

HEMSÖ

Fastighetsvärden för samhällsservice

2017

årsredovisning



Innehåll

● Översikt

Detta är Hemsö	1
Hemsö i siffror	2
Viktiga händelser 2017	3
Samhällsfastigheter	5
VD-ord	6
Strategi och affärsmodell	9
Mål och ramar	14
Marknadsöversikt	16

● Verksamhet

Fastighetsportfölj	22
Fastighetsportfölj – Äldreboende	30
Fastighetsportfölj – Utbildning	31
Fastighetsportfölj – Vård	32
Fastighetsportfölj – Rättsväsende	33
Förvaltning	34
Projektutveckling	46
Hållbart företagande	56
Medarbetare	59

● Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse	64
Förvaltningsberättelse – Finansiering	68
Förvaltningsberättelse – Riskhantering	74
Ordförande har ordet	80
Bolagsstyrning	81
Styrelse	85
Ledning	86
Flerårsöversikt	89
Räkenskaper	90
Noter	96
Förslag till vinstdisposition	113
Revisionsberättelse	115
Fastighetsförteckning	118
Om hållbarhetsredovisningen	126
GRI-Index	127
Definitioner	130
Rapportering – Hållbara obligationer	131

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2017

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastighets AB (publ), org. nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar s. 64–114. Förvaltningsberättelsen omfattar s. 64–79. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Hemsös löpande verksamhet. Information om företagets hållbarhetsarbete beskrivs därför i respektive verksamhetsområde. GRI-Index finns på s. 127-129.



Affärsidé

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter



Vision

Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

Detta är Hemsö

Hemsö är en av Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Fastigheterna finns i Sverige, Tyskland och Finland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommun och landsting, men även av privata företag med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är Hemsös huvudägare.

Hemsös kärnvärden

Hemsös verksamhet genomsyras av de tre kärnvärdena närvarande, ansvarstagande och utvecklande.

Närvarande. Vi är lokala och är nära våra kunder. Vi är lyhörda och eftersträvar i alla lägen en bra dialog. Vi är en pålitlig och närvarande samarbetspartner med hög tillgänglighet.

Ansvarstagande. Vi tar ansvar för de fastigheter vi förvaltar och säkerställer trygghet genom stabil ekonomi och stabila ägare. Vi bidrar till en hållbar samhällsutveckling och våra fastigheter är en del av samhällets infrastruktur.

Utvecklande. Vi driver utvecklingen i branschen. Vi utvecklar erbjudanden och lokaler utifrån kundernas krav och önskemål.

Hemsö i siffror och viktiga händelser 2017

Fastigheter

346 st

Uthyrningsbar yta

1 636 tkvm

Fastighetsvärde

38,9 mdkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

98,3 %

Förvaltningsresultat

1 314 mkr

Kontrakterad årshyra

2 492 mkr



Q1

Hemsö förvärvar tomträtter med tillhörande projektåtagande för uppförande av Mälardalens högskola i Eskilstuna. Investeringen uppgår till 800 mkr.

Västerås Stad tilldelar Hemsö mark för att uppföra Widénska gymnasiet. Skolan kommer att ha plats för 480 elever och investeringen uppgår till 150 mkr.

Hemsö förvärvar fem fastigheter och erhåller en markanvisning i Luleå för ett äldreboende med 144 platser. Investeringen uppgår till 370 mkr. Luleå kommun är huvudsaklig hyresgäst i lokalerna och har tecknat 20-åriga hyresavtal.

Ett äldreboende med 78 vårdplatser och 46 seniorlägenheter i Bremen, Tyskland, förvärvas för 210 mkr. Hyresgäst är vårdoperatören Curanum.

Q2

Yrkeshögskolan i Björneborg, Finland, tillträds i samband med att byggnationen slutförts. Investeringen uppgår till 550 mkr.

Två äldreboenden med 211 platser i Tyskland förvärvas för 300 mkr.

Hemsö erhåller utmärkelsen "Investor of the year" på den årliga äldreboendemässan Altenheim Expo 2017 i Berlin.

Obligationer om 385 meur emitteras med löptider om 12 till 15 år.

Åsa Bergström väljs till ny styrelseledamot på årsstämman.



Q3

Ett miljö- och forskningscenter i Duisburg, Tyskland, förvärvas. Investeringen uppgår till 1 100 mkr. Byggnaden är under uppförande och tillträde sker vid färdigställandet 2018.

En folkhögskola i Dortmund, Tyskland, förvärvas för 100 mkr. Hyresgäst är Dortmunds stad.

Hemsö och Lantmännen bildar ett samägt bolag för att utveckla och äga samhällsfastigheter. Den initiala portföljen innefattar fyra skol- och äldreboendefastigheter samt ett äldreboendeprojekt med ett sammanlagt värde om 540 mkr.

I Sandbyhov, Norrköping, bygger Hemsö om fastigheter till skolor med plats för 800 elever. Investeringsbeloppet uppgår till 260 mkr. Norrköpings kommun tecknar 25-åriga hyresavtal.

Q4

I Växjö förvärvas två äldreboenden för 300 mkr som inrymmer 116 platser. Attendo och Norlandia tecknar nya hyresavtal på 15 respektive 17 år.

Hemsö genomför en bytesaffär med Stenvalvet där Hemsö förvärvar tre fastigheter i Göteborg inom segmentet rättsväsende och säljer nio fastigheter på ett flertal orter i Sverige. Affärens transaktionsvärde uppgår till drygt 1 mdkr.

Hemsös skola och idrottshall i Borstahuset tilldelas Landskrona stads stadsbyggnadspris.

Hemsö förvärvar mark av Bodens kommun för att uppföra ett äldreboende med 126 lägenheter. Norlandia tecknar ett 15-årigt hyresavtal.

Västerås stad utser Hemsö att utveckla Södra Källtorp. Hemsö ska uppföra ett äldreboende med 120 platser, 60 trygghetsbostäder samt en förskola med 72 platser. Investeringen uppgår till 490 mkr.

I centrala Helsingfors förvärvar Hemsö en utbildningsfastighet för 120 mkr. Hyresgäster är Aalto universitet och Svenska Handelshögskolan.



Samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av **skattefinansierad verksamhet** och är **specifikt anpassad** för **samhällsservice**. Internationellt brukar man referera till social infrastruktur.

HEMSÖ



Äldreboende



Utbildning



Vård



Rättsväsende



Vd har ordet

Den bästa hyresvärden för samhällsservice

Hemsös beprövade affärsmodell har återigen gett ett stabilt resultat under 2017. Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och fastighetsvärdet är nästan 40 mdkr.

Hemsö är Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter. Vår storlek ger oss goda förutsättningar för vårt mål att vara den bästa hyresvärden för samhällsservice. För att nå vårt mål över tid fokuserar vi på fyra grundpelare. Hemsö skall ha en högkvalitativ portfölj av samhällsfastigheter, en kundorienterad förvaltningsorganisation, bedriva långsiktig fastighetsutveckling och inte minst ha en stabil kapitalstruktur. Hela vår verksamhet präglas av ett stort fokus på hållbarhet och långsiktighet.

Högkvalitativa samhällsfastigheter

Vi har under året fortsatt att renodla och förbättra kvalitén på vår portfölj där tillväxten främst består av förvärv och projektutveckling i tillväxtstäder. Andelen fastigheter i större städer uppgår till 81 procent. Kombinationen av urbanisering och den demografiska utvecklingen skapar en långsiktig tillväxt för samhällsservice i större städer och den vill vi ta del av.

I Tyskland har Hemsö under året förvärvat sju äldreboenden och även breddat portföljen för att öka andelen offentliga hyresgäster. Förvärvet av en folkhögskola i Dortmund och ett

nybyggt miljö- och forskningscenter i Duisburg med offentliga hyresgäster och långa hyresavtal ökar stabiliteten ytterligare i vår portfölj. Hemsö utsågs till "Investor of the Year" vid den årliga äldreboendemässan



Altenheim Expo i Berlin. Utmärkelsen är ett kvitto på att vårt arbete med äldreboenden fungerar och att vi har blivit en etablerad och respekterad aktör i Tyskland. Utmärkelsen delas ut till den investerare som är ekonomiskt framgångsrik, strategiskt övertygande, innovativ och framåtblickande samt kan betraktas som förebild inom segmentet.

Kundorienterad förvaltningsorganisation

För ett år sedan förenklade vi Hemsös organisation i syfte att skapa en mer snabbfotad och kundnära

förvaltning. Vi har under 2017 sett de positiva effekterna av ett mer decentraliserat Hemsö där nyckeln är en större förståelse för våra hyresgästers verksamhet kombinerat med enklare och snabbare beslut. Det har även lett till en mer effektiv förvaltning med lägre kostnadsbas som bonus.

För att möta de ökade kraven från våra hyresgäster och ligga i framkant lägger vi stor vikt vid att utveckla vår specialistkompetens inom utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter. Till exempel har vi under hösten lanserat ett internt utbildningsprogram som vi kallar Samhällsskolan. Syftet är att erbjuda alla anställda en möjlighet att fördjupa sina kunskaper inom en mängd olika ämnen som påverkar vårt specifika segment. En god förståelse för våra hyresgästers verksamhet samt de specifika krav som kännetecknar samhällsfastigheter är grundläggande för alla anställda inom Hemsö.

Långsiktig fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling har blivit en naturlig del av Hemsös verksamhet drivet av det enorma behov som finns av nyproduktion för framförallt äldreboenden och skolor. 2017 har varit ett intensivt år där vi färdigställt projekt till både offentliga hyresgäster och privata operatörer som bedriver skattefinansierad samhällsservice. Sju nybyggnadsprojekt har

färdigställt med en total investering om 1,5 mdkr. Projekten levererades inom budget och hade en hyresduration om 22 år vid färdigställandet vilket bidragit till att durationen för hela portföljen ökat till hela 9,2 år. Hållbarhet inom nybyggnation är viktig och alla projekten har erhållit miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver och de byggmaterial som används är utvalda med ett miljö-

kapital- och räntebindningen. De uppgår numera till 5,0 år respektive 5,1 år vilket är bland de längsta i den svenska fastighetsmarknaden och är ett resultat av en medveten strategi. I en global kapitalmarknad som präglas av osäkerhet och politisk oro vill vi minska refinansieringsriskerna och skapa förutsägbarhet kring Hemsös finansieringskostnader.

nader men framförallt i Sverige. Det kommer att bli svårare att finna goda förvärvsmöjligheter. Det är en av anledningarna till att vi i Sverige valt att fokusera våra investeringar inom projektutveckling där vi kan skapa mervärde genom vår kompetens.

Vår affärsmodell och starka kassaflöden skapar resistens även vid ett eventuellt värdefall. Dessutom har vi en unik fördel av ett långsiktigt ägande genom Tredje AP-fonden, vilket skapar trygghet för Hemsö och i sin tur våra kunder och investerare.

”Vi är särskilt stolta över att Hemsös nyöppnade grundskola med tillhörande idrottshall i Borstahuset vann Landskronas stadsbyggnadspris för 2017.”

och hälsoperspektiv. Vi är särskilt stolta över att Hemsös nyöppnade grundskola med tillhörande idrottshall i Borstahuset vann Landskronas stadsbyggnadspris för 2017. Projektet var resultatet av ett tätt samarbete mellan Hemsö, kommunen och Internationella Engelska Skolan.

Stabil kapitalstruktur

Grunden i att kunna skapa värden för alla våra intressenter över lång tid är beroende av en stabil affärsmodell och kapitalstruktur med låg risk. Risknivån i vår verksamhet bekräftas av vår A-kreditrating från Standard & Poors.

Ett stort fokus under året har varit att fortsätta arbetet med att bredda vår investerarbas och att förlänga

Hemsö har idag 1 mdkr utestående i hållbara obligationer. Vi avser att uppdatera programmet för hållbara obligationer då vi ser ett stort intresse från investerare och vi har ett kontinuerligt finansieringsbehov för hållbara investeringar. Dessa investeringar går främst till energiprojekt, ombyggnationer, nyproduktion och särskilda sociala insatser så som skolgårdar.

Stabilitet i en osäker omvärld

Vi lever i en omvärld med global politisk oro. Detta påverkar framförallt kapitalmarknaden men i vårt arbete med att förstärka kapitalstrukturen har vi minskat den finansiella risken för Hemsö. 2018 kommer att präglas av ökad konkurrens i alla våra mark-

Hemsö går in i 2018 som ett bolag som vilar stadigt på sina fyra grundpelare och med ett tydligt fokus. Hemsös organisation präglas av ett driv att vara bäst inom sitt segment och en passion för att vara med och skapa den sociala infrastruktur som behövs för att bedriva samhällsservice. Hemsö är en naturlig fastighetspartner åt den offentliga sektorn både under det kommande året och för en lång tid framöver.

Nils Styf, VD



Strategi och affärsmodell

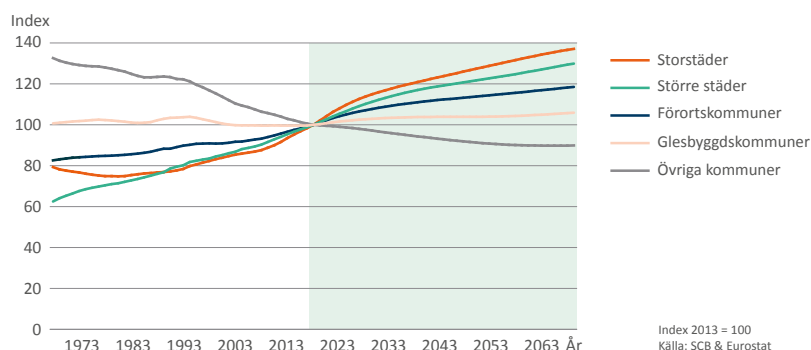
Hemsös strategi är att investera i större städer och med fokus på att ingå hyresavtal med långa löptider med till övervägande del offentliga hyresgäster. Affärsmodellen ska generera en långsiktigt stabil avkastning.

Hemsö äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter. Dessa är specialanpassade för samhällsservice och hyresgästen är skattefinansierad. Marknaden för samhällsfastigheter ger förutsättningar för långsiktigt stabil avkastning genom:

- En stark efterfrågan på lokaler som också bedöms stiga över tiden.
- Finansiellt stabila hyresgäster med vanligtvis långa hyresavtal.
- En lägre konjunkturkänslighet än andra fastighetsslag.

Efterfrågan på lokaler för samhällsservice kommer att öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden, dels genom den demografiska utvecklingen och dels till följd av urbanisering. Marknaden karaktäriseras även av ett stort behov att förnya äldre bestånd i kommuner till modernare lokaler. Detta gäller för Hemsös samtliga geografiska marknader. Av Hemsös fastighetsportfölj ligger 78 procent i Sverige, tolv procent i Tyskland och tio procent i Finland. Fastigheterna delas in i fyra kategorier: äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Hyresgästerna är stat, kommun, landsting eller privata operatörer som är skattefinansierade. De länder som Hemsö är verksamt i har en god ekonomi med starka finanser och en välfärdssektor som är offentligt finansierad. Detta stärker Hemsös affärsmodell där intäkterna kommer direkt eller indirekt från offentliga medel.

Urbaniseringen i Sverige



Hemsös marknader

Land	Kreditbetyg	Andel offentlig sektor av BNP	BNP-tillväxt 2017	Marknadsvärde
Sverige	AAA	51%	2,4%	78%
Tyskland	AAA	45%	2,2%	12%
Finland	AA+	54%	3,3%	10%

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning, 2017	10 120 242	82 800 000	5 503 297
Befolkning över 80 år	516 132	4 802 400	286 171
Befolkningstillväxt, prognos till 2030	15%	-1%	5%
Befolkningstillväxt för över 80 år, prognos till 2030	64%	38%	75%

Källa: SCB & Eurostat

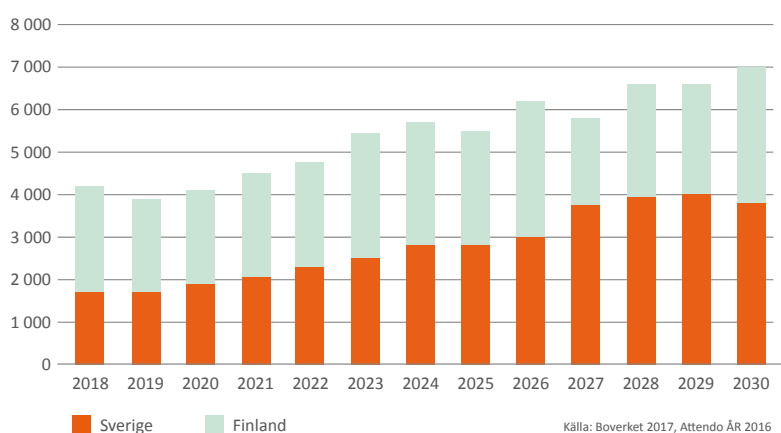


Hemsös fyra fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö ett antal fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighetsportföljen är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

1

Behov av nya boendeplatser för äldre i Sverige och Finland



Minst 30 procent av hyresintäkterna ska komma från äldreboende

Äldreboende är ett segment som uppvisar en långsiktigt stark och stigande efterfrågan vilket borgar för stabila hyresintäkter över tid. Efterfrågan är direkt kopplad till demografisk utveckling där andelen av befolkningen över 80 år är tongivande. För Hemsös samtliga geografiska marknader prognostiseras den andelen stiga kraftigt.

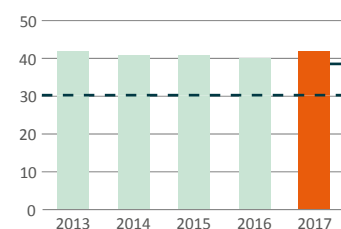
I Sverige har privata operatörer blivit vanligare i äldreomsorgen. Dock bär kommunen huvudansvaret att tillhandahålla äldreomsorg varför kopplingen till kommunen är stark även i det fall privata operatörer är hyresgäster till Hemsö.



Andel intäkter från äldreboenden

42%

Hyresintäkter äldreboende, %



2

Hyresdurationen ska överstiga 5 år

För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö långa hyresavtal. För nyproduktion skrivs hyresavtal oftast på 15 till 25 år där en årlig uppräknings av hyresnivån kopplas till konsumentprisindex. I genomsnitt justeras Hemsös hyresintäkter årligen med 80 procent av den underliggande inflationen.

3

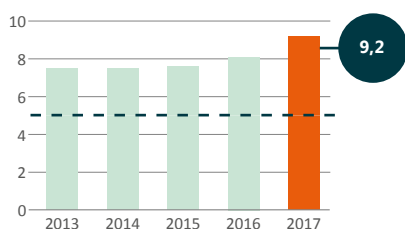
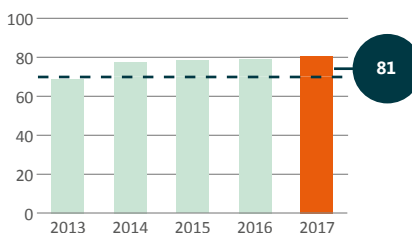
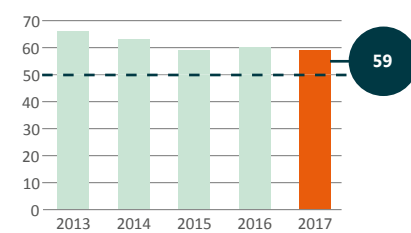
Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i större städer

Efterfrågan på samhällsfastigheter drivs främst av demografi och urbanisering. Analys visar att efterfrågan kommer vara som störst i storstadsregioner och i större städer. Därför säkerställs en långsiktigt stark efterfrågan på Hemsös fastigheter genom att en hög andel av fastighetsinnehavet finns i större städer.

4

Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster

Hemsös affärsmodell bygger på att hyresgästerna är skattefinansierade i ett förankrat system med offentligt finansierad välfärd. Hemsö har en preferens för hyresintäkter direkt från stat, kommun eller landsting. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.

**Hyresduration****9,2 år****Andel större städer****81%****Andel offentliga hyresgäster****59%****Hyresduration, år****Större städer, %****Offentliga hyresgäster, %**



Vittraskolan, Jönköping



Portföljstrategi

Hemsö växer genom förvärv, om- och tillbyggnad samt nyproduktion.

Tillväxten sker med fokus på lönsamhet och att förädla fastighetsbeståndet i enlighet med angivna fastighetsramar. Hemsö har en unik position med goda tillväxtmöjligheter genom att vara den ledande samhällsfastighetsaktören med etablerade hyresgästrelationer, inte minst med kommunerna.

