

## Förklaringar avseende omräkning till IFRS för Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB

De två koncernerna Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB, som tidigare avgivit koncernårsredovisningar i enlighet med RR 1:00, räknas om i enlighet med IFRS per den 1 januari 2011, innan de konsolideras med Hemfosa Holding AB. Denna bilaga beskriver omräkningen till IFRS för de två separata koncernerna.

De redovisningsprinciper som anges i not 1 har tillämpats vid omräkningen av koncernernas finansiella rapporter för räkenskapsåret 2012 och för jämförelseåret 2011 samt för koncernernas öppningsbalans den 1 januari 2011. Vid upprättandet av öppningsbalansräkningen har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper räknats om enligt IFRS. Förklaringar till hur omräkningen från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har påverkat respektive koncerns finansiella ställning och finansiella resultat framgår av följande tabeller och förklaringar till dessa.

### AVSTÄMNING AV EGET KAPITAL HEMFOSA SVERIGE AB

Nedan kommenteras de poster i Rapport över finansiell ställning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

- a) I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas förvaltningsfastigheter i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna med 334 mkr den 1 januari 2011, 1098 mkr den 31 december 2011 samt 1938 mkr den 31 december 2012. Den realiserade värdeförändringen under 2011 redovisas i resultaträkningen efter förvaltningsresultatet och ökar Resultat före skatt med 1 133 mkr under år 2011 samt 1 886 mkr under år 2012.

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas från och med tidpunkten för omräkningen till IFRS ingen förvärvad uppskjuten skatt då denna istället minskar fastighetens värde vid förvärvstillfället. Effekten av detta vid omräkningen till IFRS blir en minskning av uppskjuten skatteskuld och en minskning av det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna om 32 mkr den 1 januari 2011 och 110 mkr den 31 december 2011 samt 31 december 2012.

- b) I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas räntederivat i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Effekten avseende detta vid övergången till IFRS blir en ny tillgångspost, derivat, uppgående till 30 mkr den 1 januari 2011 och en ny skuldpost om 104 mkr den 31 december 2011 samt 122 mkr den 31 december 2012. Värderingen av derivatportföljen redovisas i resultaträkningen efter förvaltningsresultatet och ökar Resultat före skatt med 104 mkr år 2011 och 122 mkr år 2012.
- c) Justeringen av Andelar i joint ventures utgör en IFRS-anpassning av det resultat som joint venturebolaget Söderport Holding AB rapporterat till Hemfosa Sverige AB för respektive period. Övriga joint ventures resultat har överensstämt med verkliga värden och ingen justering har därmed erfordrats. Omräkningen av resultatandelen från joint ventures har påverkat Hemfosa Sveriges resultat med 21 mkr den 1 januari 2011, med -76 mkr den 31 december 2011 och med -56 mkr den 31 december 2012. Resultatandelen från föregående räkenskapsår har påverkat den ingående balanserade vinsten.

- d) Förändringarna ovan har påverkat den uppskjutna skatteskulden enligt nedanstående tabell. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 26,3 % för år 2011 och 22 % för år 2012.

Koncernen (mkr)	Not	1 jan	31 dec	31 dec
		2011	2011	2012
Förvaltningsfastigheter	A	64	217	337
Derivat	B	9	-27	-28
Resultatandel i intressebolag	C			
<b>Ökning av uppskjuten skatteskuld</b>		<b>73</b>	<b>190</b>	<b>309</b>

Effekten på koncernens resultaträkning jämfört med den tidigare rapporterade skattekostnaden var för år 2011 en ökning med 300 mkr och för år 2012 en ökning med 420 mkr.

- e) Effekten av ovanstående justeringar på balanserat resultat framgår av nedanstående tabell:

Koncernen (mkr)	Not	1 jan	31 dec	31 dec
		2011	2011	2012
Förvaltningsfastigheter	A	270	880	1 601
Derivat	B	22	-77	-95
Resultatandel i joint venture	C	21	-76	-56
<b>Summa justeringar i eget kapital</b>		<b>313</b>	<b>727</b>	<b>1 450</b>
<b>Hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>313</b>	<b>727</b>	<b>1 450</b>

#### BRYGGA FÖR OMRÄKNING TILL IFRS FÖR HEMFOSA SVERIGE AB

Nedan rapport över finansiell ställning visar de effekter som omräkningen till IFRS haft på Hemfosa Sverige ABs finansiella ställning.

