligt sitt totala fastighetsbestånd för att bedöma om det finns fastigheter som bör säljas. Det kan vara fastigheter som inte ger den avkastning som man vill uppnå eller inte anses passa in vad gäller geografi eller kategori. En del av dessa fastigheter kommer från förvärv av större fastighetsportföljer och kan säljas vidare i sin helhet eller i mindre delar, vid ett tillfälle eller i flera omgångar.

Fastighetsbeståndet

Hemfosa har ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 16 284 mkr (16 019) och ett koncernmässigt eget kapital uppgående till cirka 2 369 mkr (2 176).

Fastighetsbeståndet är indelat i de fyra segmenten 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 belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet trans-

Förvaltningsberättelse forts.

aktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som inte bedöms långsiktigt generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori. Fastighetsbeståndet har sin geografiska tyngdpunkt i södra och mellersta Sverige med omkring 47 procent av fastighetsvärdet i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2013 195 fastigheter (202). Den sammanlagda uthyrbara arean var 1 713 tusen kvadratmeter (1 720) med ett hyresvärde om 1 755 mkr (1 763). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 89,8 procent (91,1). Fastigheterna hade ett sammanlagt marknadsvärde om 16,4 mdr (16,1). I balansräkningen redovisas fastigheterna till ett fastighetsvärde efter avdrag för förvärvad uppskjuten skatt till 16,3 mdr (16,0).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Hemfosa förvärvade tillsammans med Crown Nordic Management ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 285 mkr.
- Hemfosa Holdings styrelse beslutade att ansöka om notering av bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm under första halvåret 2014.
- Vid en extra bolagsstämma i december invaldes tre nya styrelseledamöter. Styrelsen utgörs därmed av Bengt Kjell (ordförande), Jens Engwall, Magnus Eriksson, Daniel Skoghäll samt nytillträdde Anneli Lindblom, Caroline Sundewall och Ulrika Valassi.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under 2014 har bryggfinansiering om 500 mkr tecknats i syfte att erhålla bättre kapitalstruktur vid börsnotering samt skapa flexibilitet i val av framtida refinansieringsinstrument. Bryggfinansieringen avses att refinansieras inom tolv månader från det att den tas upp, genom utgivande av instrument på kapitalmarknaden. Lånet kommer inte att betalas ut innan ett slutgiltigt beslut fattas om marknadsnotering av bolaget.
- Bolaget har ansökt om notering av bolagets aktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Utveckling under året

Transaktionsmarknaden under 2013 var stabil och stärktes för varje kvartal med fortsatt hög efterfrågan på samhällsfastigheter. Under året förvärvade Hemfosa fastigheter till ett värde av 65 mkr (546) respektive avyttrade fastigheter till ett sammanlagt värde om 320 mkr (785). I de delägda bolagen Hemfosa Kronfastigheter AB och Söderport Holding AB gjordes stora trans-

aktioner. Hemfosa Kronfastigheter AB förvärvade ett kommersiellt fastighetsbestånd till ett underliggande fastighetsvärde om 1 285 mkr. Söderport fortsatte med renodlingen av det bestånd av bilprovsningsfastigheter som man förvärvade 2012. Underliggande fastighetsvärde för de avyttrade fastigheterna uppgick till 433 mkr och försäljningen var i linje med den strategi som aviserades i samband med förvärvet av beståndet.

Vid sidan om transaktionsverksamheten gjordes under året stora investeringar i befintliga fastigheter, totalt 667 mkr (312), varav 241 mkr avser två nybyggnadsprojekt. I norra Sverige skapade t.ex. en generell hyresökning och särskilt stor efterfrågan på centrala kontor ett utrymme för att renovera och bygga till fastigheter, huvudsakligen hyresgäst Anpassningar i samband nyteckning eller förlängning av hyresavtal. Även hyresmarknaden i centrala Göteborg var fortsatt god, vilket påverkade efterfrågan i närliggande områden. I Stockholmsregionen gick nyuthyrningen emellertid till viss del på sparlåga med omfattande utbud och svagare efterfrågan, vilket krävde åtgärder i form av extra resurser och ökad marknadsföring.

Utveckling av verksamhetens resultat och finansiella ställning

Hyresintäkterna för året var i stort oförändrade jämfört med föregående år, 1 584 mkr (1 573). De genomförda nyuthyrningarna fick inte genomslag på intäkterna på grund av ökade vakanser och sålda fastigheter. Driftnettot ökade något och uppgick till 1 047 mkr (986), främst tack vare lägre underhållskostnaderna jämfört med föregående år.

Förvaltningsresultatet ökade med 137 mkr till 323 mkr (186), varav 125 mkr (62) var resultatandelar från joint ventures som förklaras av genomförda fastighetsförsäljningar och ett förändrat fastighetsbestånd.

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -770 mkr (-800). De finansiella kostnaderna för helåret belastades med engångskostnad om 12 mkr i samband med en förtida omförhandling av krediter, se vidare avsnittet Finansiering, finansiella instrument och riskhantering i förvaltningsberättelse.

Resultat före skatt försämrades till 132 mkr (1 110), belastat av -21 mkr (82) i realiserade värdeförändringar, respektive -193 mkr (864) i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringarna var främst hänförliga till två större fastigheter där omfattande fuktskador innebar stora ombyggnadskostnader som ej påverkade fastigheternas marknadsvärdering. Resultatet påverkades vidare av en omvärdering av räntederivat i joint ventures, med ett belopp om 65 mkr (-14) som i resultaträkningen redovisas i posten Resultatandelar från joint ventures. Årets orealiserade värdeförändring

på finansiella instrument uppgick till 23 mkr (-23). Från och med räkenskapsåret 2013 redovisar Hemfosa skattemässiga underskott som en tillgång i Rapport över finansiell ställning. Hemfosas resultat påverkades av uppskjuten skatt uppgående till 99 mkr (-187). Koncernens uppskjutna skattefordran om 146 mkr (30) och den uppskjutna skatteskulden om 576 mkr (557) nettoredovisas som uppskjuten skatteskuld om 430 mkr (527) i Rapport över finansiell ställning. Hemfosa har inga pågående taxeringsärenden eller skattetvister med Skatteverket.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 261 mkr (70), motsvarande 10,4 kronor (2,8) per aktie. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -503 mkr (78), vilket förklaras av en ökad intensitet av investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 284 mkr (-204).

Moderbolaget

År 2013 är första räkenskapsåret för moderbolaget. Årets resultat för moderbolaget uppgick till -3 mkr. Omsättningen som i huvudsak utgörs av administrativa arvoden från dotterföretag uppgick till 14 mkr. Moderbolagets tillgångar uppgick till 6 242 mkr, varav likvida medel utgjorde 15 mkr. Under 2013 förvärvade moderbolaget aktier i Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 564 mkr och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 514 mkr.

LEGAL STRUKTUR

Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377, är moderbolag i en koncern med 171 dotterbolag. Hemfosa är även hälftenägare i fyra stycken joint ventures.

Koncernen bestod tidigare av två separata fastighetsförvaltande koncerner i vilka Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB utgjorde moderbolag. I juni 2013 sammanslogs Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB genom att holdingbolaget Hemfosa Fastigheter AB förvärvade 100 procent av aktierna i Hemfosa Sverige AB och i Hemfosa Tetis AB. De två dotterbolagen var tidigare två separata fastighetskoncerner som bildades år 2009 respektive 2011 och som ägdes av sju respektive sex institutionella investerare samt ledning och anställda. Förvärven gjordes genom en apportemission där Hemfosa Sverige ABs och Hemfosa Tetis ABs aktieägare apportionerade in aktieinnehavet i respektive bolag till Hemfosa mot erhållande av nyemitterade aktier i Hemfosa. Apportemissionen gjordes till marknadsmässiga värden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 25 mkr fördelat på 25 miljoner aktier med kvotvärde 1 krona. Varje aktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel av bolagets tillgångar och vinst.

Hemfosas ägarbild framgår av nedanstående tabell.

Ägarfördelning

Ägare	Andel, %
Fjärde AP-fonden	15,39
Alecta Pensionsförsäkringar	15,39
Ikano Invest AB	15,39
If Skadeförsäkring AB (publ)	13,32
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	10,26
KPA Pensionsförsäkring AB	6,15
Folksam ömsesidig livförsäkring AB	4,10
Styrelse, företagsledning och anställda	20,00
Summa	100,00

INFORMATION OM RISKER OCH RISKHANTERING

Hemfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Organisatoriska risker

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, se vidare under Operationell risk. 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.

Operationella risker

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 med-

Förvaltningsberättelse forts.

fört 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. whistler blower, för att ytterligare stärka en sund governing-struktur i organisationen.

Koncernledningen följer löpande verksamheten och är involverad i det dagliga arbetet. Målet är att kunna identifiera, bedöma, följa och reducera riskerna i den löpande verksamheten. Det finns formella rapporteringsrutiner för att säkerställa att koncernledningen är uppdaterad om väsentliga händelser.

Finansiell risker

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 fastighetsäggande och optimera sin fastighetsverksamhet. Den av styrelsen fastställda finanspolicyn är ett internt styrdokument för finansverksamheten där långfristiga krediter och räntebindningar enligt fastställd strategi ger ett stabilt kassaflöde och trygg kapitalförsörjning. För mer detaljerad beskrivning av de finansiella riskerna och riskhantering, se not 20 Finansiella risker och riskhantering.

Hemfosa förvärvade den största delen av sin fastighetsportfölj under åren 2010 och 2011. I kölvattnet av finanskrisen 2008 lånade bankerna högst motvilligt ut kapital med en längre kapitalbindningstid än tre år. Detta ledde för Hemfosas del till att en stor del av låneportföljen behövde refinansieras under 2013. Lån med ett belopp om 8 500 mkr refinansierats under året. Under 2014 återstår att refinansiera lån om totalt cirka 1,2 mdr. Detta refinansieringsarbete har påbörjats och befintliga banker har förklarat sig villiga att kvarstå med sin finansiering.

Hemfosas finansverksamhet regleras internt av finanspolicyn som fastställs årligen av styrelsen. Finansverksamhetens övergripande mål är att säkerställa företagets lånefinansiering och att finansverksamheten bedrivs med god kontroll samt att bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat uppnås. Policyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av samt reglerar befogenheter och ansvarsfördelningen inom bolaget.

Hemfosas räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2013 till 13 660 mkr (13 339) varav 3 470 mkr (3 470) var lån från aktieägare, 10 030 mkr (9 586) lån från kreditinstitut, 156 mkr (277) avsåg säljarreverser samt 4 mkr (6) avsåg övriga räntebärande skulder. Hemfosa har två outnyttjade checkkrediter om totalt 150 mkr. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernens räntebärande nettoskulder till externa kreditgivare, det vill säga exklusive aktieägarlån och efter avdrag för räntebärande tillgångar, motsvarar 63 procent (62) av fastighetsportföljens verkliga värde. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen, exklusive aktieägarlån, uppgick vid periodens utgång till 2,5 år (1,6) respektive 3,0 år (1,4).

Kostnaderna för Hemfosa-koncernens upplåning, räntekostnaden, är den enskilt största kostnadsposten för koncernen och alla förändringar i ränteläget skulle kunna få stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. I syfte att begränsa ränterisken, det vill säga att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränte-swappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot en rörlig marknadsränta.

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan, uppstår ett teoretiskt över- och undervärde av det finansiella instrumentet. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på sina finansiella instrument. Totalt fanns det vid årsskiftet ingångna ränte-swappar om 9 079 mkr (6 575). Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument uppgick vid årsskiftet till -112 mkr (-135) på grund av att den rörliga marknadsräntan blivit lägre i förhållande till avtalade fasta räntor. För mer detaljerad information om verkligt värde på koncernens finansiella instrument, se not 19 Finansiella tillgångar och skulder – kategoriindelning och verkligt värde.

Hemfosas upplåning är till största delen säkerställd med pantbrev i de underliggande fastigheterna men även aktierna i de underliggande fastighetsäggande bolagen är ofta pantsatta till respektive kreditgivare. Moderbolagsborgen förekommer också för ett flertal av dotterbolagens upplåning.