Hemsö har intern specialistkompetens och kapacitet för projektutveckling av samhällsfastigheter. Det gör att Hemsö kan möta den starka efterfrågan, inte minst vad gäller behovet av nya äldreboenden och skolor. Genom att verka nära kommuner och hyresgäster kan Hemsö tidigt förädla inom befintligt bestånd eller genomföra nyproduktionsprojekt.

Hemsö utvecklar för att långsiktigt äga fastigheterna. Det borgar för att produktionen blir kvalitativ och hållbar för att möta hyresgästens högt ställda krav. Genom att säkerställa en effektiv byggprocess skapas möjlighet att erbjuda våra hyresgäster en attraktiv hyra.

För att minska riskerna i Hemsös nyproduktion är det viktigt att uthyrningsgraden före byggstart är hög med långa hyresavtal, vilket gör att det framtida driftnettot är säkrat. Produktionskostnaden fastställs före projektstart för att säkerställa projektets lönsamhet och produktionen handlas upp från kreditvärdiga entreprenörer vilket gör att kostnadsrisken minimeras.

Försäljningar genomförs av fastigheter som Hemsö bedömer som icke strategiskt innehav, till exempel solitära fastigheter i mindre orter vilket ytterligare effektiviserar Hemsös förvaltning. Kapitalet som frigörs används till att förvärva eller bygga nya fastigheter som är moderna, hållbara och ligger i områden med långsiktigt stark efterfrågan.

Förvaltning

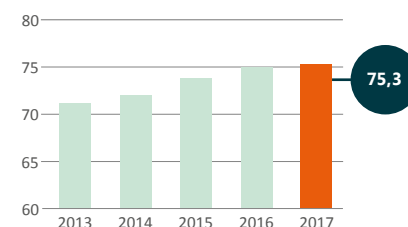
Hemsö är ett fastighetsförvaltande bolag och en långsiktig fastighetspartner till våra hyresgäster. Förvaltningen präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Hemsö har lång erfaren-

het och kunskap om hyresgästernas verksamhet och har byggt upp en specialistkompetens inom förvaltning av samhällsfastigheter.

I Tyskland och Finland är hyresavtalen strukturerade så att hyresgästen står för en stor del av de löpande driftskostnaderna vilket innebär att kostnadsrisken är begränsad.

Hemsös överskottsgrad har löpande förbättrats och uppgår idag till 75,3 procent.

Överskottsgrad, %



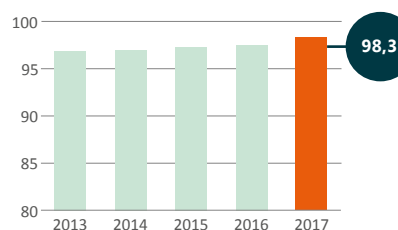
För att ytterligare skapa förutsägbarhet i fastighetsdriftens kassaflöde fokuserar förvaltningen på att minska kostnader genom att exempelvis minska energiförbrukningen och att prissäkra elinköpen.



Medicinaren 23, Stockholm

Då efterfrågan på samhällsfastigheter är hög och växande väljer hyresgästerna oftast att förlänga hyresavtalen när de förfaller. Hemsös fastighetsförvaltning arbetar aktivt för att förstå hyresgästens behov och framtida utmaningar för att tillsammans anpassa lokalerna för att säkerställa att hyresgästerna blir kvar. Det innebär att det sällan uppstår vakanser.

Uthyrningsgrad, %



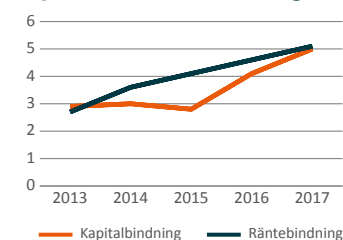
Kapitalstruktur

Hemsö växer genom det fria kassaflöde som verksamheten genererar. 50 procent av förvaltningsresultatet delas normalt ut till ägarna och resterande 50 procent återinvesteras i verksamheten.

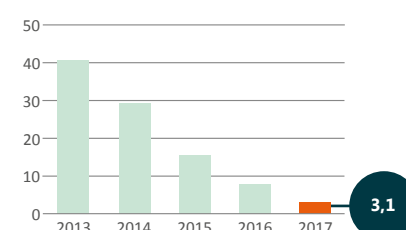
Hemsö strävar efter att upprätthålla en stabil kapitalstruktur. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 70 procent. Historiskt har belåningsgraden legat runt 65 procent och låg vid årets utgång på 62,9 procent. Hemsös kapitalstruktur reflekterar ett stabilt och förutsägbart kassaflöde från verksamheten vilket gör att det finns utrymme att anpassa kapitalstrukturen och upprätthålla finansiell flexibilitet i det fall fastighetsmarknaden skulle vika.

Hemsö begränsar sina finansiella risker genom att upplåningen är diversifierad med flera olika finansieringskällor. Hemsö fokuserar på icke säkerställd finansiering på kapitalmarknaden och har därför metodiskt minskat den säkerställda skulden. Arbetet med skuldens förfalloprofil och kapital- och räntebindningen har också varit viktiga komponenter för att minska den finansiella risken. Den 31 december uppgick kapitalbindningen till 5,0 år och räntebindningen till 5,1 år vilket innebär att finansnettot förväntas vara stabilt på medellång sikt.

Kapital- och räntebindning, år



Andel säkerställd skuld, %

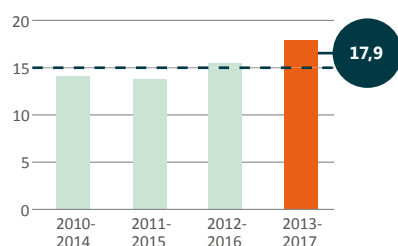


Mål och ramar

Lönsamhetsmål

Avkastning på eget kapital om 15 procent i genomsnitt över en femårsperiod.

Avkastning på eget kapital, %

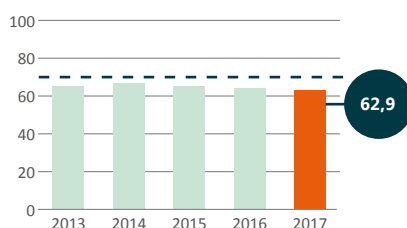


2017 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 17,9 procent vilket är över målet på 15 procent. Avkastningen under 2017 uppgick till 26,6 procent. Resultatet förklaras främst av ett ökat förvaltningsresultat och en positiv värdeutveckling på fastighetsportföljen.

Finansiella ramar

Belåningsgraden ska inte överstiga 70 procent.

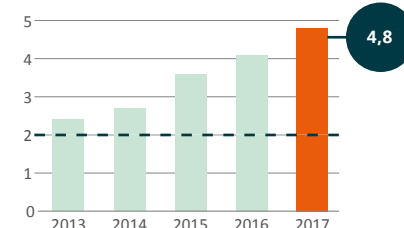
Belåningsgrad, %



Trots en hög investeringstakt under 2017 sjönk belåningsgraden till 62,9 procent. Det beror främst på värdetförändringar med anledning av sänkta avkastningskrav på fastighetsmarknaden.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad, ggr



Räntetäckningsgraden ökade till 4,8 gånger under 2017. Det är en effekt av ett ökat driftnetto, sjunkande administrationskostnader och ett lägre finansnetto.

Engagemangsindex (EI).

Utfall 2017

82/100

Resultatet innebar att målet på 77 uppnåddes för 2017. EI är en del av Engagerad Medarbetar Index EMI där även Ledarskapsindex och Effektivitetsindex ingår, vilka också fick höga poäng under året.

Energianvändningen per kvm ska från 2012 till 2020 minskas med 30 procent.

Utfall till och med 2017

13,5%

Energianvändningen har sedan 2012 minskat med 13,5 procent. Samtliga fastigheter i Sverige har inventerats utifrån energisynpunkt och även potentiella effektiviseringar i hyresgästernas verksamhet har identifierats.





Marknadsöversikt

Hemsö är verksam i Sverige, Tyskland och Finland. Gemensamt för marknaderna är att samhällsservicen främst är finansierad av kommuner, landsting och stat.

Det innebär att även privata hyresgäster erhåller ersättning från kommuner, landsting och stat. I exemplet för friskola i Sverige betalar kommunen ut en skolpeng till den

skola där eleven går. För ett äldreboende i Tyskland betalas en offentlig omsorgsförsäkringspeng ut till det äldreboende där den vårdbehövande väljer att bo. Totalt kommer 95

procent av Hemsös hyresintäkter från skattefinansierad verksamhet. Se följande marknadsavsnitt för respektive land.



Sverige

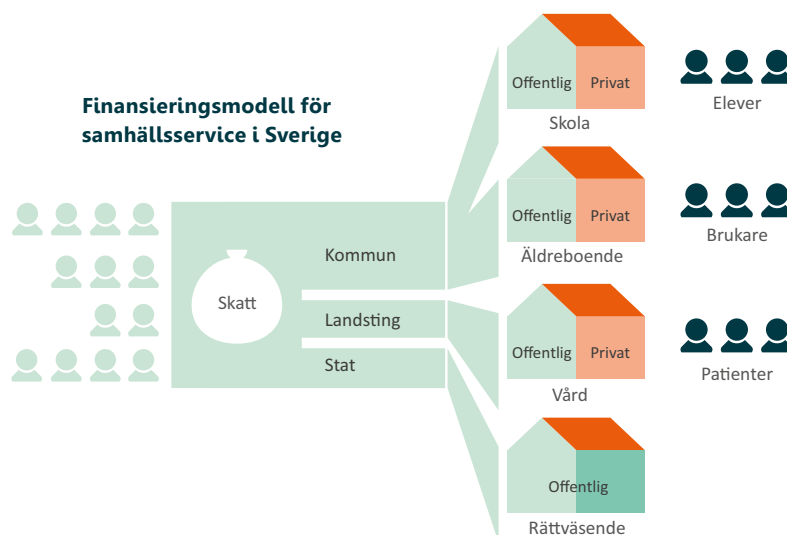
Definition samhällsfastigheter

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Ekonomi

Fastighetsmarknaden styrs till stor del av generella makroekonomiska faktorer som ger avtryck på de grundläggande drivkrafterna som påverkar utbud och efterfrågan på fastigheter. De makroekonomiska faktorerna, som till exempel inflationsutvecklingen, tillgången till kapital samt kapitalkostnaden, påverkar även fastighetsägarnas ekonomiska kalkyl och därmed investeringsvilja.

Sveriges ekonomi fortsatte att visa styrka under 2017 och BNP-tillväxten uppgick till cirka 2,4 procent, vilket var något över konsensusförväntningarna från 2016. Tillväxten var framför allt driven av bostadsinvesteringar medan den privata konsumtionen utvecklats i lugnare takt. Tillväxten förväntas hålla i sig under 2018 då konsensusprognosen uppgår till cirka 2,5 procent för att sedan bromsa in något under 2019 med en tillväxt om cirka 2 procent. De fallande bostadspriserna under den senare delen av 2017 medför en risk för den ekonomiska utvecklingen men en allmänt stark konjunktur och



ett underskott av bostäder indikerar att prisfallet bör stagnera. Andra indikatorer, såsom Konjunkturinstitutets barometerindikator eller inköpschefsindex, visar båda på starkare nivåer än normalt. Arbetslösheten förväntas fortsätta minska under 2018 samtidigt som sysselsättningen ökar.

Reporäntan låg stabilt på -0,5 procent under hela året. Riksbanken valde vid årets sista penningpolitiska möte i december att lämna reporäntan på -0,5 procent för att behålla den starka konjunkturen, stötta inflationen samt att kronkursen inte ska stiga för snabbt. Reporäntan förväntas vara fortsatt låg och långsamt börja höjas under mitten av 2018, vilket är gynnsamt för fastighetssektorn.

Demografi

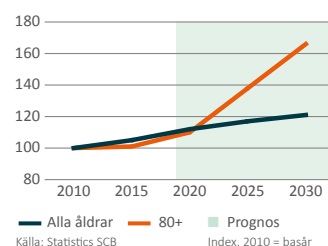
Behovet av samhällsservice och därmed samhällsfastigheter styrs av demografiska, politiska och ekonomiska faktorer. Även om det i hög grad är befolkningstillväxt som styr efterfrågan på samhällsfastigheter är stigande sysselsättning en förutsättning för en positiv utveckling av skatteunderlaget. I förlängningen gynnar det de parter som hyr ut samhällsfastigheter till verksamheter som helt eller delvis är beroende av offentlig finansiering.

Sverige präglas av en kraftig befolkningstillväxt och i januari 2017 översteg Sveriges befolkning tio

miljoner invånare. SCBs senaste prognos indikerar att befolkningen kommer nå elva miljoner invånare 2026, vilket innebär en genomsnittlig befolkningsökning om nästan 100 000 personer per år. Den starka urbaniseringstrenden medför att befolkningstillväxten är högst i storstadsregionerna men andra regionstäder med högskola eller universitet såsom Umeå, Uppsala, Västerås och Linköping påvisar även dessa en stark befolkningstillväxt.

Hemsös totala fastighetsvärde utgörs till större delen av fastigheter för äldreboende och utbildning. Detta medför att utvecklingen i de yngre och äldre åldersgrupperna är viktig då efterfrågan på samhällsservice förväntas öka i takt med befolkningstillväxten. I Sverige förväntas befolkningen i förskole-, grundskole- och gymnasieåldern öka snabbare än snittet för samtliga åldrar. Även befolkningstillväxten i åldersgruppen 80+ är mycket kraftig, vilket talar till Hemsös fördel.

Demografisk utveckling, Sverige





Gunnebo 15, Stockholm

Generellt fastighetsmarknaden

Den kommersiella fastighetssektorn är en mycket kapitalintensiv bransch och det höga investerarintresset har framför allt varit driven av den rådande lågräntemiljön. Även andra faktorer som brist på alternativa placeringar, god tillgång på eget kapital samt fördelaktiga finansieringsmöjligheter har gynnat fastighetsmarknaden. De grundläggande drivkrafterna såsom god ekonomisk utveckling, låga vakanser och hyrestillväxt ser fortsatt gynnsamma ut och det mesta tyder på att investerarintresset kommer vara fortsatt högt.

Transaktionsmarknaden

Den svenska transaktionsmarknaden har varit mycket stark sedan 2014 med höga transaktionsvolymen och en hög likviditet. Transaktionsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2017 med ett högt intresse för fastighetsinvesteringar. Transaktionsvolymen under året uppgick till 152 miljarder kronor vilket är i nivå

med den genomsnittliga årsvolymen under de senaste fem åren. Även om transaktionsvolymen under året var signifikant lägre än föregående år ska det påpekas att 2016 var ett mycket starkt rekordår och historiskt sett är årets volym att betrakta som hög.

Sveriges relativt stabila ekonomiska och politiska klimat har gjort att intresset från utländska investerare varit högt. Under året köpte utländska investerare fastigheter till ett värde om 40 miljarder kronor. Volymen är den högsta noteringen sedan finanskrisen 2008 och andelsmässigt utgjorde utländska aktörer 26 procent av den totala transaktionsvolymen. 2017 är även det första året sedan 2008 då utländska aktörer har agerat nettoköpare av fastigheter och de svenska därmed nettosäljer.

Bostadsfastigheter, följt av kontorsfastigheter, var de två segment där omsättningen var högst. Totalt uppgick transaktionsvolymen till 39 miljarder kronor för bostadsfastig-

heter och 29 miljarder kronor för kontorsfastigheter, vilket motsvarar en marknadsandel om 26 respektive 19 procent.

Trots att det skett en inbromsning på transaktionsmarknaden jämfört med 2016 ser 2018 ut att ha goda förutsättningar för en fortsatt stark marknad. Det finns dock en del orosmoln på marknaden såsom den så kallade paketeringsutredningen samt begränsningen kring avdragsmöjligheterna för räntekostnader. Transaktionsvolymerna förväntas vara fortsatt höga, förutsatt att det inte sker några större oförutsedda makroekonomiska förändringar i Sverige eller omvärlden.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter har ansetts vara ett etablerat fastighetssegment sedan omkring år 2000 då andelen privata ägare ökade markant. Efter finanskrisen 2008 ökade riskaversionen hos investerare vilket bidrog till en



Harvestadskolan, Linköping

ökad efterfrågan på fastigheter med en låg riskprofil, såsom bostäder och samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter erbjuder ofta en lägre risk jämfört med traditionella kommersiella fastigheter i form av stabila hyresgäster och långa löptider på hyresavtalen. Transaktionsvolymerna inom segmentet har således haft en kraftig, men volatil, tillväxt under det senaste decenniet och under 2016 uppmättes ett nytt transaktionsrekord då samhällsfastigheter till ett värde om drygt 22 miljarder kronor omsattes. Transaktionsvolymerna inom segmentet kan variera mycket från år till år, huvudsakligen styrt av ett varierande utbud. 2017 blev något av ett mellanår för samhällsfastigheter då transaktionsvolymen uppgick till lite drygt tolv miljarder kronor. Volymen är således signifikant lägre jämfört med 2016 men något över den genomsnittliga årsvolymen under det senaste decenniet om 11,5 miljarder kronor.

Det starka köptrycket har lett till rekordlåga avkastningskrav under

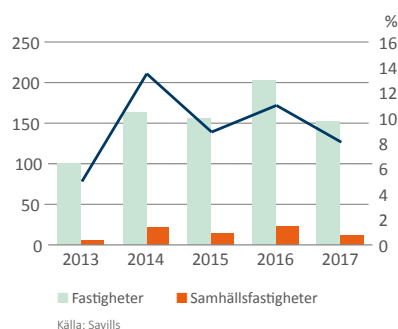
året. På köparsidan har institutioner och fonder varit dominerande medan bygg- och utvecklingsbolag har varit mest aktiva på säljsidan. Direktavkastningskraven för både de bästa och sekundära objekten förväntas vara fortsatt stabila under det kommande året. Det ska dock påpekas att det i vissa fall kan vara en väsentlig skillnad i avkastningskrav mellan de bästa objekten jämfört med sekundära objekt beroende på läge, användning, modernitet och löptid på hyresavtal.

Transaktionsvolymerna inom segmentet förväntas vara fortsatt höga huvudsakligen drivet av de rådande gynnsamma marknadsförutsättningarna. Vidare förväntas att kommuner fortsätter sälja av sina fastigheter i syfte att fokusera på kärnverksamhet samt att frigöra kapital. Även de förväntade ökande nyproduktionsvolymerna förväntas driva transaktionsmarknaden då byggföretag eller fastighetsutvecklare säljer av fastigheter vid eller innan färdigställande.

Trender samhällsfastigheter

Sverige har en kraftig befolkningstillväxt och tillväxten förväntas framför allt ske i de yngre och äldre åldersgrupperna. De gynnsamma demografiska förändringarna förväntas driva nyproduktionsvolymerna, vilket i sin tur kommer att öka utbudet och därmed transaktionsvolymerna inom segmentet. Det finns även en trend att äldre skolor och äldreboenden rivs för att ersättas av nya mer moderna och ändamålsenliga lokaler.

Transaktionsvolym, Sverige, mdkr





Åbo Yrkeshögskola, Finland



Finland

Ekonomi

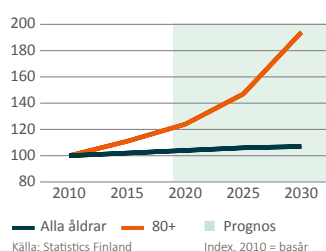
Efter flera års lågkonjunktur har äntligen tillväxten i den finska ekonomin tagit fart och utvecklingen ser ljus ut under de kommande åren. Prognoserna för tillväxten justerades upp under året och BNP-tillväxten uppgick till cirka 3,2 procent under 2017 och förväntas växa med cirka 3 procent under 2018. Uppväxlingen i exporten har varit en drivande faktor till de mer positiva framtidsutsikterna då det går åt rätt håll för flera av Finlands viktiga exportmarknader. Utöver exporten har även den privata konsumtionen påverkat tillväxten positivt och konsumenternas konfidensindikator låg på mycket höga nivåer under året. Vidare har investeringsvolymen i byggande, maskiner och utrustning ökat kraftigt och gett ett positivt avtryck i den ekonomiska tillväxten.

Demografi

Finlands befolkningsökning är stabil men svagare än den i Sverige. Det råder även här en urbaniserings-trend och städer som Helsingfors, Uleåborg, Åbo och Tammerfors växer snabbare än de mindre städerna. Finlands prognostiserade befolkningsmängd för 2025 är cirka 5,7 miljoner invånare vilket kan jämföras med da-

gens befolkningsmängd om drygt 5,5 miljoner invånare. Befolkningspyramiden liknar den svenska till formen och uppvisar en rektangulär form vilket påvisar en befolkning med en ökande andel äldre. Andelen personer över 80 år väntas öka kraftigt under de närmaste åren, och med det även efterfrågan på äldreboenden.