Mkr	Not	1 januari 2011			31 december 2011			31 december 2012		
		Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS	Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS	Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>										
Förvaltningsfastigheter	a)	7 605	334	7 939	11 656	1 098	12 754	11 633	1 938	13 571
Andelar i joint ventures	c)	14	21	35	122	21	143	338	-56	282
Långfristig fordran på joint ventures		278		278	278	-98	181	-		-
Övriga anläggningstillgångar		78		78	70		70	48		48
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 975</b>	<b>355</b>	<b>8 330</b>	<b>12 127</b>	<b>1 021</b>	<b>13 148</b>	<b>12 019</b>	<b>1 882</b>	<b>13 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>402</b>	<b>0</b>	<b>402</b>	<b>395</b>	<b>0</b>	<b>394</b>	<b>313</b>	<b>0</b>	<b>313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 377</b>	<b>355</b>	<b>8 732</b>	<b>12 522</b>	<b>1 021</b>	<b>13 542</b>	<b>12 332</b>	<b>1 882</b>	<b>14 214</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
<b>Eget kapital</b>										
Aktiekapital		10		10	10		10	10		10
Övrigt tillskjutet kapital och reserver		-			11		11	4		4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	e)	189	313	502	331	727	1 058	441	1 450	1 891
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>199</b>	<b>313</b>	<b>512</b>	<b>352</b>	<b>727</b>	<b>1 079</b>	<b>455</b>	<b>1 450</b>	<b>1 905</b>
<b>Innehav utan best. inflytande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>199</b>	<b>313</b>	<b>512</b>	<b>352</b>	<b>727</b>	<b>1 079</b>	<b>455</b>	<b>1 450</b>	<b>1 905</b>
<b>Skulder</b>										
Långfristiga räntebärande skulder		7 791		7 791	11 034		11 034	7 518		7 518
Derivat	b)	-	-30	-30	-	104	104	-	122	122
Uppskjutna skatteskulder	d)	74	73	147	193	190	383	161	309	470
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 865</b>	<b>43</b>	<b>7 908</b>	<b>11 227</b>	<b>294</b>	<b>11 521</b>	<b>7 679</b>	<b>431</b>	<b>8 109</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>313</b>	<b>0</b>	<b>313</b>	<b>942</b>	<b>0</b>	<b>942</b>	<b>4 199</b>	<b>0</b>	<b>4 199</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 178</b>	<b>43</b>	<b>8 221</b>	<b>12 169</b>	<b>294</b>	<b>12 463</b>	<b>11 878</b>	<b>431</b>	<b>12 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 377</b>	<b>356</b>	<b>8 733</b>	<b>12 521</b>	<b>1 021</b>	<b>13 542</b>	<b>12 333</b>	<b>1 882</b>	<b>14 214</b>

## AVSTÄMNING AV RESULTATET HEMFOSA SVERIGE AB

Omräkningen till IFRS har påverkat specifika resultatposter enligt nedan.

Mkr	Not	31 dec	31 dec
		2011	2012
Avskrivningar	C	99	129
Resultatandel i intressebolag	C	-76	-56
Realiserad värdeförändring i fastighet	A	-39	22
Orealiserad värdeförändring fastighet	A	1 149	1 897
Orealiserad värdeförändring derivat	B	-104	-122
Skatt	D	-300	-420
<b>Total påverkan på resultatet</b>		<b>727</b>	<b>1450</b>

## AVSTÄMNING AV EGET KAPITAL HEMFOSA TETIS AB

Nedan kommenteras de poster i Rapport över finansiell ställning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

- a) I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas förvaltningsfastigheter i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna med 133 mkr den 31 december 2011 samt 254 mkr den 31 december 2012. Värdeförändringen under 2011 redovisas i resultaträkningen efter förvaltningsresultatet och ökar Resultat före skatt med 129 mkr under år 2011 och 231 mkr under år 2012.