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH PRESENTATION AV FINANSIELLA RAPPORTER

Före bildandet av Hemfosa-koncernen i sin nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner, Hemfosa Sverige AB respektive Hemfosa Tetis AB. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern i juridisk mening finns inte koncernräkenskaper för koncernen före den 28 juni 2013. Då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är detsamma före som efter den 28 juni 2013 utgör detta en omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande ("common-control"). IFRS

behandlar inte förvärv under samma bestämmande inflytande. Vid förvärv av bolag under samma bestämmande inflytande kan redovisningen av dessa upptas till historiskt redovisade värden ("predecessor basis"), vilket är den metod Hemfosa har tillämpat.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. En förutsättning för att redovisa sammanslagna finansiella rapporter är att det finns så kallade bindande faktorer mellan de bolag som sammanläggs. Bindande faktorer i samband med omstruktureringen av koncernen är att det är samma bestämmande inflytande över Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB såväl före som efter sammanslagningen. Vidare föreligger en gemensam styrning av de två koncernerna även före omstruktureringen. Operativt har de två koncernerna styrts och följts upp som en enhet. Redovisningen avseende sammanslagna finansiella rapporter har sin utgångspunkt i det Discussion Paper som publicerats av Federation of European Accountants (FEE) "Combined and Carve-Out Financial Statements" (februari 2013).

Räkenskaperna enligt sammanslagna finansiella rapporter har utarbetats som om Hemfosa-koncernen bildades den 1 januari 2011. Vid den tidpunkten fanns endast Hemfosa Sverige AB. Hemfosa Tetis AB tillkom i mars 2011 då Hemfosa Tetis AB bildades. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen.

INFORMATION OM ICKE-FINANSIELLA RESULTATINDIKATIONER

Organisation och medarbetare

Hemfosa karaktäriseras av en decentraliserad organisation, vilket skapar förutsättningar för god marknads-kännedom och närhet till bolagets kunder. Bolagets operativa struktur består av koncernledning, förvaltning, samt koncerngemensamma funktioner, vilka beskrivs nedan:

Koncernledning

Hemfosas koncernledning har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner. Koncernledningen består av sju personer enligt följande: VD, CFO, operativ chef, fastighetschef, transaktionschef, chef Juridik och finansiering samt chef Affärsutveckling. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och

försäljningar, resultatuppföljning samt personal- och IR-frågor. För mer information om koncernledningen se avsnittet Styrelse, ledande befattningshavare och revisor i årsredovisningen.

Koncerngemensamma funktioner

Hemfosas koncerngemensamma funktioner utgörs av Marknad/Kommunikation, Analys och Transaktion, Förvaltning, Affärsutveckling, Ekonomi samt Juridik och Finansiering.

Förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i fem regioner. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har i dagsläget egna förvaltare i alla regioner.

Medarbetare

Hemfosa erbjuder en kreativ och stimulerande miljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har en platt organisation som medför korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar.

Per den 31 december 2013 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 32 personer, varav 17 återfanns på Hemfosas huvudkontor i Nacka, fem personer i Kristianstad, tre personer vardera i Göteborg, Sundsvall och Västerås samt en person i Karlstad. I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organisationsstruktur i vilken de för bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner är utalockerade till erkänt duktiga leverantörer av tjänster.

Av det totala antalet anställda var 17 kvinnor och 15 män. De anställdas medelålder var 44 år.

Miljöarbete

Hemfosa Fastigheter ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd. Bolaget följer riktlinjerna för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler oavsett typ av fastighet, läge eller användning.

I den transaktionsintensiva verksamhet som Hemfosa bedriver är miljöarbetet, med fokus på hållbarhet och långsiktighet, en självklar del av affärsidén. Det handlar om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, men även om att hantera miljöskulder i den befintliga fastighetsportföljen. På detta sätt höjs värdet på fastigheterna, samtidigt som åtgärderna bidrar till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort.

Förvaltningsberättelse forts.

Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras i den takt och utsträckning som krävs, ska Hemfosa leva upp till kraven på kvalitet och konkurrenskraft. Förutsättningarna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda och en ambition är att kontinuerligt inhämta ny kunskap inom miljöområdet.

Ett antal av Hemfosas fastigheter är idag miljöcertifierade enligt Green Building, ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Hemfosas mål för 2014 är att Green Building-certifiera ytterligare minst tre fastigheter under året. En fastighet i beståndet är även miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Hemfosas miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet ska Hemfosa arbeta enligt nedan.

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler.
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder samt ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs.
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö.
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion.
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer.
- Öka kompetensen och medvetenheten hos sina medarbetare inom miljö och hållbarhet.

Miljöarbete i verksamheten

Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energiförbrukning, avfallsgenerering och användning av material. Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område och Hemfosa genomför fortlöpande åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd. Exempel på Hemfosas åtgärder för minskad elförbrukning är översyn av drifttider för ventilation och byte till energieffektiva uppvärmningssystem. Energi-analyser vid projektutveckling är ett annat exempel på hur Hemfosa aktivt arbetar med energibesparande åtgärder. I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten är en viktig del. I samband med förvärv av fastigheter genomförs miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

RIKTADE EMISSIONER M.M.

Under 2013 har bolaget emitterat totalt 25 050 000 aktier. De första 50 000 aktierna i samband med bolagets bildande. I slutet av juni 2013 genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 25 miljoner aktier. Sammanlagt har bolaget tillförts aktiekapital om 25 050 tkr genom nyemissionerna under 2013. I samband med de två riktade nyemissionerna om totalt 25 miljoner aktier beslutade även Hemfosa att minska antalet aktier med 50 000 genom indragning och därmed minska aktiekapitalet med 50 tkr genom utbetalning till aktieägare.

Det registrerade aktiekapitalet i Hemfosa uppgick vid årsskiftet till 25 mkr fördelade på 25 miljoner aktier. Kvotvärdet per aktie var 1 krona. Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma och varje röstberättigad får rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Inför årsstämman 2014 föreslås följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare:

Hemfosa ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del.

Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation.

En rörlig del ska belöna tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 mkr för ledande befattningshavare i koncernen.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämma.

Ledande befattningshavares icke-monetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen.

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Hemfosa lämnar inte någon prognos avseende den finansiella utvecklingen.

Bolaget kommer under 2014 fortsätta att utveckla och förädla fastighetsbeståndet. Vi förutser investeringar i befintliga fastigheter huvudsakligen för hyresgäst-anpassningar i samband med nyteckning eller förlängning av hyresavtal.

Hemfosa kommer fortsätta att vara en aktiv aktör på transaktionsmarknaden och ser möjligheter till både förvärv och avyttringar av fastigheter.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	2 508 000 000
Balanserat resultat	-
Årets resultat	-3 463 392
Summa	2 504 536 608

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	2 504 536 608
Summa	2 504 536 608

Övriga vinstdispositioner

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

Mkr	Not	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012
Hysesintäkter	3	1 584	1 573
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	7	-298	-302
Underhållskostnader		-110	-165
Fastighetsskatt		-68	-65
Fastighetsadministration		-61	-55
Driftnetto	2,5,6	1 047	986
Central administration	5,6	-79	-83
Övriga rörelseintäkter	4	0	21
Andel i joint ventures resultat	13	125	62
Finansiella intäkter	8	9	36
Finansiella kostnader	8	-779	-836
Förvaltningsresultat		323	186
Värdeförändring på fastigheter, realiserade		-21	82
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade		-193	864
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		23	-23
Resultat före skatt		132	1 110
Aktuell skatt	9	-	-
Uppskjuten skatt	9	99	-187
Årets resultat		231	923
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		231	923
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		231	923
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Årets resultat		231	923
Årets resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	10	7,4	36,9

Rapport över finansiell ställning koncernen

Mkr	Not	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	16 284	16 019
Materiella anläggningstillgångar	12	1	48
Andelar i joint ventures	13	455	282
Fordringar hos joint ventures	14	0	0
Övriga långfristiga fordringar		26	-
Derivat	19	6	-
Summa anläggningstillgångar		16 772	16 349
Hyresfordringar	15	26	36
Kortfristiga fordringar	16	39	89
Likvida medel	17	284	242
Summa omsättningstillgångar		349	367
SUMMA TILLGÅNGAR		17 121	16 716
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	25	10
Övrigt tillskjutet kapital		225	240
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 118	1 926
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		2 368	2 176
Innehav utan bestämmande inflytande		1	0
Summa eget kapital		2 369	2 176
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	11 829	9 628
Derivat	19	114	129
Uppskjutna skatteskulder	9	430	527
Summa långfristiga skulder	19	12 373	10 284
Kortfristiga räntebärande skulder	18	1 831	3 711
Derivat	19	4	6
Övriga kortfristiga skulder	21	544	539
Summa kortfristiga skulder	19	2 379	4 256
Summa skulder		14 752	14 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 121	16 716

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 22

Rapport över förändringar i eget kapital koncernen

Avstämning eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa		
Mkr						
Ingående eget kapital 2012-01-01	10	240	1 004	1 254		1 254
Årets totalresultat						
Årets resultat 2012			923	923	0	923
Årets totalresultat			923	923		923
Utgående eget kapital 2012-12-31	10	240	1 926	2 176		2 176
Ingående eget kapital 2013-01-01	10	240	1 926	2 176		2 176
Årets totalresultat						
Årets resultat 2013	-	-	231	231	0	231
Årets totalresultat			231	231		231
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemission	15	-15	-	0		0
Utdelning till preferensaktieägare i samband med konvertering till stamaktier	-	-	-47	-47		-47
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	8	8	1	9
Summa transaktioner med koncernens ägare	15	-15	-39	-39		-38
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	225	2 118	2 368	1	2 369

Kassaflödesanalys koncernen

Mkr	Not	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		323	186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-130	-32
Betald inkomstskatt		3	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		196	144
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		60	28
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5	-102
Kassaflöde från den löpande verksamheten		261	70
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-65	-542
Avyttring av förvaltningsfastigheter		303	785
Investeringar i befintliga fastigheter		-667	-312
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-5
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	4
Förvärv av finansiella tillgångar		-26	-
Lämnade aktieägartillskott		-48	-
Erhållen utdelning från joint ventures		-	146
Avyttring av finansiella tillgångar		-	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-503	78
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		9	-
Upptagna lån		412	258
Amortering av låneskulder		-90	-462
Utbetald utdelning		-47	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		284	-204
Årets kassaflöde		42	-56
Likvida medel vid årets början		242	298
Likvida medel vid årets slut	17	284	242

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr	Not	2 jan - 31 dec 2013
Nettoomsättning		14
Övriga externa kostnader	6	-8
Personalkostnader	5	-12
Avskrivningar		0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	23	-6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-157
Resultat före skatt		-3
Aktuell skatt		-
Uppskjuten skatt		-
Årets resultat		-3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2 jan - 31 dec 2013
Årets resultat		-3
Årets övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat		-3

Balansräkning för moderbolaget

Mkr	Not	31 dec 2013
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		0
Andelar i joint ventures	13	31
Aktier i koncernföretag	26	2 533
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		3 489
Övriga långfristiga fordringar		26
Summa anläggningstillgångar		6 079
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		146
Övriga kortfristiga fordringar		2
Likvida medel		15
Summa omsättningstillgångar		163
Summa tillgångar		6 242
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	27	25
Fritt eget kapital		
Överkursfond		2 508
Årets resultat		-3
Eget kapital		2 530
Skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	28	3 470
Summa långfristiga skulder		3 470
Kortfristiga skulder till koncernföretag		235
Övriga kortfristiga skulder		7
Summa kortfristiga skulder		242
Summa skulder		3 712
Summa eget kapital och skulder		6 242
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderbolaget		
Ställda säkerheter	22	2 533
Ansvarsförbindelser	22	5 811

Rapport över förändring i eget kapital för moderbolaget

Avstämning eget kapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	
Mkr				
Inbetalt aktiekapital 2013-01-02	0	-	-	0
Årets totalresultat				
Årets resultat			-3	-3
Årets totalresultat			-3	-3
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	25	2 508	-	2 533
Nedsättning av aktiekapital	0	-	-	0
Summa transaktioner med koncernens ägare	25	2 508	-	2 533
Utgående eget kapital 2013-12-31	25	2 508	-3	2 530

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Mkr	Not	2 jan - 31 dec 2013
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0
Betald inkomstskatt		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-179
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 564
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		25
Nyemission		2 508
Nyupptagna lån		3 470
Utlåning till koncernföretag		-3 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 514
Årets kassaflöde		15
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		15

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGS- PRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med IFRS utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Grund för upprättandet

Före bildandet av Koncernen i dess nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner. Sammanslagningen av de två dotterbolagskoncernerna är att betrakta som omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande, då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är det samma före som efter sammanslagningen.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. Räkenskaperna enligt sammanslagna finansiella rapporter har utarbetats som om Hemfosa-koncernen bildades 1 januari 2011. De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen.

