



Inbjudan till teckning av aktier i  
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ)  
December 2011



**HYRESFASTIGHETS  
FONDEN**

## OM PROSPEKTET

### Definitioner

I detta prospekt gäller följande definitioner om inget annat anges: Med "Bolaget", "Hyresfastighetsfonden", "HMS" eller "Koncernen" avses Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med organisationsnummer 556817-1812, i förekommande fall med dotterbolag.

### Lagen om handel med finansiella instrument

Detta prospekt har upprättats av Hyresfastighetsfonden i enlighet med lagen om handel med finansiella instrument (1991:980).

### Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av och registrerats vid Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25-26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen om att sakuppgifterna i prospektet är korrekta eller fullständiga.

### Prospektets distributionsområde

Aktierna är inte föremål för handel eller ansökan om handel i något annat land än Sverige. Inbjudan enligt detta prospekt vänder sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, USA eller något annat land där distributionen eller denna inbjudan kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. För prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

### Prospektets tillgänglighet

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets huvudkontor samt på Bolagets hemsida [www.hyresfastighetsfonden.se](http://www.hyresfastighetsfonden.se). Prospektet kan också hämtas på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se).

### Uttalanden om framtiden

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta prospekt återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiell utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som styrelsen gör vid tidpunkten för prospektet. Dessa uttalanden är väl underbyggda, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

Även om styrelsen anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas för att de kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast styrelsens bedömningar och antaganden vid tidpunkten för prospektet. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i prospektet och samtidigt ha

i åtanke att framtida resultat, utveckling eller framgångar kan komma att skilja sig väsentligt från styrelsens förväntningar. Hyresfastighetsfonden gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag och enligt NGM Nordic MTF:s regelverk.

### NGM NORDIC MTF

NGM har tillstånd av Finansinspektionen att driva handelsplattform och står under inspektionens tillsyn. NORDIC MTF är Nordic Growth Marketslista för handel i icke börsnoterade aktier. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på NORDIC MTF inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På NORDIC MTF gäller således inte lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument, lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Däremot gäller Näringslivets Börskommittés (NBK) "regler rörande offentliga uppköpserbjudanden avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar". Bolag vars aktier handlas på NGM NORDIC MTF är alltså inte skyldiga att följa samma regelverk som börsnoterade bolag, utan ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på NGM NORDIC MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Förkortningen MTF står för "Multilateral Trading Facility" och är hämtat från MiFID (Markets in Financial Instruments Directive). På NORDIC MTF ansvarar Nordic Growth Market, en av Sveriges börser med tillstånd från Finansinspektionen, för granskningen av de listade bolagen och handeln i bolagens aktier.

Bolagets B-aktie upptogs till handel på NGM NORDIC MTF den 17 november 2011. ISIN-kod SE0003918358.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM PROSPEKTET	2
SAMMANFATTNING	4
VERKSAMHETEN I KORTHET	5
FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG	6
RISKFAKTORER	9
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER	11
VD HAR ORDET	12
BAKGRUND OCH MOTIV	13
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	14
VERKSAMHETEN	17
MARKNADEN	19
STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER	22
LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	25
AKTIEKAPTITAL, HANDEL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	27
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	29
KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN	33
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	35
BOLAGSORDNING	37
ÅRSREDOVISNING 2010	38
PERIODRAPPORT 1 JAN - 30 SEP 2011	50

Sammanfattning skall ses som en introduktion till detta prospekt. Varje beslut om att investera i de aktier i Hyresfastighetsfonden som erbjuds skall grunda sig på en bedömning av prospektet i sin helhet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta prospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. En person får göras ansvarig för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av den bara om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna i prospektet.

### Erbjudandet i sammandrag

Emission av aktier av Serie B i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ).

Den som på avstämningsdagen den 9 december 2011 är aktieägare i Hyresfastighetsfonden äger företrädesrätt att teckna aktier i nyemissionen i relation till tidigare innehav. Under förutsättning att inte alla teckningsrätter utnyttjas av befintliga aktieägare kommer även ges allmänheten tillfälle att teckna aktier i emissionen.

Aktieägare i Hyresfastighetsfonden erhåller för varje (1) innehavd aktie en (1) teckningsrätt serie B. Det krävs två (2) teckningsrätter serie B för att teckna en (1) ny aktie serie B.

Handel med teckningsrätter pågår på NGM Nordic MTF under teckningstiden.

Emissionskurs:	0,06 kronor per aktie.
Teckningstid:	13 december 2011 tom 28 december 2011
Avstämningsdag:	9 december 2011
Emissionsbelopp vid full teckning:	5 764 488,90 kronor, före emissionskostnader

### Bakgrund och motiv

Svenska bostadshyresfastigheter har över tid visat god avkastning i förhållande till risk. Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ) bildades för drygt ett år sedan i syfte att utgöra ett förvaltningsbolag för bostadsfastigheter. Bolaget ska för sina investerares räkning bygga upp en portfölj huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter, i enlighet med den strategi som redovisas i detta prospekt. Nya förvävsobjekt skall härvid förläggas till separata bolag, i vilka HMS skall äga samtliga eller merparten av aktierna. Denna struktur har HMS redan tillämpat i samband med Bolagets första två fastighetsförvärv genom dotterbolagen Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB(publ) respektive Hyresfastighetsfond 2010 nr 2 AB(publ).

Finansieringen av framtida förvärv kommer att ske genom upplåning från affärsbanker, kapital från HMS samt emissioner av lämpliga instrument, exempelvis räntebärande förlagslån och vinstandelsbevis, i det dotterbolag vari förvärvet skall ske.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv

månader. Medlen från den emission som presenteras i detta prospekt skall användas för att skapa förutsättningar för HMS att expandera sitt fastighetsbestånd enligt ovan och i andra stycken av detta prospekt beskriven struktur.

Detta innebär att en del av den tillförda emissionslikviden skall användas för kapitalinsatser och finansieringsåtgärder i nya dotterbolag i samband med nya fastighetsinvesteringar (Hyresfastighetsfond nr 3, 4 osv), och en del skall användas för att förstärka organisationen i moderbolaget för effektiv förvaltning av det växande beståndet. Skulle emissionen inte fulltecknas kommer användningen av likviden att prioriteras enligt följande:

1. Emissionslikvid upp till 1,7 MKr används i sin helhet för insatser och finansieringsprogram i dotterbolagen.
2. Emissionslikvid överstigande 1,7 MKr upp till högsta emissionsbeloppet (ca 5,2 Mkr efter emissionskostnader) används för organisationsutvecklingen.

Det förekommer inga åtaganden om ofinansierade fastighetsförvärv.

HMS ska bygga upp ett fastighetsbestånd huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter. Den geografiska inriktningen är tätorter i tillväxtregioner i Sverige. Varje projekt skall ha en maximal löptid på upp till 10 år med ett förbestämt avkastningskrav, innebärande att fastigheterna skall säljas när dessa har uppnåtts. Investeringarna kommer huvudsakligen att ske i dotterbolag, och så har även skett i två fall sedan Bolaget startades för ett år sedan.

### Marknaden

Sverige är ett av världens mest reglerade länder när det gäller att äga fastigheter. Detta medför förutsägbarhet i investeringskalkylerna samband med förvärv, och har lett till att många internationella investerare under de senaste åren investerat stora summor i den svenska fastighetsmarknaden, framförallt i storstadsregionerna. Detta har lett till att priserna på fastigheter i de hetaste regionerna stigit till nivåer som gjort att direktavkastningen blivit oacceptabelt låg. Bolaget har därför valt att förvärva hyresfastigheter i mindre och medelstora orter, där risken för framtida vakanser bedöms som låg. HMS söker kontinuerligt efter fastigheter på orter som kan uppvisa ett brett och diversifierat näringsliv och där man kan förvänta en hög direktavkastning.

Det föreligger enligt Styrelsens bedömning stora möjligheter att på mindre och medelstora orter köpa fastigheter till rimliga prisnivåer och därmed få god direktavkastning.

### Befintligt fastighetsbestånd

Dotterbolaget Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB (publ) har under 2010 investerat i en fastighet i Hallsbergs kommun till ett marknadsvärde på 3,9 Mkr. Hyresintäkterna uppgår till cirka 440 TSEK och driftkostnader till cirka 160 Tkr på årsbasis. Fastigheten är fullt uthyrd.

Dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) har i oktober 2011 investerat i en fastighet i Eskilstuna till ett marknadsvärde om 41,95 Mkr. Hyresintäkterna uppgår till cirka 4,5 Mkr och driftkostnaderna till cirka 1,8 Mkr på årsbasis. Fastigheten är fullt uthyrd.

### Handel i aktien, beteckningar

Sedan den 17 november 2011 är Hyresfastighetsfondens B-aktie upptagen till handel vid NGM Nordic MTF, där den identifieras med kortnamnet HMS. ISIN-kod SE0003918358.

### Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelsen består av ordföranden Peter Asp, ledamoten Krister Landström samt Matti Lilljegen, ledamot tillika vekställande direktör.

### Revisor

Auktoriserad revisor Örjan Alexandersson, KPMG Örebro.

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING	2011-01-01 -- 2011-09-30	2010-09-01 -- 2010-12-31
Kr		
Nettoomsättning	746 369	127 377
Summa rörelseintäkter	746 639	127 377
Rörelsens kostnader		
Summa rörelsens kostnader	-878 509	-326 379
Rörelseresultat	-132 140	-199 002
Resultat från finansiella investeringar	-1 217 709	- 49 580
Resultat efter finansiella poster	-1 349 849	-248 582
Minoritets andel (RR)	191 196	28 350
Förändring uppskjuten skatt	2 059	
Årets resultat	-1 156 594	-220 232
KONCERNENS BALANSRÄKNING	110930	101231
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	449 611	184 564
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 924 573	3 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	306 350	
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 131 924	
Summa anläggningstillgångar	4 374 183	6 015 412
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	16 048	6 971
Fordringar hos koncernföretag	0	620 000
Övriga fordringar	58 840	13 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 887	231 839
Kassa och bank	2 077 171	700 862
Summa omsättningstillgångar	2 312 946	1 572 769
SUMMA TILLGÅNGAR	6 687 129	7 588 181

EGET KAPITAL OCH SKULDER Kr	110930	101231
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 921 496	50 000
Pågående nyemission	0	1 450 000
Summa	1 921 496	1 500 000
Fritt eget kapital/ Ansamlad förlust		
Fria reserver	1 348 833	0
Årets resultat	-1 156 594	-222 332
Summa	192 239	-220 232
Summa eget kapital	2 113 735	1 279 768
Minoritetsintresse	13 628	235 207
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	175 008	109 835
Summa avsättningar	175 008	109 835
Långfristiga skulder		
Konvertibla lån	1 076 868	3 024 000
Skulder till kreditinstitut	2 100 442	2 183 845
Summa långfristiga skulder	3 177 310	5 207 845
Kortfristiga skulder		
Andra skulder till kreditinstitut	111 204	11 204
Leverantörsskulder	100 986	217 777
Skulder till koncernföretag	659 296	6 221
Övriga skulder	153 473	869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 489	419 455
Summa kortfristiga skulder	1 207 448	755 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 687 129	7 588 181

### Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag till Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med org. nr. 556806-9057 och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med org. nr. 556789-7177. Ägarandelarna i dessa bolag uppgår till 99,76% respektive 98,44%.

### Handlingar för inspektion

Bolagets årsredovisning för perioden 31 augusti – 31 december 2010 (förkortat räkenskapsår), stiftelseurkund och bolagsordning kan inspekteras i pappersform på Bolagets kontor.

### Utdelningspolicy

Beslut om utdelning till aktieägarna fattas vid bolagsstämman. Styrelsens policy för kommande utdelningar är att 30 % av Bolagets årsresultat efter skatt skall delas ut till aktieägarna. Målsättningen ska inte uppfattas som en garanti för att sådan utdelning kommer att ske.



KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	2011-01-01 -- 2011-09-30	2010-09-01 -- 2010-12-31
Kr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 349 849	-248 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 025 043	4 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-324 806	-243 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	636 132	312 903
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	451 923	589 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 249	658 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-523 788	293 133
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 850	-306 350
Förvärv av finansiella tillgångar	-145 774	-17 736
Försäljning av finansiella tillgångar	1 335 721	34 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	635 309	3 502
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	211 166	50 000
Amortering av låneskulder	-233 415	-10 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 249	39 043
Årets kassaflöde	1 376 309	700 862
Likvida medel vid periodens början	700 862	-
Likvida medel vid periodens slut	2 077 171	700 862

### Väsentliga händelser efter 30 september 2011

I oktober 2011 förvärvade HMS, genom dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ), en fastighet i Eskilstuna för 41,95 Mkr med en årshyra om cirka 4,5 Mkr.

### Risker

En investerare bör noga studera de risker som är förknippade med Bolagets verksamhet, vilka beskrivs under rubriken "Riskfaktorer" i detta prospekt.