Demografisk utveckling, Finland



Transaktionsmarknaden

2016 var ett rekordår för den finska transaktionsmarknaden då den totala transaktionsvolymen uppmättes till 7,4 miljarder euro. 2017 överträffade dock föregående års transaktionsvolym och totalt omsattes fastigheter till ett värde om 10,2 miljarder euro, vilket är en ökning om hela 38 procent. De huvudsakliga bidragande faktorerna till den höga transaktionsvolymen var Blackstone Groups förvärv av Sponda, vilket är den största transaktionen

i Finlands historia, samt CICs (China Investment Corporation) förvärv av logistikfastighetsbolaget Logikor.

Andelen utländska investerare på den finska marknaden under 2017 var på historiskt höga nivåer om 68 procent. Även om förvärvet av Sponda bidrar väsentligt till den höga andelen har det skett andra transaktioner där utländska investerare gått vinnande ur budgivningar. Anledningen till den höga andelen internationella aktörer är en konsekvens av landets bättre ekonomiska utsikter samt att direktavkastningskraven är höga jämfört med andra marknader.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter i Finland är fortfarande en omogen marknad men har börjat ta fart under de senaste åren. Exempelvis uppgick transaktionsvolymen för vårdfastigheter under 2017 till 408 miljoner euro, vilket kan jämföras med den genomsnittliga volymen sedan 2013 som uppgår till 327 miljoner euro.

Förväntningarna för marknaden ser positiva ut då investerare har börjat fokusera på alternativa sektorer såsom samhällsfastigheter, studentbostäder eller infrastruktur.

Textkälla Sverige och Finland: Savills



Tyskland

Ekonomi

Tillväxten i Tyskland och i euroområdet har under 2017 varit stark. Under senaste tiden har det framförallt varit den positiva utvecklingen globalt för tillverkningsindustrin som har varit gynnsam för landet. Tysklands BNP-tillväxt låg under 2017 på 2,2 procent vilket är den högsta siffran sedan 2011. Tyska konfidensindikatorer (IFO) för tillverkningsindustrin ligger på de högsta nivåerna sedan den tyska återföreningen och indikerar en fortsatt hög efterfrågan under 2018. Arbetslösheten har de senaste åren stadigt minskat och låg på 5,7 procent vid årsskiftet, vilket är en historiskt låg siffra. Hög efterfrågan och fortsatt expansiv penningpolitik från ECB ger goda förutsättningar för fortsatt god ekonomisk utveckling under 2018.

Demografi

Tysklands totala befolkning växer inte, medan andelen äldre blir både fler till antalet och större som andel av befolkningen.

Statistik från slutet av 2015 visar att 3,5 procent av den tyska befolkningen eller 2,9 miljoner människor hade rätt till den offentliga omsorgsförsäkringen Pflegeversicherung. Den fungerar som en vårdpeng för den enskilde och finansierar individens vårdbehov, antingen i hemmet eller på ett äldreboende. Antalet människor som har rätt till den offentliga omsorgsförsäkringen har sedan 1999 ökat med drygt 40 procent. Till 2030 väntas antalet personer i behov av omsorg öka med

mer än en miljon, detta som direkt följd av Tysklands demografi.

Antalet människor med omsorgsbehov som vårdas på ett äldreboende är totalt 800 000 människor. Sedan 1999 har antalet ökat med 35 procent.

Marknaden för äldreomsorg växer i takt med den åldrande befolkningen. Ett ökat vårdinslag kommer också med ökad livslängd och därmed större förekomst av åldersrelaterade sjukdomar. Det finns en politisk strävan att i första hand möjliggöra vård av äldre i sin hemmiljö. Det ökade behovet kommer dock öka belastningen på släktingar om deras anhöriga skall vårdas i hemmet. Det tenderar även att bli svårare när anhöriga inte alltid längre bor i närheten eller har egna familje- eller professionella åtaganden. Den relati-

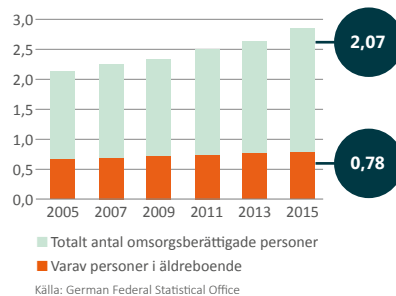
va andelen av omhändertagande på äldreboende väntas därmed öka.

Transaktionsmarknaden

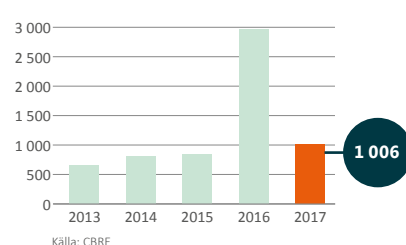
Transaktionsmarknaden för vård- och äldreboenden uppgår till cirka 1 miljard euro per år. Andelen internationella investerare har ökat och 2017 uppgick den till 64 procent av den totala investeringsvolymen, framförallt som ett resultat av ökad närvaro av belgiska och svenska investerare.

Investeringar behövs för att tillföra nya vårdplatser i nybyggnation samtidigt som renoveringar behövs i befintliga lokaler för att tillhandahålla funktionella lokaler för verksamheterna. Boendeformen måste möta brukarnas individuella behov och önskan av service. Ett ökat tillskott av nyproduktion väntas öka volymerna på transaktionsmarknaden.

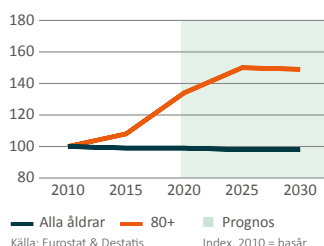
Personer i Tyskland med omsorg varav andel i äldreboende, milj.



Transaktionsvolymerna för vårdboenden i Tyskland/år, meur



Demografisk utveckling, Tyskland



Dresden, Tyskland

Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Tyskland och Finland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till cirka 39 miljarder kronor vid årets slut.

Hemsös fastighetsportfölj omfattade 346 fastigheter med ett marknadsvärde om 38 883 miljoner kronor per 31 december 2017. Kontrakterad årshyra och total uthyrningsbar yta uppgick till 2 492 miljoner kronor respektive 1 636 tkvm. Driftnettot uppgick till 1 788 miljoner kronor.

Utveckling av portföljen

Under 2017 förvärvades totalt 27 fastigheter för 2 668 miljoner kronor.

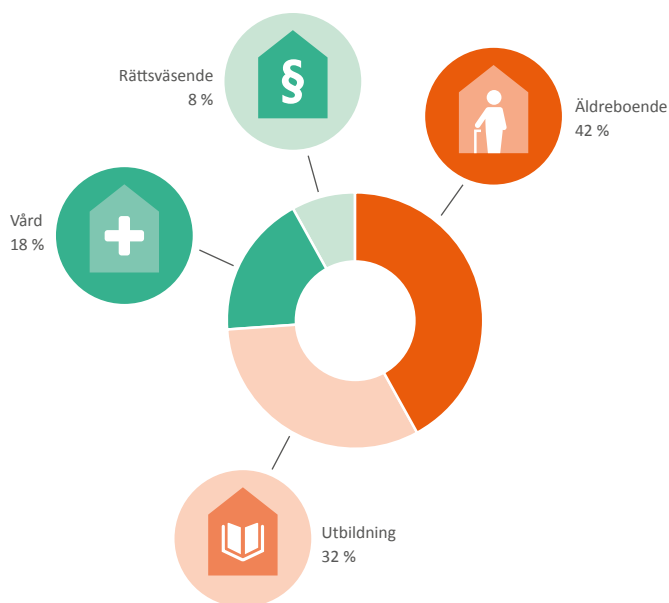
I Sverige förvärvades fastigheter för 873 miljoner kronor, i Tyskland för 1 011 miljoner kronor och i Finland för 784 miljoner kronor. Förvärven har skett inom alla Hemsös fastighetskategorier och ligger i linje med Hemsös krav på kvalitet och geografisk koncentration till regioner med demografisk tillväxt.

På fem år har portföljens totala marknadsvärde ökat med 72 pro-

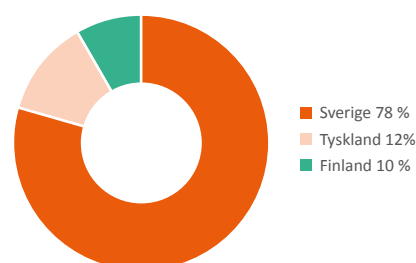
cent, motsvarande 23 800 kr per kvadratmeter. Under samma period har den uthyrningsbara ytan ökat med en procent.

Detta är ett resultat av arbetet med att renodla portföljen med inriktning på större städer och moderna fastigheter samt att avkastningskraven på fastighetsmarknaden sjunkit.

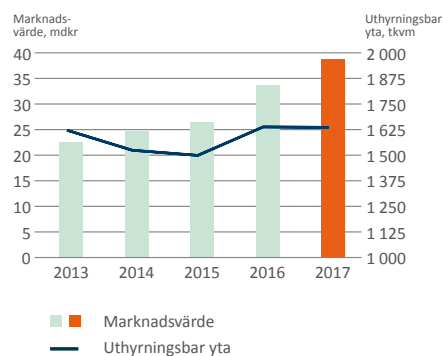
Marknadsvärde per fastighetskategori



Marknadsvärde per land



Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsportföljen

Sverige

267 fastigheter
30 220 mkr i fastighetsvärde
78 % av portföljens
marknadsvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2017	28 007	292
Förvärv	873	12
Investeringar	1 898	
Avyttringar	-1 593	-37
Värdeförändringar	1 035	
Valutakursdifferenser	–	
Värde dec 2017	30 220	267

Finland

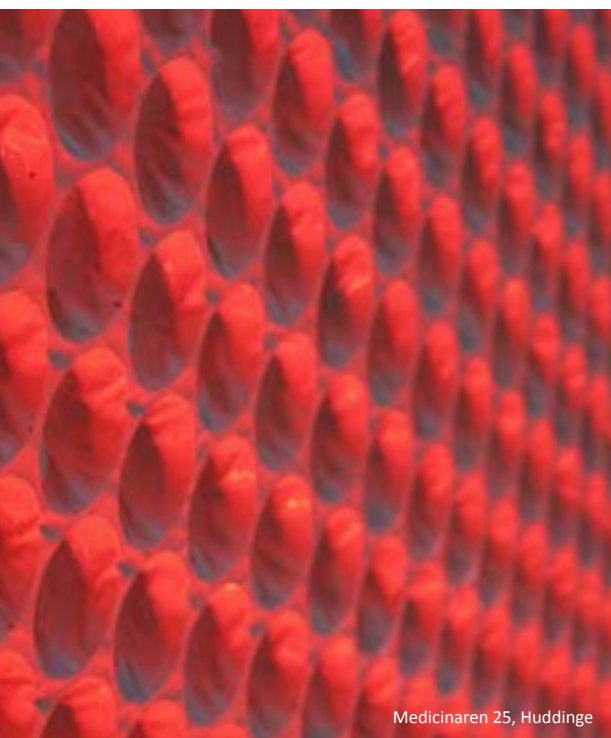
36 fastigheter
3 774 mkr i fastighetsvärde
10 % av portföljens
marknadsvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2017	2 348	31
Förvärv	784	5
Investeringar	254	
Avyttringar	–	
Värdeförändringar	290	
Valutakursdifferenser	98	
Värde dec 2017	3 774	36

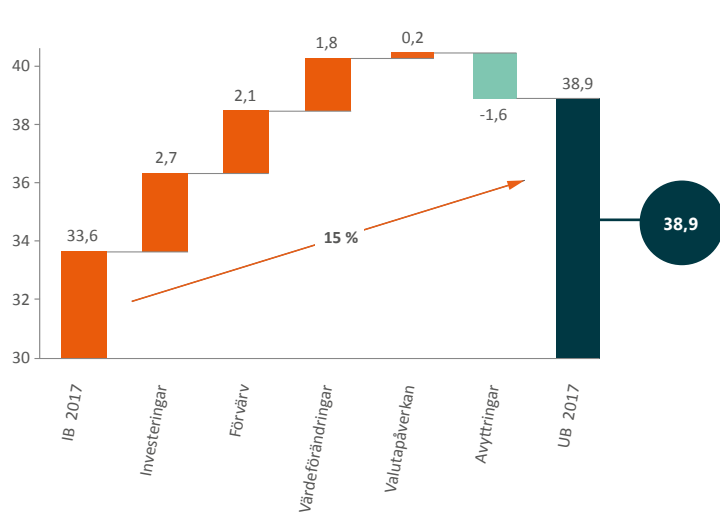
Tyskland

43 fastigheter
4 889 mkr i fastighetsvärde
12 % av portföljens
marknadsvärde

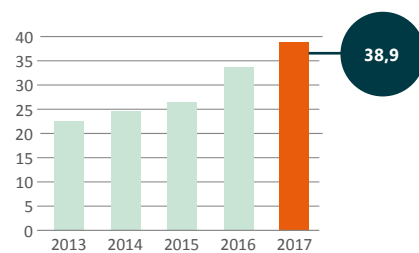
	Mkr	Antal
Värde jan 2017	3 274	33
Förvärv	1 011	10
Investeringar	38	
Avyttringar	–	
Värdeförändringar	436	
Valutakursdifferenser	130	
Värde dec 2017	4 889	43



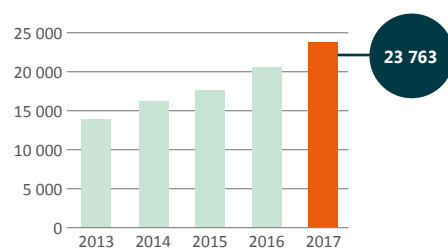
Fastighetsbeståndets utveckling 2017, mdkr

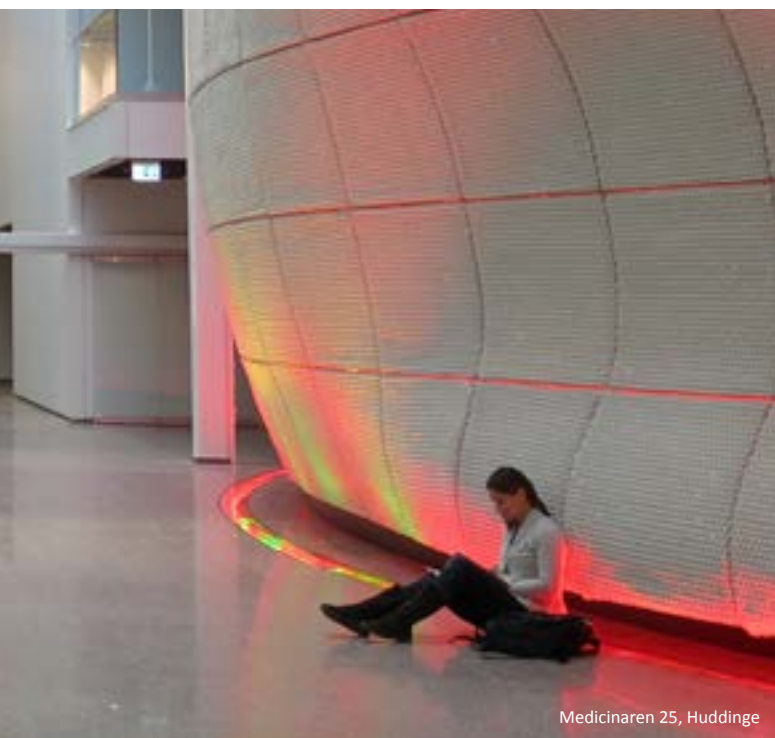


Fastighetsvärde totalt, mdkr



Fastighetsvärde, kr/kvm





Hemsös tio värdemässigt största förvaltningsfastigheter

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Största hyresgäst	Uthyrningsbar yta, tkvm
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	Polismyndigheten	35
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	Karolinska institutet	16
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	Internationella Engelska Skolan	51
Huddinge	Medicinaren 19	Vård	Stockholms läns landsting	39
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	Kungliga Tekniska Högskolan	17
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	Polismyndigheten	22
Björneborg, Finland	Satakunnankatu 23	Utbildning	Björneborg kommun	22
Täby	Marknaden 1	Äldreboende	Täby kommun	23
Upplands Väsby	Vilunda 19:2	Utbildning	Upplands Väsby kommun	20
Västerås	Rosenhill 1	Utbildning	Mälardalens högskola	15
Summa				260

Fem största förvärven 2017

Kommun	Fastighet/portfölj	Fastighets-kategori	Största hyresgäst	Uthyrningsbar yta, tkvm	Fastighets-värde, mkr
Duisburg, Tyskland	LANUV	Utbildning	Nordrhein-Westfalen	17	1 100
Eskilstuna	Mälardalens högskola*	Utbildning	Mälardalens högskola	20	800
Växjö	Två äldreboenden	Äldreboende	Norlandia	9	300
Hamburg/Lübeck, Tyskland	Två äldreboenden	Äldreboende	Inter Pares	11	228
Heusenstamm, Tyskland	Herdestrasse 85*	Äldreboende	AWO	9	220
Summa				66	2 648

* Projektförvärv, fastighetsvärdet avser totalt fastighetsvärde efter färdigställt projekt.

Hyresgäster

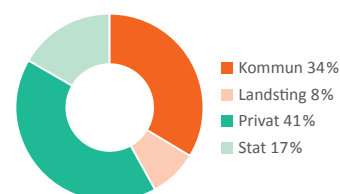
95 procent av Hemsös hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 14 av de 20 största hyresgästerna utgörs av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgår till 59 procent, där hyresavtal med staten uppgår till 17 procent, kommuner till 34 procent och landstingen till 8 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet genom en del från den statliga vårdförsäkringen och en del med avgifter från de boende. I de fall boende inte har möjlighet att betala för sitt boende, finansieras det genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen.

Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 29 miljoner euro varav 23 procent är säkerställd genom pantsättning av offentliga flöden.

Hemsös största hyresgäster är svenska Polismyndigheten, Attendo, AcadeMedia och Stockholms läns landsting.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	137	5,5	25
Attendo	Privat	134	5,4	67
AcadeMedia	Privat	115	4,6	25
Stockholms läns landsting	Landsting	105	4,2	73
Norrköpings kommun	Kommun	73	2,9	23
Västerås stad	Kommun	66	2,6	15
Karolinska Institutet	Stat	66	2,6	11
AWO (Tyskland)	Privat	63	2,5	8
Västra Götalandsregionen	Landsting	61	2,5	65
Mälardalens högskola	Stat	53	2,1	2
HEWAG (Tyskland)	Privat	51	2,1	9
Gävle kommun	Kommun	48	1,9	19
Internationella Engelska Skolan	Privat	45	1,8	8
Region Gotland	Landsting	43	1,7	10
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,6	4
Uppsala kommun	Kommun	37	1,5	22
Nacka kommun	Kommun	36	1,5	14
Kungliga Tekniska Högskolan	Stat	36	1,4	1
Björneborg kommun (Finland)	Kommun	35	1,4	1
Kunskapsskolan	Privat	34	1,4	6
Totalt		1 278	51,1	408



Ann Kalla, Luleå kommun:

”Det är enkelt att samarbeta med Hemsö”

Den 1 april tog Hemsö över fem samhällsfastigheter i Luleå i en affär som också omfattar bygget av ett nytt äldreboende med 144 platser. Beslutet om försäljningen är fattat av politikerna, men även på tjänstemannanivå välkomnas Hemsö.

– Hemsö är professionella och seriösa, det märks i allt de företar sig, säger Ann Kalla, sektionschef fastighetsförvaltning i Luleå kommun.



För Luleå kommun är det inget nytt att samarbeta med privata aktörer när det gäller fastigheter. Däremot är Hemsö en ny aktör i Luleå och affären i sig är stor – i ett slag tar Hemsö över ägandet och driften av cirka tio procent av de kommunägda samhällsfastigheterna i form av fyra vård- och omsorgsboenden samt en hälsocentral.

”Hemsö är bland de lättaste av våra partners att samarbeta med.”

I avtalet ingår även byggandet av ett helt nytt vård- och omsorgsboende i Kronan-området.

Ann Kalla tycker att den första tidens samarbete med Hemsö lovar gott.

– Hemsö är bland de lättaste av våra partners att samarbeta med. De har kunskaperna, är tydliga och är duktiga på att kommunicera. Dessutom har de ett driv, det märks att de är ett av de ledande fastighetsbolagen.

Stora förväntningar

Därför är det med stor förväntan som hon ser fram emot ett ännu mer fördjupat samarbete.

– Framför allt hoppas jag att deras kompetens och kunskap inom hållbarhet och energibesparingar ska komplettera vår organisation. När det gäller driften vill jag givetvis att vardagen för våra verksamheter i de här fastigheterna ska bli så problemfri som möjligt. Eftersom Hemsö samarbetar med Fastighets- snabben på driftsidan, som vi bara har goda erfarenheter av, är vi inte ett dugg oroliga.