Då det beslutats att Hemfosa ska tillämpa IFRS vid upprättandet av koncernredovisningen har de sammanslagna finansiella rapporterna omräknats till IFRS. Denna övergång har skett retroaktivt från och med 1 januari 2011. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Därmed har de övergångseffekter som uppkommer vid övergång till IFRS inkluderats i de finansiella rapporterna. För övergångseffekter till IFRS, se "Effekter i samband med övergång till IFRS", som hänvisas till via införlivning.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av räntederivatinstrument.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från

dess uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 25.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser joint ventures vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2013. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 2013 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 13 *Värdering till verkligt värde* utgör en ny enhetlig standard för mätning av verkligt värde samt förbättrade upplysningskrav. De nya upplysningskraven framgår av not 11 och 19.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas.

Vår preliminära bedömning är att inga väsentliga effekter uppkommer i samband med tillämpning av IFRS 10 *Koncernredovisning* och IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*. Tillämpning av IFRS 12 *Upplysningar om andelar i andra företag* kommer att medföra utökade upplysningskrav.

Tillämpning av IFRIC 21 *Levies* kommer att leda till att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som skuld i sin helhet vid årets början (2013 uppgick fastighetsskatten till 68 mkr). Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

IFRS 9 *Finansiella instrument* avses ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering* eventuellt från och med 2017-18. IFRS 9 behandlar klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder och säkringsredovisning. IFRS 9 kommer att kompletteras med nya regler om nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 har ännu inte godkänts för tillämpning av EU, och ett sådant godkännande väntas ej ske förrän EU kan ta ställning till en mer färdig helhet av IFRS 9. Bolaget har därför valt att avvakta med konsekvensanalys och beslut om eventuell förtidstillämpning.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av de sammanslagna finansiella rapporterna som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. De segment som finns inom Hemfosa är Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Hemfosa. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. När det är en tillgång som förvärvas (ett s.k. asset purchase) omfattas förvärvet inte av IFRS 3.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat.

Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av regleringar redovisas vanligtvis i resultatet.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som eget kapital-instrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter och där ingen förvaltningsorganisation finns redovisas som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det finns förvaltningsorganisation redovisas som ett rörelseförvärv.

Ingen uppskjuten skatt redovisas vid ett tillgångsförvärv utan fastighetens värde minskas med det belopp som, vid förvärvstidpunkten, avser avdrag hänförligt till uppskjuten skatt på tillgången. Den initialt frändragna uppskjutna skatten kommer därefter att påverka vid omvärderingar på så sätt att avdrag sker från det nya verkliga värdet (vid omvärderingstillfället) med den initialt frändragna uppskjutna skatten.

I Hemfosa-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, dvs. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, dvs. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andelarna i joint ventures motsvaras av koncernens andel i joint ventures eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i joint ventures resultat" koncernens andel i joint ventures resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från joint ventures utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av joint ventures identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet.

När koncernens andel av redovisade förluster i joint ventures överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i joint ventures. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i joint ventures. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med joint

ventures och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen.

Intäkter

Intäkter är det bruttointflöde av ekonomiska fördelar som uppstår i ett företags ordinarie verksamhet under en period och som ökar företagets egna kapital, med undantag för ökningsar som beror på tillskott från ägarerna.

Intäkter ska värderas till det verkliga värde av vad som erhålls eller kommer att erhållas.

Hyresintäkter

Nettoomsättning omfattar samtliga typer av hyresintäkter inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme etc. Hyresintäkter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i avtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalets innebörd. I de fall hyresrabatten i ett nytecknat avtal överstiger 1 mkr ska hyresrabatten periodiseras över hyresavtalets löptid.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

Resultat från fastighetsförsäljning

I Resultat från försäljning av fastigheter och aktier och andelar i fastighetsägande bolag redovisas under rubriken "Värdeförändringar på fastigheter, realiserade". Resultat från fastighets-/aktieförsäljning redovisas på den dagen då fastigheten eller aktierna frånträds, om inte risker och förmåner övergår till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Vid försäljningstillfället görs eventuella reserveringar för bl a ej fakturerade försäljningsomkostnader eller andra kvarstående kostnader hänförliga till den gjorda affären.

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas på en separat rad efter förvaltningsresultatet.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom t.ex. realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Leasing

Tillgångar som hyrs enligt operationell leasing redovisas som regel inte som tillgång i rapport över finansiell ställning. Operationella leasingavtal ger inte heller upphov till en skuld.

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med Hemfosa Sverige AB eller Hemfosa Tetis AB som leasegivare. Se Hyresintäkter ovan.

Hemfosa har för närvarande leasingavtal för tjänstebilar. Dessa är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa bedöms ej vara väsentliga har de redovisats som operationella leasingavtal.

I koncernen finns inga finansiella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella kostnader avser ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Hemfosa upptar räntebärande skulder. De finansiella kostnaderna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Derivat används i syfte att ekonomiskt säkra de risker för ränteeponering som koncernen utsätts för. Räntebetalningar avseende räntederivat (ränteswapparna) redovisas som räntekostnad i den period de avser. Övrig förändring i räntederivats verkliga värde redovisas på separat rad i årets resultat.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag och joint ventures som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapporten över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låne- och reversskulder samt derivat.

Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger för motparten även om inte faktura har skickats. Kundfordringar tas upp i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument, som inte är derivat, redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat och som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna klassificeras i kategorin låne- och kundfordringar. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektiva ränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Då hyres- och kundfordringarnas löptid är kort, redovisas de till nominellt belopp. Hyres- och kundfordringarna redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder och skulder till koncernföretag, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat (ränteswappar). Räntederivat används för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat klassificeras i kategorin finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via årets resultat. De redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivat till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

En materiell anläggningstillgång ska redovisas i rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla företaget och att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I Hemfosa utgörs posten främst av inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är

förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Inventarier	5–10 år
-------------	---------

Avskrivning sker från och med anskaffningstidpunkten för tillgången. Nyttjandeperiod är den period under vilken tillgången förväntas vara tillgänglig att användas i koncernen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter såsom t ex utgifter för lagfart och uttagande av pantbrev. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker varje kvartal av samtliga fastigheter. Det genomförs även besiktningar på fastigheter som inte varit besökta av värderarna de senaste två åren. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i den period de uppstår.

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för att avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. I Hemfosa-koncernen är det främst aktuellt vid uppförande eller större ombyggnadsprojekt av förvaltningsfastigheter. Beräkning av låneutgiften görs utifrån projektets finansieringsbehov och koncernens upplåningskostnad. Låneutgifter är ränta och andra kostnader som uppkommer när ett företag lånar kapital.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat efter förvaltningsresultatet. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbeten är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

De redovisade tillgångarna bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, uppskjutna skattefordringar och förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde (IAS 40). För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av materiella tillgångar samt andelar i joint ventures

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde (se nedan).

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenrerande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas ska tillgångarna vid provning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderas om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

En provning av värdet av förfallna oreglerade fordringar ska löpande göras. Så länge förlusten ej är konstaterad ska fordran och reserveringen bruttoredo visas i räkenskaperna. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av förluster på liknande fordringar. Hyres- och kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

När förlusten är konstaterad ska fordran skrivas bort. Bevakning av bortskrivna fordringar kan bli aktuella t ex innan en konkurs är avslutad. Kostnaden för hyres- och kundförluster ska i resultaträkningen påverka driftnettot.

Utbetalning av kapital till ägarna

Utdelningar

Utdelning redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

I Hemfosa-koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner är de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom lön till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänst-

terna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Ersättningar vid uppsägning

En skuld och kostnader för ersättningar vid uppsägning ska redovisas vid den tidigaste av följande tidpunkter:

- När företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet om dessa ersättningar
- När företaget redovisar kostnader för en omstrukturering som ligger inom tillämpningsområdet för IAS 37 och omfattar utbetalning av ersättningar till anställda

När ersättningar lämnas till anställda till följd av den anställda har accepterat ett erbjudande om ersättning i utbyte om att anställningen avslutas är den tidpunkt när företaget inte längre kan återkalla erbjudandet om ersättning den tidigaste av följande tidpunkter:

- När den anställda accepterar erbjudandet, det vill säga skriver på avtalet
- När en begränsning av företagets förmåga att dra tillbaka erbjudandet träder i kraft

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive kassaflödesanalys koncernen. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av anläggningstillgångar och eget kapital.

Dotterföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag och joint ventures redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag och joint ventures. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer medan de i moderbolagets redovisning läggs till anskaffningsvärdet på aktierna.

Villkorade köpeskillningar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillningen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillningar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Förvärv till lågt pris som motsvarar framtida förväntade förluster och kostnader upplöses under de förväntade perioderna då förlusterna och kostnader uppkommer. Förvärv till lågt pris som uppkommer av andra orsaker redovisas som avsättning till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara. I koncernredovisningen redovisas förvärv till lågt pris direkt i resultatet.

Finansiella instrument

Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument i enlighet med IAS 39 och den standardens kategorier. Långfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, liksom långfristiga räntebärande skulder. Fordringar och finansiella skulder som är kortfristiga redovisas till nominellt belopp, eftersom löptiden är kort och effekt av diskontering oväsentlig. De finansiella tillgångarna bedöms löpande avseende eventuellt behov av nedskrivning.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag som moderbolag erhåller från dotterbolag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag från moderbolag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

NOT 2 RÖRELSESEGMENT

Operativt utfall presenteras för koncernens segment, vilket harmoniserar med koncernens interna rapporteringssystem.

I driftnettot har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segment på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Gemensamma fastighetsadministrationskostnader fördelas enligt självkostnadsprincipen.

De segment som företagsledningen följer upp verksamheten efter är Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter samt Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter där minst 70 procent av

hyresintäkterna kommer från hyresgäster med verksamhet som, direkt eller indirekt, finansieras av skattemedel. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i större tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi eller kategori.

Koncernen

Mkr	Samhällsfastigheter		Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner		Logistikfastigheter		Transaktionsfastigheter		Koncerngemensamt och elimineringar		Summa konsoliderat	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hyresintäkter	785	759	436	444	216	199	148	171	0	0	1 584	1 573
Fastighetskostnader												
Driftskostnader	-156	-148	-86	-85	-15	-14	-41	-55	0	-1	-298	-302
Underhållskostnader	-54	-72	-35	-54	-9	-3	-13	-36	1	0	-110	-165
Fastighetsskatt	-27	-27	-29	-26	-4	-4	-8	-8	0	0	-68	-65
Fastighetsadministration	-28	-24	-19	-17	-7	-8	-6	-7	0	0	-61	-55
Driftnetto	520	488	267	262	181	170	80	65	1	-1	1 047	986
Central administration											-79	-83
Övriga rörelseintäkter											0	21
Andel i joint ventures resultat											125	62
Finansiella intäkter och kostnader											-770	-800
Förvaltningsresultat											323	186
Värdeförändring på fastigheter, realiserade											-21	83
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade											-193	864
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade											23	-23
Resultat före skatt											132	1 110

	Samhällsfastigheter		Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner		Logistikfastigheter		Transaktionsfastigheter		Koncerngemensamt och elimineringar		Summa konsoliderat	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Förvaltningsfastigheter	7 679	7 237	4 708	4 749	2 677	2 600	1 221	1 433	-	-	16 284	16 019
Investeringar i befintligt bestånd	402	187	232	114	13	0	20	9	-	-	667	312

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

NOT 3 OPERATIONELL LEASING

Hemfosa hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen

2013

Mkr Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2014	1 063	98 293	143	9%
2015	457	244 763	245	16%
2016	352	266 264	306	20%
2017	252	216 376	263	17%
2018	56	81 054	95	6%
>2018	152	572 878	508	33%
Summa	2 332	1 479 627	1 561	100%

Koncernen

2012

Mkr Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel
2013	1 143	181 857	213	14%
2014	462	275 030	317	21%
2015	355	267 995	301	20%
2016	181	163 238	187	12%
2017	83	101 597	122	7%
>2017	91	468 106	400	26%
Summa	2 315	1 457 823	1 540	100%

Koncernen

Avtalade framtida hyresintäkter

Mkr	2013	2012
Inom ett år	1 520	1 216
Mellan ett och fem år	5 169	2 416
Längre än fem år	1 764	1 499

Hemfosas kostnader som leasetagare uppgår till totalt 5,8 mkr (5,4) och avser främst tomrättsavgifter.