#### Riskfaktorerna innefattar bland annat:

Risker relaterade till verksamheten och branschen  
Avkastningen av en bostadsfastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Det finns inga garantier för att Bolaget lyckas bibehålla en låg vakansgrad vilket skulle kunna medföra högre kostnader och ett osäkrare intäktflöde. Driftskostnaderna såsom uppvärmning, fastighetskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration variera över tiden och utgör således en verksamhetsrisk för Bolaget. Värdet av Bolagets investeringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

Det kan inte garanteras att marknadsbedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, m.m. överensstämmer med Bolagets bedömning vilket riskerar att leda till ett försäljningspris av fastigheten som understiger det av Bolaget förväntade.

Det finns alltid en teknisk risk knuten till fastighetsköp. Teknisk risk kan beskrivas som risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det kan inte uteslutas att det förekommer miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket kan innebära en negativ påverkan på Bolagets resultat och ställning.

#### Risker relaterade till värdepappret

Den allmänna utvecklingen på kapitalmarknaden såsom stigande räntor, stigande energikostnader, svag arbetsmarknad är exempel på faktorer som kan påverka det underliggande marknadsvärdet på Bolagets fastigheter negativt.



# RISKFAKTORER

Hyresfastighetsfondens verksamhet är liksom allt företagande förenad med risk. Det är därför av stor vikt att beakta relevanta risker vid sidan av Bolagets tillväxtpotentialer. En investerare bör göra en samlad utvärdering av övrig information i prospektet tillsammans med en allmän omvärldsbedömning. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll påverkar dess resultat och finansiella ställning liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedanstående riskfaktorer bedöms vara de som kan komma att få störst inverkan på Bolagets framtida utveckling. Förteckningen över tänkbara riskfaktorer gör ej anspråk på fullständighet, ej heller är riskerna rangordnade efter grad av betydelse.

## VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

### Vakanser

Avkastningen av en bostadsfastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Bolagets lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde.

### Ökade driftskostnader

Driftskostnaderna består av framförallt uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och utgör således en risk för Bolaget eftersom ökade driftskostnader påverkar Bolagets driftsnetto och således Bolagets resultat och avkastning negativt.

### Räntehöjningar

Bolagets investeringar i fastigheter kommer utöver eget kapital att finansieras genom upptagande av externa banklån eller andra kreditinstitut vilket innebär att Bolaget resultat påverkas av förändringar i räntenivån. Värdet av Bolagets investeringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

### Finansiering

Det kan inte uteslutas att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall Bolaget finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att Bolagets skulder ökar, vilket försämrar Bolagets ekonomiska ställning totalt sett, för det fall lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i erforderlig grad om ett sådant behov skulle uppstå. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket skulle försämra Bolagets lönsamhet.

### Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader m.m. överensstämmer med Bolagets bedömning vilket riskerar att leda till att fastigheter försäljes till priser som understiger de av Bolaget förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på de avkastningskrav som Bolaget ställer på sina investeringar.

### Teknisk risk

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk risk förverkligas i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka Bolagets ställning negativt.

### Kreditrisk

En hyresfastighets värde beräknas genom bland annat nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, d.v.s. hyresintäkter. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka Bolagets kassaflöde och likviditet negativt.

### Konkurrenter

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, vilka är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter.

### Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget avser att arbeta aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan dock inte uteslutas att Bolaget kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Bolaget.

### **Investeringsrisk**

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv, vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, någon som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället.

### **Politisk risk**

Eftersom Bolagets verksamhet består av investeringar i bostads- och kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra politiska beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt.

### **Skatter och avgifter**

Ändrad lagstiftning avseende skatter, framförallt fastighetsskatten, och ändrade avgifter kan göra att Bolagets kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

### **Prövning av Finansinspektionen avseende särskild avgift**

Den 12 oktober underrättades Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB om att Finansinspektionen genomför en prövning av frågan om särskild avgift skall tas ut av Bolaget. Ärendet avser eventuell överträdelse av reglerna om prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Styrelsen har vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inte meddelats närmare detaljer kring prövningen. Styrelsen har ännu ingen uppfattning om när ärendet kan vara avgjort, eller om storleken hos en eventuell påförd avgift.

En påförd avgift skulle, beroende på beloppet, medföra en mer eller mindre negativ påverkan på Bolagets ställning.

## **RISKER FÖRENADE MED AKTIEINNEHAVET**

### **Realiseringsrisk**

I Bolagets strategi ingår att avyttra förvärvade fastigheter och/eller dotterbolag efter en viss tid. Tidpunkten för Bolagets avveckling påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

### **Risk förenad med konjunkturen på marknaden**

Den allmänna utvecklingen på kapitalmarknaden och konjunkturen kan från tid till annan påverka värdet på de i bolaget underliggande fastigheterna och därmed också värdet på Bolagets aktier. Stigande räntor, stigande energikostnader, svag arbetsmarknad är exempel på faktorer som kan påverka det underliggande marknadsvärdet på Bolagets fastigheter negativt.

### **Handel på NGM Nordic MTF**

Bolagets aktie handlas på NGM Nordic MTF som är en s k MTF, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknadsplats ("börs"). En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag

### **Likviditet i handeln**

Likviditeten i handeln med Bolagets aktie kan vara begränsad. Detta kan förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Begränsad likviditet i aktien kan även medföra problem för en innehavare att sälja sina aktier. Det finns ingen garanti för att aktier i Hyresfastighetsfonden kan säljas till en för innehavaren vid varje tidpunkt acceptabel kurs.

### **Kontroll över Bolaget**

Bolagets ägarstruktur kommer att förändras efter listning av Bolagets aktie. Det kan inte uteslutas att nuvarande sammansättning av dominerande ägare kommer att förändras i takt med Bolagets expansion.

### **Aktieförsäljning**

Styrelsens ledamöter ser sina aktieinnehav som en långsiktig placering. Dock finns det ingen aktieägare som har förbundit sig att behålla sina aktieinnehav oförändrade. Inget åtagande om "inlåsnings" eller dylikt föreligger. Därmed föreligger risk att aktiekursen kan påverkas av att någon aktieägare säljer ett större antal aktier

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER

## Emissionsbeslut

I kraft av bemyndigande lämnat till styrelsen vid Årsstämman den 23 maj 2011 har styrelsen i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) den 24 november beslutat att genomföra en emission med företrädesrätt för befintliga aktieägare om högst 96 074 815 aktier serie B. Emissionskursen är fastställd till 0,06 kronor per aktie. Vid prissättningen, vilken utförts av styrelsen, har flera faktorer inräknats. De viktigaste faktorerna har varit ambitionen att uppnå god ägarspridning och att skapa möjligheter till en gynnsam kursutveckling. Båda dessa faktorer har bedömts gynnas av en enligt styrelsens uppfattning försiktig värdering av Bolaget, vilken inför denna nyemission med rådande kursättning uppgår till ca. 11,5 Mkr.

Emissionen, omfattande en företrädesemission av högst 96 074 815 aktier, har beslutats av styrelsen med stöd av bemyndigande från Årsstämman den 23 maj 2011. Emissionen kommer vid fullteckning att inbringa bolaget 5 764 488,90 kronor, före emissionskostnader. Teckningstiden inleds tisdagen den 13 december 2011 och pågår tom 28 december.

## Emissionskostnader

Under förutsättning att emissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 0,5 Mkr. Avtal om emissionsgaranti har inte ingåtts.

## Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 december 2011 är aktieägare i Hyresfastighetsfonden äger företrädesrätt att teckna aktier i nyemissionen i relation till tidigare innehav. Under förutsättning att inte alla teckningsrätter utnyttjas av befintliga aktieägare kommer även ges allmänheten tillfälle att teckna aktier i emissionen.

Förfarandet för teckning utan företrädesrätt framgår i stycket "Villkor och anvisningar" på sid 16. Handel med teckningsrätter kommer också att äga rum på marknadsplatsen NGM Nordic MTF under teckningstiden.

## Teckningsrätter

Aktieägare i Hyresfastighetsfonden erhåller för varje (1) innehavd aktie en (1) teckningsrätt serie B. Det krävs två (2) teckningsrätter serie B för att teckna en (1) ny aktie serie B.

## Inbjudan

Härmed inbjuds Ni, i enlighet med villkoren i detta prospekt, att teckna aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB. Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att öka med 960 748,15 kronor, från 1 921 496,30 kronor till 2 882 244,45 kronor och antalet aktier kommer att öka med 96 074 815 aktier från 192 149 630 aktier till 288 224 445 aktier.

## Utspädning

Under förutsättning att föreliggande nyemission fulltecknas kommer de nyemitterade aktierna att utgöra 33,3 % av samtliga utestående aktier i Bolaget. En aktieägare som väljer att inte delta i denna nyemission kommer således att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad.

## Försäkran

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta prospekt, vilket upprättats av styrelsen i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med anledning av förestående emission, i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Styrelsen för Hyresfastighetsfonden, som presenteras på annan plats i dokumentet, är ansvarig för innehållet i prospektet och försäkrar härmed att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att de uppgifter som presenteras i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka prospektets innebörd.

Örebro den 12 december 2011 /Styrelsen

Det har gått lite drygt ett år sedan Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB

grundades. Vår vision var att skapa ett investeringsalternativ för alla de som insett fördelarna i att placera i bostadsfastigheter på livskraftiga orter runt om i Sverige. Avkastningen från objekt inom denna nisch av fastighetsmarknaden är ofta god, och investeringarna präglas av kontinuitet, stabila kassaflöden, förutsägbarhet och en relativt låg risknivå.

Sedan starten har vi genomfört två investeringar i hyresfastigheter i Hallsberg och Eskilstuna. Dessa båda investeringar har skett i varsitt dotterbolag, och det är så vi avser fortsätta arbeta. Varje ny investering sker i ett eget bolag som ägs, sköts och sedermera avyttras av vårt centrala förvaltningsbolag.

Den 17 november passerade vi ytterligare en milstolpe på vägen mot att bli ett allmänt tillgängligt och transparent fastighetsbolag. Detta datum utgjorde första handelsdag för vår aktie på listan NGM Nordic MTF.

Noteringen av vår aktie medför en rad fördelar för våra ägare. Sannolikt gör den organiserade handeln att intresset ökar för vår verksamhet, men en nog så viktig aspekt är ju att informationsflödet blir lättillgängligt och regelbundet.

Som framgår i detta prospekt är detta den enda nyemissionen som styrelsen i dagsläget planeras genomföras i koncernens moderbolag. Kommande emissioner kommer att ske i samband med finansieringen av varje nyförvärv, och då i respektive dotterbolag. Om Du tycker att vår affärsidé verkar rimlig så kanske denna möjlighet att bli delägare i Hyresfastighetsfondens förvaltningsbolag ter sig lite extra intressant.

I så fall vill jag hälsa Dig varmt välkommen!

Matti Lilljegen

Verkställande direktör  
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB

Svenska bostadshyresfastigheter har över tid visat god avkastning i förhållande till risk. Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ) bildades för drygt ett år sedan i syfte att utgöra ett förvaltningsbolag för bostadsfastigheter.

Bolaget ska för sina investerares räkning bygga upp en portfölj huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter, i enlighet med den strategi som redovisas i detta prospekt. Nya förvävsobjekt skall härvid förläggas till separata bolag, i vilka HMS skall äga samtliga eller merparten av aktierna. Denna struktur har HMS redan tillämpat i samband med Bolagets första två fastighetsförvärv genom dotterbolagen Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB(publ) respektive Hyresfastighetsfond 2010 nr 2 AB(publ).

Finansieringen av framtida förvärv kommer att ske genom upplåning från affärsbanker, kapital från HMS samt emissioner av lämpliga instrument, exempelvis räntebärande förlagslån och vinstandelsbevis, i det dotterbolag vari förvärvet skall ske.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månader. Medlen från den emission som presenteras i detta prospekt skall användas för att skapa förutsättningar för HMS att expandera sitt fastighetsbestånd enligt ovan och i andra stycken av detta prospekt beskriven struktur.

Detta innebär att en del av den tillförda emissionslikviden skall användas för kapitalinsatser och finansieringsåtgärder i nya dotterbolag i samband med nya fastighetsinvesteringar (Hyresfastighetsfond nr 3, 4 osv), och en del skall användas för att förstärka organisationen i moderbolaget för effektiv förvaltning av det växande beståndet. Skulle emissionen inte fulltecknas kommer användningen av likviden att prioriteras enligt följande:

1. Emissionslikvid upp till 1,7 MKr används i sin helhet för insatser och finansieringsprogram i dotterbolagen.
2. Emissionslikvid överstigande 1,7 MKr upp till högsta emissionsbeloppet (ca 5,2 Mkr efter emissionskostnader) används för organisationsutvecklingen.