De fem fastigheterna som Hemsö tagit över är äldre, men har rustats kontinuerligt under årens lopp. Några direkt bråskande åtgärder är inte aktuella, men det finns, enligt Ann Kalla, alltid något som behöver underhållas på en fastighet som exempelvis fasad, tak och ventilation.

– Under hösten har Hemsö gjort en analys av fastigheterna, som senare ska resultera i en underhållsplan som vi gemensamt ska diskutera och komma överens om, avslutar Ann Kalla.

Fakta Luleåaffären

I april 2017 tog Hemsö över Ingridshems, Kallkällans, Alviks och Bergstadens vård- och omsorgsboenden från Luleå kommun. I affären ingick även Mjölkkuddens hälsocentral.

Avtalet omfattar även bygget av ett nytt vård- och omsorgsboende i Kronan-området. Byggstart planeras till maj 2018 och ska vara färdigt 2020. Affären är en investering på 370 miljoner kronor för Hemsö.

Bakgrunden är att Luleå kommun tidigare beslutat att sälja delar av sina samhällsfastigheter – ner till 75 procent – för att frigöra kapital för investeringar.

Affären med Hemsö bidrar bland annat till finansieringen av ett nytt badhus på Hertsön i Luleå.



Hemsö tar över Mälardalens högskolas nya campus

På Mälardalens högskola, MDH är förhoppningarna stora på nya campus i Eskilstuna som står klart vid årsskiftet 2019/2020. Hemsö äger sedan tidigare MDHs campus i Västerås.

– Vi är mycket nöjda med samarbetet med Hemsö omkring campus i Västerås. De är lyhörda, idérika och tillför professionalitet i gemensamma projekt, säger Fredrik Enqvist, fastighetschef på MDH.



Lärosätet är relativt ungt – MDH firade 40 år under 2017 – men är redan etablerat med cirka 900 medarbetare, 15 000 studenter och internationellt framstående forskning inom bland annat framtidens energisystem.

”De är lyhörda, idérika och tillför professionalitet i gemensamma projekt”

Förutsättningarna för de båda studieorterna, Västerås och Eskilstuna, har inte varit likvärdiga. I Eskilstuna har MDH hyrt tre separata byggnader och avsaknaden av ett sammanhållet campus har med tiden växt sig starkare.

I juni 2017 togs därför första spadtaget till ett nytt campus med cirka 20 000 kvadratmeter moderna och flexibla utbildningslokaler för 4 000 studenter. Strax innan, i mars, stod det också klart att Hemsö går in som ägare och förvaltare av den nya fastigheten i centrala Eskilstuna.

Framtidsstudie

– Jag är mycket positiv till den lösningen. Vi hyr av Hemsö i Västerås och har en mycket bra relation, de har det man kan önska hos en förvaltare. De har storleken och resurserna, men samtidigt en lokal närvaro och är lyhörda. De är seriösa, professionella och långsiktiga, säger Fredrik Enqvist.

Och med lyhörd menar han inte en förvaltare som alltid säger ja.

– Nej, vi har givetvis våra idéer eftersom vår verksamhet förändras ständigt. Fördelen med Hemsö är att de adderar sin erfarenhet och kompetens till våra idéer. På så sätt kommer vi tillsammans fram till de bästa lösningarna.

Det visade sig exempelvis under 2017 då MDH startade arbetet med en campusplan för Västerås. En utredning som ska blicka 20-30 år in i framtiden och bland annat väga in stadens utveckling, högskolans utveckling samt befintliga byggrätter och utemiljöer.

– Hemsö är inte bara delaktiga i det arbetet, de bistår även med sin organisation. Då blir det extra tydligt vilken kompetens Hemsö har inom olika områden.





Munken 4, Båtmansgatan 7, Motala

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

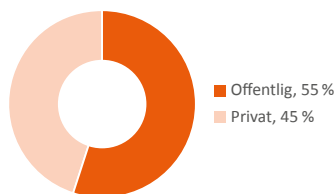
Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 42 procent av fastighetsvärdet. Hemsö ägde 172 äldreboenden varav 103 i Sverige, 42 i Tyskland och 27 i Finland. Lokalerna inrymmer vård- och omsorgsboenden, demensboenden samt boenden för personer i behov av extra stöd och service. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 45 procent och privata skattefi-

nansierade aktörer för 55 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 72 procent och de privata hyresgästerna för 28 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för fyra procent och privata aktörer för 96 procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland har Hemsö endast privata hyresgäster. De största hyresgästerna i kategorin är Attendo, Norrköpings kommun och AWO (Tyskland).

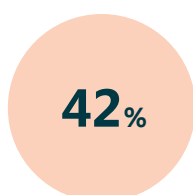
Marknadsvärde per land



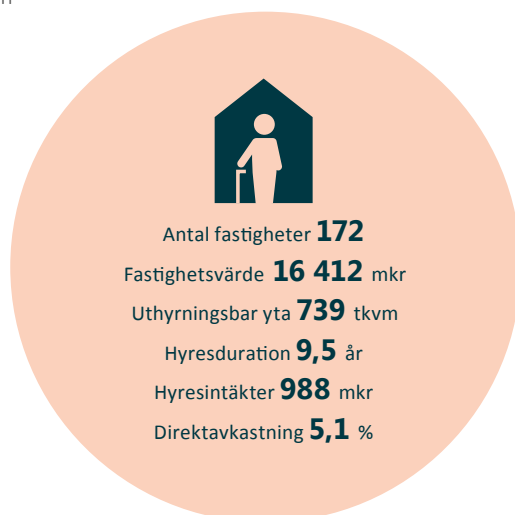
Kontrakterad årshyra per kundkategori



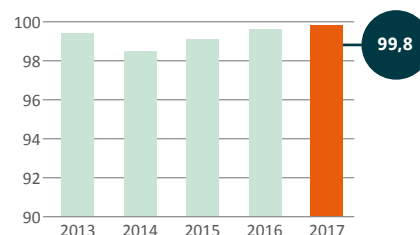
Andel av fastighetsvärdet



Antal boendeplatser



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



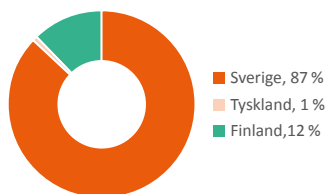


Fastighetsportfölj – Utbildning

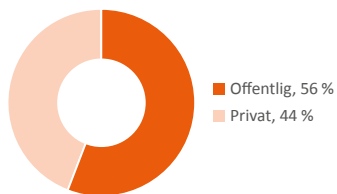
Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 32 procent av det totala fastighetsvärdet. Hemsö ägde 103 utbildningsfastigheter varav 97 i Sverige, en i Tyskland och fem i Finland. Lokalerna inrymmer allt från förskola till högskola och avancerad forskning inom Life Science. Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 56 procent och privata skattefinansierade aktörer för 44 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 49 procent och privata hyresgäster för 51 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 92 procent och privata aktörer för åtta procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland är utbildningsfastigheten uthyrd till en offentlig hyresgäst. I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen. De största hyresgästerna i kategorin är AcadeMedia, Mälardalens högskola och Upplands Väsby kommun.

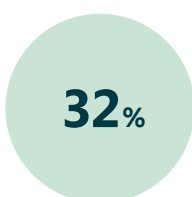
Marknadsvärde per land



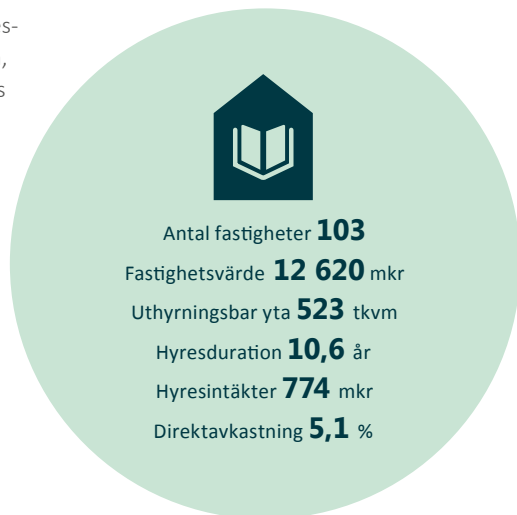
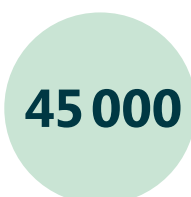
Kontrakterad årshyra per kundkategori



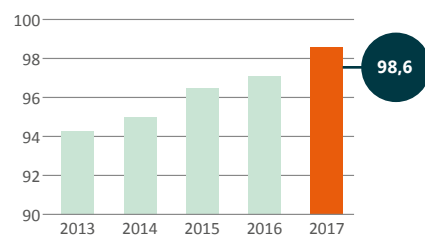
Andel av fastighetsvärdet



Antal elever/studenter



Ekonomisk uthyrningsgrad, %





Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

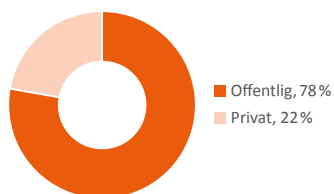
Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 18 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 62 vårdfastigheter varav 59 i Sverige och 3 i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom vårdcentraler, tandvård, apotek, palliativ vård, LSS-boenden, rehabkliniker, barnvårdscentraler, mödravårdscentraler, barn- och ungdomspsykiatri, jourcentraler och närsjukhus. Av den kontrakterade

årshyran stod offentliga hyresgäster för 78 procent och privata skattefinansierade aktörer för 22 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga och privata aktörer för 50 procent vardera av kontrakterad årshyra. De största hyresgästerna i kategorin är Stockholms läns landsting, Västra Götalandsregionen och Karolinska Institutet.

Marknadsvärde per land



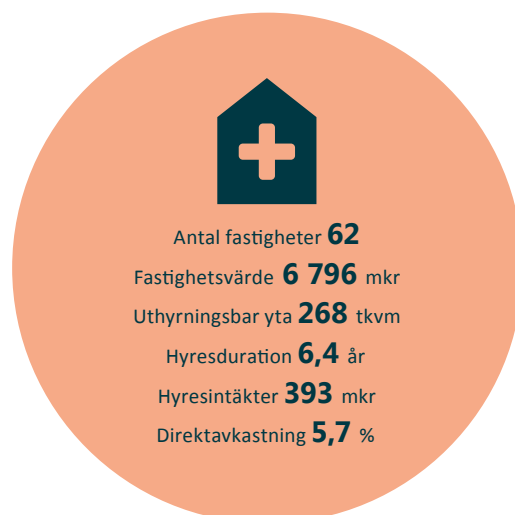
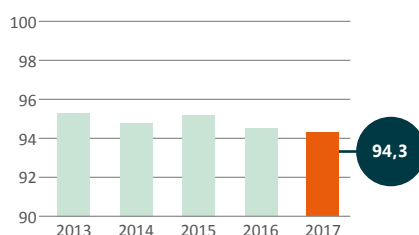
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %





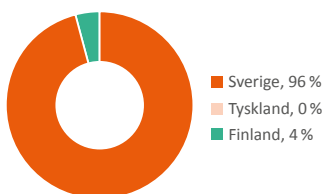
Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

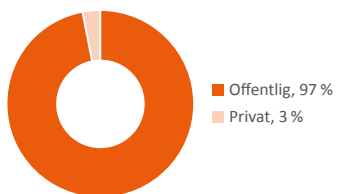
Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet åtta procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde nio rättsväsendefastigheter varav åtta i Sverige och en i Finland. Lokalerna inrymmer lokaler för polis, kriminalvård, tingsrätt och åklagare. Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera

sig till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, häktesverksamhet och domstol. Statliga myndigheter utgör majoriteten av Hemsös hyresgäster i Sverige och stod för 97 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga hyresgäster för 100 procent. De största hyresgästerna i kategorin är Polismyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvårdsstyrelsen.

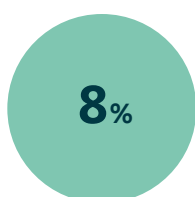
Marknadsvärde per land



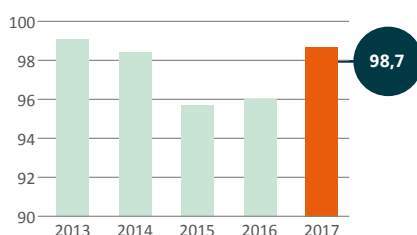
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %





Hjärup 4:290, Staffanstorp



Förvaltning

Hemsös förvaltningsfokus – att äga samhällsfastigheter i expansiva regioner – skapar goda förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning. Under 2017 tecknades avtal med tre entreprenörer, om skötsel och teknisk drift, för att kunna ge hög och likvärdig service till samtliga hyresgäster.

Likvärdig förvaltning

Arbetet med att skapa en enhetlig förvaltning i Sverige, har fortsatt under året. Tidigare har förvaltningen och fastighetsskötseln utförts på olika sätt i olika regioner. Arbetet har gått ut på att samordna processer, service och utförande till ett enhetligt erbjudande. Hemsö hanterar den tekniska förvalt-

ningen, medan fastighetsskötseln har handlats upp från externa leverantörer. Under året har Hemsö fortsatt arbetet med att säkerställa enhetlighet och hög kvalitet i fastighetsdriften genom att tillsammans med de tre driftleverantörer som handlades upp 2016 fokusera på genomförande och implementering. Målet är att Hemsös

förvaltning skall ha samma höga kvalitet för hyresgästerna oavsett var fastigheten är belägen.

Fler nöjda hyresgäster

En enhetlig och centralt styrd fastighetsskötsel frigör även tid för Hemsös förvaltare och tekniska förvaltare att fokusera än mer på hyresgästen och

Överskottsgrad

75,3%

Hyresduration

9,2 år

Ekonomisk
uthyrningsgrad

98,3%



Drag 4, Norrköping



Klostergården 2:9, Lund

värdeskapande insatser. Hemsö har i Sverige kundansvariga med specifikt ansvar för de större hyresgästerna inom stat, kommun och landsting samt privat sektor. Förvaltningen har löpande kontakt med hyresgästerna för att fånga upp hyresgästens behov och synpunkter. Det skapar en trygghet och bidrar till långsiktiga relationer.

Nöjd kundindex Sverige

65/100

Hemsö arbetar dagligen med kundvård och genomför årligen interna workshops för alla medarbetare i ämnet. NKI-mätningar görs regelbundet och den senaste mätningen i november 2016 gav ett NKI på 65. Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll har störst påverkan på den övergripande kundnöjdheten och är de områden som kunderna anser viktigast. Hemsö lägger stor vikt vid den återkoppling kunderna ger och arbetar aktivt för att ständigt förbättra sin verksamhet och sitt erbjudande. Nästa NKI-mätning genomförs 2018.

Som ett led i detta utvecklade Hemsö under 2017 riktlinjerna för kundvård i syfte att strukturerat stärka kundrelationerna. En konkret aktivitet blev att i samband med att

kunden får ett kvittensmejl efter genomförd felanmälan, får kunden möjlighet att betygsätta servicen – grönt, gult eller rött – samt även lämna en skriftlig kommentar. Den direkta feedbacken på kundens upplevelse utgör sedan underlag för förbättringsarbetet.

Fördjupad dialog

Hemsös dialog med hyresgästerna sker i olika former. Förvaltningen har tät kontakt med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och synpunkter. Utöver den löpande kontakten genomförs regelbundna möten med hyresgästerna för att diskutera fastighetens skick, eventuella behov av underhåll samt aktuella frågor för hyresgästerna.

Antal miljöcertifierade byggnader

46st

Klimatpåverkan/
uthyrbar area*

5,5

* Klimatpåverkan per uthyrbar area (kgCO₂e/m²), Sverige

Energianvändning,
kWh/m² 1) 2)

141

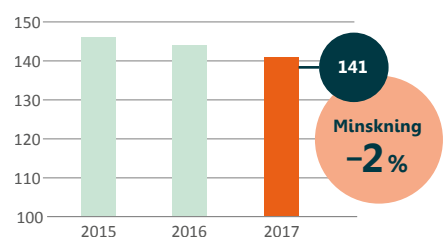
*1) Inklusive verksamhetsel, normalårskorrigerat för värme
2) Ytan avser uppvärmd yta (A-temp), Sverige

Energieffektivisering

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Samtliga fastigheter i Sverige har inventerats utifrån energisynpunkt, vilket ligger till grund för prioriteringen av energiprojekt. I dessa projekt kan även potentiella energieffektiviseringar i hyresgästens verksamhet identifieras. Projekten har under året inneburit ett mer strategiskt arbete med förnyelsebar geoenergi och solfångare. 46 byggnader är miljöcertifierade.

En övervägande del av den använda energin, 60 procent, används för uppvärmning av fastigheter. Målet är att minska energianvändningen med 30 procent till 2020 jämfört med 2012. Arbetet går enligt plan och 2017 har energianvändningen minskat med två procent och totalt har den minskat med 13,5 procent sedan 2012. Hemsö har under en längre tid arbetat med att fasa ut icke förnyelsebara energikällor och köper i Sverige endast ursprungsmärkt el från vattenkraft. Uppvärmning sker i huvudsak genom fjärrvärme, men andelen fastigheter som värms av geoenergi ökar, vilket har en positiv effekt på Hemsös klimatpåverkan. Under 2018 kommer Hemsö att växla upp investeringstakten för projekt som ska minska energianvändningen.

Energianvändning i Sverige senaste 3 åren, kWh/m² Atemp



Digitalisering

Hemsö har under det gångna året startat flera pilotprojekt inom digitalisering i syfte att utveckla både fastigheter och internt arbetssätt. Ett av dessa är inom Internet of Things, där digitala sensorer sätts in i utvalda fastigheter.

Syftet är att samla mer data för analys kopplat till byggnadernas prestanda, nyttjandegrad och brukarbeteende. Ett annat är att molnbaserat kunna styra byggnaderna på distans i syfte att optimera inneklimatet.

Hemsö har också valt en ny leverantör för automatiserad mätvärdesinsamling för energiuppföljningen, vilket kommer förbättra processen samt leda till förbättrad datakvalitet och lägre kostnader.





Visionsbild nya Stavsborgsskolan, Nacka

Certifiering

Ett effektivt arbete med energieffektivisering sker kontinuerligt genom flertalet energiprojekt och Hemsö fasar därför ut energicertifieringen GreenBuilding. Under 2018 utreds möjligheten att använda en mer komplett miljöcertifiering för befintliga byggnader där energianvändning ingår som en av många parametrar.

Krav på leverantörer

Hemsös primära leverantörer utgörs av entreprenörer och konsulter för projektutveckling och fastighetsdrift samt leverantörer av media. Inköpsarbetet präglas av hög etik, respekt för mänskliga rättigheter, affärsmässighet, objektivitet och likabehandling. Hemsös leverantörer ska agera enligt fastställda krav inom exempelvis hållbarhet, kvalitet, tillförlitlighet och service. I inköp och upphandling tillämpas uppförandekoden - Hemsös krav på leverantörer.

Under 2017 utökade Hemsö leverantörskedjekontrollen. Genom att ha en hållbar leverantörskedja genomlysas till exempel miljömässig påverkan och arbetsförhållanden i produktionsskedet och det skapas förutsättningar att göra medvetna val och att ställa krav på leverantörer och producenter. Hemsö styr inköpen av förbrukningsvaror som nyttjas inom fastighetsdriften till leverantören Ahlsell. Hemsö gick tillsammans med Ahlsell igenom ledningssystemen kring de förbrukningsvaror som köps via dem och har säkerställt att de är i enlighet med Hemsös krav på leverantörer.

Hållbar förvaltning

En del av Hemsös översikt går tillbaka till hyresgästerna i form av sociala hållbarhetsprojekt. Ett exempel är samarbetet med Erik Skärbäck, professor vid institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning på Sveriges

lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp, med syfte att analysera och rusta upp skolgårdsmiljön på ett antal för- och grundskolor.

Hemsö har etablerat tjänsten hållbarhetsförvaltare för att skapa ett hållbart arbetssätt inom förvaltningen samt öka fokus på dialogen med hyresgästerna. Hållbarhetsförvaltaren har drivit flera projekt under året, bland annat inventera och utreda förbättringsförslag för utemiljöer på tretton skolor och förskolor i Nacka kommun. Åtgärder planeras att genomföras under våren 2018. Detta är en del av samarbetetsprojektet med SLU i Alnarp.