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen

Mkr	2013	2012
Erhållen hyresgaranti	-	-
Övriga intäkter	0	21
Summa övriga rörelseintäkter	0	21

NOT 5 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Koncernen

Mkr	2013	2012
<i>Ledningsgrupp</i>		
Löner och ersättningar m.m.	10	8
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2
Sociala avgifter	4	3
<i>Varav verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar m.m.	2	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1	1
Sociala avgifter	0	1
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar m.m.	13	15
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2	2
Sociala avgifter	5	5
Summa kostnader för ersättning till anställda	36	35

Medelantalet anställda

Koncernen	2013	varav män	2012	varav män
Medelantal anställda i Sverige	32	47%	27	46%

Styrelsen

Styrelsearvode har utgått till fem av styrelsens medlemmar i enlighet med beslut på årsstämma. För 2013 uppgick arvoden till 0,4 mkr och för 2012 till 0,4 mkr exklusive sociala avgifter.

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid om 18 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Övriga ledande befattningshavare har en uppsägningstid om 12 månader från bolagets sida och en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Inga avgångsvederlag är avtalade.

Könsfördelning i företagsledningen

Koncernen	2013-12-31		2012-12-31	
	Antal personer	Andel kvinnor	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%	10	0%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%	5	20%

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Moderbolaget

2013-01-02 - 2013-12-31

Tkr	Grundlön, styrelse- arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktie- relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande						
Bengt Kjell						
Ersättning från moderbolaget	85	-	-	-	-	85
Ersättning från dotterföretag	85	-	-	-	-	85
Styrelseledamot						
Mats Israelsson						
Ersättning från moderbolaget	35	-	-	-	-	35
Ersättning från dotterföretag	42	-	-	-	-	42
Styrelseledamot						
Sören Ferin						
Ersättning från moderbolaget	35	-	-	-	-	35
Ersättning från dotterföretag	42	-	-	-	-	42
Styrelseledamot						
Jonas Nyrén						
Ersättning från moderbolaget	-	-	-	-	-	-
Ersättning från dotterföretag	28	-	-	-	-	28
Styrelseledamot						
Anneli Lindblom						
Ersättning från moderbolaget	14	-	-	-	-	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot						
Caroline Sundewall						
Ersättning från moderbolaget	14	-	-	-	-	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot						
Ulrika Valassi						
Ersättning från moderbolaget	14	-	-	-	-	14
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör						
Jens Engwall						
Ersättning från moderbolaget	1 138	-	271	-	-	1 409
Ersättning från dotterföretag	1 097	-	251	-	-	1 348
Andra ledande befattningshavare (6 personer)						
Ersättning från moderbolaget	3 446	-	948	-	-	4 394
Ersättning från dotterföretag	3 752	-	801	-	-	4 553
Summa						
Ersättning från moderbolaget	4 781	-	1 219	-	-	6 000
Ersättning från dotterföretag	5 046	-	1 052	-	-	6 098

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Moderbolaget

Mkr	2013-01-02- 2013-12-31
<i>Ledningsgrupp</i>	
Löner och ersättningar m.m.	5
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1
Sociala avgifter	2
<i>Varav verkställande direktör</i>	
Löner och ersättningar m.m.	1
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0
Sociala avgifter	0
<i>Övriga anställda</i>	
Löner och ersättningar m.m.	2
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	0
Sociala avgifter	1
Summa kostnader för ersättning till anställda	12

Medelantalet anställda

Moderbolaget	2013	Andel män
Medelantal anställda	7	29%

Könsfördelning i företagsledningen

Moderbolaget	2013	
	Antal personer	Andel kvinnor
Styrelsen	7	43%
Övriga ledande befattningshavare	7	43%

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Koncernen

Mkr	2013	2012
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	5	5
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1	0
Skatterådgivning	2	1
Andra uppdrag	4	1
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	12	7

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget

Mkr	2013
<i>KPMG</i>	
Revisionsuppdrag	4
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1
Skatterådgivning	1
Andra uppdrag	1
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	7

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Koncernen

Mkr	2013	2012
Driftskostnader ¹⁾	298	302
Underhållskostnader	110	165
Fastighetsskatt	68	65
Avskrivningar	3	11
Övriga externa kostnader	101	91
Personalkostnader	36	36
Summa rörelsens kostnader	616	770

1) I driftskostnader ingår externt köpta tjänster för fastighetsförvaltning.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernen

Mkr	2013	2012
Ränteintäkter	3	29
Övriga finansiella intäkter	6	6
Finansiella intäkter	9	36
Räntekostnader ¹⁾	436	475
Räntekostnader på aktieägarlån	312	310
Återföring av låneskulder	-	19
Övriga finansiella kostnader	31	32
Finansiella kostnader	779	836
Netto	770	800

1) Varav räntekostnader hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde uppgår till 44 mkr. Uppgiften för året 2012 har ej kunnat härledas på ett tillförlitligt sätt.

Moderbolaget

Mkr	2013
Ränteintäkter från koncernföretag	160
Övriga finansiella intäkter	0
Finansiella intäkter	160
Räntekostnader på aktieägarlån	-157
Övriga finansiella kostnader	0
Finansiella kostnader	-157
Finansnetto	3

NOT 9 SKATTER

I Sverige var den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 26,3 procent under räkenskapsåret 2012. Från och med den 1 januari 2013 är den aktuella inkomstskatten för aktiebolag 22,0 procent. Uppskjuten skatt har beräknats med aktuell skattesats, förutom i bokslutet den 31 december 2012, då den beräknats med 22,0 procent.

Koncernen

Mkr	2013	2012
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	0	0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa skattekostnad	0	0
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter	-16	-211
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-5	-5
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	120	-
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser	-	29
Summa uppskjuten skattekostnad	99	-187

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

Mkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	-575	-557	-575	-557
Räntederivat	26	30	-1	-	25	30
Underskottsavdrag	120	-	-	-	120	-
	146	30	-576	-557	-430	-527

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning uppgår till 474 mkr för räkenskapsåret 2012.

Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa skattemässiga underskottsavdrag, då bedömningen vid respektive tidpunkt var att det inte var sannolikt att koncernen skulle kunna utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Avstämning effektiv skatt

Mkr	Koncernen 2013	
Resultat före skatt		132
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-29
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	0
Ej skattepliktiga intäkter	1,5%	2
Resultat från andelar i joint ventures	20,5%	27
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	75,8%	100
Övrigt	-0,8%	-1
Redovisad effektiv skatt	74,8%	99

NOT 10 RESULTAT PER AKTIE

Koncernen

Kr	2013	2012
Resultat per aktie före och efter utspädning	7,4	36,9

Årets resultat i koncernen hänförlig till moderbolagets ägare uppgick till 231 mkr (923). I samband med konvertering av preferensaktier till stamaktier, i Hemfosa Tetis AB, lämnades en utdelning till preferensaktieägare om 47 mkr.

Årets resultat efter utdelning till preferensaktieägare uppgick till 184 mkr (923). Vägt genomsnittligt antal aktier uppgick till 25 miljoner (25). Utdelning per stamaktie har lämnats med - mkr (-).

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligtvärdeметoden. Tabellen nedan visar värdeförändringen inom respektive segment.

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter

Koncernen

2013			Kontors- fastigheter i tillväxt- kommuner	Logistik- fastigheter	Transaktions- fastigheter
Mkr	Total	Samhälls- fastigheter			
Verkligt värde vid årets början	16 129	7 309	4 752	2 630	1 438
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	65	-	-	65	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-	-
Investeringar i befintligt bestånd	667	409	226	13	19
Omklassificering från byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter	46	30	9	4	3
Redovisat värde sålda fastigheter	-320	-21	-69	0	-231
Orealiserad värdeförändring	-193	17	-206	-1	-3
Verkligt värde vid årets slut	16 394	7 745	4 712	2 711	1 226
Förvärvat uppskjuten skatt reducerar fastighetsvärden	-110				
Redovisade fastighetsvärden	16 284				

Koncernen

Avstämning av ingående och utgående balans på förvaltningsfastigheter¹⁾

Mkr	2012-12-31
Verkligt värde vid årets början	15 192
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	546
Investeringar i fastigheter	312
Redovisat värde sålda förvaltningsfastigheter	-785
Värdeförändringar redovisade i resultatet, ore- aliserade	864
Verkligt värde vid årets slut	16 129
Förvärvat uppskjuten skatt reducerar fastig- hetsvärdet	-110
Redovisade fastighetsvärden	16 019

1) Avstämning av ingående och utgående balans har inte skett per segment för räkenskapsåret 2012 med hänvisning till att IFRS 13 inte kräver retroaktiv tillämpning.

värdehierarkin.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. Värderingen av verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt-

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Koncernen

Mkr	2013	2012
Hysesintäkter	1 584	1 573
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-473	-529
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-2	-3

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter varje kvartal.

Värderingsteknik, -hierarki och väsentliga icke observerbara indata

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (fem år

eller längre) 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.

Värderingen utgår från nuvarande intjäningskapacitet. För varje fastighet upprättas ett kassaflöde som sträcker sig minst fem år 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. Kostnaderna bedöms utifrån en årlig historik. Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylantaganden per segment	Redovisat värde, mkr		Driftnetto, mkr ¹⁾		Direktavkastning		Intervall direktavkastningskrav		Diskonteringsränta	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Samhällsfastigheter	7 679	7 237	514	515	6,8%	7,1%	4,0% - 10,0%	6,3% - 10%	6,0% - 12,0%	6,0% - 12,0%
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	4 709	4 749	268	266	5,7%	5,6%	5,8% - 8,7%	5,8% - 12,0%	7,9% - 10,9%	7,0% - 14,0%
Logistikfastigheter	2 676	2 600	189	181	6,7%	7,0%	6,7% - 9,3%	6,2% - 9,3%	8,8% - 11,4%	8,0% - 9,3%
Transaktionsfastigheter	1 220	1 433	74	70	6,5%	4,9%	6,2% - 10,0%	6,3% - 13,0%	8,3% - 12,2%	7,0% - 15,0%
Summa	16 284	16 019	1 045	1 032	6,4%	6,4%	7,2%	9,0%	7,2%	9,0%

1) Enligt intjäningskapaciteten

Känslighetsanalys - effekter på verkligt värde

Mkr		2013	2012
Förändring driftsnetto	+/-5,0%	582	548
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,1%	226	223
Förändring tillväxtantaganden	+/-0,5%	72	68
Förändring diskonteringsränta	+/-0,1%	181	178

Kriterier för gränsdragning mellan förvaltningsfastigheter och andra typer av fastigheter

Samtliga av Hemfosa direktägda fastigheter är klassificerade såsom förvaltningsfastigheter. I ett fåtal av koncernens fastigheter nyttjas en obetydlig del av arean för administrativa ändamål inom koncernen. Dessa fastigheter har klassificerats såsom förvaltningsfastigheter.

Om Hemfosa tecknat ett ovillkorat avtal om avyttring av en fastighet kommer fastigheten omklassificeras från förvaltningsfastighet till tillgångar som innehas för försäljning.