Det förekommer inga åtaganden om ofinansierade fastighetsförvärv.

Föreliggande erbjudande utgör således den enda idag planerade investeringsmöjligheten i det centrala förvaltningsbolaget, medan koncernen fortlöpande kan förväntas genomföra publika erbjudanden i de dotterbolag som med viss regelbundenhet planeras startas i samband med genomförandet av nya förvärv.

Örebro i 12 december 2011

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB

Styrelsen

### Inbjudan till teckning i företrädesemission

Härmed inbjuds aktieägarna i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) (nedan "Hyresfastighetsfonden" eller "Bolaget"), i enlighet med villkoren i detta dokument, att för två (2) per avstämningsdagen den 9 december 2011 innehavda aktier i Hyresfastighetsfonden, oavsett serie, teckna en (1) nyemitterad B-aktie till kursen 0,06 kronor per aktie.

Emissionen, omfattande en företrädesemission av högst 96 074 815 aktier serie B, har beslutats av styrelsen med stöd av bemyndigande från Årsstämman den 23 maj 2011. Emissionen kan, vid fullteckning, inbringa bolaget 5 764 488,90 kronor, före emissionskostnader.

### Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 december 2011 är aktieägare i Hyresfastighetsfonden äger företrädesrätt att teckna aktier i nyemissionen i relation till tidigare innehav.

### Teckningsrätter

Aktieägare i Hyresfastighetsfonden erhåller för varje (1) innehavd aktie en (1) teckningsrätt serie B. Det krävs två (2) teckningsrätter serie B för att teckna en (1) ny aktie serie B.

### Teckningskurs

Teckningskursen är 0,06 kronor per B-aktie. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB (nedan "Euroclear") för rätt till deltagande i emissionen är den 9 december 2011. Sista dag för handel i Hyresfastighetsfondens aktie med rätt till deltagande i emissionen är den 6 december 2011. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i emissionen är den 7 december 2011.

### Teckningstid

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter skall ske under tiden från och med den 13 december 2011 till och med den 28 december 2011. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter bokas bort från respektive aktieägares VP-konto utan särskild avisering från Euroclear.

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nordic MTF under perioden 13 december 2011 till och med 22 december 2011. Aktieägare skall vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 28 december 2011 eller säljas senast den 22 december 2011 för att inte förfalla värdelösa.

### Emissionsredovisning och anmälningsedlar

#### Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 9 december 2011 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningsedel samt anmälningsedel för teckning utan företräde. Information kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida samt Aqurat Fondkommissions hemsida för nerladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

#### Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt skall ske genom samtidig kontant betalning senast den 28 december 2011. Teckning genom betalning skall göras antingen med den förtryckta inbetalningsavi som bifogas emissions-redovisningen, eller med den inbetalningsavi som är fogad till den särskilda anmälningssedeln enligt följande två alternativ:

#### 1) Emissionsredovisning – förtryckt inbetalnings-avi

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning skall endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Särskild anmälningsedel skall då ej användas.

#### 2) Särskild anmälningsedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissions-redovisningen utnyttjas för teckning, t ex genom att teckningsrätter förvärvas eller avyttras, skall den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren skall på anmälningssedeln uppge det antal teckningsrätter som utnyttjas, antal aktier som denne tecknar sig för samt belopp att betala. Om betalning sker på annat sätt än med den vidhängande inbetalningsavin skall anmälnings-sedelns nummer anges som referens. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.



Särskild anmälningssedel kan erhållas från Aqurat Fondkommission på nedanstående telefon-nummer. Ifylld anmälningssedel skall i samband med betalning skickas eller faxas enligt nedan och vara Aqurat Fondkommission tillhanda senast klockan 16.00 den 28 december 2011.

Aqurat Fondkommission AB  
Ärende: Hyresfastighetsfonden  
Box 3297  
103 65 Stockholm  
Fax 08-544 987 59  
Tfn 08-544 987 55  
Email [info@aqurat.se](mailto:info@aqurat.se) (inskannad anmälningssedel)

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Hyresfastighetsfonden är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller information. Teckning och betalning skall istället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

### Teckning utan företrädesrätt

För det fall samtliga teckningsrätter inte utnyttjas för teckning med företrädesrätt skall styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning utan företrädesrätt. Sådan tilldelning skall i första hand ske till bolagets tidigare aktieägare och vid överteckning ske pro rata i förhållande till antal innehavda aktier per avstämningsdagen och, om detta inte är möjligt, genom lottnings. I andra hand skall tilldelning ske till annan som anmält intresse om att få teckna aktier i emissionen och vid överteckning ske i förhållande till det antal aktier som respektive intressent anmält att få teckna och, om detta inte är möjligt, genom lottnings.

Anmälan om att förvärva aktier utan företrädesrätt skall göras på anmälningssedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ner från [www.aqurat.se](http://www.aqurat.se). Anmälningssedeln skall vara Aqurat Fondkommission AB tillhanda senast kl. 16:00 den 28 december 2011. Anmälan är bindande.

### Tilldelning vid teckning utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid skall erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan. Notera att det ej finns någon möjlighet att dra beloppet från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga

priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning.

### Aktieägare bosatta i utlandet

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Japan, Australien) och vilka äger rätt att teckna aktier i nyemissionen, kan vända sig till Aqurat Fondkommission på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning.

### Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. Tecknade aktier är bokförda som BTA på VP-kontot tills nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

### Handel i BTA

Handel med BTA äger rum på Nordic MTF från och med den 13 december 2011 fram till dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket.

### Omvandling av BTA till aktier

Så snart emissionen registrerats hos Bolagsverket omvandlas BTA till aktier. Det skickas inte ut någon särskild avisering från Euroclear avseende detta.

### Offentliggörande av utfallet i emissionen

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Hyresfastighetsfonden att offentliggöra utfallet av emissionen. Offentliggörande kommer att ske genom pressmeddelande på bolagets och Nordic MTFs hemsida.

### Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

### Rätt till utdelning

De erbjudna aktierna medför rätt till andel i Hyresfastighetsfondens vinst första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att teckningen verkställts. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear





förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Hyresfastighetsfonden avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Hyresfastighetsfonden. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.

### **Aktiebok**

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, SE-101 23 STOCKHOLM, Sverige.

### **Aktieägares rättigheter**

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig via Hyresfastighetsfondens hemsida, dels av aktiebolagslagen (2005:551).

### **Förlängning av erbjudandet**

Styrelsen i Hyresfastighetsfonden förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden för erbjudandet.

### **Handel i aktien**

Aktierna i Hyresfastighetsfonden är noterade på Nordic MTF. Aktien handlas under kortnamnet HFFB MTF och har ISIN SE0003918358. En börspost omfattar 1 aktie. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer Hyresfastighetsfonden att ansöka om listning av de nya aktierna vid Nordic MTF.

Övertilldelningsrätter, sk Greenshoe options eller dylika rättigheter föreligger inte.

## Strategi

HMS ska bygga upp ett fastighetsbestånd huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter. Den geografiska inriktningen är tätorter i tillväxtregioner i Sverige.

De orter som HMS investerar i ska kännetecknas av hög efterfrågan på hyreslägenheter, en diversifierad arbetsmarknad, bra kommunikationer och potential för en god framtida befolkningstillväxt.

Fastigheter som HMS förvärvar ska ha attraktiva lägen på respektive ort och inte kräva omfattande underhållsåtgärder. Däremot får gärna möjligheter till kostnadsbesparande tilläggsinvesteringar föreligga, då låga driftskostnader är en viktig faktor för fastighetens värdeutveckling.

Varje investering skall förläggas till specifika dotterbolag, i vilka allmänhet och institutioner skall erbjudas att investera. HMS ansvarar för de centrala förvaltningsåtgärderna för hela beståndet, utvärderar kontinuerligt investerings- och avyttringsmöjligheter samt genomför förvärv och framtida försäljningar.

Varje projekt skall ha en maximal löptid på upp till 10 år med ett förbestämt avkastningskrav innebärande att fastigheterna skall säljas så snart dessa har uppnåtts.

## Motiv för investeringar i bostadsfastigheter

Ett av skälen för att investera i fastigheter är att de ofta utgör en investering som kan ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens snabbväxande utveckling. Investeringar i kommersiella fastigheter, t.ex. kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, är ofta mer riskfyllda än bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende.

Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig, enligt styrelsens bedömning, markant från investeringar i kommersiella fastigheter. Skillnaderna beror främst på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den så kallade bruksvärdesprincipen, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. Tillämpningen av bruksvärdesprincipen, vilken beskrivs närmare i stycket "Marknaden", ger en stabil och förutsägbar hyresutveckling, men kan verka hämmande på viljan att investera i nya hyresfastigheter. Detta medför då ett begränsat tillskott av nya bostäder, och efterfrågan på hyreslägenheter byggs sällan bort.

De stabila intäcksströmmarna och de relativt förutsägbara omvärldsfaktorerna som följer med bruksvärdesprincipen gör hyresfastigheter till intressanta och långsiktiga investeringsobjekt. Att investera i bostadsfastigheter innebär även, enligt styrelsens bedömning, möjlighet till god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

## Hur skapas avkastningen?

Större delen av avkastningen från HMS hyresfastigheter kommer från de löpande hyresintäkterna och en mindre del från en förväntad värdeökning. De fastigheter som Bolaget kan överväga att förvärva har en genomsnittlig ideal direktavkastning mellan 7 och 8 procent. Med direktavkastning avses hyresintäkter minus driftskostnader och före finansiella kostnader. Hyresreglering i enlighet med bruksvärdesprincipen görs tillsammans med allmännyttan varför möjligheterna till hyreshöjningar kan variera från år till år. Utrymmet för hyresregleringar är beroende av de faktiska periodiska kostnadsnivåer som påverkar fastighetsförvaltning i regionen, samt räntenivån på marknaden.

## Intäktsslag

De löpande intäkterna i Hyresfastighetsfonden kommer från förvaltningsavgifter, som debiteras dotterbolagen i vilka investeringarna gjorts.

Intäkterna delas upp i fasta och rörliga avgifter. De fasta avgifterna är bestämda till 200 Kkr per år och dotterbolag. De rörliga avgifterna uppgår till 0,3 procent per år av fastigheternas bokförda värde.

## Sänkning av driftskostnader

Driftskostnaderna i ett bostadshus består till största delen av energiförbrukning och löpande underhållsåtgärder. Det finns ett flertal åtgärder som kan vidtas för att sänka energiförbrukningen, exempelvis byte till modernt värmesystem, tilläggsisolering av väggar och tak, byte av fönster och ventilationssystem.

Bolaget har redan konverterat värmesystemet i den först förvärvade fastigheten, där man ersatte oljeeldningen med bergvärme.

Reducerade driftskostnader påverkar fastighetens värde.



### Finansieringsmodell för kommande förvärv

Samtliga förvärv skall ske i dotterbolag till Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB. Finansieringen skall erhållas genom banklån och via investeringserbjudanden till allmänhet och institutioner. Dessa erbjudanden kommer att ske direkt från dotterbolagen, och därvid avse en direkt investering i en specifik fastighet eller i ett specifikt bestånd. Erbjudna instrument kan vara aktier, företagsobligationer, vinstandelsbevis eller liknande, beroende på vad som anses vara den mest lämpliga finansieringsmodellen för det aktuella objektet.

Inför varje framtida investeringstillfälle kommer relevanta erbjudandehandlingar att upprättas,

I sammanhanget bör upprepas att den nyemission som presenteras i detta prospekt sker i syfte att finansiera moderbolagets struktur och förvaltningsverksamhet, och att emissionslikviden således inte är avsedd för en specifik fastighetsinvestering.

### Belåningsgrad

Bolaget tillämpar inte någon lägsta gräns för sin belåning vid fastighetsförvärv, men målsättningen är att den genomsnittliga bankfinansierade belåningen ska utgöra mellan 60 - 80 procent av köpeskillingen. Bolaget överväger lämplig belåningsgrad från fall till fall, utifrån vad som bedöms vara hållbart och lönsamt.

### Att finna lämpliga förvärvsobjekt

Som nämnts ovan prioriteras hyresfastigheter på expansiva orter. Till dessa orter räknas inte storstadsregionerna, där hyresfastigheter tenderar att säljas för så höga priser att HMS avkastningskrav inte kan uppnås.

En god hjälp vid val av lämpliga orter för förvärv utgörs av sk. fastighetsindex, vilka beskrivs närmare i stycket "Marknaden"

### Existerande fastighetsbestånd

Dotterbolaget Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB (publ) har den 1 oktober 2010 investerat i en fastighet i Hallsbergs kommun till ett marknadsvärde på 3,9 Mkr. Beståndet består av nio (9) stycken lägenheter och ligger centralt i Sköllersta. Den 18 februari 2011 installerades ett bergvärmesystem (tidigare oljevärme) för cirka 320 Tkr som förväntas reducera driftkostnaderna med cirka 70 Tkr på årsbasis. Hyresintäkterna uppgår till cirka 440 Tkr och driftkostnader till cirka 160 Tkr på årsbasis. Fastigheten är fullt uthyrd.

Dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) har den 5 oktober 2011 investerat i en fastighet i Eskilstuna till ett marknadsvärde om 41,95 Mkr. Förvärvet är finansierat med banklån med marknadsränta om cirka 4 % och som säkerhet för lånet finns det fastighetsinteckningar upp till 34 Mkr, säljrevers om 1,5 Mkr med 3 % fastränta och 8 MSEK har finansierats av Nordic m2 Investment AB (556782-1532) med 6 % fastränta vilket motsvarar moderbolagets externa kostnader för att finansiera detta. resterande har finansierat av Nordic m2 Investment AB med 6 % fastränta vilket motsvarar moderbolagets externa kostnader för att finansiera detta Beståndet består av åttiosju (87) stycken lägenheter och ligger centralt i Eskilstuna. Hyresintäkterna uppgår till cirka 4,5 Mkr och driftkostnaderna till cirka 1,8 Mkr på årsbasis. Fastigheten är fullt uthyrd.





## Fastighetsmarknaden

Styrelsen för Hyresfastighetsfonden är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd till stor del är beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m.

Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå på grund av ett begränsat tillskott av nya bostäder. Bostadshyrorna kommer att fortsätta att vara stabila eller stigande. Orsaken till detta är inte bristsituationen på många orter utan bruksvärdessystemet. Det är kostnadsutvecklingen i det kommunala bostadsbolaget i respektive ort som utgör grunden till en förändring av hyresnivån som bestäms i årliga förhandlingar mellan allmännyttan på orten och den lokala hyresgästföreningen.

Ökade kostnader för t.ex. energi påverkar i hög grad hyrorna som i huvudsak följer kostnadsutvecklingen för förvaltning. Det har inneburit en stabil och långsamt stigande hyresutveckling för bostäder. Sedan 1994 har hyrorna årligen ökat med i snitt 2,33 procent enligt SCB. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet. Stockholms innerstad skiljer sig från övriga landet och är starkt påverkad av möjligheten till bostadsrättsombildning. Direktavkastningsnivån i Stockholms innerstad är idag endast 2,50–4,25 procent.

## Den svenska marknaden

Sverige är i ett internationellt perspektiv ett av världens mest reglerade länder när det gäller att äga fastigheter. Detta uppfattas som en positiv omständighet och har lett till att många internationella investerare av denna anledning under de senaste åren investerat stora summor i den svenska fastighetsmarknaden, framförallt i storstadsregionerna. Detta har lett till att priserna på fastigheter stigit till nivåer som gjort att direktavkastningen blivit oacceptabelt låg. Bolaget har därför valt att förvärva hyresfastigheter i mindre och medelstora orter, där framtida vakanser bedöms som låg. HMS söker kontinuerligt efter fastigheter på orter som kan uppvisa ett brett och diversifierat näringsliv och där man kan förvänta en hög direktavkastning.

Motbakgrund av den stora inflyttningen till storstadsregionerna under de senaste årtiondena och den stora bristen på nybyggnation har trycket på bostäder ökat väsentligt i dessa regioner vilket har inneburit att priserna och därmed direktavkastningsnivåerna på direkt ägda fastigheter drastiskt förändrats till det sämre för en fastighetsägare. Däremot föreligger det enligt Styrelsens bedömning stora möjligheter att på mindre och medelstora orter köpa fastigheter till rimliga prisnivåer och därmed få en högre direktavkastning.

## Tillgångsslag

Svenska bostadshyresfastigheter har över tiden visat god avkastning i förhållande till risk. Enligt data från IPD Svensk Fastighetsindex är totalavkastningen för bostäder (den löpande avkastningen tillsammans med värdetillväxten) 11,8 procent per år för perioden 1998-2008. Volatiliteten, det vill säga uppmätta avvikelser från den genomsnittliga avkastningen, är dock lägre för bostadshyresfastigheter än för övriga fastighetsslag, och väsentligt lägre än för börsnoterade aktier.

## Bruksvärdesprincipen

En av orsakerna till att hyresbostäder kombinerar hög avkastning med låg risk är det unika system för hyressättning som finns i Sverige, den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen – bruksvärdesprincipens föregångare – utvecklades under andra världskrigets syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.

Enligt SCB var snittkostnaden för nybyggnation år 1970 cirka 1 400 kronor/ kvm (inklusive tomt, anläggningskostnader och moms) med hyror för sådana fastigheter på 100 kronor/ kvm dvs. cirka 10 procent av fastighetens värde. Idag ligger snittkostnaden för nybyggnationer på cirka 24 000 kronor/ kvm med hyresnivåer för sådana fastigheter på cirka 1 200 kronor/kvm. För begagnade fastigheter i mindre och mellanstora svenska orter där Bolaget avser att förvärva fastigheter ligger priset på cirka 7 000–12 000 kronor/kvm, med hyresnivåer även idag på cirka 10 procent på grund av bruksvärdesprincipen. I sammanhanget kan noteras att KPI under samma period har ökat 7 gånger och hyran 12 gånger men byggkostnader med 17 gånger (Källa: SCB).



Hyressättningen för bostäder är baserad på kostnadsutvecklingen, till skillnad från kommersiella fastigheter som är helt marknadsdrivna. Detta medför jämnare intäktströmmar för bostäder. Över tid ger det en fördelaktig värdeutveckling för fastigheten och investeraren. Enligt gällande lag får hyran för en lägenhet inte påtagligt överstiga hyran för en likvärdig lägenhet i det kommunala bostadsbeståndet. Varje år genomförs hyresförhandlingar mellan representanter för hyresgästerna och fastighetsägaren. Fastighetsägaren har då rätt att begära kompensation för ökade kostnader. I snitt har hyrorna för bostäder i Sverige ökat med cirka 2,5 procent per år perioden 1998–2008, enligt statistik från IPD/Svenskt Fastighetsindex. Det innebär att kassaflödena från bostadsfastigheter över tid är säkrare än för övriga typer av fastigheter, enligt styrelsens bedömning.

### Bostadsbrist

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsrapport har totalt 124 (42 procent) av landets alla 290 kommuner bostadsbrist. Cirka 60 procent av befolkningen bor i kommuner med brist på bostäder. Under åren 1993–2009 ökade andelen kommuner med brist på bostäder från 7 procent till dagens 42 procent. Andelen med överskott på bostäder minskade från 60 procent till 18 procent. Prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatta obalanser mellan utbud och efterfrågan och ökad bostadsbrist på många orter, framförallt på universitets- och högskoleorter. Befolkningsstillväxt, dålig produktivitet utveckling inom byggsektorn och ett system för hyressättning som dämpar hyrestillväxten är faktorer som skapat en bristsituation på den svenska bostadsmarknaden. Sammantaget finns det en stor och attraktiv marknad för den som vill investera i svenska hyresbostäder. Den kostnadsbaserade årliga hyresjusteringen och bristsituationen på den svenska bostadsmarknaden innebär en kombination av låg risk och god avkastning.

### Viktiga marknads- och omvärldsfaktorer för Hyresfastighetsfonden

En god hjälp vid val av lämpliga orter för förvärv utgörs av ortsvis upprättade och kontinuerligt uppdaterade fastighetsindex. Dessa index bestäms årligen, och baserar sig på sådana faktorer som hyresutvecklingen och annan statistik hänförlig till de kommunala bostadsbolagen, sysselsättningsstatistik, genomförda fastighetsaffärer och avslutningsår. Ett exempel på återkommande rapporter enligt detta mönster är fastighetskonsultföretaget NAI Svefa.

Vid analys av tänkbara förvärvsobjekt för Hyresfastighetsfonden läggs stor vikt vid sådana omvärldsfaktorer som lokala fastighetsindex och historisk och förväntad utveckling av hyresnivån på orten. Härfter utvärderas fastighetens historiska finansiella utveckling, underhållsbehov och möjligheter till hyresjusteringar och kostnadsbesparingar. Slutligen verifieras Bolagets analys av marknadsfaktorer, fastighetens ekonomiska förutsättningar och den totala investeringskalkylen genom en värdering utförd av ett auktoriserat värderingsinstitut med god lokal kännedom.

### Konkurrenssituation

Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Detta innebär att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än för kommersiella fastigheter, dock till priset av större konkurrens om objekten. Generellt kan dock sägas att antalet investerare minskar med storleken och priset på de fastighetsbestånd som finns på marknaden. Den svenska fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget som en av de mest likvida och aktiva i Europa.

### Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

Bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:

#### 1. Allmännyttan

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet, och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen, som ofta ägs av kommunen, är enligt det lagreglerade bruksvärdessystemet, prisledande och hyressättande på orten. Detta är den stora skillnaden mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

#### 2. Privata fastighetsägare

Privata fastighetsägare är en betydande kategori inom såväl varje ort som i hela landet, dock betydligt mindre än allmännyttan, inom bostadsfastigheter. Stora privata ägare av bostadsfastigheter är t.ex. Stena Fastigheter och Akelius.

#### 3. Börsbolag

De flesta börsbolagen har sin tonvikt på kommersiella fastigheter även om flera av dem även har ett stort ägande av bostadsfastigheter. Vissa börsbolag t.ex. Hebahar huvudsaklig inriktning på bostäder och även t.ex. Wallenstam och Balder har en betydande andel bostäder i sin fastighetsportfölj.

#### 4. Institutioner och andra finansiella ägare

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar m.fl. har historiskt



sett haft betydande engagemang inom bostadssektorn och fortsätter även att nyinvestera inom denna sektor. Följande finansiella ägare är bl.a. aktiva på den svenska marknaden: Niam, Aberdeen Property Investors, Svensk Fastighetsfond, Svea Fastigheter, Brinova, Svenska Bostadsfonden m.fl.

#### **5. Fastighetsaktiefonder**

Till detta tillkommer olika banker, fondkommissionärer m.fl. som marknadsför investeringar i olika fastighetsaktier, fond-i-fond upplägg m.m., men dessa skiljer sig fundamentalt från ovannämnda exempel på operatörer som investerar direkt i fastigheterna och inte via någon börs eller annan marknadsplats.

Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden och under toppåret 2007 omsattes fastigheter för 140 miljarder kronor.

Under finanskrisen saktade transaktionsmarknaden in väsentligt. Den totala volymen 2008 blev dock endast 9 procent lägre på grund av statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter. Under 2009 har det varit fortsatt trögt på grund av finansieringssvårigheter och allmän osäkerhet om marknaden vilket har fått till följd att köpare och säljare har haft svårt att mötas. Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är GE Real Estate, Morgan Stanley, Whitehall Funds (Goldman Sachs), Merrill Lynch, Blackstone Group, REIT Asset Management, Doughty Hanson, London & Regional, Valad, Boulton, DB Real Estate, Degi, Deka, CGI, ING och ABN AMRO.





## STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Vid extra bolagsstämma den 2 februari 2011 valdes nedanstående personer till styrelseledamöter i Bolaget tills nästa ordinarie bolagsstämma. Styrelsen kommer att kompletteras med 1-2 ledamöter inför nästa årsstämma.

### Peter Asp, f 1947

Styrelseordförande

Peter Asp är utbildad som civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg och har jobbat med företagsvärderingar.

Innehav: 26 288 415 B-aktier inklusive närstående (Peter Asp Management AB).

Bolagsengagemang de senaste fem åren	Befattning	Period
ICT Norden Fastigheter AB (publ)	SO	2007 t.o.m. 2009
ICT Bergslagen AB	SO	2007 t.o.m. 2009
Handelshuset i Lindeberg AB/ Guld Invest Norden AB (publ)/ Nano Miljö AB/ Peter Asp Management AB/ Fergin Sweden AB/ Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)/ Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)/ Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)/ NMX Metal Exchange AB (publ)	SO SO SO SO SO SO SO SO SO SO	2007 t.o.m. 2009 2008 t.o.m. 2008 2006 t.o.m. 2011 1990 – 2008 – 2010 – 2010 – 2010 – 2011-

Innehav över 5 % de senaste fem åren

Peter Asp Management AB

Guld Invest Norden AB (publ)

Fundior AB (publ)

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

### Matti Lilljegen, f 1971

Ledamot och VD

Matti Lilljegen är utbildad som byggnadsingenjör. Han har varit med som grundare bl.a. för ICT Norden Fastigheter AB (publ)

Innehav: 19 500 000 styck A-aktier och 92 999 999 styck B-aktier inklusive närstående (Nordic m2 Investment AB)

Bolagsengagemang de senaste fem åren:	Befattning:	Period:
Victor Janson 1890 AB	Ledamot	2000 t.o.m. 2008
Maxwells AB	Ledamot	2006 t.o.m. 2008
Penrock Invest AB	Ledamot	1998 t.o.m. 2009
Handelshuset i Lindesberg AB	Ledamot/VD	2007 t.o.m. 2009
ICT Bergslagen AB	Ledamot/VD	2007 t.o.m. 2009
ICT Norden Fastigheter AB (publ)	Ledamot/VD	2006 t.o.m. 2009
Guld Invest Norden AB (publ)	Ledamot/VD	2008 t.o.m. 2009
PharmaPro Scandinavia AB	Ledamot	2010 –
La Desirée Sweden AB	Ledamot	2009 –
Nordic M2 Investment Holding AB (publ)	Ledamot/VD	2009 –
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)	Ledamot VD	2010 –
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	Ledamot/VD	2010 –
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)	Ledamot/VD	2010 –
NMX Metal Exchange AB (publ)	Ledamot/VD	2011-



#### Innehav över 5 % de senaste fem åren:

AU Holding AB (publ)  
ICT Norden Fastigheter AB (publ)  
Guld Invest Norden AB (publ)  
Nordic M2 Investment Holding AB (publ)  
Fundior AB (publ)

#### Krister Landström, f 1961

Ledamot

Krister Landström är egen företagare inom reklam och fastighetsbranschen.