- b) I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas räntederivat i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Effekten avseende detta vid övergången till IFRS blir en ny skuldpost om 8 mkr den 31 december 2011 samt 13 mkr den 31 december 2012. Värderingen av derivatportföljen redovisas i resultaträkningen efter förvaltningsresultatet och minskar Resultat före skatt med 8 mkr år 2011 och 13 mkr år 2012.

- c) Förändringarna ovan påverkar den uppskjutna skatteskulden enligt nedanstående tabell. Den uppskjutna skatten är baserad på en skattesats om 26,3% för år 2011 samt 22 % för år 2012.

Mkr	Not	30 nov	31 dec	31 dec
		2011	2011	2012
Förvaltningsfastigheter	A	-	33	57
Derivat	B	-	-2	-4
<b>Ökning av uppskjuten skatteskuld</b>		<b>-</b>	<b>31</b>	<b>53</b>

Effekten på koncernens resultaträkning jämfört med den tidigare rapporterade uppskjutna skatteskostnaden var för år 2011 en ökning med 33 mkr och för år 2012 en ökning med 64 mkr.

- d) Effekten av ovanstående justeringar på balanserat resultat framgår av nedanstående tabell:

Mkr	Not	30 nov	31 dec	31 dec
		2011	2011	2012
Förvaltningsfastigheter	A	-	99	198
Derivat	B	-	-6	-10
<b>Summa justeringar i eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>93</b>	<b>188</b>
<b>Hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>-</b>	<b>93</b>	<b>188</b>

## BRYGGA FÖR OMRÄKNING TILL IFRS FÖR HEMFOSA TETIS AB

Nedan rapport över finansiell ställning visar de effekter som omräkningen till IFRS haft på Hemfosa Sverige ABs finansiella ställning.

Mkr	Not	30 november 2011			31 december 2011			31 december 2012		
		Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS	Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS	Tidigare principer	Effekt vid omräkning till IFRS	IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>										
Förvaltningsfastigheter	a)	2 213	0	2 213	2 195	133	2 328	2 194	254	2 448
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 213</b>	<b>0</b>	<b>2 213</b>	<b>2 195</b>	<b>133</b>	<b>2 328</b>	<b>2 194</b>	<b>254</b>	<b>2 448</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>89</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>133</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>	<b>2 302</b>	<b>2 328</b>	<b>133</b>	<b>2 461</b>	<b>2 324</b>	<b>254</b>	<b>2 578</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
<b>Eget kapital</b>										
Aktiekapital		12		12	12		12	12		12
Övrigt tillskjutet kapital och reserver		-		-	-		-	-		-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	e)	81		81	70	93	163	72	188	260
<b>Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare</b>		<b>93</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>93</b>	<b>175</b>	<b>84</b>	<b>188</b>	<b>272</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>93</b>	<b>175</b>	<b>84</b>	<b>188</b>	<b>272</b>
<b>Skulder</b>										
Långfristiga räntebärande skulder		2 092		2 092	2 092		2 092	2 150		2 150
Derivat	b)	-		-	-	8	8	-	13	13
Uppskjutna skatteskulder	d)	-		-	-	31	31	4	53	58
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 092</b>	<b>0</b>	<b>2 092</b>	<b>2 092</b>	<b>39</b>	<b>2 131</b>	<b>2 154</b>	<b>66</b>	<b>2 221</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>86</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 209</b>	<b>0</b>	<b>2 209</b>	<b>2 246</b>	<b>39</b>	<b>2 285</b>	<b>2 240</b>	<b>66</b>	<b>2 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 302</b>	<b>0</b>	<b>2 302</b>	<b>2 328</b>	<b>132</b>	<b>2 460</b>	<b>2 324</b>	<b>254</b>	<b>2 579</b>

## AVSTÄMNING AV RESULTATET HEMFOSA TETIS AB

Omräkningen till IFRS har påverkat specifika resultatposter enligt nedan.

Mkr	Not	31 dec	31 dec
		2011	2012
Avskrivningar	A	3	23
Realiserad värdeförändring i fastighet	A	1	-1
Orealiserad värdeförändring fastighet	A	129	232
Orealiserad värdeförändring derivat	B	-8	-13
Skatt	D	-31	-53
<b>Total påverkan på resultatet</b>		<b>93</b>	<b>188</b>