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

NOT 12 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILL- GÅNGAR

Koncernen

Mkr	Inventarier		Byggnadsinventarier	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	4	2	101	99
Övriga förvärv	0	0	2	5
Omklassificeringar	0	2	-103	-
Avyttringar	-	-	0	-4
Utgående balans anskaffningsvärde	4	4	0	101
Avskrivningar				
Ingående balans	-3	-1	-54	-42
Omklassificeringar	0	-2	57	-
Avyttringar	-	-	0	-1
Årets avskrivningar	0	0	-3	-11
Utgående balans ackumulerade avskrivningar	-3	-3	0	-54
Redovisade värden	1	1	0	47

NOT 13 ANDELAR I JOINT VENTURES

Utöver Hemfosas helägda fastighetsbestånd innehar koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Per den 31 december 2013 hade Hemfosa indirekt fastighetsägande i fyra joint ventures. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 december 2013 tillsammans 75 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om 2 203 mkr.

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	282	100
Förvärv av joint ventures	0	-
Avyttring av joint ventures	0	0
Erhållen utdelning	-	-146
Andel i joint ventures resultat	125	62
varav redovisat mot fordran hos joint ventures	-	-
Aktieägartillskott	48	266
Andelar i joint ventures	455	282

Söderport Holding AB

Söderport är det största av Hemfosas joint venture-bolag. Söderport förvärvades 2010 av Hemfosa och AB Sagax, vilka äger 50 procent av bolaget vardera. Ägandet av Söderport reg-

leras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt över Söderport. Förvaltningen sköts av AB Sagax. Per den 31 december 2013 ägde Söderport 44 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 366 tusen kvm och ett hyresvärde om 339 mkr. Per detta datum var 93 procent av Söderports uthyrningsbara area belägen i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerlokaler. Söderports fastigheter hade per 31 december 2013 ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 1 475 mkr och en ekonomisk uthyrningsgrad om 85 procent.

Hemfosa Kronfastigheter Holding AB

Den 18 december 2013 förvärvade Hemfosa tillsammans med Crown Nordic Management AB ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 1 285 mkr och den totala uthyrbara arean med övervägande kontor uppgår till 142 tusen kvm.

Fastighetsportföljen är huvudsakligen belägen i tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige och omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors- och logistikfastigheter och passar därmed väl in i Hemfosas portfölj.

Förvärvet genomfördes tillsammans med Crown Nordic Management i ett joint venture-bolag där parterna äger 50 procent var. Crown och Hemfosa kommer gemensamt arbeta med förvaltning och projektutveckling av portföljen.

Joint ventures	Org.nr.	Säte	Andel	Bokfört värde	
				2013 -12-31	2012 -12-31
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	31	-
Söderport Holding AB	556819-2230	Stockholm	50%	390	264
Gästgivaregatan Holding AB	556925-8808	Stockholm	50%	21	-
Culmen Strängnäs II AB	556799-1970	Stockholm	50%	13	18
Trollhättan Property Investors AB	556855-9073	Stockholm	35%	-	0
Totalt bokfört värde på andelar i joint ventures				455	282

Fastighetsbestånd Mkr	Söderport Holding AB		Hemfosa Kronfastigheter Holding AB
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31
Antal fastigheter	44	165	28
Uthyrningsbar area, tusen kvm	366	463	142
Hemfosas andel av utvald finansiell information			
Ägarandel	50%	50%	50%
Hyresvärde, mkr	170	190	75
Vakansvärde, mkr	24	28	9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 475	1 638	643
Räntebärande lån, mkr	1 005	1 170	590
Kapitalbindning, år	2,0	3,0	4,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	2,0	4,0
Verkligt värde räntederivat, mkr	-120	-185	-
Eget kapital	371	252	34
Årets totalresultat	119	7	0

Hemfosa har borgensåtaganden kopplade till sina andelar i joint ventures uppgående till 500 mkr (-).

Moderbolaget

Mkr	2013-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	-
Förvärv av joint ventures	31
Andel i joint ventures resultat	0
Andelar i joint ventures	31

Intressebolag	Org.nr	Säte	Andel	Bokfört värde
Hemfosa Kronfastigheter Holding AB	556950-1736	Stockholm	50%	31

För utförlig information om Hemfosa Kronfastigheter Holding AB hänvisas till Not 13 i notupplysning till koncernen.

NOT 14 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS JOINT VENTURES

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga fordringar		
Fordringar på joint ventures	-	-
Summa långfristiga fordringar	-	-

NOT 15 HYRESFORDRINGAR

Koncernen

Förfallostruktur för Hemfosas hyresfordringar framgår av Not 20 Finansiella risker och riskhantering.

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

NOT 16 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22
Kortfristiga fordringar	21	67
Summa kortfristiga fordringar	39	89

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodo-havanden	284	242

NOT 18 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosas räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2013 till 13 660 mkr (13 339) varav 3 470 mkr (3 470) är lån från aktieägare, 10 030 mkr (9 586) lån från kreditinstitut, 156 mkr (277) avser säljarreverser och 4 mkr (6) avser övriga skulder. Alla lån är upptagna i svenska kronor.

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Räntebärande skulder		
Lån från aktieägare	3 470	3 470
Lån från kreditinstitut	10 030	9 586
Säljarreverser	156	277
Övriga skulder	4	6
Summa räntebärande skulder	13 660	13 339
Varav kortfristiga räntebärande skulder	1 831	3 711
Aktiverade lånekostnader har minskat lån till kreditinstitut med följande	-53	-24

Koncernens räntebärande skulder till externa kreditgivare, motsvarar 63 procent (62) av fastighetsportföljens redovisade värde i balansräkningen. Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen, exklusive aktieägarlån, uppgick till 2,5 år (1,6) respektive 3,0 år (1,4) vid periodens utgång.

Majoriteten av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenantar). I vissa kreditavtal beräknas covenantarna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag emedan det i andra kreditavtal finns covenantar kopplade till koncernens resultat och finansiella ställning. Koncernen har efterlevt de covenantar som finns i låneavtal för åren 2013 och 2012.

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Belåningsgrad ¹⁾	63%	62%
Återstående räntebindningstid ¹⁾	2,5 år	1,6 år
Återstående löptid lån	3,0 år	1,4 år

1) Exklusive aktieägarlån om 3 470 mkr. Lånet löper med en ränta om 9 procent per år. Räntebindningstiden beaktar ingångna derivatavtal.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER - KATEGORIINDELNING OCH VERKLIGT VÄRDE

Koncernen

Mkr	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Rapport över resultat		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder		Summa redovisat värde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Hyses- och kundfordringar			26	36			26	36
Derivat	6	-					6	0
Likvida medel			284	242			284	242
Summa	6	-	310	278	-	-	316	278
Långfristiga räntebärande skulder					11 829	9 628	11 829	9 628
Långfristiga derivat	114	129					114	129
Kortfristiga räntebärande skulder					1 831	3 711	1 831	3 711
Kortfristiga derivat	4	6					4	6
Leverantörsskulder					105	113	105	113
Summa	118	135	-	-	13 765	13 452	13 883	13 587

Det redovisade värdet är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet. Räntenivåerna på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Hemfosa använder räntederivat för att ekonomiskt säkra de ränterisker som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas räntederivaten till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering. Värdeförändringar på räntederivaten redovisas i årets resultat. Avviker en, genom räntederivat, överenskommen ränta från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i rapport över finansiell ställning. Det i rapport över finansiell ställning upptagna verkliga värdet förändras då marknadsräntorna och portföljens löptid förändras. Värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Räntederivaten har värderats till ett verkligt värde som motsvarar marknadsvärderingen hämtad från det oberoende finanssystemet Bloomberg. Bloomberg använder en vederbörande värderingsmetodik för enkla ränte-swappar där ett bolag betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta eller vice versa, vilket är relevant för Hemfosas vidkommande. Värderingen sker på mittkurser av faktiskt handlade kontrakt, liknande Hemfosas finansiella instrument, på olika officiella handelsplatser och kurserna innefattar därmed priser från flera räntemäklare och med olika risk- och likviditetspremier.

Kvittning av finansiella instrument

Hemfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Hemfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad nettning. Nedanstående tabeller visar belopp som omfattas av avtal för nettning per 2013-12-31 respektive 2012-12-31.

Kvittning av finansiella instrument

2013-12-31

Mkr	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	6	118
Belopp som omfattas av nettning	-6	-6
Belopp efter nettning	0	112

2012-12-31

Mkr	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade belopp i balansräkning	0	135
Belopp som omfattas av nettning	0	0
Belopp efter nettning	0	135

NOT 20 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument.

Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. All finansiell risk hanteras, rapporteras och analyseras av Hemfosas ekonomiavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Finanspolicy

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansieringsverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarfördelningen och administrativa regler. Avsteg från Hemfosas finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för Hemfosas finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av Hemfosas samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

- att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden
- att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner
- att säkerställa företagets lånefinansiering
- att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhetens förutsättningar
- att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat.

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid finansieringar där finansieringen utgör en del av affärssuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärssuppgörelsen.

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolaget ska ha fyra till sex huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en 12-månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år.

Grunden för bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken. Uppföljning av de finansiella målen sker löpande med rapportering till styrelse inför avlämnandet av bolagets delårsrapport.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag valutarisk: ränterisk och andra prISRISKE. För Hemfosa är det ränterisken som är väsentlig.

Ränterisk

Den marknadsrisk som främst påverkar Hemfosa är ränterisk. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa ränterisken, dvs. att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränteswappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot rörlig marknadsränta.

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Känslighetsanalys per den 31 december 2013

	Förändring	Resultat-effekt, Mkr
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/-1%	+/-14
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/-1%	+/-103
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-247

1) Med hänsyn till derivatavtal

2) Utan hänsyn till derivatavtal

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument.

I enlighet med koncernens finanspolicy eftersträvas en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta samt mellan kortfristiga och långfristiga löptider.

Ränte- och Låneförfallstruktur 2013-12-31

Förfallstruktur	Räntebindning			Kapitalbindning		
	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Belopp, mkr	Andel	Krediter, mkr	Andel
<1	10 016	-7 979	2 036	20%	1 660	16%
1-2	136	1 300	1 436	14%	136	1%
2-3	0	3 995	3 995	39%	4 585	45%
3-4	0	700	700	7%	61	1%
4-5	9	1 985	1 994	20%	3 702	36%
>5	29	-	29	0%	46	0%
Summa	10 190		10 190	100%	10 190	100%

Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 4,48 procent per 2013-12-31. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 9 079 mkr har beaktats med avtalande räntenivåer och löptider.

De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

Ränte- och Låneförfallstruktur 2012-12-31

Förfallstruktur	Räntebindning			Kapitalbindning		
	Krediter, mkr	Derivat, mkr	Belopp, mkr	Andel	Krediter, mkr	Andel
<1	8 958	-4 866	4 092	42%	3 755	38%
1-2	713	1 100	1 813	18%	4 308	44%
2-3	149	2 266	2 415	25%	1 678	17%
3-4	0	1 000	1 000	10%	0	0%
4-5	24	500	524	5%	86	1%
>5	25	-	25	0%	42	0%
Summa	9 869		9 869	100%	9 869	100%

Räntebindning Derivat 2013-12-31

År	Volym, mkr	Andel	Derivat	Marknads-värde, mkr
2014	1 100	12%	3,34%	-4
2015	1 300	14%	2,53%	-33
2016	3 995	44%	2,02%	-61
2017	700	8%	1,54%	6
2018	1 985	22%	2,33%	-21
2019	0	0%	0%	0
Totalt	9 079	100%	2,28%	-112

Räntebindning Derivat 2012-12-31

År	Volym, mkr	Andel	Derivat	Marknads-värde, mkr
2013	1 709	26%	2,21%	-6
2014	1 100	17%	3,34%	-27
2015	2 266	34%	2,26%	-62
2016	1 000	15%	2,39%	-38
2017	500	8%	1,55%	-2
2018	0	0%	0%	0
Totalt	6 575	100%	2,39%	-135

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Ekonomi- och finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

Förfallostruktur Finansiella skulder 2013-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2014	1 660	334	78	411	3	414
2015	136	298	75	373	3	375
2016	4 585	231	49	280	3	282
2017	61	136	24	161	2	163
2018	3 702	91	20	110	0	110
2019-	46	2	0	2	0	2
Totalt	10 190	1 092	245	1 337	10	1 347

Förfallostruktur Finansiella skulder 2012-12-31

Mkr	Kapitalbindning	Ränta, lån	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde	Delsumma	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde	Summa
2013	3 755	290	55	346	0	346
2014	4 308	143	31	173	0	173
2015	1 678	51	23	74	0	74
2016	0	5	8	13	0	13
2017	86	4	0	4	0	4
2018-	42	2	0	2	0	2
Totalt	9 869	495	117	612	0	612

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Hemfosa jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bl.a. anger övergripande regler för bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under 2013 har refinansieringar om ca 8,5 mdr kronor vidtagits och det pågår ytterligare refinansieringar om 1,2 mdr kronor under 2014. Hemfosas belåningsgrad per den 31 december 2013 uppgick till 63 procent (62).