Innehav: 3 000 000 styck B-aktier

#### Bolagsengagemang de senaste fem åren:

LPT Reklam i Hallsberg AB  
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ)  
Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ)  
Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ)  
NMX Metal Exchange AB (publ)  
Nordic M2 Investment AB

#### Befattning:

Ledamot/VD  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant

#### Period:

1986 –  
2011 –  
2010 –  
2010 –  
2011-  
2011-

Innehav över 5 % de senaste fem åren:

LPT i Hallsberg AB

#### Revisor

Revisor till Bolagets revision intill nästa årsstämma är Auktoriserade revisor Örjan Alexandersson från Grant Thornton AB (Örebro). Alexandersson är medlem i FAR

#### Revisionsbyrå

Grant Thornton

Adress: Grant Thornton

Box 504

SE-701 50 Örebro

Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ): 0 aktier

#### Ekonomi

Carolina Helgesson och Lina Alexis

#### Bokföringsbyrå:

Admit Ekonomi i Örebro AB

Adress: Admit Ekonomi i Örebro AB

Box 1631

SE-701 16 Örebro

Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) 0 aktie.

Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunnande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av Bolagets nuvarande styrelseledamöter har dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, tvångslikvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller VD; fått anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags styrelse eller ledningsgrupp.

Ingen av Bolagets styrelsemedlemmar har slutit något avtal med Bolaget om förmåner efter avslutat uppdrag. Varken styrelsens ordförande, styrelseledamöter, verkställande direktör, rådgivare eller revisor har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets policy.

### **Ersättningar och förmåner**

Nuvarande styrelseordförande Peter Asp erhåller 60 000 kronor och ledamot Krister Landström 40 000 kronor som styrelsearvode. Inga bonuseller optionsprogram föreligger.

Avtal om pension eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte.

### **Intressekonflikter**

Styrelsen är inte medveten om att det skulle föreligga någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Hyresfastighetsfonden.

### **Styrelsens arbetsformer**

De nuvarande styrelseledamöternas förordnande löper till årsstämman för verksamhetsåret 2011. Vid årsstämman förrättas val av styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Inga avtal om förmåner till styrelseledamöterna eller verkställande direktören efter att uppdragen avslutats förekommer. Bolaget har inga kommittéer för revisionsoch ersättningsfrågor. Bolaget uppfyller reglerna för företagsstyrning i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget tillämpar inte svensk kod för bolagsstyrning, då Bolaget inte är ett aktiemarknadsbolag.

### **Anställda**

Bolaget har en anställd - Matti Lilljegen - som verkställande direktör med en månadslön om 48 000 kronor fr.o.m. 1 augusti 2011. Bolaget har inte tidigare haft några andra anställda.

### Bolagsbildning, associationsform och kontakt detaljer

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget har sitt hemvist i Sverige och sitt säte i Örebro län och Örebro kommun.

Bolaget bildades den 31 augusti 2010 med organisationsnummer 556817-1812. Bolaget stiftades av Nordic m2 Investment AB Box 1826, SE-701 18 Örebro med organisationsnummer 556782-1532, genom Matti Lilljegen. Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december. Bolagets förstaräkenskapsår är förkortat från 31 augusti till 31 december 2010 (4 månader).

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är ett holdingbolag som skall etablera helägda, fastighetsförvaltande dotterbolag. Tillgångarna i Bolaget kommer att utgöras av dotterbolagsaktier och kortfristiga fordringar/placeringar.

Besöksadress: Hyresfastighetsfonden Management, Stubbengatan 2 SE-703 44 ÖREBRO

### Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag till Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med org. nr. 556806-9057 och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med org. nr. 556789-7177. Ägarandelarna i dessa bolag uppgår till 99,76% respektive 98,44%.

### Bolagets adress och kontaktuppgifter

Postadress: Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) Box 1826 SE-701 18 ÖREBRO

Tel: 019 – 55 55 346 Fax: 019 – 55 55 347

E-post: [info@hyresfastighetsfonden.se](mailto:info@hyresfastighetsfonden.se),

Hemsida: [www.hyresfastighetsfonden.se](http://www.hyresfastighetsfonden.se)

Samtliga styrelsemedlemmar kan nås via Bolagets kontaktvägar enl ovan.

### Tillståndspliktig verksamhet

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet.

### Väsentliga avtal

Bolaget har vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inte ingått några avtal av väsentlig betydelse.

### Försäkringar

Företagsförsäkring, ansvarsförsäkringar och andra försäkringar är tecknade med Länsförsäkringar Bergslagen i Örebro. Styrelsen bedömer att Bolaget har ett för verksamheten adekvat försäkringskydd.

### Tvister

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller ännu icke avgjorda tvister sedan Bolaget bildades. Styrelsen är ej heller medveten om att sådant ärende skulle vara under uppsegling som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### Prövning av Finansinspektionen avseende särskild avgift

Den 12 oktober underrättades Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB om att Finansinspektionen genomför en prövning av frågan om särskild avgift skall tas ut av Bolaget. Ärendet avser eventuell överträdelse av reglerna om prospekt i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Styrelsen har vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inte meddelats närmare detaljer kring prövningen. Styrelsen har ännu ingen uppfattning om när ärendet kan vara avgjort, eller om storleken hos en eventuell påförd avgift.

### Transaktioner med närstående

Nordic m2 Investment AB (556782-1532), som ägs av Matti Lilljegen, har lånat 8 Mkr till Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) i samband med förvärv av fastigheten Fjärilen 7 i Eskilstuna den 5 oktober 2011. Lånet löper på 5 år med fastränta om 6 % och kan lösas i förtid. Räntan motsvarar moderbolagets kostnader för extern finansiering.

### Handlingar för inspektion

Bolagets årsredovisning för perioden 31 augusti – 31 december 2010 (förkortat räkenskapsår), stiftelseurkund och bolagsordning kan inspekteras i pappersform på Bolagets kontor.

### Utdelningspolicy

Beslut om utdelning till aktieägarna fattas vid bolagsstämma. Styrelsens policy för kommande utdelningar är att 30 % av Bolagets årsresultat efter skatt skall delas ut till aktieägarna. Målsättningen ska inte uppfattas som en garanti för att sådan utdelning kommer att ske.

### Informationspolicy

Bolaget har som policy att inte lämna någon information om, eller kommentera, relationer till kunder, partners eller aktieägare. Bolagets kundlista inklusive hyreslistor är konfidentiella.

Bolaget kommenterar eller lämnar ingen information utöver det som kommuniceras via NG News eller andra officiella kanaler och har valt att endast kommunicera väsentliga händelser. Utöver detta hänvisas till kommunikationstillfällen såsom kvartals- och/eller delårsrapporter.

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) lämnar heller ingen ekonomisk information utöver den som redovisas i årsbokslut, delårsrapporter eller annan ekonomisk rapportering via NG News Under varje år publiceras:

- Kvartalsrapporter • Bokslutskommuniké • Årsredovisning
- Pressmeddelanden/ nyheter i samband med händelser av betydelse

### **Tidpunkter för ekonomisk information**

Bokslutskommuniké (Q4 2011) 2012-02-20

Januari - mars (Q1 2012) 2012-04-23

April - juni (Q2 2012) 2012-07-23

### **Kontoförande institut**

Kontoförande institut, tillika emissionsinstitut i föreliggande nyemission är:

Aqurat Fondkommission AB, Box 3297, 103 65 Stockholm

tel: 08- 544 987 55 Aqurat äger inga aktier i HMS och avser heller inte förvärva några.

### **Forskning och utveckling, patent och licenser**

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.

### **Uppköpserbjudanden**

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.



## AKTIEKAPTITAL, HANDEL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

### Aktieslag

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 919 496,30 kronor fördelat på 192 149 630 aktier varav 19 500 000 (10 röster per aktie) i A-aktie och 172 649 600 B-aktier (1 röst per aktie), med ett kvotvärde om 0,01 kronor. Aktierna är fritt överlåtbara och ger lika rätt till utdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Bolagets aktier är kontoförda på person och aktieboken hanteras av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC) ([www.euroclear.se](http://www.euroclear.se)). ISIN kod för Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) B-aktie är SE0003918358

### Ägarförhållande

Nedanstående tabell visar aktieägarna i Bolaget samt respektive ägarandel inklusive ej registrerat aktiekapital per 30 september 2011.

Namn	Antal A aktier	Antal B aktier	Antal % av röster	Antal % av kapital
Nordic m2 Investment AB	9 500 000	1 112 199 999	83,56	68,54
Peter Asp	0	20 618 409	5,61	10,73
Madeleine Rostedt	0	5 896 806	1,60	3,07
Peter Asp Management AB	0	5 670 006	1,54	2,95
Mayne Rostedt	0	5 292 005	1,44	2,76
Bisquet S.A.	0	4 762 805	1,30	2,48
Krister Landström	0	3 000 000	0,82	1,56
Övriga, 116 st	0	15 209 600	4,14	7,92
Totalt	19 500 000	172 649 630	100,00	100,00

\* Nordic m2 Investment AB ägs av Matti Lilljegen

\*\* Peter Asp Management AB ägs av Peter Asp

### Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan redovisar aktiekapitalets förändring sedan Bolaget bildades 31 augusti 2010.

Tabellen nedan redovisar aktiekapitalets förändring sedan Bolaget bildades 31 augusti 2010.

Datum Händelse	Ökning av antal aktier Ser A	Ökning av antal aktier Ser B	Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
20100831 Bolagets bildande		5 000 000	50 000,00	5 000 000	50 000,00	0,01
20101130 Apportemission	19 500 000	125 500 000	1 450 000,00	150 000 000	1 500 000,00	0,01
20110304 Nyemission		2 850 000	28 500,00	152 850 000	1 528 500,00	0,01
20110531 Nyemission		39 299 630	392 996,30	192 149 630	1 921 496,30	0,01
201112-- Föreliggande nyemission*		96 074 815	960 748,15	288 224 445	2 882 244,45	0,01
	19 500 000	268 724 445				
			288 224 445			

\*=vid full teckning

### **Bemyndigande**

Vid årsstämma den 23 maj 2011 beslutades att, under tiden fram till årsstämman våren 2012, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av aktier och/eller vinstandelslån och/ eller konvertibla skuldebrev och/ eller utgivande av obligationskuldebrev mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller annars med villkor och att där vid kunna avvika från aktieägares företrädesrätt. Genom beslut med stöd av detta bemyndigande skall kapitalet kunna ökas med sammanlagt högst det belopp som ryms inom den vid var tid gällande bolagsordningens kapitalgräns. Den enda begränsning som gäller är att emission skall ske till lägst marknadspris för aktien.

### **Handel i Bolagets aktie**

Sedan den 17 november 2011 är Hyresfastighetsfondens B-aktie upptagen till handel vid NGM Nordic MTF, där den identifieras med kortnamnet HMS.

### **Aktieägaravtal**

Styrelsen för Hyresfastighetsfonden känner inte till något särskilt aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare.

### **Övriga värdepapper**

Utöver ovan beskrivna aktier i Bolaget finns inte några övriga värdepapper utgivna i Bolaget.

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) bildades den 31 augusti 2010. Bolagets första årsredovisning är reviderad och omfattar endast perioden september-december 2010. Denna årsredovisning, inklusive revisionsberättelse, inkluderas i sin helhet längre bak i detta prospekt. Vidare har Bolaget upprättat en rapport för perioden januari – september 2011. Periodrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Även denna rapport inkluderas längre bak i detta prospekt.

Bolagets finansiella historik är således begränsad. Årsredovisning 2010 och rapportperiod 2011 överlappar endast med en månad (september). Jämförelser med motsvarande perioder föregående år har därför inte uppställts i den översiktliga sammanställningen av koncernrapporterna nedan.