Ett annat projekt som hållbarhetsförvaltaren påbörjat under 2017 är inventering och hantering av källsorterat avfall inom fastighetsbeståndet i Sverige i syfte att optimera fraktioner, kärstorlek och frekvenser. En



Klostergården 2:9, Lund

upphandling sker nu regionvis för att kontraktera strategiska partners som utför hämtningarna och omhändertagandet av avfallet. En utredning av möjligheten att mäta det avfall som uppkommer vid fastighetsdrift har genomförts och visar att det i dagsläget inte finns förutsättningar att genomföra mätning och uppföljning.

Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheter. Skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter för att kontrollera exempelvis brandsäkerhet och brandskyddsutrustning. Under 2017 har inga olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar noterats.

Fokus 2018

De funktionsbaserade driftavtalen är upphandlade och satta i drift. Arbetet med att ytterligare utveckla strukturerade och processinriktade arbetsme-

toder fortsätter dock. Fokus ligger på effektiviserad förvaltning, affärsskapande kultur och en ökad kundnöjdhet.

För att utveckla beståndet ytterligare och hålla den höga standard som Hemsö eftersträvar kommer anslaget för planerat underhåll att öka under 2018.

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara centralt inom bolaget. Under 2018 kommer en struktur och strategi för digitaliseringsarbetet tas fram och Hemsö påbörjar certifieringar av befintliga fastigheter. Ytterligare fokus kommer att läggas på operativa samhällsinsatser som ska ge synergier till Hemsös affärsmodell.

Investeringstakten i energiprojekt kommer att vara hög för att uppnå de mål som antagits. Energianvändningen per kvadratmeter minskar löpande och det finns en väl utarbe-

tad strategi för att utvecklingen ska fortsätta i rätt riktning.

I Finland har Hemsö under året beslutat att certifiera fastigheter enligt Breeam In-Use. De första certifieringarna planeras att genomföras under 2018. Att fortsätta utveckla relationen och samarbetet med befintliga och potentiella hyresgäster är också prioriterat.

I Tyskland kommer Hemsös fastighetsförvaltare under 2018 att fokusera på projektutvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd, förvärv av äldre fastigheter med ombyggnadsprojekt samt att implementera och anpassa Hemsös hållbarhetspolicy för det tyska förvaltningsbeståndet.

Med fokus på hyresgästernas vardag

Rikard Nyhrén vill utveckla Hemsös effektivitet och hitta nya sätt att jobba ännu mer strukturerat med förvaltningen.

– Mindre administration helt enkelt och mer tid till saker som gör hyresgästernas vardag enklare, säger Rikard Nyhrén.



Rikard kom till Hemsö hösten 2014 som teknisk chef och två år senare, efter en omorganisation, blev han fastighetsschef i Sverige. Ett jobb som i huvudsak står på två ben: dels ansvara för den operativa förvaltningen i Sverige, dels att leda det strategiska arbetet i fastighetsstaben tillsammans med ansvariga för hållbarhet, kvalitet, inköp och teknik.

”Vi är långsiktiga i vårt ägande”

– Jag gillar Hemsös platta organisation i kombination med stor frihet och stort ansvar.

Det behöver väl inte sägas att Rikard även gillar att det händer saker. Under 2017 medverkade han till att Hemsös verksamhet koncentreras till geografiska kluster som gör förvaltningen effektiv – och 120 000 kvadratmeter såldes på spridda orter.

Och under 2017 fullföljdes dessutom upphandlingen av skötsel och den tekniska driften för Hemsös samtliga fastigheter. Det tecknades avtal med tre entreprenörer – Fastighets-slabben, Coor Service Management och Gunnar Karlsen Sverige – som ansvarar för varsin geografisk del av det svenska beståndet.

Ständig anpassning

– Vi är långsiktiga i vårt ägande och därför har vi knutit till oss entreprenörer med bred kompetens inom förvaltning och som brinner för att utveckla långsiktigt hållbara driftlösningar, både ekonomiskt och miljömässigt, säger Rikard.

Nu blickar han framåt, men just nu är det inga stora avgörande förändringar. Tempot i utvecklingsarbetet kan dock hållas uppe även av många mindre beslut som medför ständiga förbättringar för medarbetare och fastigheter.

– Allt går alltid att utveckla och det är viktigt att mäta och målstyra. Centralt handlar det om att utnyttja Hemsös storlek och kompetens för att hitta nya lösningar, exempelvis när det gäller hållbarhet och energihushållning, och få det att fungera i organisationens alla delar. Nu har vi en organisationsstruktur som vi tror på över tid, där vi kan vara affärsfokuserade lokalt och samtidigt nyttja skalfördelar via centrala resurser.

Fakta Rikard

Namn: Rikard Nyhrén

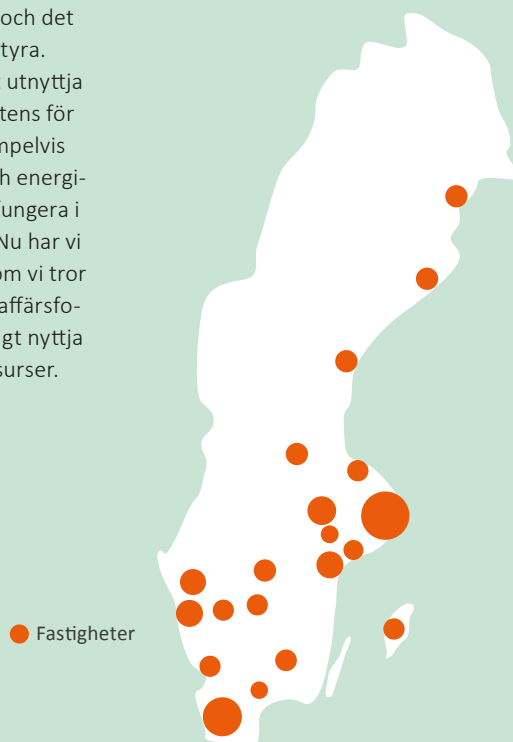
Ålder: 36 år

Jobbar: Fastighetschef Sverige

Familj: Gift med Susanna. Har två barn, Melvin, 2 år och Olivia, 6 år

Bor: Hus i Nykvarn

På fritiden: ”Jag gillar att träna, gärna med Susanna, bland annat mountainbike och på gym. Tidigare tävlade jag i motocross och jag tycker fortfarande att det är roligt. Jag försöker köra någon tävling varje år.”



Sverige

267 fastigheter

30,2 mdkr i fastighetsvärde

78 % av portföljens
marknadsvärde

98 % uthyrningsgrad

1 989 mkr hyresvärde

1 276 tkvm uthyrningsbar yta

Rekordår för Hemsö Tyskland

För Jens Nagel blev 2017 det år då Hemsö tog en central plats på fastighetsscenen i Tyskland.

Hemsö gjorde affärer för 185 miljoner euro – mer än dubbelt så mycket jämfört med tidigare år – och Hemsö utsågs till "Investor of the year" på den årliga äldreboendemässan AltenheimExpo.

– Utmärkelsen har inget med mängden affärer att göra, det är en direkt spegelbild av vår status i marknaden, säger Jens Nagel.



Sedan våren 2011 har Jens Nagel varit ansvarig för Hemsös affärer i Tyskland, först som inhyrd konsult och sedan 2013 som anställd.

– Det handlade först om att ta hand om de tyska fastigheter som Hemsö köpte. Men sedan växte verksamheten och jag ville vara en del av bolaget, det är stor skillnad på att vara konsult och anställd, säger Jens Nagel.

"Våra partners vet att vi är kunniga, seriösa och duktiga problemlösare"

Verksamheten i Tyskland slog inte bara omsättningsrekord under 2017, man breddade även verksamheten under året genom att förvärva utbildningsfastigheter.

– Vi köpte en folkhögskola i Dortmund och genomförde en stor affär då vi köpte ett miljö- och forskningscentrum i Duisburg. Under 2018 är vårt fokus fortsatt på äldreboenden, men vi vill även växa ytterligare inom utbildning – det ger verksamheten två demografiska ben att stå på.

Jens Nagel är utbildad fastighetsekonom i Tyskland och yrkesvalet kom ganska naturligt då hans pappa var byggnadsminister i såväl Väst-Berlin

som i det enade Berlin. Som 27-åring flyttade han dock till Sverige och har tidigare arbetat på en handfull större bygg- och fastighetsbolag.

Svårnavigerat

Som ansvarig för Hemsö i Tyskland jobbar Jens på en mycket fragmenterad marknad med tusentals olika aktörer som fastighetsägare inom äldreboenden.

– Det är mycket svårt att "navigera" på en sådan marknad, man måste finnas på plats och det krävs mycket fotarbete. Av 100 affärsförslag är det bara ett som går hela vägen till slutförd affär, säger han.

Att jobba med Hemsös goodwill är en del av arbetet. Bland annat lägger Jens Nagel mycket energi på PR-arbete och är aktiv i den tyska debatten om vårdens innehåll, byggregler och statliga subventioner.

Mycket av det arbetet lade grunden till utmärkelsen "Investor of the year" med hela 76 procent av rösterna. En fjäder i hatten, men framför allt ett erkännande av Hemsös nya position i Tyskland.

– Allt fler upptäcker oss och vår roll på marknaden. Vårt förtroendekapital gör arbetet enklare. Vi behöver nödvändigtvis inte komma med det högsta budet, när våra partners vet att vi är kunniga, seriösa, långsiktiga och är duktiga problemlösare.

Fakta Jens

Namn: Jens Nagel

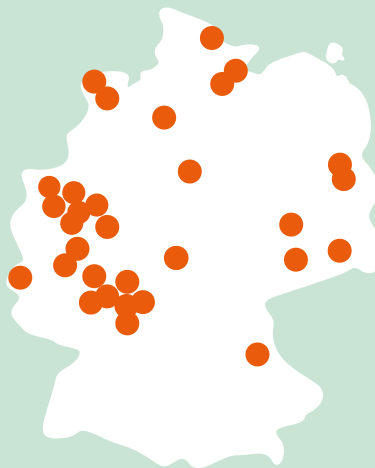
Ålder: 46 år

Jobbar: Fastighetschef Tyskland

Familj: Gift med Kerstin. Har två barn, Jakob, 8 år, och Jonas, 18 år samt den 13 år gamla katten Konstapel Lava.

Bor: Hyr en villa i Potsdam, strax utanför Berlin.

På fritiden: "Jag har ett stort jaktintresse och är sedan 15 år tillbaka med i ett jaktlag i Emmaljunga. Tilldelningen av älg är liten, men det blir desto mer vildsvin. Dessutom gillar jag att fiska."



● Fastigheter



Tyskland

43 fastigheter
4,9 mdkr i fastighetsvärde
12 % av portföljens
marknadsvärde

100 % uthyrningsgrad
291 mkr hyresvärde
218 tkvm uthyrningsbar yta

Stolt – men vi kan ännu bättre

Jarkko Leinonen kräver mycket, både av sig själv och sina medarbetare. Därför är det inte konstigt att han är lite missnöjd med 2017.

– Vi borde nog ha kunnat göra fler affärer under året, säger Jarkko men skyndar sig att tillägga:

– Men under 2017 skapade vi en bra plattform som gör att vi kan leverera ännu bättre under 2018.



I första hand tänker Jarkko på att de nu har egna resurser för både förvaltning och teknisk förvaltning i och med rekrytering av en teknisk förvaltare i höstas. Det ger bättre förutsättningar i kommande affärsdiskussioner, särskilt som hållbarhet i förvaltningen blir allt viktigare.

– Dessutom börjar vårt arbete med

”Här är jag långt ifrån färdig!”

att bearbeta marknaden ge resultat. I Finland är det fortfarande så att kommun och stat oftast vill äga sina fastigheter, men allt fler börjar upptäcka Hemsö som ett seriöst och långsiktigt alternativ.

Därför är affären med Aalto universitet under 2017 den som Jarkko Leinonen värderar högst, även om den inte var den största rent värdemässigt. Förvärvet av fastigheten Arkadia i Helsingfors för 12,5 miljoner euro visar både på Hemsös ambitioner och offentliga aktörers ökade förtroende för Hemsö.

– Det är inom utbildningsfastigheter vi ska växa på kort sikt, både kommunala skolor och universitet. Det är ett bra sätt att öppna hela den finska marknaden för samhällsfastigheter, att i praktik visa att Hemsö är en långsiktig och seriös privat fastighetsägare.

Viktigt ramavtal

I storlek var affären i december 2017 större, då Hemsö tecknade avtal med byggbolaget YIT om ett äldre- och trygghetsboende samt en förskola i Vanda värt 20 miljoner euro. Fastigheten är under uppförande och tas över av Hemsö under första kvartalet 2019.

– Det är en direkt följd av ett ramavtal vi träffade med YIT under 2016 och vi har 15-åriga hyresavtal med Attendo för äldreboendet och Touhula för förskolan. Ramavtalet med YIT hoppas vi ska leda till fler affärer, säger Jarkko.

Jarkkos egna gedigna bakgrund bidrar också till att öka trovärdigheten på en fastighetsmarknad som ännu inte helt blommat ut. Jarkko är utbildad byggnadsingenjör och har på sitt CV bland annat jobbat på byggbolaget YIT, ansvarig för fängelsefastigheter på statliga fastighetsbolaget Senat, fem år som fastighetsutvecklingschef på privata Renor och senast tre år som fastighetschef på Aalto universitet.

– Men för drygt tre år sedan fick jag en förfrågan från Hemsö som jag inte kunde säga nej till. Och här är jag långt ifrån färdig, säger han med ett skrat.

Fakta Jarkko

Namn: Jarkko Leinonen

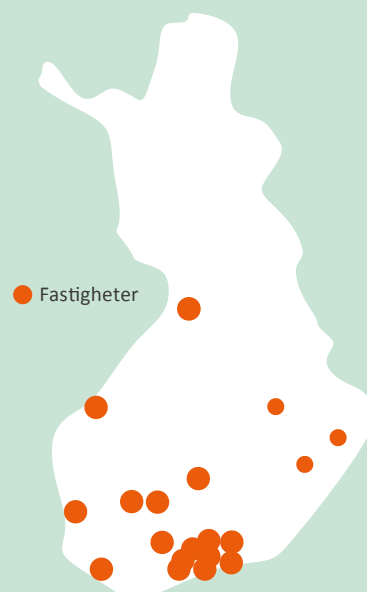
Ålder: 47 år

Jobbar: Fastighetschef Finland

Familj: Två vuxna barn.

Bor: En lägenhet i stadsdelen Munkshöjden i Helsingfors.

På fritiden: ”Jag är sportintresserad, men tävlar inte. Jag gillar att cykla, både på landsväg och cyclocross. Jag tycker också om att åka skidor, men bara längdåkning.”



Finland

36 fastigheter
3,8 mdkr i fastighetsvärde
10 % av portföljens
marknadsvärde

100 % uthyrningsgrad
261 mkr hyresvärde
142 tkvm uthyrningsbar yta



Projektutveckling

Hemsös unika kunskap och erfarenhet av att utveckla och förvalta samhällsfastigheter skapar värden som varar, från väl fungerande skolor till äldreboenden där personal, elever och boende trivs.

Stor efterfrågan på skolor i landets kommuner

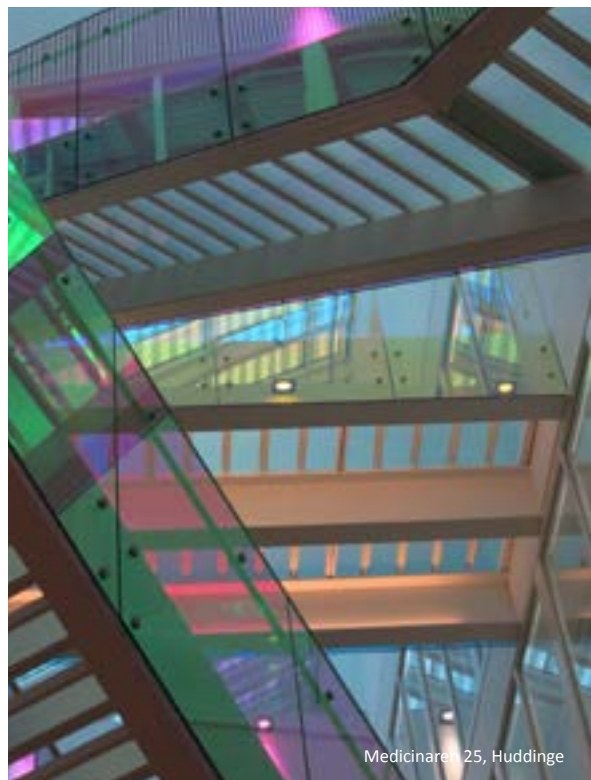
Två tredjedelar av Sveriges kommuner har akut brist på skollokalerna. Klasserna blir större och elever undervisas i tillfälliga moduler och andra lokaler som inte är anpassade för skolverksamhet. Enligt HUI Research kommer antalet elever öka med cirka 23 000 per år de närmaste åtta åren, totalt 184 000. Med det ökade behovet behövs 1 000 nya skolor de kommande tio åren. Behovet av investeringar är extra stort inom grundskolan, men trenden pekar tydligt mot att även behovet av skol-

fastigheter på gymnasienivå ökar. Många av Sveriges skolor är uppförda under 60- och 70-talet och har ofta en betydande underhållsskuld och en omodern utformning, med ineffektiva arbetsmetoder och brister i trygghet som följd. Dessa skolor har ett stort behov av om- och tillbyggnation. Det är inte heller ovanligt att skolorna är i så dåligt skick att de måste rivas för att sedan ersättas med en ny effektiv skolbyggnad. Den höga takten av nyproduktion och ombyggnation kommer att ta stora ekonomiska och personella resurser i anspråk. Många kommuner väljer

därför att öka andelen inhyrda lokaler eller att helt överlåta fastighetsägan- de, förvaltning och verksamhetsutöv- ning på privata aktörer.

Äldreboende

Den demografiska utvecklingen visar en 66-procentig ökning av befolk- ningen över 80 år mellan 2010 och 2030. Under de närmaste 14 åren behövs det i Sverige byggas cirka 50 nya äldreboenden per år, totalt 750 stycken enligt Boverket. Därutöver tillkommer ersättningsboenden då många gamla äldreboenden inte uppfyller gällande krav och regler.



Källa: HUI, SCB och egna beräkningar.

Bred erfarenhet och kompetens

För flertalet kommuner och landsting sker nybyggnation med flera års mellanrum. Hemsö däremot, utvecklar varje år flertalet samhällsfastigheter runt om i landet, åt både kommunala och privata verksamheter.

Det ger Hemsö en bred kunskap och erfarenhet av att utveckla fastigheter som är hållbara, verksamhetsanpassade och har en god förvaltningsekonomi.

Vid årsskiftet hade Hemsö tolv större pågående nybyggnadsprojekt inom kategorierna äldreboende, utbildning och vård. Projektutvecklingen sker både i egen regi och i samverkan med partnerföretag. Oavsett form är Hemsös mål ett långsiktigt ägande. Utveckling av fastigheterna sker i samverkan mellan interna kompetenser såsom projektutvecklare och förvaltare samt externa konsulter, hyresgäster, verksamhetsutövare och kommuner. Alla parter involveras tidigt i processen för att nå en samsyn avseende fastighetens

utformning. Det borgar för en modern och ändamålsenlig fastighet med god funktionalitet ur både ett verksamhets- och förvaltningsperspektiv samt långsiktiga relationer till bolagets hyresgäster.

Att Hemsö både utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter ger en unik kunskap och förståelse för vad som krävs för att exempelvis driva en väl fungerande skola eller ett äldreboende och är en kunskap som används till att utveckla nya kostnadseffektiva samhällsfastigheter.

Hemsö vinner Landskrona stads stadsbyggnadspris

Hemsös två byggnader i Borstahusen har tilldelats Landskrona stads stadsbyggnadspris. Byggnaderna består av en grundskola samt en idrottshall

”Byggnaderna visar på att arkitektur kan medverka till platsens helhetsupplevelse.”

vilka färdigställdes till höstterminen 2017. Skolan omfattar 5 700 kvadratmeter och idrottshallen omfattar 2 250 kvadratmeter. Internationella Engelska Skolan är hyresgäst i skolan med 600 elever och idrottshallen hyrs av Landskrona stad.

Juryns motivering

”Arkitektur i skarpskurna former med sedumtak, fasader av omväxlande ljust tegel, målad betong och grafiska utsmyckningar. Byggnaderna visar på att arkitektur kan medverka till platsens helhetsupplevelse. Med en intressant och spännande omsorg om detaljer och god anpassning till både plats och människa manifesterar skolbyggnaden för Internationella Engelska Skolan tillsammans med Borstahusens idrottshall ett självklart och viktigt centrum i den framväxande nya stadsdelen Norra Borstahusen i Landskrona.”



Technology and Health nominerad till Huddinges byggnadspris 2017

Hemsös utbildnings- och forskningsbyggnad, Medicinaren 23, Technology and Health, var nominerad till Huddinges byggnadspris 2017.