Kapitalbindning 2013-12-31

Mkr

Förfallotid	Förfall nominellt belopp, lån	Andel
2014	1 660	16%
2015	136	1%
2016	4 585	45%
2017	61	1%
2018	3 702	36%
2019-	46	0%
Totalt	10 190	100%

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Kapitalbindning 2012-12-31

Mkr

Förfallotid	Förfall nominellt belopp, lån	Andel
2013	3 755	38%
2014	4 308	44%
2015	1 678	17%
2016	0	0%
2017	86	1%
2018–	42	0%
Totalt	9 869	100%

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar Hemfosa-koncernen en förlust.

Den största motpartsrisken som Hemfosa-koncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten.

Tabell Förfallostruktur hyresfordringar	2013-12-31	2012-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	2	1
Förfallna hyresfordringar 0–30 dgr	16	27
Förfallna hyresfordringar 30–90 dgr	4	2
Förfallna hyresfordringar > 90 dgr	4	6
Totalt	26	36

I enlighet med koncernens finanspolicy är motparterna i samtliga finansiella transaktioner banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's) för svenska banker och minst A- (S&P) eller Aa3 (Moody's) för utländska banker.

Hyresförluster och vakanser

Hemfosa har en stabil och väldiversifierad fastighetsportfölj med fokus på större eller mellanstora städer och tillväxtkommuner där det finns ett etablerat näringsliv med efterfrågan på lokaler.

Kontraktportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster är cirka 50 procent vilket gör att riskerna för hyresförluster begränsas. Dessa hyresgäster kännetecknas av att vara mindre flyttningsbenägna vilket ger kontraktportföljen en låg hyresgästomsättning. Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden.

De tio största hyresgästerna står för en tredjedel av hyresintäkterna och har differentierade uppsägningstider vilket gör Hemfosa mindre utsatt vid uppsägning för avflytt från någon av dem. Den genomsnittliga återstående löptiden för Hemfosas alla hyresavtal är 4,3 år och förändringar av marknadshyrorna ger kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna förutom vid nyuthyrning. Omförhandling av hyresavtalen sker löpande.

Hyreskontrakt med löptid på längre än tre år är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI).

Kapitalhantering

I bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad (LTV) får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde) och bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 1,5 (ICR). Vid beräkning av belåningsgrad räknas aktieägarlånen som eget kapital.

Belåningsgraden för 2013 är 63 procent (62) och har ökat marginellt jämfört med föregående år. Anledningen till ökningen är att större delen av låneportföljen har refinansierats och att lånevolymen har ökat under 2013.

Överskottslikviditet ska placeras i likvida tillgångar med låg risk i avvaktan på att medlen ska användas för investeringar. Likviditet skall endast användas till extra amorteringar utöver plan om inga investeringar eller förvärv planeras inom över-skådlig framtid.

Under året har ingen förändring skett i dotterbolagens kapitalhantering, förutom de covenant som anges i not 18.

Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna finansiella kostnader	25	134
Förutbetalda hyresintäkter	332	191
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	58
Leverantörsskulder	105	113
Kortfristiga skulder som ej är räntebärande	54	43
Summa	544	539

NOT 22 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 750	14 785
Andelar i koncernföretag	16 149	16 773
Eventualförpliktelser		
Borgensåtaganden för skulder i joint-ventures	600	-
Garantiåtaganden	-	73
Lån med villkorad återbetalning	-	61

Moderbolaget

Mkr	2013-12-31
Ställda säkerheter	
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	
Andelar i koncernföretag	2 533
Summa ställda säkerheter	2 533
Eventualförpliktelser	
Borgensåtagande för skulder i koncernföretag	5 311
Borgensåtagande för skulder i joint ventures	500
Summa eventualförpliktelser	5 811

NOT 23 NÄRSTÅENDE

Sammanställning över närståendetransaktioner

I Hemfosa finns lån från de institutionella aktieägarna. Lånen uppgår till 3 470 mkr per 2013-12-31. Årets resultat har belastats med ca 312 mkr, vilket motsvarar 9 procent ränta på lånebeloppet. Per 2012-12-31 uppgick aktieägarlån till 3 470 mkr. 2012 års resultat belastades med ca 310 mkr, vilket motsvarar 9 procent ränta på lånebeloppet.

Styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna har erhållit arvode för sitt uppdrag, se not 5. Inga icke-kontanta ersättningar har lämnats.

Koncernen

Koncernen äger andelar i joint ventures, se not 13. Koncernen har, per 2013-12-31, inga fordringar hos eller skulder till joint ventures.

Moderbolaget

Moderbolagets arvode för centraladministrativa tjänster från koncernföretag och joint ventures uppgick under året till 14 mkr. Inga övriga inköpt har skett mellan moderföretaget och dessa koncernföretag.

NOT 24 SPECIFIKATIONER TILL RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten		
Nedskrivning av lån	-	19
Avskrivningar på inventarier	-	11
Resultatandel joint ventures	-125	-62
Övrigt	-5	-
Summa poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	-130	-32

Betalda och erhållna räntor

Mkr	2013-12-31	2012-12-31
Erhållna räntor	3	34
Erlagda räntor	-700	-711

Moderbolaget

Mkr	2013-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten	
Resultatandel intressebolag	0
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	0

NOT 25 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Koncernledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Hemfosas förvaltningsfastigheter se not 11, Förvaltningsfastigheter.

Hemfosa redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värdemetoden. Vid sjunkande marknadsvärde kommer bolagets balans- och resultaträkning påverkas negativt. Detta kan inträffa till följd av bland annat försvagade konjunkturer, stigande räntor, ökade driftskostnader, ökande vakanser samt andra fastighetsspecifika händelser.

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen bedöms av oberoende värlrenommerade externa värderingsföretag. Värderingen sker kvartalsvis och fångar upp förändringar på fastigheterna och marknaden som påverkar fastigheternas värde. Genom att använda externa värderingsföretag och kontinuerligt uppdatera värderingarna bedömer Hemfosa att man har en trovärdig och rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Skatt

Hemfosa förfogar över skattemässiga förlustavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i fastighetsägande dotterbolag. Hemfosa bedömer att samtliga förlustavdrag, enligt gällande skatteregler, kommer att kunna nyttjas mot framtida vinster.

Hemfosa kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömningen varit att transaktionerna är att betrakta som tillgångsförvärv.

NOT 26 KONCERNFÖRETAG

Mkr	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid periodens början	-
Förvärv	2 533
Avyttringar	-
Lämnade aktieägartillskott	-
Redovisat värde vid årets slut	2 533

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Innehav i dotterföretag

Hemfosa Fastigheter ABs direktägda och indirekt ägda dotterbolag framgår nedan.

Direktägda dotterföretag	Org nr	Säte	Antal aktier/ andelar	Andel	Bokfört värde 2013-12-31
Hemfosa Sverige AB	556780-5816	Stockholm	10 000 000	100,0%	2 250
Hemfosa Tetis AB	556847-5825	Stockholm	11 700 000	100,0%	283

Indirekt ägda företag

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Bocksten AB	556756-3662	Stockholm	1 000	100,0%
Bråtabergens Fastighets AB	556811-5298	Stockholm	100 000	100,0%
Brämön 4 Logistikfastigheter AB	556796-5891	Stockholm	1 000	100,0%
D Älgskytten 4 Fastighets AB	556606-3888	Stockholm	100	100,0%
Fastighets AB Isgrundet	556797-3051	Stockholm	1 000	100,0%
Fastighetsaktiebolaget Tre Skåne	556044-1031	Stockholm	50 000	100,0%
Fastighetsbolaget Götaholm nr 1 Kommanditbolag	957200-7681	Stockholm	n/a	100,0%
Fastighetsbolaget Hemfosa Örebro Ånsta AB	556704-3368	Stockholm	1 000	100,0%
Färsna Skola AB	556885-1199	Nacka	1 000	100,0%
Gävle Hälsofastigheter AB	556719-1480	Stockholm	1 000	100,0%
Görban AB	556716-2127	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Adler HoldCo AB	556848-8034	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Adrian HoldCo AB	556837-4309	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Anis Teti AB	556866-3941	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Arendal AB	556715-8174	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Armaturen AB	556372-6933	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Bastionen Teti AB	556866-8296	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Blackeberg AB	556822-2516	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Blåbäret Holding AB	556874-5011	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Bocksten Holding AB	556896-2137	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Sexdalern 1 Teti Fastighets AB	556877-5216	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Teti AB	556866-8106	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Borås Åkermynatan 5 Teti Fastighets AB	556877-5224	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Centrum Fastighets AB	556803-3533	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Cityfront Uppsala AB	556803-3525	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Dallas AB	556830-9396	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Danvikscenter AB	556822-0684	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Ekebybruk Fastighets AB	556803-3517	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eken Holding AB	556828-8350	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Enen Teti AB	556866-3925	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eskilstuna Teti AB	556866-3818	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Eskilstuna Viljan 2 Teti Fastighets AB	556855-6657	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fastighetshandel AB	556862-9850	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Filipstad Teti AB	556866-3909	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Filipstad Trasten 12 Teti Fastighets AB	556878-2527	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fornminnet 6 AB	556822-4991	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Fyrislund Fastighets AB	556803-3541	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Försäljaren Teti AB	556866-8072	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gasmätaren Teti AB	556866-3974	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gastuben Teti AB	556866-3958	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle 12:5 Teti AB	556866-3776	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle 4:3 Teti AB	556866-3768	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle Norr 12:5 Teti Fastighets AB	556855-6566	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Gävle Näringen 4:3 Teti Fastighets AB	556855-6533	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti AB	556866-3859	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:5 Teti Fastighets AB	556878-2451	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti AB	556866-3842	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg 2:8 Teti Fastighets AB	556878-2501	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Göteborg Kortedala 36:23 Teti Fastighets AB	556878-2444	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hagfors 1 Teti Fastighets AB	556878-2410	Stockholm	500	100,0%

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Hemfosa Hagfors Teti AB	556866-3933	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hanveden AB	556822-2490	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hedenstorp AB	556869-5125	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hjulet AB	556855-0999	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hudiksvall Grottan 7 Teti Fastighets AB	556855-6541	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Hudiksvall Teti AB	556866-3792	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Husby Teti AB	556866-8346	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Härryda Baggatomten 6:1 Teti Fastighets AB	556877-5265	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Härryda Teti AB	556866-8122	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa i Göteborg Fastighets AB	556802-5851	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Iput Förvaltning AB	556862-9876	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlskrona AB	556818-4658	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlstad Bryggaren 12 AB	556820-8325	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karlstad Örnén 4 AB	556820-8333	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Karolinen Fastigheter AB	556669-8394	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Kisa AB	556851-4417	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Kortedala Teti AB	556866-8270	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kristianstad AB	556608-9339	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Kryss 8 Teti Fastighets AB	556878-2394	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kryssaren Teti AB	556866-3800	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kungälv Skruven 3 Teti Fastighets AB	556877-5133	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Kungälv Försäljaren 9 Teti Fastighets AB	556877-5232	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Källsta AB	556688-8045	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Life Science AB	556819-2842	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Litografen AB	556578-3262	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Logistik AB	556797-3796	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Luleå AB	556672-2632	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Malmö Skjutsstallslyckan 22 Teti Fastighets AB	556855-1120	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Malmö Teti AB	556866-2927	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mark Mekanikern 1 Teti Fastighets AB	556877-5273	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mark Teti AB	556866-8130	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mek AB	556889-1187	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa MF Eskilstuna AB	556680-4836	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Haninge AB	556688-0232	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Norrköping AB	556688-0216	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF O AB	556688-0281	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF PD AB	556688-0265	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF SK AB	556688-0273	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa MF Sollentuna AB	556688-0257	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Mölndal Anisen 2 Teti Fastighets AB	556878-2485	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Gasmätaren 2 Teti Fastighets AB	556878-2493	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Gastuben 4 Teti Fastighets AB	556878-2519	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Snödroppen 2 Teti Fastighets AB	556878-2543	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Mölndal Tulpanen 3 Teti Fastighets AB	556878-2550	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Najaden AB	556822-0759	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Partille Teti AB	556866-8304	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Partille Ugglum 1:76 Teti Fastighets AB	556878-2477	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Residens AB	556818-4484	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Riksdalern AB	556858-5458	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Rosefinken 2 AB	556902-7898	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigtuna Rosersberg 11:37 Teti Fastighets AB	556878-2436	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigtuna Teti AB	556866-8338	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sigvald 6 AB	556909-4757	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sikhjälma AB	556858-1267	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Skolfastigheter AB	556819-2891	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Skruven Teti AB	556866-8312	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Småland AB	556818-4666	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Snödroppen Teti AB	556866-3966	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Solbacken Teti AB	556866-8320	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Solen AB	556796-8408	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Stockholm AB	556740-9841	Stockholm	100 000	100,0%
Hemfosa Strängnäs Holding AB	556736-5365	Stockholm	100 000	100,0%

Noter till de finansiella rapporterna, forts.