I detta avsnitt presenteras även en uppställning över koncernens eget kapital och nettoskuldsättning per 2011-09-30. Denna uppställning har upprättats i det specifika syftet att ingå i detta prospekt och har inte granskats av Bolagets revisor.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

### Prognoser

I likhet med de flesta verksamheter som står inför förväntad expansion är utvecklingen i HMS svåröversäglig. Bolaget har därför valt att för närvarande inte lämna resultat- eller omsättningsprognoser.

### Tendenser

I dagsläget finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha väsentlig inverkan på HMS affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Ej heller föreligger enligt styrelsens uppfattning några sådana tendenser vad gäller produktion, kostnader, fastighetspriser eller hyresnivåer.





### Koncernens resultaträkning:

Kr	2011-01-01 - 2011-09-30	2010-09-01 - 2010-12-31
Nettoomsättning	746 369	127 377
Summa rörelseintäkter	746 639	127 377
Rörelsens kostnader		
Handelsvaror	-725 648	-142 117
Övriga externa kostnader	-60 767	-180 246
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-92 094	-4 016
Summa rörelsens kostnader	-878 509	-326 379
Rörelseresultat	-132 140	-199 002

### Resultat från finansiella investeringar

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-925 075	-597
Ränteintäkter	38 153	139
Räntekostnader	-330 787	-49 122
Resultat efter finansiella poster	-1 349 849	-248 582
Minoritets andel (RR)	191 196	28 350
Förändring uppskjuten skatt		2 059
Årets resultat	-1 156 594	-220 232

### Koncernens balansräkning:

Kr	110930	101231
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	449 611	184 564
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 924 573	3 392
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	306 350	
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 131 924	
Summa anläggningstillgångar	4 374 183	6 015 412
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	16 048	6 971
Fordringar hos koncernföretag	0	620 000
Övriga fordringar	58 840	13 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 887	231 839
Kassa och bank	2 077 171	700 862
Summa omsättningstillgångar	2 312 946	1 572 769
SUMMA TILLGÅNGAR	6 687 129	7 588 181



EGET KAPITAL OCH SKULDER Kr	110930	101231
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 921 496	50 000
Pågående nyemission	0	1 450 000
Summa	1 921 496	1 500 000
Fritt eget kapital/ Ansamlad förlust		
Fria reserver	1 348 833	0
Årets resultat	-1 156 594	-222 332
Summa	192 239	-220 232
Summa eget kapital	2 113 735	1 279 768
Minoritetsintresse	13 628	235 207
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	175 008	109 835
Summa avsättningar	175 008	109 835
Långfristiga skulder		
Konvertibla lån	1 076 868	3 024 000
Skulder till kreditinstitut	2 100 442	2 183 845
Summa långfristiga skulder	3 177 310	5 207 845
Kortfristiga skulder		
Andra skulder till kreditinstitut	111 204	11 204
Leverantörsskulder	100 986	217 777
Skulder till koncernföretag	659 296	6 221
Övriga skulder	153 473	869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 489	419 455
Summa kortfristiga skulder	1 207 448	755 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 687 129	7 588 181
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter	2 758 000	2 758 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Koncernens kassaflödesrapport:

Kr	2011-01-01 - 2011-09-30	2010-09-01 - 2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 349 849	-248 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 025 043	4 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-324 806	-243 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	636 132	312 903
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	451 923	589 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	763 249	658 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-523 788	293 133
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 850	-306 350
Förvärv av finansiella tillgångar	-145 774	-17 736
Försäljning av finansiella tillgångar	1 335 721	34 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten	635 309	3 502
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	211 166	50 000
Amortering av låneskulder	-233 415	-10 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 249	39 043
Årets kassaflöde	1 376 309	700 862
Likvida medel vid periodens början	700 862	-
Likvida medel vid periodens slut	2 077 171	700 862



## Allmänt

Bolagets finansiella historik är begränsad. Årsredovisning 2010 och rapportperiod 2011 överlappar endast med en månad (september). Jämförelser med motsvarande perioder föregående år har därför inte kunnat uppställas i kommentarerna till den finansiella utvecklingen.

Verksamheten har trots den korta historiken inletts, och de första fastighetsförvärven har genomförts.

## Resultat- och omsättningsutveckling

### September – december 2010

Omsättningen uppgick till 127 Tkr. Intäkterna utgjordes av fakturerade tjänster inom fastighetsanalys. Dessutom bidrog hyresintäkterna från koncernens första hyresfastighet inföll under året med 70 Tkr. Rörelsens kostnader, vilka uppgick till 326 Tkr utgjordes av revisionsarvoden och vissa inköp av handelsvaror. Rörelseresultatet blev -199 Tkr. Räntekostnaderna uppgick till 49 tkr, och koncernens resultat uppgick efter justering för minoritetsintressen till -220 Tkr.

### Januari-september 2011

Omsättningen under årets första nio månader uppgick till 746 Tkr och utgjordes till största delen av intäkter från fakturerade fastighetsanalyser och hyresintäkter om ca 330 tkr. Rörelsekostnaderna uppgick till 878 Tkr, vilket medförde ett rörelseresultat om -132 Tkr.

En realisationsförlust vid avyttringen av innehavet i Fundior AB uppgick till 925 Tkr, och räntekostnaderna till 331 Tkr. Det minoritetsjusterade resultatet för perioden blev -1,2 Mkr.

Kostnader specifikt relaterade till förberedelser inför listningen av Bolagets aktie belastade årets första nio månaders resultat med 250 Tkr.

## Investeringar

### September – december 2010

I början av december 2011 inleddes Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) som första dotterbolag i koncernen, och den första fastighetsrelaterade investeringen genomfördes i samband med förvärv av en hyresfastighet i Hallsberg, till det bokförda värdet 3,4 Mkr, samt i aktier i det Aktietorgslistade Fundior AB, bokförda till förvärvspriset 2,1 Mkr.

Tilläggsinvesteringar i hyresfastigheten inleddes i samband med förvärvet, och uppgick till 100 Tkr från tidpunkten för förvärvet fram till årsskiftet.

Finansieringen av investeringarna skedde genom nyemission om 1,5 Mkr, upptagande av konvertibla lån om 3,0 Mkr samt lån hos kreditinstitut om 2,2 Mkr.

### Januari-september 2011

Under året har moderbolaget köpt in andelar från utomstående ägare i dotterbolagen till ett värde av 524 Tkr. Vidare har aktierna i Fundior försålts för 1,4 Mkr. Installationen av bergvärmeanläggningen fullföljdes, varvid ytterligare 260 tkr investerades i fastigheten i dotterbolaget Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB (publ). 175 Tkr har investerats i materiella och finansiella tillgångar. En del av det kassaflödesrelaterade överskottet från investeringsverksamheten invändes till amortering av låneskulder om 233 Tkr.

## Kassaflöde

### September – december 2010

Till kassaflödet 2010 bidrog den löpande verksamheten med -244 Tkr. Genom minskningar i rörelsefordringar och öknings i rörelseskulder ökade kassaflödet med 658 Tkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 Tkr, och från finansieringsverksamheten kom 39 Tkr. Kassan vid årets slut uppgick till 701 Tkr.

### Januari-september 2011

Den löpande verksamhetens bidrag till kassaflödet blev under perioden -325 Tkr. Förändringar i rörelsekapitalet frigjorde 763 Tkr, och investeringsverksamheten ytterligare 635 Tkr, medan finansieringsverksamheten belastade kassaflödet med -22 Tkr. Periodens sammanlagda kassaflöde uppgick till 1,4 Mkr, och kassan var vid utgången av september 2,1 Mkr.

### Väsentliga händelser efter 30 september 2011

Under oktober 2011 förvärvade HMS, genom dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ), en fastighet i Eskilstuna för 41,95 Mkr med en årshyra om cirka 4,5 Mkr.

Förvärvet är finansierat med banklån med marknadsränta om cirka 4 % och som säkerhet för lånet finns det fastighetsinteckningar upp till 34 Mkr, säljrevers om 1,5 Mkr med 3 % fastränta och 8 mkr har finansierats av Nordic m2 Investment AB (556782-1532) med 6 % fastränta vilket motsvarar moderbolagets externa kostnader för lånefinansiering. Lånet kommer inte att amorteras med medel från föreliggande nyemission.

Den 17 november inföll första handelsdagen för Bolagets aktie på NGM MTF. Styrelsen bedömer att kostnader efter 30 september 2011 vilka är direkt relaterade till noteringsprocessen uppgår till ca 120 Tkr.



## Materiella tillgångar

Bolagets materiella tillgångar består vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt av fastighet i dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med bokfört värde om 3 900 000 kronor (20110930) och i Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med bokfört värde om 41 950 000 kronor (20111005).

## Lånebehov

Styrelsen ser inga behov för moderbolaget att uppta några lån. Upptagande av lån i dotterbolag kommer att ske i samband med framtida investeringar, och då i en omfattning och struktur som utformats specifikt för den aktuella investeringen. Framtida lånebehov kan därför inte kvantifieras idag.

## Rörelsekapital

Med rörelsekapital avses här Bolagets tillgängliga likvida medel och dess möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månader. Medlen från den emission som presenteras i detta prospekt skall användas för att skapa förutsättningar för HMS att expandera sitt fastighetsbestånd.

Detta innebär att en del av den tillförda emissionslikviden skall användas för kapitalinsatser och finansieringsåtgärder i nya dotterbolag i samband med nya fastighetsinvesteringar (Hyresfastighetsfond nr 3, 4 osv), och en del skall användas för att förstärka organisationen i moderbolaget för effektiv förvaltning av det växande beståndet. Skulle emissionen inte fulltecknas kommer användningen av likviden att prioriteras enligt följande:

1. Emissionslikvid upp till 1,7 MKr används i sin helhet för insatser och finansieringsprogram i dotterbolagen.
2. Emissionslikvid överstigande 1,7 MKr upp till högsta emissionsbeloppet (ca 5,2 MKr efter emissionskostnader) används för organisationsutvecklingen.

Det förekommer inga åtaganden om ofinansierade fastighetsförvärv.

## Eget kapital och Nettoskuldsättning (Kr)

Per 2011-09-30

Summa kortfristiga skulder	1 207 448	Kassa	0
Mot borgen	0	Likvida medel (bankkonto)	2 077 171
Mot säkerhet, not 1	111 204	Lätt realiserbara värdepapper	0
Blancokrediter	1 096 244	Likviditet	2 077 171
Summa långa skulder	3 177 310	Kortfristiga fordringar	235 775
Mot borgen	0	Kortfristiga bankskulder (Almi)	0
Mot säkerhet, not 1	2 100 442	Kortfristig del av långfristiga skulder	111 204
Blancokrediter	1 077 868	Andra kortfristiga skulder	1 096 244
Eget kapital inkl minoritet	2 127 363	Kortfristiga skulder	1 207 448
Aktiekapital	1 921 496	Netto kortfristig skuldsättning	-1 105 498
Övrigt tillskjutet kapital	0		
Balanserat resultat	1 348 833		
Årets resultat	-1 156 594	Långfristiga banklån	2 100 442
Minoritetsintresse	13 628	Emitterade obligationer	0
		Andra långfristiga lån	1 076 868
		Långfristig skuldsättning	3 177 310
		Nettoskuldsättning	2 071 812

Not 1: Fastighetsinteckning 2 758 000 kr avseende Hallsberg Åsen 1:67.

Nedanstående sammanfattning av vissa svenska skatteregler är baserad på nu gällande lagstiftning. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för innehavare av aktier och teckningsrätter som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen är inte avsedd att vara uttömmande och behandlar exempelvis inte situationer där värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som har varit fåmansföretag. Inte heller behandlas de särskilda lättnadsregler som i vissa fall är tillämpliga på utdelningar och kapitalvinster på aktier i onoterade bolag. Varje aktieägare bör därför inhämta råd från skatteexpertis avseende sin specifika situation. Bolaget påtar sig inte ansvaret att innehålla källskatt.

### Kapitalvinst/-förlust

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas separat för varje värdepappersslag, varvid omkostnadsbeloppet för samtliga avyttrade värdepapper av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av den s.k. genomsnittsmetoden. Det innebär att det genomsnittliga omkostnadsbeloppet på innehavda aktier i Hyresfastighetsfonden normalt påverkas om teckningsrätter utnyttjas för att förvärva ytterligare aktier av samma slag och sort. Schablonregeln, som innebär att omkostnadsbeloppet alternativt får bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsintäkten, får användas vid avyttring av marknadsnoterade aktier. Aktierna i Hyresfastighetsfonden handlas på NGM Nordic MTF och klassificeras därmed ur skatterättslig synpunkt som marknadsnoterade. Även teckningsrätterna till förvärv av nya aktier avses att marknadsnoteras.