I lokalerna intill Karolinska sjukhusets entré har både KTH, Röda Korsets högskola och Karolinska Institutets utbildningsverksamheter. Byggnaden stod klar hösten 2016 och byggdes av SveaNor Fastigheter och Hemsö.

Juryns motivering

”Byggnaden ingår i regionens satsning på Life Science, med fokus på att skapa mötesplatser där människor och verksamheter kan interagera och samverka. Byggnaden

har fasader i aluminium och glas, anpassad i skala och har en lätthet och lekfullhet i uttrycket som kontrast mot den tunga sjukhusbyggnaden. Byggnaden ger, trots sin minimalis-

”... ett spännande tillskott i stadsmiljön i Flemingsberg.”

tiska utformning på utsidan, olika intryck och fasadmönster beroende på var betraktaren befinner sig och skapar på så sätt ett spännande tillskott i stadsmiljön i Flemingsberg.”



Färdigställda projekt

Hemsö har under året bland annat färdigställt Medicinaren 25, Neo, en forsknings- och utbildningsfastighet om 20 000 kvadratmeter i Flemingsberg. Två grundskolor stod även klara under hösten, Internationella Engelska Skolan i Borstahusen utanför Landskrona och Järvastadens Skola i Solna, båda med plats för cirka 600 elever vardera.

I Borstahusen har Hemsö tecknat ett 20-årigt hyresavtal med Internationella Engelska Skolan. Skolan vann Landskrona stads stadsbyggnadspris 2017. I anslutning till skolan har Hemsö även byggt en fullskalig idrottshall med läktare.

Järvastadens skola drivs av Raoul Wallenbergsskolan. Skolan är byggd

enligt konceptet "Skolan mitt i byn" som utvecklats i nära samarbete med hyresgästen. Konceptet innebär att lokalerna utformats för att fungera som en mötesplats för alla medborgare i Järvastaden. Fokus har även lagts på multianvändning och samnyttjande av både utom- och inomhusytor. Skolgården har utformats för att främja elevers och anställdas trivsel och arbetskapacitet, utifrån ett skolgårdsprojekt som Hemsö arbetar aktivt med på ett flertal skolor.

Under senhösten 2017 färdigställdes även ett äldreboende på området Sandbyhov i Norrköping. Byggnaden är första delen i en större utveckling av området där två kommunala skolor, en vårdfastighet och bostäder planeras.

Pågående projekt

Den beräknade återstående investeringsvolymen i Hemsös pågående projektportfölj uppgick vid årsskiftet till 3 687 miljoner kronor.

Under 2016 tecknades ett avtal med Nacka kommun om att förvärva och utveckla 13 skolor och förskolor. I samband med förvärvet åtog sig Hemsö att genomföra tre projekt, däribland rivning och nyproduktion av Stavsborgsskolan. Förutsättningarna för en ny skola undersöks och byggstart bedöms ske under 2019.

Två äldreboendeprojekt som startat under året är Älvängen i Enköping (Romberga 23:54) och Villa Vikhem i Staffanstorps (Stanstorp 5:368). Båda boendena utvecklas åt Ambea och har 54 respektive 60 lägenheter. 15-åriga hyresavtal är tecknade.

Tio största pågående projekten 2017

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projektyta, tkvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ny-, till- eller ombyggnad	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 ¹⁾	Vård	21	1 783	1 246	Nybyggnation	82	68	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹⁾	Vård	20	1 440	1 009	Nybyggnation	77	0	2021
Tyresö	Krusmyntan 1	Äldreboende	5	158	10	Nybyggnation	10	100	2018
Västerås	Widénska	Utbildning	5	141	100	Nybyggnation	10	100	2018
Staffanstorps	Stanstorp 5:368	Äldreboende	4	135	110	Nybyggnation	9	100	2019
Växjö	Korpen 9	Äldreboende	4	119	14	Nybyggnation	8	100	2018
Enköping	Romberga 23:54	Äldreboende	4	110	49	Nybyggnation	9	100	2018
Solna	Älgörten 1	Utbildning	2	77	39	Nybyggnation	5	100	2019
Solna	Älgörten 1	Utbildning	1	57	44	Nybyggnation	3	100	2018
Sotenäs	Gravarna 3:139	Vård	2	54	8	Nybyggnation	4	100	2018
Summa			68	4 074	2 629		217		

1) Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

Färdigställda projekt 2017

Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Projektyta, tkvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Huddinge	Medicinaren 25	Utbildning	19	772	20	61	100
Solna	Älgörten 1	Utbildning	5	180	30	12	100
Landskrona	Borstahusen 1:9	Utbildning	6	148	20	14	100
Norrköping	Sandbyhov 30	Äldreboende	6	172	20	11	100
Motala	Munken 5	Äldreboende	4	95	25	6	100
Landskrona	Borstahusen 1:8	Utbildning	2	53	20	3	100
Västerås	Rosenhill 12	Utbildning	2	40	9	3	100
Summa			44	1 460		110	



Visionsbild nya Stavsborgsskolan, Nacka



Medicinaren 23, Huddinge

Färdigställande är beräknat till oktober 2018 för Älvängen och juli 2019 för Villa Vikhem.

Hemsö fick under 2017 uppdraget att förverkliga Västerås stads vision om ett nytt område för samhällsservice i det nya bostadsområdet Södra Källtorp. Här ska bolaget uppföra ett äldreboende med 120 platser, 60 seniorbostäder samt en förskola med 72 platser. 25-åriga hyresavtal har tecknats med staden för äldreboendet och förskolan samt några trygghetsbostäder.

I början av året förvärvade Hemsö fem fastigheter i Luleå, fyra äldreboenden samt en hälsocentral. I affären ingick även en markanvisning för ett

nytt äldreboende. Projektering av äldreboendet är nu pågående och byggstart är beräknad till maj 2018. Boendet innehåller 144 lägenheter och kommunen har tecknat ett 20-årigt hyresavtal.

I slutet av året köpte Hemsö mark av Bodens kommun för att bygga ett äldreboende på 10 700 kvm och med 126 lägenheter. Projektet påbörjades omedelbart och ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Norlandia.

Att utveckla hållbara samhällsfastigheter

En viktig del i Hemsös projektutvecklingsprocess är den löpande analysen av förutsättningarna i respektive kommun och lokalbehovens föränd-

ring över tid. Analysen inkluderar faktorer såsom demografi, offentlig ekonomi, arbetsmarknad och fastighetsmarknad. Det är även viktigt att förstå verksamheterna och dess brukare. Det ger kunskap som är av stor betydelse för att bygga effektiva och hållbara samhällsfastigheter.

Hemsös krav är att all nyproduktion ska miljöcertifieras. I Sverige används främst systemet Miljöbyggnad och kravet är att minst nivå Silver ska erhållas, som fokuserar på energi, inomhusmiljö och materialval. Under 2017 har hela projektutvecklingsprocessen genomlysts för att identifiera och hantera hållbarhetsaspekter, som inte omfattas av Miljöbyggnadssystemet, men som är av väsentlig betydelse.



Medicinaren 23, Huddinge



Hjärup 4:290, Staffanstorps

I samhällsfastigheter och förskolor i synnerhet är det viktigt att de material som byggs in inte är farliga för människors hälsa eller miljön. För att säkerställa detta använder Hemsö i Sverige databasen SundaHus Miljödata. Hemsö ställer krav på att material och produkter ska innehålla bedömningarna A och B i SundaHus. Under 2017 har 90 procent av bedömda produkter i genomförda projekt bedömning A och B. I vissa fall godkänns avvikelser efter en särskild utvärdering, exempelvis när det inte finns alternativ att tillgå på marknaden. Målsättningen är att SundaHus även ska användas vid ombyggnationer och i löpande underhåll av fastigheterna.

Majoriteten av projekten sker i Sverige då Tyskland och Finlands tillväxttakt främst sker genom förvärv och projektinslagen hittills varit begränsade.

Hemsös projektfilosofi

Hemsö utgår alltid från verksamheten i samband med att ett projekt inleds. Våra fastigheter är en viktig funktion för samhällsservicen, varför utgångspunkten i vår projektutveckling är att skapa möjligheter för god vård, omsorg och utbildning. Genom att ha kunskap om vad som är viktigt för våra verksamheter och dess brukare har vi möjligheten att utforma effektiva fastigheter, både utifrån ett verksamhetsperspektiv, men också

utifrån ett långsiktigt förvaltnings- och kostnadsperspektiv. Hemsö försöker alltid hitta bra lösningar för hur lokaler kan samnyttjas, multianvändas och förändras över tiden.

Genom att säkerställa en effektiv byggprocess och utveckla fastigheter med hög grad av nyttjandenivå skapas möjligheter att erbjuda våra hyresgäster en attraktiv hyra.



Patienten 1, Solna

Vitartes

Vitartes är ett samägt bolag (50/50) som innehas tillsammans med SveaNor. Bolaget fokuserar på projektutveckling med inriktning på Life Science. Målsättningen är att vara en ledande aktör för utveckling och uppförande av Life Sciencefastigheter. Vitartes har under året byggstartat fastigheten Patienten 1 i Hagastaden i Solna där nya S:t Eriks ögonsjukhus kommer att etablera sig samt bli ett centrum för företag, forskning och utbildning inom ögonforskning och vård.



Nytt samarbete med Lantmännen

Hemsö och Lantmännen bildade under året ett gemensamt bolag (50/50) för att utveckla och förvalta samhällsfastigheter. Fokus kommer primärt att ligga på skolor och äldreboenden. Bolaget har inledningsvis en portfölj med fyra skol- och äldreboendefastigheter samt ett äldreboendeprojekt, alla belägna i Stockholms- och Malmöområdet. Samarbetet är långsiktigt och beräknas omfatta mellan fem och tio projekt inom en fem- till sjuårsperiod.



Visionsbild Villa Vikhem, Staffanstorp

Fokus och utveckling 2018

Hemsö kommer 2018 att fokusera på att utveckla samhällsfastigheter på egen mark eller mark som ägs genom våra samägda bolag. Det görs genom att initiera och driva planprocesser.

Utvecklingen går mot att ny-, till- och ombyggnation utgör en del av affären vid fastighetsförvärv. Många hyresgäster har ett behov av att modernisera sitt bestånd och det handlar i första hand om att bevara och bygga om förvärvade fastigheter. Hemsö har god erfarenhet av att

göra bedömningar om vad som är värt att bygga vidare på och vad som bör rivas. Det är ett viktigt förfarande för att minska resursanvändningen samt säkerställa en långsiktigt hållbar investering.

Hemsö fortsätter att utveckla nya fastigheter och tar med viktiga erfarenheter in i nästa projekt. För att uppnå en kostnads- och tidseffektiv process kommer bolaget att intensifiera arbetet med standardiseringar av koncept för skolor och äldreboenden.

Några av Hemsös färdigställda projekt

Internationella Engelska Skolan, Landskrona

Fastighetskategori: Utbildning

Projekttyp: Nybyggd skola F-9, 2 plan och idrottshall.

Projektyta: 5 700 kvm skola samt 2 250 kvm idrottshall.

Uthyr vid byggstart: 100 procent

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Projektbeskrivning: Höstterminen 2017 öppnades skolan samt idrottshallen. Skolan rymmer cirka 600 elever. Fastigheten vann Landskronas stadsbyggnadspris 2017. Hyresavtalet löper på 20 år.



Borstahuset 1:8, Landskrona



Medicinaren 25, Huddinge

Medicinaren 25, Huddinge

Fastighetskategori: Utbildning

Projekttyp: Nybyggt forsknings- och utbildningscenter.

Projektyta: 20 000 kvm

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Uthyr vid byggstart: 80 procent

Projektbeskrivning: Projektet färdigställdes december 2017. Största hyresgäst är Karolinska Institutet som hyr 15 000 kvm under en 20-års period. Resterande ytor hyrs av Huddinge kommun för gymnasieskola inriktad på Life Science med fokus på naturvetenskap, teknik, hälsa och entreprenörskap.

Några av Hemsös planerade projekt

Södra Källtorp, Västerås

Fastighetskategori: Äldreboende och utbildning.

Projekttyp: Nybyggt äldreboende, trygghetsbostäder samt förskola.

Projektyta: 9 000 kvm äldreboende, 3 600 kvm trygghetsbostäder, 1 400 kvm idrottshall samt 1 100 kvm förskola.

Byggstart: 2018

Uthyr vid byggstart: 100 procent (exklusive trygghetsbostäderna).

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Projektbeskrivning: Hemsö fick under 2017 uppdraget av Västerås stad att utveckla ett nytt område för samhällsservice i den nya stadsdelen Södra Källtorp. Projektet omfattar äldreboende med 120 platser, trygghetsboende med 60 platser, idrottshall samt förskola med plats för 72 barn. 25-åriga hyresavtal har tecknas med Västerås stad för äldreboendet och förskolan samt några trygghetsbostäder.



Stavsborgsskolan, Nacka

Fastighetskategori: Utbildning

Projekttyp: Nybyggd skola F-9, 2 plan samt idrottshall.

Projektyta: 12 000 kvm skola samt 2 800 kvm idrottshall.

Byggstart: 2019

Uthyr vid byggstart: 100 procent

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Projektbeskrivning: Elevantalet för Stavsborgsskolan beräknas öka, vilket lett fram till en utredning om en nyproduktion där skolans storlek fördubblas. Befintlig skola kommer då att rivas och en ny skola byggas i två plan. Den nya skolan rymmer 1 200 elever och beräknas vara färdigställd till höstterminen 2021. Idrottshallen kommer att ha två fullstora bollplaner, läktare och omklädningsrum. Nacka kommun planerar att teckna ett långt hyresavtal.



Hållbart företagande

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Det innebär att vara en långsiktig och ansvarsfull fastighetsägare som i alla delar av verksamheten beaktar miljömässiga och sociala hållbarhetsaspekter såväl som företagets lönsamhet.

Hållbar styrning

Hållbarhet är högt prioriterat inom Hemsö och från och med 2017 behandlas strategiskt viktiga hållbarhetsfrågor i bolagets Hållbarhetsråd. Hållbarhetschef är ordförande i rådet och övriga medlemmar är VD, CFO och chefer för HR, finans, projektutveckling, kommunikation samt fastighetschef.

Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är vår hållbarhetspolicy som innehåller övergripande ställningstaganden för hur vi ska utveckla vår verksamhet kopplat till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Hållbarhetsarbetet styrs också av ett flertal andra riktlinjer, rutiner och

instruktioner som rör till exempel arbetsmiljö, materialval och avfall. Målsättningen är att hållbarhetsarbetet ska vara helt integrerat i verksamhetsstyrningen. Hållbarhetsarbetet samordnas av hållbarhetschef och fastighetschef, som även är ansvariga för hållbarhet i koncernledningen. För fastighetsrelaterade hållbarhetsfrågor i Finland och Tyskland ansvarar respektive lands fastighetschef.

Värdegrund

Hemsös verksamhet bedrivs utifrån värdeorden närvarande, utvecklande och ansvarstagande. Dessa värderingar ska genomsyra hur

bolagets medarbetare agerar både internt och i externa kontakter. Vi tar avstånd från korruption och oetiskt handlande. Motsvarande värderingar och principer förväntas även av leverantörer, affärspartner och andra samarbetsparter. För att motverka risken för korruption har rutiner för inköp och attestregler tagits fram. Under 2017 har inga korruptionsincidenter med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. För att tydliggöra de viktigaste ställningstagandena kopplat till affärsetik har en intern uppförandekod tagits fram. Under 2018 kommer samtliga medarbetare utbildas i den nya uppförandekoden.



Grenverket, Sankt Larseparken, Lund

Sedan 2016 finns även en whistle blowing-funktion på hemso.se med syfte att underlätta för interna och externa intressenter att anonymt anmäla misstanke om oetiskt agerande och oegentligheter gällande bolagets verksamhet.

Väsentlighetsanalys

Vårt hållbarhetsarbete bygger på de för verksamheten och intressenterna mest väsentliga hållbarhetsaspekterna. En väsentlighetsanalys har tidigare genomförts med syfte att identifiera de viktigaste hållbarhetsfrågorna för verksamheten. De hållbarhetsaspekter som har värderats högt, både internt och av de externa intressenterna, utgör Hemsös väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa frågor ska vara i fokus både i den dagliga verksamheten och i kommunikationen med intressenter. Hållbarhetsarbetets inriktning granskas årligen som en del av Hemsös omvärldsanalys- och strategiarbete.

De väsentliga hållbarhetsaspekterna kan sammanfattas enligt nedan:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter.
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare.
- Effektiv resursanvändning.
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö.
- Kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation.
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt i enlighet med lönsamhetsmål.

GRESB Green Star

Hemsö rapporterar sedan 2014 sitt hållbarhetsarbete i enlighet med GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Målsättningen var att till 2017 nå GRESB Green Star som är den högsta GRESB-nivån, något som uppnåddes redan under 2016. Under 2017 fortsatte förbättringsarbetet, vilket resulterade i totalt 60 poäng, en ökning med fem poäng jämfört med året innan.

Samhällsengagemang

Som långsiktig ägare, förvaltare och utvecklare av samhällsfastigheter har Hemsö ett stort engagemang i frågor kopplat till hållbar samhällsutveckling. Bolaget deltar därför i en rad olika samarbeten och i forskningsprojekt.

I samverkan med andra fastighetsbolag och Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp deltar vi i ett Vinnovaprojekt med fokus på gröna utemiljöer och dess betydelse för arbetsmiljön. Syftet med projektet är att utveckla ett verktyg för bedömning och utveckling av kvalitativa utemiljöer enligt en modell för återhämtande miljöer vid arbetsplatser. Målet är att främja elevers och anställdas trivsel och arbetskapacitet. Under 2017 påbörjades arbetet med verktyget genom att inventera utemiljöer på skolor och förskolor i Nacka kommun. Genom inventeringen blir det möjligt att bedöma hur väl kvaliteterna uppfylls inom respektive fastighet. Fler av Hemsös fastigheter



Visionsbild nya Stavsborgsskolan, Nacka

kommer att ingå i projektet som löper under två år.

Vi arbetar även med så kallade "multi-hus" där flera olika verksamheter inryms i samma byggnad. Genom att samla olika typer av verksamheter skapas mötesplatser mellan generationer och grupper varför byggnaderna kan nyttjas ett större antal av dygnets timmar. Det bidrar till ökad trygghet och förbättrad resurshushållning att dela på utrymmen så som till exempel matsal, samlingslokal och receptionsfunktion.

Hemsö deltar även i Stockholm stads forum för hållbara fastigheter, där de 16 största fastighetsägarna ingår tillsammans med Stockholms stad, för att öka fokus på hållbar utveckling i branschen. Forumet är part i ett forskningsprojekt med forskare från Mälardalens högskola som syftar till samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare för att utveckla en hållbar förvaltning. Hemsö är även med i Future by Lund – en innovationsplattform för hållbar

stadsutveckling samt är medlem i Swedish Green Building Council.

Sponsring

Hemsö prioriterar sponsring där insatserna riktas till särskilt utsatta grupper. Medel ska gå till verksamheter och initiativ som skapar samhällsnytta och som följer bolagets värderingar. Varje år delas också Hemsögåvan ut till elever och boende i Hemsös fastigheter. Gåvan syftar till att underlätta och berika deras vardag och gick under 2017 främst till boende på bolagets äldreboenden. Bland annat har en boulevard och en golfkarusell byggts i anslutning till två äldreboenden, som bidrar både till fysisk aktivitet och gemenskap.

El-laddhybridbilar

Hemsö har ett antal profilbilar som används av medarbetare runt om i landet som har behov av bil i tjänsten. En ny bilpolicy med syfte att minska klimat- och miljöbelastningen antogs 2017. Målsättningen är att alla profilbilar inom några år ska vara el-laddhybridbilar.

Klimatstrategi

Under 2017 har arbetet påbörjats med att ta fram en strategi för att ytterligare minska klimatpåverkan från verksamheten. I strategin ingår även hanteringen av övriga klimatrisker kopplat till fastighetsportföljen så som till exempel ökad risk för översvämningar och extrem väderlek.

Medarbetare

Hemsö ska, bättre än någon annan, äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter och skapa framgång för alla intressenter, från investerare till hyresgäster och deras brukare. Hur vi lyckas avgörs helt och hållet av medarbetarnas kompetens, engagemang, omtanke och professionalism.

Attraktiv arbetsplats

Hemsö lägger stort fokus på att skapa en attraktiv arbetsplats för att attrahera nya samt behålla befintliga medarbetare. Värderingar, kultur och hållbarhetsarbete blir allt viktigare. Kulturen präglas därför av eget ansvar, prestigelöshet och en passion för den samhällsnytta Hemsö bidrar med.