Bolagsnamn	Org.nr	Säte	Antal aktier/ andelar i kr	Andel
Hemfosa Strängnäs 1 AB	556706-3382	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Sundsvall AB	556676-6415	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Svalöv Möllarp 3:2 Teti Fastighets AB	556845-8730	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Svalöv Teti AB	556866-2844	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Svenska Holding AB	556828-0209	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Sågklingan 10 AB	556906-5757	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Söderbymalm AB	556822-0742	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Södertälje AB	556676-6514	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Södertälje Enen 8 Teti Fastighets AB	556878-2386	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Trollhättan Teti AB	556866-8098	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Trollhättan Teti Fastighets AB	556877-5240	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Tulpanen Teti AB	556866-3917	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Tunnan i Trollhättan AB	556938-3994	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Bastionen 28 Teti Fastighets AB	556878-2600	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Hvitfeldt 22 Teti Fastighets AB	556878-2469	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uddevalla Teti AB	556862-9884	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Udevalla Solbacken 10 Teti Fastighets AB	556878-2618	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Umeå AB	556676-6423	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Upplands Väsby Teti AB	556866-8189	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Upplands Väsby Törnby 2:2 Teti Fastighets AB	556878-2402	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Uppsala AB	556676-6431	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Uppsala Teti AB	556866-3784	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vaggeryd Holding AB	556870-6070	Stockholm	50 000	100,0%
Hemfosa Vendelsö AB	556845-2287	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vetlanda AB	556818-4476	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Viking Holdco AB	556820-4902	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Vimmerby AB	556720-6510	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Värnamo AB	556818-4443	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Västerås 1 AB	556676-6464	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Västerås 2 AB	556676-6449	Stockholm	1 000	100,0%
Hemfosa Växjö AB	556818-4450	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Växjö Logistikfastigheter AB	556782-8420	Stockholm	100 000	100,0%
Hemfosa Åkermynatan Teti AB	556866-8114	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Årsta AB	556822-2508	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Österåker AB	556818-4682	Stockholm	500	100,0%
Hemfosa Österåker Husby Teti Fastighets AB	556878-2428	Stockholm	500	100,0%
HF Tunnan i Trollhättan AB	556594-6588	Nacka	1 000	100,0%
Project Coast Luleå Handelsbolag	969687-0253	Västerås	n/a	100,0%
Project Coast Skellefteå Handelsbolag	969687-0287	Skellefteå	n/a	100,0%
Project Coast Sundsvall Handelsbolag	969687-0279	Västerås	n/a	100,0%
Project Coast Umeå Handelsbolag	969687-0246	Västerås	n/a	100,0%
Ribby Ångar Bostads AB	556887-6881	Nacka	500	90,0%
Ribby Ångar Dotter 1 AB	556919-5000	Stockholm	500	90,0%
Ribby Ångar Entreprenad AB	556921-3696	Stockholm	500	90,0%
Samuel 2 Västerås AB	556720-6346	Stockholm	2 000	100,0%
Skolfastighet i Lödde AB	556791-1036	Stockholm	1 000	100,0%
Skolfastigheter i Parken AB	556766-4718	Stockholm	1 000	100,0%
TBH Logistikfastigheter AB	556796-5909	Stockholm	1 000	100,0%
Tryckerivägen i Landvetter AB	556748-0537	Stockholm	1 000	100,0%
Tyesö Hus Fastighets AB	556814-7945	Stockholm	500	100,0%
Valbo Hälsofastigheter AB	556721-7913	Stockholm	1 000	100,0%
Weibullsholm Östra LF AB	556796-5917	Nacka	1 000	100,0%
Väsby Hus Fastighets AB	556814-7952	Stockholm	500	100,0%
Åkersberga Företagsfastigheter AB	556508-3234	Stockholm	1 000	100,0%
Åkersberga Företagshus AB	556544-1994	Stockholm	1 000	100,0%

NOT 27 EGET KAPITAL

Koncernen och moderbolaget

Mkr

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Aktier	Kvotvärde	Överkurs-belopp	Aktie-kapital
Nyemission, aktier	januari -13	50 000	1	0	0
Nyemission, aktier	juni -13	22 207 103	1	2 228	22
Nyemission, aktier	juni -13	2 792 897	1	280	3
Nedsättning, aktier	juni -13	-50 000	1	0	0
Summa		25 000 000		2 508	25

NOT 28 LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan:

Moderbolaget

Mkr	2013-12-31
Mellan ett och fem år	3 470
Senare än om fem år	-

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna årsredovisning 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 18 februari 2014
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
(org. nr 556917-4377)

Bengt Kjell
Styrelseordförande

Jens Engwall
Verkställande direktör

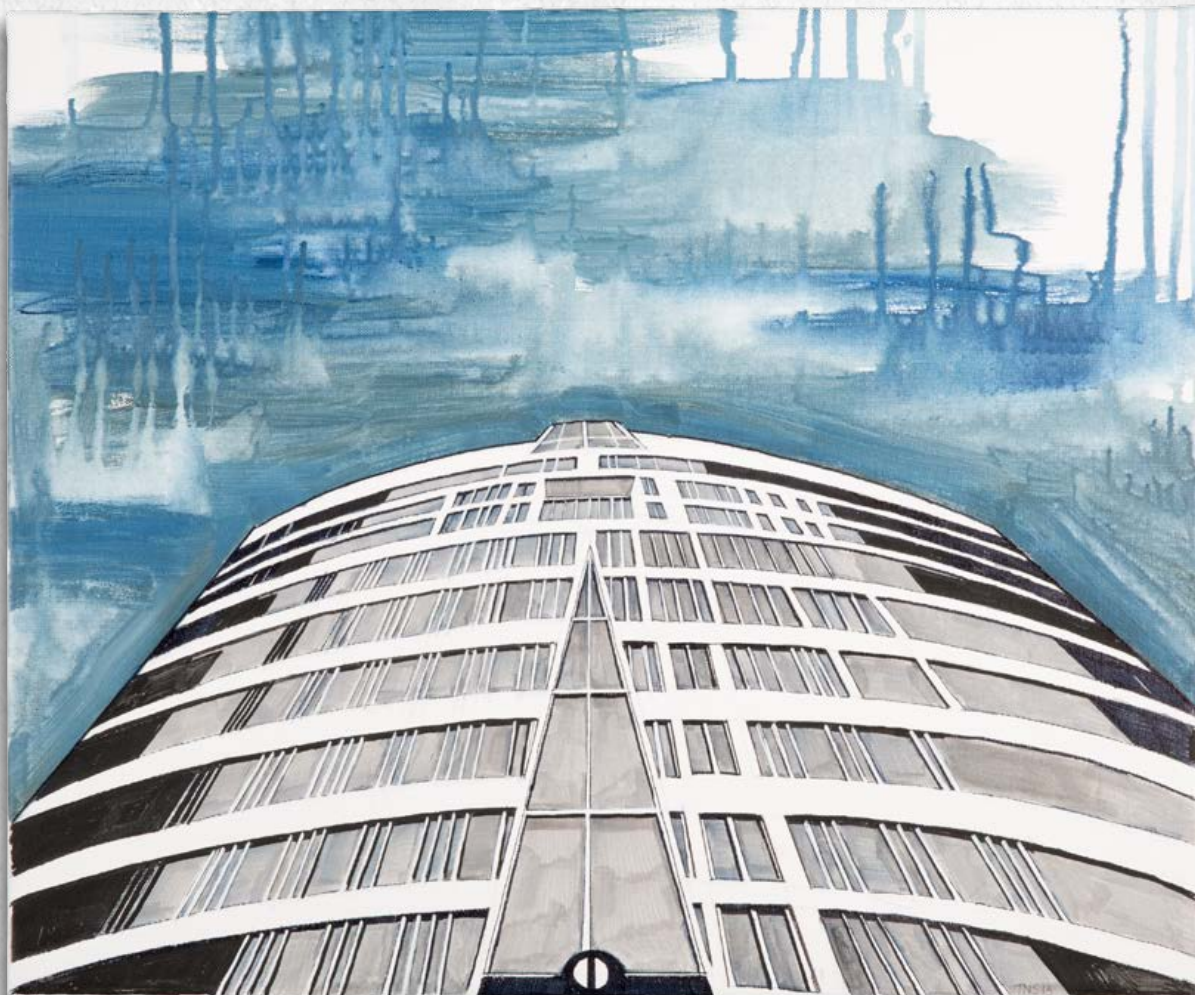
Magnus Eriksson
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Daniel Skoghäll
Styrelseledamot

Caroline Sundewall
Styrelseledamot

Ulrika Valassi
Styrelseledamot



Sigurd 5

Västerås

Olja på duk av *Tomas Nanne-Sandberg*

Konsten att köpa
i rätt läge

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hemfosa Fastigheter AB (publ), org. nr 556917-4377

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-02 – 2013-12-31 samt av koncernredovisningen för räkenskapsåret 2013. Årsredovisningen utgör sidorna 17–56.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemfosa Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-02 – 2013-12-31. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10–16 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 18 februari 2014
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Gamlestaden 2:5

Göteborg

Collageteknik på duk av *Hans von Corswant*

Konsten att sälja
i rätt läge

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Bengt Kjell, f 1954

Styrelseordförande sedan 2009 samt ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga uppdrag:** Vice styrelseordförande i Industrade Aktiebolag samt styrelseordförande i Skånska Byggarvar Holding Aktiebolag och Expandum Invest AB. Styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, Helsingborgs Dagblad Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Swegon Aktiebolag, Plastal Industri AB och Nordic Tankers Holding AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseordförande i Kungsleden Aktiebolag och vice VD för Industrivärden Aktiebolag. Styrelseledamot i Skanska AB, Höganäs Aktiebolag, Innovativ Vision Holding AB, Isaberg Holding AB och Munters AB. Vice VD för Aktiebolaget Industrivärden m.fl. **Aktieinnehav i bolaget:** 1 086 825 aktier. *Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

Jens Engwall, f 1956

Styrelseledamot och VD sedan 2009. **Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. **Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, Ikano S.A., Runsvengruppen Aktiebolag, Nordic Service Partners Holding AB, Chengde Intressenter AB och Hemfosa Gård AB. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseordförande i Utö Bageri Aktiebolag, Runsvengruppen Aktiebolag, Scientific Golfers Sweden Aktiebolag och China Real Estate Development AB. Styrelseledamot i Kungsleden Aktiebolag, Tengbomgruppen Aktiebolag, Vasallen AB, Russian Real Estate Investment Company AB, Reinhold Polska AB, Catella Financial Advisory AB samt uppdrag inom Hemfosa-koncernen. Jens Engwall har en bakgrund som VD för Kungsleden Aktiebolag. **Aktieinnehav i bolaget:** 1 461 825 aktier. *Ej oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och bolagets större ägare¹⁾*