### Fysiska personer

Kapitalförlust på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (aktiebeskattade värdepapper, t ex teckningsrätter och interimssaktier) är fullt avdragsgill mot kapitalvinst samma år på marknadsnoterade eller o-noterade aktier och delägarätter. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 Tkr och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent.

### Juridiska personer

Hos aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 26,3 procent skatt. För aktiebolag medges avdrag för kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som innehas som kapitalplacering endast mot kapitalvinst på delägarätter. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas under ett visst år, får dras av mot kapitalvinst på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda regler gäller för vissa speciella företagskategorier.

### Utnyttjande av erhållen teckningsrätt

Om innehavare av aktier i Hyresfastighetsfonden utnyttjar erhållna teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöses ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för aktierna utgörs av emissionskursen. Vid en avyttring av aktierna kommer aktieägarens omkostnadsbelopp för samtliga aktier av samma slag och sort att läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Interimsaktier, s.k. BTA och vanliga aktier anses inte vara av samma slag och sort förrän beslutet om nyemission har registrerats.

### Avyttring av erhållen teckningsrätt

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen kan avyttra sina teckningsrätter. Skattepliktig kapitalvinst ska då beräknas. För teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Bolaget är anskaffningsutgiften noll. Schablonregeln får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsintäkten minskad med utgifter för avyttring ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

### Behandling av förvärvad teckningsrätt m.m.

Fördensomköperellerpåliknandesättförvärvarteckningsrätter i Hyresfastighetsfonden utgör vederlaget anskaffningsutgiften för dessa. Utnyttjande av teckningsrätterna för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska medräknas vid beräkning av aktiernas omkostnadsbelopp. Avyttras istället teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätterna beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonregeln får användas för att bestämma omkostnadsbeloppet för marknadsnoterade teckningsrätter som förvärvats på nu angivet sätt.

## Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon är skattesatsen 30 procent på utdelning från marknadsnoterade bolag. Preliminärt skatteavdrag om 30 procent skall göras av den som betalar ut utdelningen till fysisk person eller dödsbo, vilket för Bolagets del är Euroclear Sweden AB. För juridiska personer, utom dödsbon, är skattesatsen 26,3 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler. För aktiebolag och ekonomiska föreningar är utdelning på näringsbetingat innehav under vissa förutsättningar skattefri.

## Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige m.m.

Innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Innehavare av aktier kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av bl a svenska aktier om de vid något tillfälle under de tio kalenderår som närmast föregått det kalenderår då avyttringen ägde rum varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning från svenska aktiebolag med 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.



Org nr: 556817-1812

Antagen på årsstämma den 23 maj 2011

## § 1 Firma

Aktiebolagets firma är Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

## § 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

## § 3 Verksamhet

Bolaget skall äga och utveckla andra bolag, bedriva handel med värdepapper, förvaltning och uthyrning av samt handel med fastigheter och andelslägenheter. Bolaget skall även verka som investerings-, utvecklings- samt finansierings- och koncernbolag, svara för organisering av affärsverksamhet, finansiering och marknadsföring i andra bolag, tillhandahålla kontorstjänster och administrativa tjänster samt konsulttjänster inom fastighetsbranschen.

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 och högst 4 000 000 kronor.

## § 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 100 000 000 och högst 400 000 000.

## § 6 Aktieslag

Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A och serie B. A-aktie har tio (10) röster och B-aktie har en (1) röst, A-aktier kan utges till ett antal av högst 100 % och B-aktier kan utges till ett antal av högst 100 % av samtliga utgivna aktier.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare för teckning (subsidiär företrädesrätt).

Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission utge teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas p.g.a. optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägares företrädesrätt. Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission i form av utgivande av nya aktier, skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra att till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 7 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med högst fem (5) styrelsesuppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

## § 8 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter på den årsstämma som hålls efter det fjärde alternativet vid omval tredje räkenskapsårets utgång.

## § 9 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Tidsfristerna för kallelserna skall vara enligt gällande lag. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet eller Dagens Industri.

## § 10 Anmälan om deltagande vid bolagsstämma

För att få delta i årsstämma eller extra bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl. 12.00 den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Ombud behöver ej anmäla antalet biträden. Antalet biträden får vara högst två.

## § 11 Ärende på årsstämman

Årsstämma skall hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

- Val av ordförande vid årsstämman.
- Upprättande och godkännande av röstlängd.
- Val av en eller två justeringsmän.
- Prövande av om årsstämman blivit behörligen sammankallad.
- Beslut om godkännande av förslag till dagordning.
- Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernrevisionsberättelse, dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
- Bestämmande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas på stämman.
- Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
- Val av styrelse med eventuella suppleanter samt i förekommande fall revisorer, revisorssuppleant eller revisionsbolag.
- Annat ärende, som ska tas upp på årsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## § 12 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december

## § 13 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i en avstämnings register enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).



## Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

Organisationsnummer: 556817-1812

### Årsredovisning

Räkenskapsåret 100831- 101231



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse.....	3
Koncernens resultaträkning .....	4
Koncernens balansräkning.....	4
Koncernens kassaflödesanalys.....	5
Moderbolagets resultaträkning .....	6
Moderbolagets balansräkning .....	6
Moderbolagets kassaflödesanalys.....	7
Tilläggsupplysningar.....	8



Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2010-08-31–2010-12-31. Räkenskapsåret är bolagets första och omfattar fyra månader.

#### Allmänt om verksamheten

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är ett fastighetsbolag som verkar i medelstora svenska städer. Bolagets verksamhet omfattar administrationstjänster åt sina dotterbolag. Bolaget investerar i fastigheter och fastighetsbolag samt fastighetsrelaterade aktier noterade och onoterade.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades av Nordic m2 Investment AB den 31 augusti 2010. Bolaget är sedan 2010-12-01 moderbolag till Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med organisationsnummer 556806-9057 och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med organisationsnummer 556789-7177. Hyresfastighetskoncernen är största aktieägare i Fundior AB (publ) som i sin tur är största ägare i ICT Norden Fastigheter AB (publ). Bägge bolagen är noterade på AktieTorget [www.aktietorget.se](http://www.aktietorget.se).

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan 2011-02-11 är bolaget registrerat som ett publikt aktiebolag. Bolaget är anslutet till Euroclear Sweden AB (fd. VPC) från 2011-04-11. Detta innebär att aktieboken förs av Euroclear.

#### Bolagets förväntade framtida utveckling

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) planerar att genomföra emission med cirka 8,7 MSEK för att underlätta framtida förvärv och för att erhålla tillräckligt stor ägarspridning för att uppfylla listningskrav inför ansökan om listning av B-aktien på någon marknadsplats i Sverige.

Efter emissionen har Bolaget för avsikt att förvärva, via Dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ), ett antal fastigheter alternativt kan förvärvet avse ett helt fastighetsbolag. Kommande förvärv kommer att generera ett bra resultat för koncernen och ett stabilt, bra grund för framtiden.

Bolaget planerar att bilda ett nytt bolag Hyresfastighetsfonden 2011 nr 3 AB (publ) och genomföra till ett utvald projekt en emission med vinstandelsbevis med beteckning VAB1 upp till 50 MSEK.

För mer information hänvisas till Bolagets hemsida [www.hysesfastighetsfonden.se](http://www.hysesfastighetsfonden.se)

<b>Flerårsöversikt, kkr</b>	2010
<b>Koncernen</b>	
Nettoomsättning	127
Resultat efter finansiella poster	-220
Balansomslutning	7 588
Soliditet %	16,9

<b>Flerårsöversikt, kkr</b>	2010
<b>Moderbolaget</b>	
Nettoomsättning	92
Resultat efter finansiella poster	-140
Balansomslutning	1 690
Soliditet %	80,5

#### Nyckeltalsdefinition

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

<b>Behandling av ansamlad förlust</b>	<b>100831 - 101231</b>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
årets resultat	-139 823
<b>Totalt</b>	<b>-139 823</b>
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	-139 823
<b>Totalt</b>	<b>-139 823</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not.	100831 - 101231
Nettoomsättning		127 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>127 377</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Handelsvaror		-142 117
Övriga externa kostnader	1	-180 246
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-4 016
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-326 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-199 002</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-597
Ränteintäkter		139
Räntekostnader		-49 122
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-248 582</b>
Minoritets andel (RR)		28 350
<b>Årets resultat</b>		<b>-220 232</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not.	101231
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	3	184 564
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	4	3 392 574
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	306 350
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 131 924
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 015 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar		6 971
Fordringar hos koncernföretag		620 000
Övriga fordringar		13 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	231 839
<b>Kassa och bank</b>		<b>700 862</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 572 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 588 181</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not.	101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		50 000
Pågående nyemission		1 450 000
<b>Summa</b>		<b>1 500 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Årets resultat		-220 232
<b>Summa</b>		<b>-220 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 279 768</b>
Minoritetsintresse (BR)		235 207
<b>Avsättningar</b>	9	
Avsättningar för uppskjuten skatt		109 835
<b>Summa avsättningar</b>		<b>109 835</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Konvertibla lån	10	3 024 000
Skulder till kreditinstitut	11	2 183 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 207 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Andra skulder till kreditinstitut		111 204
Leverantörsskulder		217 777
Skulder till koncernföretag		6 221
Övriga skulder		869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	419 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>755 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 588 181</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
Ställda säkerheter	13	2 758 000
Ansvarsförbindelser		Inga

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	Not.	100831-101231
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		-248 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 613
		<b>-243 969</b>
Betald skatt		-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-243 969</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		312 903
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		589 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>658 317</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag		293 133
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-306 350
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-
Förvärv av finansiella tillgångar		-17 736
Försäljning av finansiella tillgångar		34 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 502</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission		50 000
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder		-10 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>39 043</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>700 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>700 862</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not.	100831 - 101231
Nettoomsättning		91 999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>91 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Handelsvaror		-142 117
Övriga externa kostnader		-89 705
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>1</b>	<b>-231 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-139 823</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-139 823</b>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not.	101231
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	14	1 450 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 450 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar		13 097
<b>Kassa och bank</b>		<b>226 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>239 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 689 654</b>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not.	101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		50 000
Pågående nyemission		1 450 000
<b>Summa</b>		<b>1 500 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Årets resultat		-139 823
<b>Summa</b>		<b>-139 823</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 360 177</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		117 319
Skulder till koncernföretag		124 682
Övriga skulder		176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	87 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>329 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 689 654</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	100831-101231
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-139 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-
	<b>-139 823</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-139 823</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-13 097
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	329 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>176 557</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Nyemission	50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>226 557</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>226 557</b>

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden, förutom redovisning av koncernens Förvaltningsfastigheter där IAS 40 tillämpats.

#### Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag till Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med org. nr. 556806-9057 och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med org. nr. 556789-7177.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

#### Förvaltningsfastighet

De fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter utgör fastigheter som enbart innehas för att generera hyresintäkter åt företaget. Koncernens fastigheter definieras som förvaltningsfastigheter och är värderade till marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Extern marknadsvärdering genomförs årligen på fastigheterna. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värde.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Direkta emissionsutgifter i samband med upptagande av konvertibla lån periodiseras över lånets löptid och reduceras som finansiell kostnad respektive kortfristig fordran.

**1 Revisionsarvode 100831 - 101231**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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. Allt annat är andra uppdrag.

För räkenskapsåret har följande arvoden till bolagets revisor bokförts.

**Koncernen**

För revisionsuppdrag	100 000
För andra uppdrag	23 100

**Moderbolaget**

För revisionsuppdrag	60 000
För andra uppdrag	17 300

**2 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar:

Förvaltningsfastigheter	2%/år
Mark avskrivs ej.	

**3 Goodwill** 100428 - 101231**Koncernen**

Ingående anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar	184 564

**Utgående anskaffningsvärde** 184 564

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	0

**Utgående avskrivningar** 0**Utgående bokfört värde** 184 564**4 Förvaltningsfastigheter** 100428 - 101231**Koncernen**

Ingående anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar	3 396 590

**Utgående anskaffningsvärde** 3 396 590

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-4 016

**Utgående avskrivningar** - 4 016**Utgående bokfört värde** 3 392 574

Taxeringsvärde byggnad	1 356 000
Taxeringsvärde mark	325 000

**Total** 1 681 000**5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar** 101231**Koncernen**

Ingående anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar	306 350

**Utgående bokfört värde** 306 350**6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Fundior AB (publ) org nr 556695-0100	2 131 924
<b>Totalt</b>	<b>2 131 924</b>

Innehavet består av 26 202 501 aktier. Fundior AB (publ) är noterat på AktieTorget.