Hemsö erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom att bland annat ge medarbetarna utökade och mer avancerade arbetsuppgifter samt genom utbildningar och seminarier. Under året har flera medarbetare rekryterats till nya roller internt, vilket är ett gott betyg på möjligheten att utvecklas inom företaget.

För att attrahera unga talanger möter Hemsö studenter varje år till exempel på arbetsmarknadsdagar på LTH. Hemsö erbjuder även sommarjobb, praktik och examensarbete till flera unga studenter inom samhälls-

byggnad och förvaltning. Under 2017 anställde Hemsö sin tredje trainee och flera unga talanger. För Hemsö är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat.

Årets karriärföretag – igen!

För andra året i rad blev Hemsö utsett till Årets karriärföretag. Det är en bra kvalitetsstämpel. Det betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det gäller att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter.

Värdefull praktik

Hemsö har sedan tidigare ett mål om att varje år ge minst tio personer, som står långt från arbetsmarknaden, värdefull praktik och arbetslivserfarenhet. Under 2017 har Hemsö haft ett flertal praktikanter i olika former.

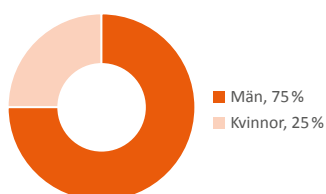
Under 2018 kommer Hemsö att delta i Jobbsprånget som riktar sig till nyanlända ingenjörer, arkitekter, naturvetare och ekonomer.

Utvecklande ledarskap

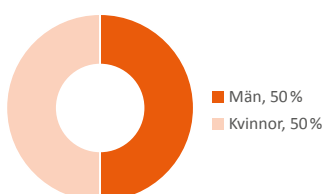
Alla chefer har genomgått Hemsös ledarutvecklingsprogram under 2017 med fortsättning första halvåret 2018.

Programmet innehåller bland annat självinsikt, kommunikationsträning och gruppdynamik med fokus på affären. Insatsen har genomförts i flera moduler samt dessutom innehållit individuell coaching med extern coach.

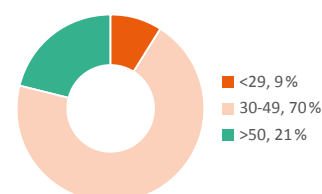
Könsfördelning ledning



Könsfördelning totalt



Åldersfördelning





Långsiktigt och strategiskt

HR-arbetet inom Hemsö är långsiktigt och målstyrt. HR-chefen som ingår i ledningsgruppen ansvarar för det övergripande strategiska HR-arbetet.

Utgångspunkten för HR-arbetet är Hemsös strategiska inriktning och affärsplan samt policydokument inom medarbetarområdet.

Engagemang

Alla medarbetare ges möjlighet att påverka sin egen roll, och även verksamheten i övrigt. Det lägger grunden för engagerade och motiverade medarbetare. Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan som fastställs vid det årliga medarbetarsamtalet. En viktig del i att bygga en gemensam värdegrund är Hemsöskolan. I Hemsöskolan får alla medarbetare genomgå praktiska och teoretiska övningar för att förstå och lära sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Årligen genomförs också Hemsödagar, en intern konferens för alla medarbetare med fokus på strategiskt viktiga frågor och förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten.

Den senaste medarbetarundersökningen som genomfördes under 2017 visar generellt mycket fina resultat med högt engagemang och ledarskapsindex. För första året mättes även psykosocialt index som visade en välfungerade psykosocial arbetsmiljö. Mätningen följdes dessutom upp via en pulsmätning efter sommaren på de områden som kunde förbättras så som feedback och tydlighet. Efter mätningen följde ett gediget arbete med att gå igenom resultatet i respektive avdelning och skapa handlingsplaner för att åstadkomma förbättringar.

Kunskapsspridning med hög närvaro

Hemsö bedriver ett systematiskt arbete för att alla medarbetare ska utvecklas i sitt arbete och erhålla utbildning och kompetensutveckling. I senaste medarbetarundersökningen svarade 77 procent positivt och 18 procent neutralt på frågan "Har du möjlighet att utvecklas i ditt arbete?"

Många medarbetare på Hemsö har unika spetskunskaper. Önskan att få veta lite mer om kollegornas kunskaper och styrkor – kanske till och med

lära sig lite nytt själv – födde idén till Samhällsskolan.

Det är dock en skola utan fasta scheman. När tid och möjlighet finns, sätts det av en timme där någon medarbetare berättar om just sin specialitet och sin vardag. Närvaron är hög och de medarbetare som inte finns på huvudkontoret, kan följa Samhällsskolan via videolänk.

Mångfald och jämställdhet

Variation vad gäller till exempel kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. Hemsö utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla oavsett exempelvis kön, etnisk och kulturell bakgrund, samt ålder ges samma möjligheter till utveckling.

Hemsö har en nolltolerans gentemot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Bolaget mäter och följer regelbundet upp de frågorna bland annat i medarbetarundersökningen. Under 2017 genomfördes en lönekartläggning som liksom föregående år visar att det inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön. Att skapa ett arbetsklimat



som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete. Det innefattar att skapa förutsättningar för att ta tillvara alla olika medarbetares individuella förmågor och tillgångar men även att arbeta förebyggande mot diskriminering, mobbning och fördomar.

Hälsa och balans

Hemsös målsättning är att ligga i framkant inom hälsa genom att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor och friskvård. Hemsö vill uppmuntra till balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och regelbundna hälsokontroller. Under året genomfördes flera träningstävlingar för att stimulera alla medarbetare till daglig fysisk aktivitet och motion. Långsiktigt bedöms motion ha positiva effekter på exempelvis fysiska och psykiska symptom så som stress. Under 2017 uppgick Hemsös frisknärvaro till 98,7 procent (98,1). Under 2017 har inte något olycksfall eller dödsfall skett som kan relateras till arbetet.

Hallå där...



... Pernilla Ljung, som började som trainee på Hemsö i augusti.

I somras tog du examen vid Lunds tekniska högskola och blev färdig civilingenjör i lantmäteri med inriktning på fastighetsekonomi. Varför blev det just Hemsö för dig?

– Det började med att jag ”upptäckte” Hemsö på branschdagarna i Lund. Sedan såg jag att de sökte trainee och då sökte jag förstås. Jag såg det som en bra möjlighet att testa mig fram inom olika specialiteter och samtidigt få en bra start på min yrkeskarriär.

Och vad har du testat på?

– Före årsskiftet blev det förvaltning, ekonomi, transaktion och projektutveckling. Efter årsskiftet ska jag jobba i Berlin en månad.

Du hade säkert en bild av Hemsö innan du började. Hur har den förändrats under den här tiden?

– Jag fick en positiv bild av Hemsö under branschdagarna och den bilden har förstärkts. Medarbetarna är engagerade och väldigt kunniga. Hemsö som företag utvecklas hela tiden och dessutom är det inspirerande att jobba med samhällsviktiga fastigheter.

Vad har varit mest intressant och givande för dig?

– Oj, vad svårt. Det är så mycket, men mest intressant har det nog varit att få en inblick och fördjupade kunskaper inom så många områden. Plus att jag fått en fin relation till många medarbetare.

Och i februari slutar du som trainee och blir förvaltare på Hemsö, region Öst. Hur känns det?

– Det känns riktigt bra! Jag ser verkligen fram emot att jobba ”på riktigt” och få eget ansvar för fastigheter, hyresgäster och verksamheter.



Alla kan lära av varandra

Samhällsskolan är ett nytt initiativ på Hemsö. Det är en form av effektiv och samtidigt enkel fortbildning, där både utbildare och deltagare är Hemsös egen personal.

Grundtanken är att många av Hemsös medarbetare har en unik spetskompetens inom sitt område. Att sprida den internt ökar både engagemanget för Hemsö samt förståelsen för varandra och verksamheten.

Hallå där ...



... Anna Holmqvist, skatteansvarig på Hemsö, som deltagit i Samhällsskolan som utbildare.

Vad tog du upp i din genomgång?

– Jag gick igenom moms i ett större perspektiv. Många av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som kan begränsa vår avdragsrätt för moms. Och det är förstås viktigt att vi gör rätt.

Hur var intresset?

– Det var stort, tycker jag. Jag fick många bra frågor – trots att det är ett specialistområde.

Har du märkt någon skillnad på arbetet efter din dragning i Samhällsskolan?

– Ja, jag har fått följdfrågor efter dragningen i Samhällsskolan. Med bättre övergripande kunskaper, vet man bättre när och vart man ska vända sig med frågor.

Du ger alltså Samhällsskolan bra betyg?

– Absolut! Jag har även varit med som deltagare. Det är jättebra att få veta mer om vad kollegorna gör och hur det kan påverka mitt eget arbete.

Hallå där ...



... Henrik Willborg, bolagsjurist på Hemsö, som varit deltagare i Samhällsskolan.

Vad tycker du om initiativet med Samhällsskolan?

– Det är väldigt bra initiativ! Vår samlade kunskap är en stor och delvis outnyttjad resurs. När man tänker på upplägget känns det hela tämligen självklart och man kan undra varför inte fler arbetsplatser har något liknande.

Har du nytta av de olika kunskaperna utanför ditt eget ämnesområde?

– Ja, absolut. Som bolagsjurist är man en servicefunktion till övriga organisationen, själva affären. Ju mer kunskap och förståelse vi har för verksamhetens alla olika delar desto bättre service kan vi jurister ge. Sen är det också ofta väldigt allmänbildande kunskap som man har nytta av även utanför jobbet.

Ska du själv delta som utbildare?

– Ja, vi på juridik ska hålla i flera utbildningar bland annat om detaljplane- och bygglovsprocessen samt LOU, lagen om offentlig upphandling. Förhoppningsvis är det ämnen som intresserar övriga organisationen.

77%

av medarbetarna är nöjda med kompetensutvecklingen på Hemsö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org nr 556779-8169 avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2017 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är en av Sveriges största privata ägare av samhällsfastigheter och äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet. Genom sin storlek och geografiska närvaro har Hemsö goda förutsättningar att tillgodose hyresgästernas förändrade behov över tiden. Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

Den 31 december 2017 ägde Hemsö 346 fastigheter med ett marknadsvärde om 38,9 mdkr. Fastigheterna finns i Sverige, Tyskland och Finland. Hyresgästerna utgörs till största del av stat, kommuner och landsting. Därutöver har Hemsö en betydande del hyresgäster som är privata företag men med skattefinansierad verksamhet. Tredje AP-fonden är majoritetsägare och äger, direkt och indirekt, 85 procent av Hemsö.

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 2 375 mkr (2 204) under 2017, en ökning med 7,8 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 25 mkr (8) motsvarande 1,4 procent (0,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 98,3 procent (97,5) och den ekonomiska vakansen uppgick till 42 mkr (60). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 492 mkr (2 316). Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationsskyddade. Hyresdurationen ökade till 9,2 år (8,1). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Förvaltningsresultat

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Δ %
Fastighetsintäkter	2 375	2 204	7,8%
Fastighetskostnader	-587	-552	6,3%
Driftnetto	1 788	1 652	8,2%
Central administration	-130	-182	-28,6%
Resultat intresseföretag	1	0	N/A
Rörelseresultat	1 659	1 470	12,9%
Finansiella poster	-345	-359	-4,1%
Förvaltningsresultat	1 314	1 111	18,3%
Överskottsgrad	75,3%	75,0%	
Rörelsemarginal	69,9%	66,7%	

Kostnader

Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 587 mkr (552), en ökning med 35 mkr, motsvarande 6,3 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och ökade underhållskostnader.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 31 mkr motsvarande 7,3 procent till följd av ökade kostnader för löpande och planerat underhåll.

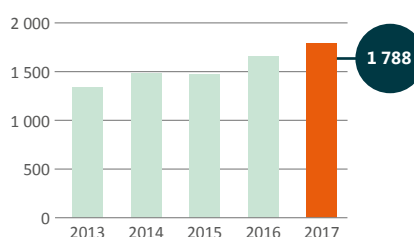
Driftnetto

Driftnettot ökade med 136 mkr till 1 788 mkr (1 652), en ökning med 8,2 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt.

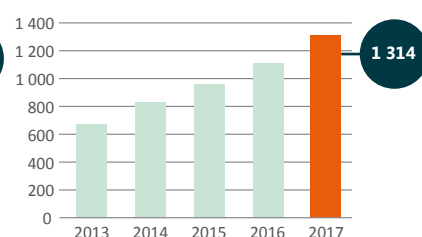
Överskottsgraden har ökat till 75,3 procent (75,0). Ökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärv av fastigheter, i vilka hyresgästen står för en större del av drift och underhåll, samt färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd uppgick driftnettot under 2017 till 1 322 mkr, vilket är en minskning med 0,9 procent jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Finansnetto

Finansnettot uppgick till -345 mkr (-359), varav räntekostnader utgjorde -343 mkr (-342). Trots att räntebärande skulder stigit till 25 575 mkr (22 483) och kapital- och räntebindning har förlängts, var räntekostnaderna i stort sett oförändrade. Detta beror på en lägre genomsnittsränta under året. Resterande poster i finansnettot utgörs av övriga finansiella kostnader om -43 mkr (-39 mkr), ränteintäkter om 2 mkr (2), övriga finansiella intäkter om 39 mkr (26) och valutadifferenser om 0 mkr (-6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 314 mkr (1 111), en ökning med 18,3 procent. Ökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj, lägre kostnader för central administration och ett förbättrat finansnetto.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde var 38 883 mkr (33 629) vid slutet av 2017. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 1 682 mkr (2 072), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 1 761 mkr (2 073) och realiserad värdeförändring uppgick till -79 mkr (-1). Värde-

förändringen beror främst på sänkta avkastningskrav och projektvinster från färdigställda projekt.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -540 mkr (-632) varav aktuell skatt utgör -63 mkr (-49) och uppskjuten skatt utgör -477 mkr (-583). Skattekostnaden är beräknad enligt aktuell skattesats i Sverige 22 procent, Finland 20 procent och Tyskland 16 procent.

Årets resultat

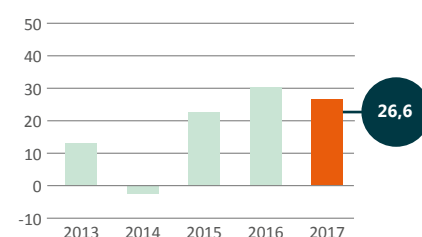
Årets resultat före skatt uppgick till 3 131 mkr (2 975) och årets resultat efter skatt uppgick till 2 591 mkr (2 343), motsvarande en ökning om 10,6 procent jämfört med föregående år. Det starka resultatet är främst hänförligt till ett ökat förvaltningsresultat och en positiv värdeförändring av fastigheterna.

Lönsamhet

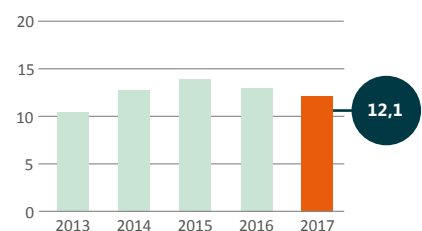
Avkastningen på eget kapital uppgick till 26,6 procent (30,4) varav avkastningen på förvaltningsresultat utgjorde 12,1 procentenheter (13,0).

Totalavkastningen uppgick till 9,8 procent (12,8).

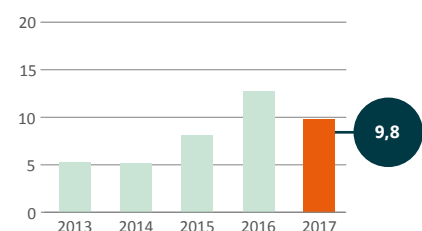
Avkastning på eget kapital, %



Avkastning förvaltningsresultat, %



Totalavkastning, %



Fastighetsbeståndets utveckling 2017

	Mkr	Antal
Ingående värde 2017	33 629	356
Förvärv	2 668	27
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 190	
Avgår fastighet genom fastighetsreglering	—	-1
Avyttringar	-1 587	-36
Utrangeringar	-6	
Valutakursförändringar	228	
Orealiserade värdeförändringar	1 761	—
Utgående värde 2017	38 883	346

Beräkning direktavkastning

	Mkr
Driftnetto enligt resultaträkning	1 788
Justering för 12 månaders innehav	27
Justering projektfastigheter	-104
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 711
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	38 883
Justering projektfastigheter	-6 220
Justerat bokfört värde på fastigheter	32 663
Direktavkastning	5,2%

Investeringar

Med investeringar avses investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat 4 858 mkr (4 913) varav 2 668 mkr (3 362) avser förvärv och 2 190 mkr (1 551) avser ny-, till- och ombyggnation. 1 851 mkr (1 148) investerades i nyproduktion och 339 mkr (403) avsåg till- och ombyggnation. För samtliga pågående projekt uppgår den återstående investeringsvolymen till 3 687 mkr (2 910).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 303 mkr (1 238). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 493 mkr (-4 878) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 406 mkr (4 435). Sammantaget har likvida medel ökat med 216 mkr (795) under perioden.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 56 mkr (95) och består av arvoden för utförda

tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna minskade till -144 mkr (-182). Rörelseresultatet uppgick till -89 mkr (-87) och resultatet efter finansiella poster uppgick till -362 mkr (288).

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 105 (109) anställda varav 53 (46) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 98 (103) anställda i Sverige, 4 (4) i Tyskland och 3 (2) i Finland.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Hemsö Fastighets AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns på sidan 129 i detta dokument.

Hemsös hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer GRI G4. Hållbar-

hetsarbetet fokuserar på följande områden:

- Trygga och hälsosamma miljöer i våra fastigheter.
- Attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare.
- Effektiv resursanvändning.
- Ansvar för eventuell negativ påverkan på hälsa och/eller miljö.
- Kompetens inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation.
- Långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt enligt avkastningskrav.

Framtida utveckling

Intresset för att investera i samhällsfastigheter är stort och det råder fortsatt brist på investeringsobjekt inom segmentet. Hyresgästernas efterfrågan på lokaler inom samhällsfastigheter är stort och utbudet av nya lokaler är begränsat. Det största behovet finns för lokaler för äldreboenden och skolor vilket är drivet av den demografiska utvecklingen.

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Antal, st	172	103	62	9	346
Uthyrningsbar yta, tkvm	739	523	268	106	1 636
Hyresduration, år	9,5	10,6	6,4	7,2	9,2
Fastighetsvärde, mkr	16 412	12 620	6 796	3 055	38 883
Hyresintäkter, mkr	988	774	393	208	2 363
Driftnetto, mkr	770	587	261	170	1 788
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,8	98,6	94,3	98,7	98,3
Direktavkastning, %	5,1	5,1	5,7	5,5	5,2

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2017 års årsredovisning som fram-

läggs för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2018 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens

uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Förslag till vinstdisposition

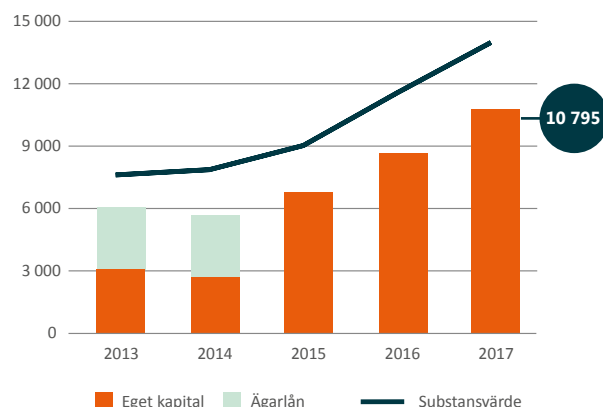
Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:

Överkursfond	3 000 000 000
Balanserade vinstmedel	136 382 765
Årets resultat	107 810 221
Summa	3 244 192 986

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	657 000 000
Till ny räkning överföres	2 587 192 986
Summa	3 244 192 986

Utveckling eget kapital, mkr



Balansräkning

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637
Övriga tillgångar	660	392	443	209	156
Kassa och bank	1 134	932	157	107	13
Summa tillgångar	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806
Eget Kapital	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061
Uppskjuten skatteskuld	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416
Derivat	544	723	679	826	66
Ägarlån	—	—	—	3 000	3 000
Räntebärande skulder	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699
Ej räntebärande skulder	1 172	972	687	680	564
Summa eget kapital och skulder	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806
Utbetalning till ägare					
Betald utdelning	556	585	265	124	116
Betalda ägarräntor	—	—	53	210	210
Summa	556	585	318	334	326
Finansiell motståndskraft					
Eget Kapital och Ägarlån	10 795	8 673	6 764	5 682	6 061
Soliditet	26,5%	24,8%	25,0%	22,7%	26,6%
Substansvärde	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Under 2017 har Hemsö fortsatt diversifieringen av upplåningen med fokus på icke säkerställda lån i kapitalmarknaden. Hemsö har aktivt arbetat med att förlänga bolagets kapital- och räntebindning för att minska risker och säkra stabila kassaflöden.