Magnus Eriksson, f 1959

Styrelseledamot sedan 2010 samt ledamot i ersättningsutskottet. **Utbildning:** Ekonomistudier, Uppsala universitet samt diplomutbildning för finansanalytiker (CEFA), Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga uppdrag:** Vice VD för Fjärde AP-fonden. Styrelseledamot i Rikshem Intressenter Holding AB samt uppdrag inom Rikshem-koncernen. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot i Four potentials AB, **Aktieinnehav i bolaget:** - *Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen, ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare²⁾*

Anneli Lindblom, f 1967

Styrelseledamot sedan 2013 samt ordförande i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Utbildning:** Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm. **Övriga uppdrag:** CFO för Acando AB (publ) samt styrelseledamot och innehavare av NoCids AB samt uppdrag inom Acando-koncernen. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** CFO för Proffice AB (publ), interims-CFO för Ambea AB samt styrelseuppdrag inom Proffice-koncernen. **Aktieinnehav i bolaget:** - *Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

Daniel Skoghäll, f 1962

Styrelseledamot sedan 2009. **Utbildning:** Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola, Göteborg. **Övriga uppdrag:** Affärsområdeschef Fastigheter inom Ikano samt andra uppdrag inom Ikano. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot Ideon AB samt uppdrag inom Ikano **Aktieinnehav i bolaget:** - *Oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen, ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare²⁾*

Caroline Sundewall, f 1958

Styrelseledamot sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Svolder Aktiebolag. Styrelseledamot och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Pågengruppen Aktiebolag, Mertzig Asset Management AB, Lifco AB och Södra Skogsägarna ekonomisk förening och ordförande i Stiftelsen Streber Cup. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot i TeliaSonera Aktiebolag, SJ AB, Aktiebolaget Electrolux, Haldex Aktiebolag, TradeDoubler Aktiebolag, Ahlsell AB och Södra Cell Aktiebolag. **Aktieinnehav i bolaget:** - *Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

1) Jens Engwall är styrelseledamot i Ikano S.A., ett bolag i samma koncern som den säljande aktieägaren Ikano Invest Aktiebolag som före, men inte efter en ägarförändring, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Jens Engwall är således oberoende i förhållande till bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, en ägarförändring.

2) Daniel Skoghäll är VD och styrelseordförande i Ikano Fastigheter AB, ett bolag i samma koncern som den säljande aktieägaren Ikano Invest Aktiebolag som före, men inte efter en ägarförändring, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Daniel Skoghäll är således oberoende i förhållande till bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, en ägarförändring.

3) Magnus Eriksson är vice VD för den säljande aktieägaren Fjärde AP-fonden som före, men inte efter en ägarförändring, kontrollerar tio procent eller mer av aktierna och rösterna i Hemfosa. Magnus Eriksson är således oberoende i förhållande till bolagets större ägare omedelbart efter, men inte före, en ägarförändring.

Ulrika Valassi, f 1967

Styrelseledamot sedan 2013. Inga tidigare uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Utbildning:** Civilekonomexamen, Uppsala universitet. **Övriga uppdrag:** Styrelseledamot, delägare och VD för au management AB samt delägare i Network Office i Stockholm AB. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot och VD för Landshypotek Jordbrukskredit Aktiebolag, kreditchef på Landshypotek Bank Aktiebolag samt chef för New Product Approval Office hos SEB. **Aktieinnehav i bolaget:** – *Oberoende i förhållande till bolaget, koncernledningen och bolagets större ägare*

REVISOR

Mattias Johansson, f 1973

Revisor i koncernen sedan 2009.
Auktoriserad revisor och delägare hos KPMG.

Övriga revisorsuppdrag är bland annat:

Avega Group AB, eWork Scandinavia AB, Walleniusrederierna AB, Profi AB, Ancore Fastigheter AB
Inget aktieinnehav i Hemfosa Fastigheter AB (publ) den 31 december 2013.



Från vänster: Caroline Sundewall, Daniel Skoghäll, Bengt Kjell, Anneli Linblom, Jens Engwall, Ulrika Valassi, Magnus Eriksson

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor, forts.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jens Engwall, f 1956

VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" ovan.

Karin Osslind, f 1955

CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm. **Övriga uppdrag:** – **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Aktieinnehav i bolaget:** 150 000 aktier.

Karim Sahibzada, f 1971

Chef Juridik och finansiering

Utbildning: Juris kandidatexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom Hemfosa-koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot och managing partner för Ashurst Advokatbyrå AB samt uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Aktieinnehav i bolaget:** 125 000 aktier.

Lars Thagesson, f 1959

Operativ chef

Utbildning: Grundskola. **Övriga uppdrag:** Styrelseledamot och VD för Trenäs Förvaltning AB samt styrelseledamot i Cross Invest S.L. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot i Öboviken Aktiebolag, vice VD för Kungsleden Aktiebolag samt uppdrag inom Hemfosa-koncernen. **Aktieinnehav i bolaget:** 1 211 825 aktier.



Från vänster: Lars Thagesson, Jens Engwall, Annika Ekström, Stina Lindh Hök, Karim Sahibzada, Mikael Weiland, Karin Osslind

Mikael Weiland, f 1958

Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola. **Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Emendare AB. **Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Styrelseledamot och VD för China Real Estate Development AB. **Aktieinnehav i bolaget:** 750 000 aktier.

Annika Ekström, f 1965

Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. **Övriga uppdrag: - Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Head of Asset management för Aberdeen Property Investors Sweden AB. Styrelseledamot i Fastighetsgrunden i Mölndal Förvaltning AB samt uppdrag inom Aberdeen-koncernen. **Aktieinnehav i bolaget:** 6 000 aktier.

Stina Lindh Hök, f 1973

Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm. **Övriga uppdrag: - Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:** Affärsutvecklare på Atrium Ljungberg AB. **Aktieinnehav i bolaget:** 7 000 aktier.



Hovjorden 7

Härnösand

Olja på duk av *Tomas Nanne-Sandberg*

Konsten att skapa värde

Ordlista

Driftnetto

Hysesintäkter minus drifts- och underhållskostnader, tomträttsavgälder, fastighetsskatt och kostnader för fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighet

Avser fastighet som innehåses med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskategori

Klassificering av Hemfosa fastighetsbestånd i kategorierna kontor, logistik, lager, industri, rättsväsende, skola, vård, omsorg och handel.

Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt som årligen erläggs för fastigheter som inte innehåller bostäder och som vid fastighetstaxeringen betecknas som småhusenhet, lantbruksenhet med tomtmark, ägarlägenhetsenhet, hyreshusenhet, industrienhet eller elproduktionsenhet.

Fastighetsvärde

Redovisat värde fastigheter.

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

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Hyresduration

Återstående löptid på hyresavtal.

Hyresintäkt

Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyrestillägg

Avtalat tillägg som hyresgäst erlägger utöver den kontrakterade årshyran.

IAS

International Accounting Standards. De internationella redovisningsstandarder vilka utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna ska följas av börsnoterade bolag inom EU.

IFRS

International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med år 2005.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern utförd värdering.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel.

Projektutveckling

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

Redovisat värde fastigheter

Verkligt värde fastigheter med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt

Ränteswap

Ränteswap är ett 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.

Substansvärde

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning (EPRA NAV).

Totalavkastning på fastighet

Summan av direktavkastning och värdetförändring under perioden i procent av fastighetsvärdet vid föregående års slut.

Tomträttsavgäld

Årlig ersättning till ägaren av fastigheten som innehas med tomrätt. Tomträttsavgälden är avdragsgill under inkomst av kapital.

Tomträtt

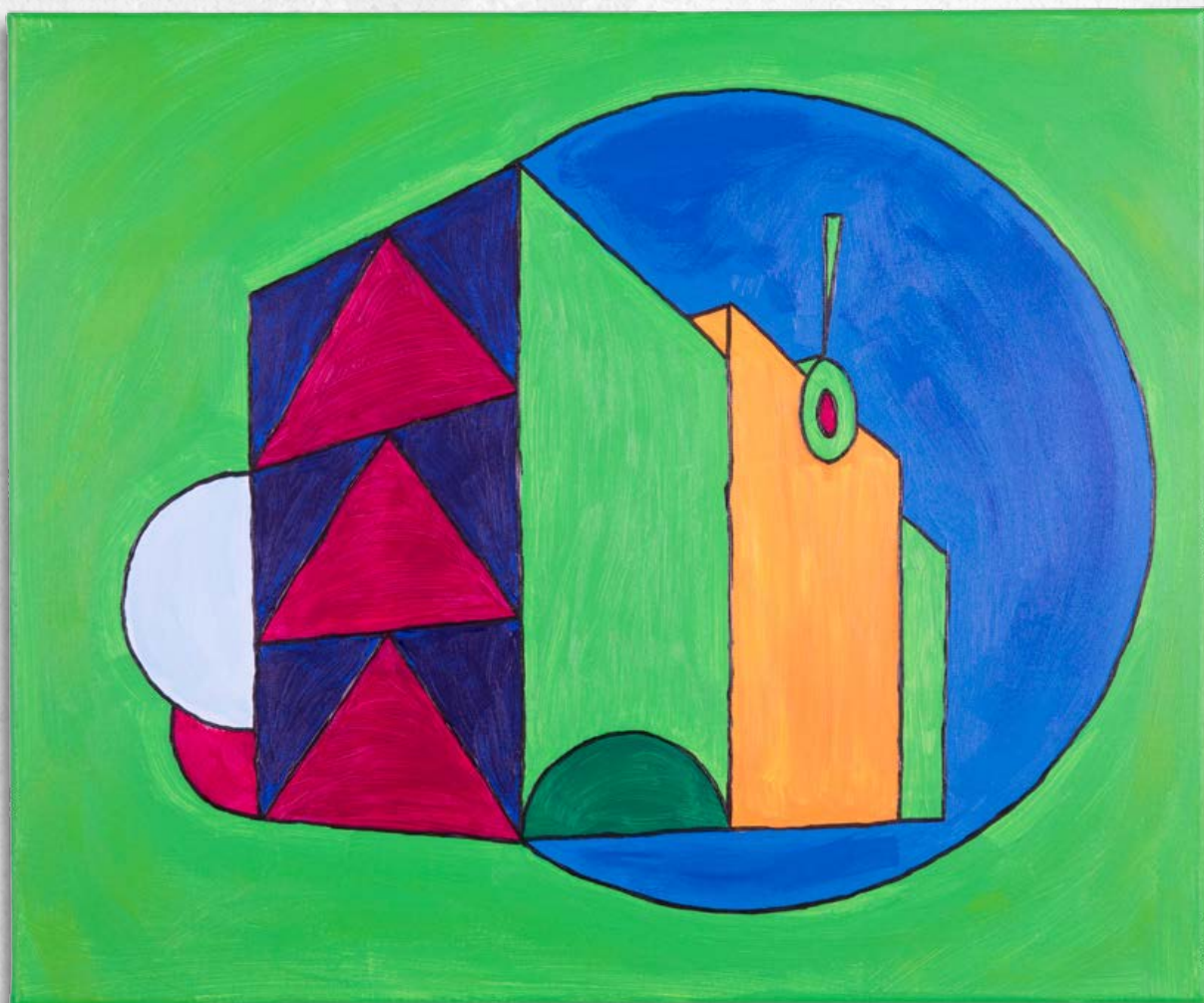
Rätten att nyttja och obegränsat överlåta en fastighet utan att äga den. Tomrätt jämföras vid beskattning med äganderätt vilket medför att tomträttshavaren belastas med kommunal fastighetsavgift. Avyttring av tomträtt omfattas av samma regelverk som vid avyttring av fastighet som innehas med äganderätt.

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till redovisade hyresintäkter.



Örnen 4

Karlstad

Olja på duk av Mattias Öhrberg

Konsten att hitta
rätt läge



Hemfosa Fastigheter AB

Telefon 08-448 04 80

Besöksadress Hästholmvägen 28

Postadress Box 2020, 131 02 Nacka