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** 101231**Koncernen**

Följande större poster ingår	
Periodiserade emissionsutgifter	226 193
Försäkringspremier	5 646

**Totalt** 231 839

<b>8 Eget kapital Koncernen</b>	Aktiekapital	Pågående nyemission	Bundna reserver	Fria reserver
<b>Årets förändring av eget kapital</b>				
Nyemission	50 000			
Nyemission under registrering		1 450 000		
Årets resultat				-220 232
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 450 000</b>	<b>0</b>	<b>-220 232</b>

#### **Moderbolaget**

Aktiekapitalet består per 101231 av 5 000 000 aktier med kvotvärde 0,01 kr. Efter registrering av pågående nyemission kommer aktiekapitalet fördela sig på 19 500 000 aktier av serie A och 130 500 000 aktier av serie B.

	Aktiekapital	Pågående nyemission	Bundna reserver	Fria reserver
<b>Årets förändring av eget kapital</b>				
Nyemission	50 000			
Nyemission under registrering		1 450 000		
Årets resultat				-139 823
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 450 000</b>	<b>0</b>	<b>-139 823</b>

**9 Avsättningar för uppskjuten skatt** 101231

#### **Koncernen**

Uppskjuten skatt övervärde förvaltningsfastighet i samband förvärvsanalys 109 835  
**Totalt 109 835**

**10 Konvertibla lån** 101 231

Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB  
 Konvertibellån K-2010 1 023 840  
 Konvertibellån K2-2010 108 000  
 Konvertibellån K3-2010 285 120  
 Transaktionskostnader Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB  
 Konvertibellån 1 607 040  
**Totalt 3 024 000**

För villkor hänvisas till respektive dotterbolags årsredovisning.



#### 11 Skulder till kreditinstitut

Av de långfristiga skulderna förfaller 1 739 029 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** 101231

##### Koncernen

Följande större poster ingår	
Förutbetalda hyresintäkter	35 378
Upplupna räntekostnader	31 627
Övriga poster	352 450
<b>Totalt</b>	<b>419 455</b>

##### Moderbolaget

Följande större poster ingår	87 300
Övriga poster	<b>87 300</b>
<b>Totalt</b>	

**13 Ställda säkerheter** 101231

##### Koncernen

För skulder till kreditinstitut	
Fastighetsinteckning	2 758 000
<b>Totalt</b>	<b>2 758 000</b>

#### 14 Aktier i dotterbolag

101231

##### Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	0
Nyanskaffningar	1 450 000
<b>Utgående ack anskaffningsvärde</b>	<b>1 450 000</b>

Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)  
org.nr 556806-9057, säte i Örebro

Antal andelar	2 990 000
Kapital andel	57,9 %
Bokfört värde	700 000
Eget kapital	507 065
Årets resultat	-124 080

Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ)  
org.nr 556789-7177, säte i Örebro

Antal andelar	5 000 500
Kapital andel	96,41 %
Bokfört värde	750 000
Eget kapital	605 384
Årets resultat	-55 676

#### UNDERSKRIFTER

Örebro den 21 april 2011

Matti Lilljegen  
Verkställande direktör

Peter Asp  
Ordförande

Christer Landström

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2011

Örjan Alexandersson  
Auktoriserad revisor



# Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

Organisationsnummer: 556817-1812

## Årsredovisning

Räkenskapsåret 100831- 101231



**HYRESFASTIGHETS  
FONDEN**

Vi har kommit en bra bit i våra planer att bli ett bra fastighetsbolag och inleder nu nästa fas i vår utveckling vilket innebär den planerade listningen av Bolagets aktie. Vi bedömer att anslutningen av aktien ger stabilitet och kvalitet för Bolaget och dess aktieägare.

Förvärvet av fastigheten i Eskilstuna är ett bra tillskott bland våra projekt och vi har för avsikt att förvärva ytterligare fastigheter under restående del av 2011 vilka bedöms ha goda förutsättningar att generera ett bra kassaflöde, ge gott resultat och en bra grund för vidareutveckling. Vi undersöker även andra fastighetsbolag som kan passa in i Bolaget och för framtida förvärv har vi börjat undersöka andra finansiella instrument som täcker finansiering efter banklån som vi ska återkomma med när tiden är inne. Bolaget har avvecklat alla Fundior AB aktier under kvartal 2 och 3 2011.

Vår inriktning är framförallt att investera på tillväxtorter och i hyreshus av hög kvalitet med god direktavkastning och stabila kassaflöden. Jag ser goda möjligheter att fortsätta bygga upp verksamheten på ett för aktieägarna fördelaktigt sätt och ser fram emot att genomföra alla inplanerade projekt.

Med vänlig hälsning



Matti Lilljegen  
Verkställande direktör



### Väsentliga händelser

Bolaget har under tredje kvartalet 2011 sålt hela innehavet i Fundior AB (publ) listad på AktieTorget vilket har påverkat resultatet negativt om cirka 0,95 MSEK.

### Väsentliga händelser efter utgången av tredje kvartalet 2011

I oktober 2011 förvärvade HMS, genom dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ), en fastighet i Eskilstuna för 41,85 MSEK med en årshyra om cirka 4,5 MSEK.

### Flerårsöversikt, kkr

Koncernen	
Nettoomsättning	746
Resultat efter finansiella poster	-1 350
Balansomslutning	6 687
Soliditet %	31,82

### Definitioner

Soliditet  
Justerat eget kapital inklusive minoritetsintresse i procent av balansomslutningen.

### Närstående transaktioner

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) har under perioden fakturerat moderföretaget Nordic m2 Investment AB för utförda arbeten med 418 tkr.

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) har under perioden förvärvat aktier i dotterföretagen samt konvertibla skuldebrev i dotterföretagen till samma pris från såväl närstående som externa parter.





## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	110101-110930
Nettoomsättning	746 389
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>746 639</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	
Övriga externa kostnader	-725 648
Personalkostnader	-60 787
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-92 094
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-878 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-132 140</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>	
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-825 075
Ränteutgifter	38 153
Räntekostnader	-330 787
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-1 117 709</b>
Minoritetsandel (RR)	191 186
Förändring uppskjuten skatt	2 059
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 156 594</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	110930	101231
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	1 449 611	184 584
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	2 3 824 573	3 392 574
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	0	308 350
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	2 131 924
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 374 183</b>	<b>6 015 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	16 048	6 971
Fordringar hos koncernföretag	0	820 000
Övriga fordringar	58 840	13 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 887	231 839
<b>Kassa och bank</b>	<b>2 077 171</b>	<b>700 862</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 312 946</b>	<b>1 572 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 687 129</b>	<b>7 588 181</b>



## KONCERNENS BALANSRÄKNING

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNENS BALANSRÄKNING	110930	101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital 3</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	1 921 496	50 000
Pågående nyemission	0	1 450 000
<b>Summa</b>	<b>1 921 496</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Fritt eget kapital/ Ansamlad förlust</b>		
Fria reserver	1 348 833	0
Årets resultat	-1 156 594	-220 232
<b>Summa</b>	<b>192 239</b>	<b>-220 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 113 735</b>	<b>1 279 768</b>
Minoritetsintresse (BR)	13 828	235 207
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	175 008	109 835
<b>Summa avsättningar</b>	<b>175 008</b>	<b>109 835</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Konvertibla lån	1 076 868	3 024 000
Skulder till kreditinstitut	2 100 442	2 183 845
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 177 310</b>	<b>5 207 845</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Andra skulder till kreditinstitut	111 204	111 204
Leverantörsskulder	100 986	217 777
Skulder till koncernföretag	659 296	6 221
Övriga skulder	153 473	869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 489	419 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 207 448</b>	<b>755 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 687 129</b>	<b>7 588 181</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2 758 000</b>	<b>2 758 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	110101- 110930	100831- 101231
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-1 349 849	-246 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 025 043	4 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-324 806</b>	<b>-243 969</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	636 132	312 903
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	451 923	589 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>763 249</b>	<b>658 317</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av dotterbolag	-523 788	293 133
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 850	-306 350
Förvärv av finansiella tillgångar	-145 774	-17 736
Försäljning av finansiella tillgångar	1 335 721	34 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>635 309</b>	<b>3 502</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Nyemission	211 166	50 000
Amortering av låneskulder	-233 415	-10 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 249</b>	<b>39 043</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 376 309</b>	<b>700 862</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>700 862</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 077 171</b>	<b>700 862</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not.	110101-110930	
Nettoomsättning		418 700	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>418 700</b>	
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-427 376	
Personalkostnader		-60 767	
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-488 143</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 443</b>	
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		20 158	
Ränteutgifter		31 620	
Räntekostnader		-2 065	
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 730</b>	
<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>110930</b>	<b>101231</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3 040 335	1 450 000	
Konvertibelfordran koncernföretag	52 500	0	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 092 835</b>	<b>1 450 000</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	74 164	0	
Övriga fordringar	50 470	13 097	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 000	0	
<b>Kassa och bank</b>	<b>1 038 754</b>	<b>226 557</b>	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 171 388</b>	<b>239 654</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 264 223</b>	<b>1 689 654</b>	

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not.	110930	101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital 3</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	1 921 496	50 000	
Pågående nyemission	0	1 450 000	
<b>Summa</b>	<b>1 921 496</b>	<b>1 500 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinstförlust	1 476 251	0	
Årets resultat	-19 730	-139 823	
<b>Summa</b>	<b>1 456 521</b>	<b>-139 823</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 378 017</b>	<b>1 360 177</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	84 908	117 319	
Skulder till koncernföretag	560 996	124 682	
Övriga skulder	153 002	176	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 300	87 300	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>886 206</b>	<b>329 477</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 264 223</b>	<b>1 689 654</b>	
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter	Inga	Inga	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	

1 Goodwill			2 Förvaltningsfastigheter		
	110101- 110930	100831- 101231			
<b>Koncernen</b>			<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärde	184 564	0	Ingående anskaffningsvärde	3 396 590	0
Nyanskaffningar	296 303	184 564	Omklassificering	306 350	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>480 867</b>	<b>184 564</b>	Nyanskaffningar	286 487	3 396 590
Ingående avskrivningar	0	0	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 989 427</b>	<b>3 396 590</b>
Årets avskrivningar	-31 256	0	Ingående avskrivningar	-4 016	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-31 256</b>	<b>0</b>	Årets avskrivningar	60 838	-4 016
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>449 611</b>	<b>184 564</b>	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-64 854</b>	<b>-4 016</b>
			<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 924 573</b>	<b>3 392 574</b>
			Taxeringsvärde byggnad	1 356 000	1 356 000
			Taxeringsvärde mark	325 000	325 000
			<b>Totalt</b>	<b>1 681 000</b>	<b>1 681 000</b>

3 Eget kapital				
	Aktiekapital	Pågående nyemission	Fria reserver	Årets resultat
<b>Koncernen</b>				
<b>Årets förändring av eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	50 000	1 450 000	0	-220 232
Nyemission under registrering	1 450 000	-1 450 000		
Balans i ny räkning			-220 232	220 232
Nyemission	421 496		1 569 065	
Årets resultat				-1 156 594
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 921 496</b>	<b>0</b>	<b>1 348 833</b>	<b>-1 156 594</b>
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Årets förändring av eget kapital</b>				
Belopp vid årets ingång	50 000	1 450 000	0	-139 823
Nyemission under registrering	1 450 000	-1 450 000		
Balanseras i ny räkning			-139 823	139 823
Nyemission	421 496		1 618 074	
Årets resultat				-19 730
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 921 496</b>	<b>0</b>	<b>1 478 251</b>	<b>-19 730</b>

## REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV DELÅRSRAPPORT UPP- RÄTTAD I ENLIGHET MED 9 KAP. ÅRSREDO- VISNINGSLAGEN (1995:1554)

Till styrelsen i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

### Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av bifogade delårsrapport för Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) per 30 september 2011 och perioden 2011-01-01—2011-09-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagen årsredovisningslagen/BFNAR 2007:1. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen/BFNAR 2007:1.

Örebro den 8 november 2011



Örjan Alexandersson  
Auktoriserad revisor



Besöksadress:  
Hyresfastighetsfonden  
Stubbengatan 2  
SE-703 44 Örebro

Postadress:  
Hyresfastighetsfonden AB  
Box 1826  
SE-701 18 Örebro

Kontakt:  
Tel: +46 – (0)19 – 55 55 346  
Fax: +46 – (0)19 – 55 55 347

[www.hyresfastighetsfonden.se](http://www.hyresfastighetsfonden.se)

E-post: [info@hyresfastighetsfonden.se](mailto:info@hyresfastighetsfonden.se)

Verkställande direktör Matti Lilljegren  
Mobil: +46 – (0) 703 – 685 675  
E-post: [ml@hyresfastighetsfonden.se](mailto:ml@hyresfastighetsfonden.se)

Styrelseordförande Peter Asp  
Mobil: +46 – (0) 739 – 852 356  
E-post: [pa@hyresfastighetsfonden.se](mailto:pa@hyresfastighetsfonden.se)

Ledamot Krister Landström  
Mobil: +46 – (0)703 – 099 005  
E-post: [kl@hyresfastighetsfonden.se](mailto:kl@hyresfastighetsfonden.se)