Skuldförvaltning

Hemsös finansavdelning ansvarar för att långsiktigt trygga finansieringen i bolaget och minimera kostnaden utifrån givna riskramar. För att uppnå detta arbetar Hemsö aktivt med att bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare och marknader. Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland vilket gör att bolaget har ett behov av finansiering i både euro och svenska kronor.

Historiskt låga räntor

Räntemarknaden har under 2017

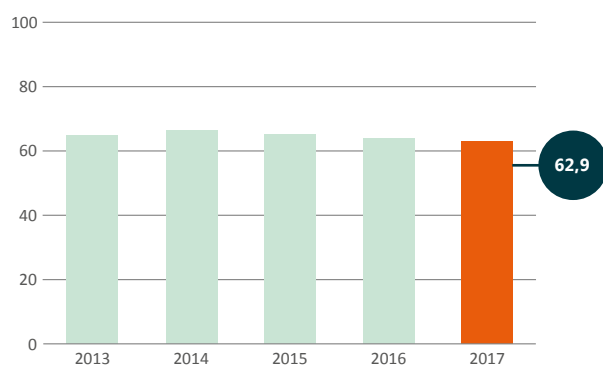
präglats av historiskt låga räntor och sjunkande kreditmarginaler till följd av fortsatta centralbanksstimulanser. Trots god tillväxt var inflationen i Europa och Sverige fortsatt låg.

Kapitalstruktur

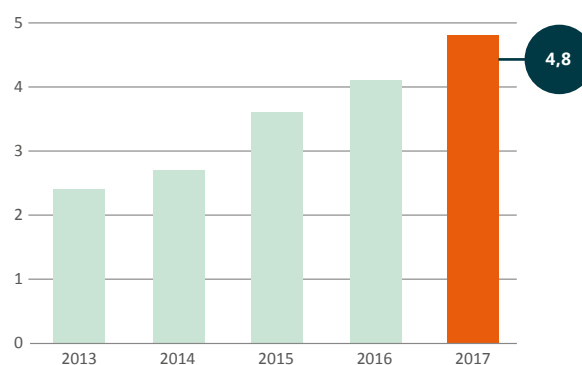
Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 40 677 mkr (34 953). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 10 795 mkr (8 672), räntebärande skulder om 25 575 mkr (22 483), uppskjuten skatteskuld om 2 591 mkr (2 103) och övriga skulder om 1 716 mkr (1 692).

De räntebärande skulderna fördelade sig på icke säkerställda obligationer om 20 317 mkr (14 802), företagscertifikat om 4 038 mkr (5 038), säkerställda lån om 1 220 mkr (2 602). Lån från minoritetsägare i samägda dotterbolag är återbetalda och uppgick till 0 mkr (41). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 62,9 procent (64,0).

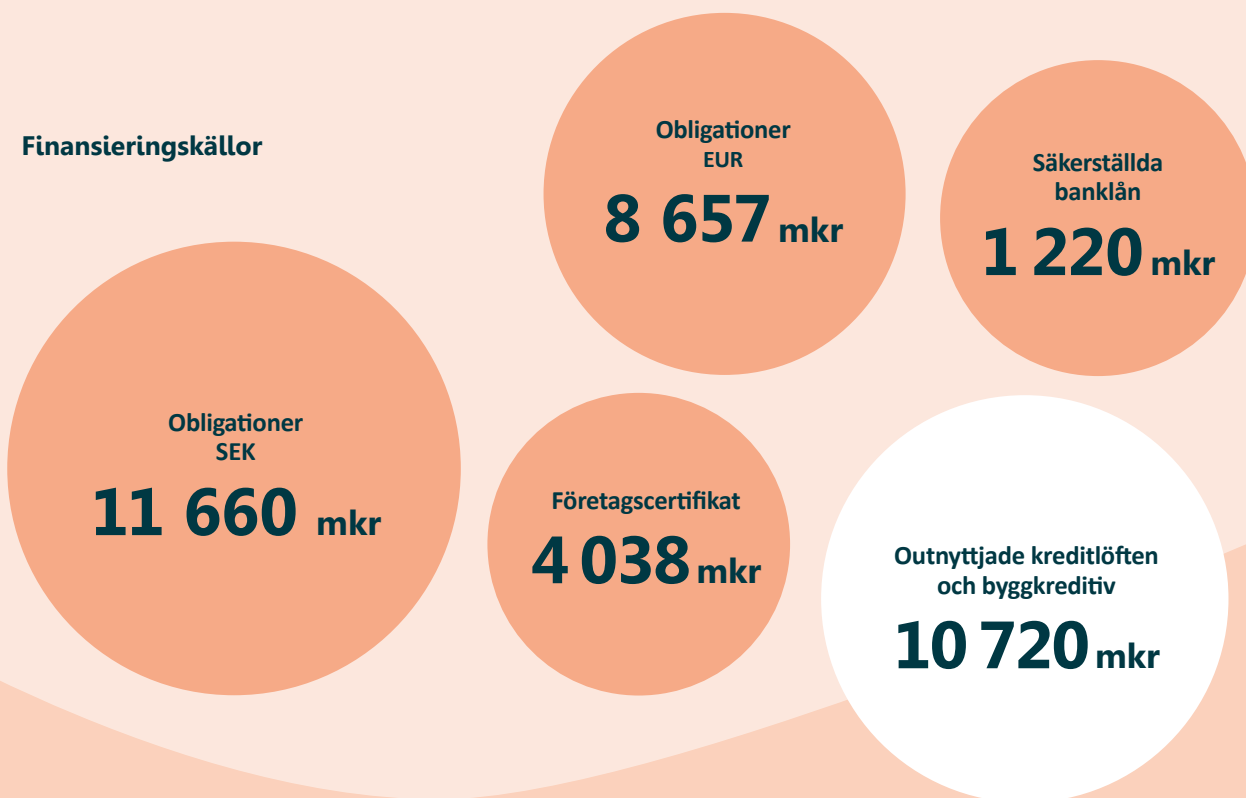
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr

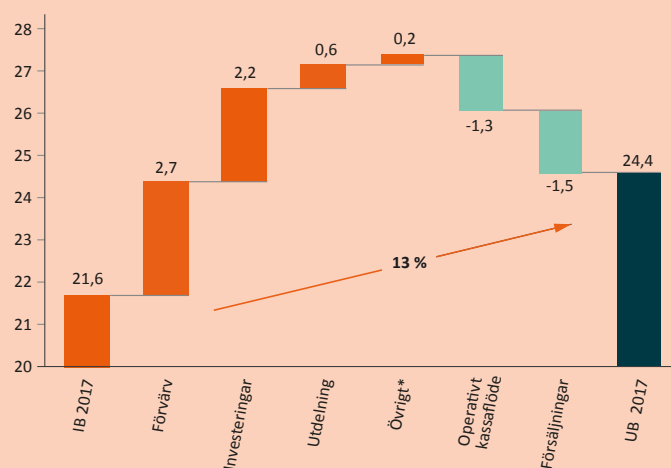


Finansieringskällor



Kapitalstruktur

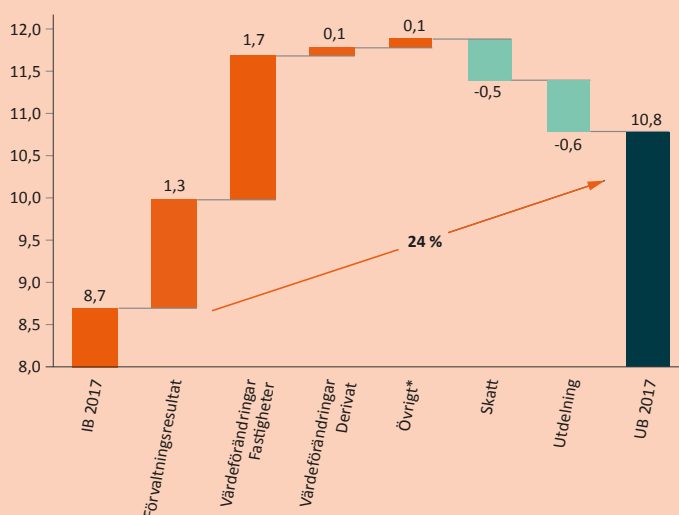
Förändring nettoskuld, mdkr



Nettoskuld
24,4
Belåningsgrad
62,9 %

*Rörelsekapital, valutaeffekter och justeringsposter

Förändring eget kapital, mdkr



Eget kapital
10,8
Soliditet
26,5 %

*Tillskott och omräkningsdifferens

S&P Global Ratings

Trygg låntagare med rating A- från Standard & Poor's

Hemsö har sedan 2015 haft en officiell rating från Standard and Poor's. Ratingen har sen Hemsö tog upp ratingen varit stabil och ligger på A-. Ratingen gör att fler investerare kan köpa bolagets obligationer och framförallt har det bidragit till många nya internationella investerare.

Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 11 660 mkr i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö totalt emitterat 885 miljoner euro i obligationer på den europeiska marknaden vilket gör Hemsö till ett etablerat namn bland europeiska investerare. Emissionerna i euro har breddat Hemsös investerarbas med cirka 200 nya investerare, varav flera stora internationella fondförvaltare, försäkringsbolag och centralbanker.

Fokus på stabila kassaflöden

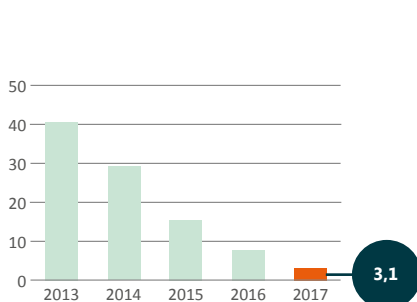
Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden. Genom tillgången till

den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året förlängt kapitalbindningen till 5,0 år (4,1) och räntebindningen till 5,1 år (4,6). Trots längre kapital- och räntebindning ligger Hemsös genomsnittsränta vid periodens utgång kvar på 1,5 procent (1,5).

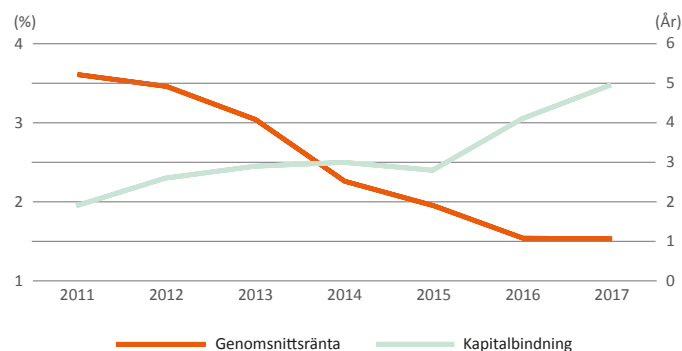
Minskning av säkerställda lån

Hemsös strategi att fokusera på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering fortsätter. Under året har andelen säkerställd skuld sjunkit till tre procent (åtta). Minskningen av den säkerställda skulden reducerar risken för innehavarna av Hemsös obligationer och företagscertifikat.

Andel säkerställd skuld, %



Genomsnittsränta och kapitalbindning





Grenverket, Internationella Engelska Skolan, Lund

Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 25 575 mkr (22 483), vilket motsvarade en belåningsgrad om 62,9 procent (64,0). Belåningsgraden är lägre än föregående år, främst beroende på ökade fastighetsvärden.

Av Hemsös räntebärande skulder löper 12 181 mkr med rörlig ränta och 13 394 mkr med fast ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Med hänsyn till detta var 72 procent av Hemsös skuld räntebunden över ett år.

Obligationer

Hemsö har ett EMTN-program med ett rambelopp om 3 000 meur samt ett MTN-program med ett rambelopp om 12 000 mkr.

Hemsö emitterade under 2017 obligationer om totalt 7 600 mkr, varav 3 800 mkr på den europeiska marknaden. Per 31 december 2017 uppgick därmed volymen obligationer till 20 317 mkr (14 802), varav 1 000 mkr (1 000) utgör en hållbar obligation. MTN-obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och EMTN-obligationerna är upptagna till handel på irländska börsen. Den hållbara obligationen ingår i Nasdaqs Stockholms Sustainable Bond List.

Företagscertifikat

Hemsö har ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp uppgående till 8 000 mkr. 31 december 2017 hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 4 038 mkr (5 038).

Kreditlöften och likviditet

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöften kan användas för att refinansiera obligationer, företagscertifikat eller annan skuld som förfaller. De kan även användas till finansiering av verksamheten. 31 december 2017 hade Hemsö totalt 11 940 mkr i kreditlöften varav 4 000 mkr via ett teckningsåtagande

från Tredje AP-fonden, 5 500 mkr i kreditlöften från banker, 1 940 mkr i byggkreditiv, och 500 mkr i checkkredit. Vid utgången av året var 10 720 mkr av Hemsös totala kreditlöften outnyttjade. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 1 134 mkr (932) varför den disponibla likviditeten uppgick till 11 854 mkr (12 774).

Ränte- och valutaderivat

Hemsö använder valuta- och räntederivat för att hantera ränte- och valutarisk. Räntederivaten används för att hantera längden på räntebindningen och därmed anpassa ränterisken till önskad nivå. Valutaderivat används för att hantera och anpassa valutarisken. Vid årsskiftet uppgick undervärdet på Hemsös derivatportfölj till 544 mkr (723). Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 8 250 mkr (8 039) och den nominella volymen valutaderivat uppgick till 640 mkr (-).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 135 mkr (-208).

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 144 mkr (-208), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 186 mkr (-44). Samtidigt realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -42 mkr (-164) i samband med att Hemsö förtidslöst räntederivat.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror till största del på att marknadsräntor stigit under perioden och att räntederivatportföljen fått en kortare duration.

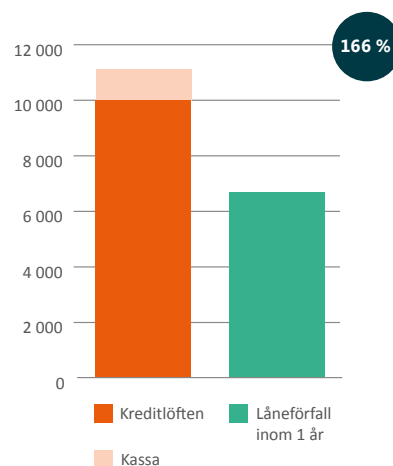
Valutaderivaten som har tagits upp under året påverkade resultatet med -7 mkr (-) av det totala orealiserade värdet och -2 mkr (-) av det realiserade värdet.

Valutaexponering

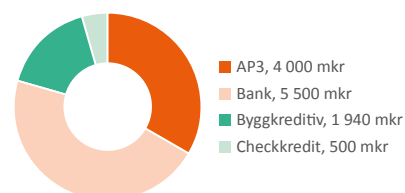
31 december 2017 hade Hemsö förvaltningsfastigheter i Tyskland och Finland till ett marknadsvärde om 897 meur, motsvarande 8 663 mkr. Koncernens räntebärande skulder i euro uppgick till 879 meur (633), motsvarande 8 657 mkr (6 056) och likvida medel i euro uppgick till 52

meur (53), motsvarande 515 mkr (507). Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick till 119 meur, motsvarande 1 169 mkr. Beloppet motsvarar 10,8 procent av koncernens egna kapital.

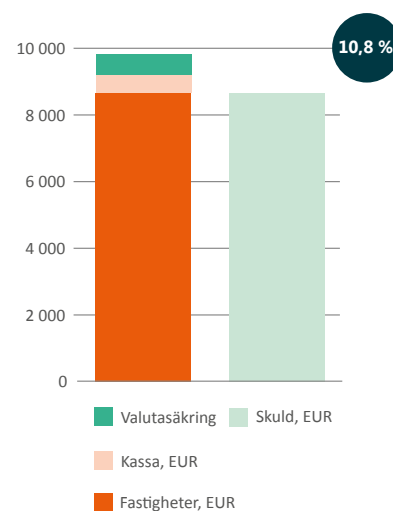
Skuldtäckningskvot, mkr



Kreditlöften



Valutaexponering, mkr



Finanspolicy

Hemsös finanspolicy beslutas årligen av styrelsen och ger ramar för finansverksamheten. Policyn beskriver bolagets förhållningssätt till finansiell riskhantering genom att reglera ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslå principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Det övergripande målet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Max 70%	62,9%
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,0 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110%	166%
Andel säkerställd skuld	Max 20%	3%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr	4,8 ggr
Räntebindning	3–8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Minst 60% >1 år	72%
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Max 20%	11%

Kapitalbindning

5,0 år

Räntebindning

5,1 år

Räntetäckningsgrad

4,8 ggr

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2018	2 653	2 653	12	7 030	28
2019	13 103	4 104	19	1 640	6
2020	5 439	3 719	17	1 347	5
2021	1 503	1 503	7	2 100	8
2022	400	400	2	1 300	5
2023	0	0	0	1 500	6
2024	500	500	2	2 000	8
2025	0	0	0	0	0
2026	4 896	4 896	23	4 896	19
>2026	3 762	3 762	18	3 762	15
Summa	32 256	21 537	100	25 575	100
Företagscertifikat		4 038			
Summa		25 575			

Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka Hemsös framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering.

Hemsö definierar risk som en tänkbar framtida händelse som kan påverka bolagets möjligheter att uppnå sina mål. Risker och osäkerhetsfaktorer behöver inte entydigt innebära negativ påverkan. Det kan även innebära en potential som kan nyttjas som en affärsmöjlighet för Hemsö.

Strategiska risker



Värdeförändringar fastigheter

Risk

Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar påverkar Hemsös resultaträkning samt finansiella ställning och belåningsgrad.

Värdeförändringar kan uppstå till följd av makroekonomiska förändringar, men även av marknads- eller fastighetsspecifika orsaker. Värdet på fastigheterna påverkas även av Hemsös kontrakts- och hyresgäststruktur samt av Hemsös förmåga att förädla och utveckla fastigheterna. Därutöver finns en risk att det sker felbedömningar av värdering på enskilda fastigheter.

Hantering

Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila kassaflöden är främst koncentrerat till geografiska marknader med befolkningstillväxt, ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Fastighetsbeståndet har stor geografisk spridning på tre marknader, vilket ger en balanserad riskprofil.

Hemsö utför löpande marknadsanalyser och översyn av fastighetsportföljens värde. Värdering av fastigheterna i Sverige görs internt fyra gånger per år. Den interna värderingen kvalitets-säkras varje år av en extern oberoende värderare. Fastigheterna i Tyskland och Finland värderas externt minst en gång per år. Under 2017 externvärderades 96 procent av Hemsös fastighetsportfölj.



Intäkts- och vakansrisk

Risk

Risikfaktorer som påverkar Hemsös hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av samhällsfastigheter (som i sin tur är avhängigt den demografiska utvecklingen).

Hantering

En majoritet av Hemsös hyresgäster bedriver verksamhet som direkt eller indirekt är offentligt finansierad, har långa hyresavtal och hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och

vakansrisk bedöms därför allmänt som låg. Risken för kundförluster begränsas av att Hemsö alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande.

Uthyrningsgraden är stabil och med positiv trend. År 2017 var uthyrningsgraden över 98 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2017 var den över nio år.



Politisk och makroekonomisk risk

Risk

Makroekonomiska risker utgörs av risker relaterade till allmän efterfrågan i ekonomin, inflation samt generella svårigheter till finansiering. Politisk risk utgörs av risker relaterade till förändrade förutsättningar till följd av politiska beslut som påverkar Hemsö.

Hantering

Hemsö utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Hemsö för även en kontinuerlig dialog med ägare och övriga intressenter. Bevakning av omvärldsfaktorer, kreditmarknad och Hemsös övriga marknader såsom transaktioner sker via Hemsös affärsråd som genomförs regelbundet.



Fastighetsportföljens sammansättning

Risk

Vid förvärv av såväl bebyggda fastigheter som vid markförvärv där Hemsö avser uppföra nya byggnader (genom projektutveckling) finns en risk att fastigheten är belägen på delmarknad, ort eller läge som kan bli ogynnsamt i förhållande till framtida tillväxt och behov av lokaler. Det finns också risk att Hemsö innehar så kallade obsoleta fastigheter, vilket innebär att fastigheten inte uppfyller tekniska krav eller kundernas krav och förväntningar.

Hantering

Som en av Sveriges största fastighetsägare inom samhällsfastigheter

utvecklar Hemsö skalfördelar och expertis om att tillgodose ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna.

Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad m.m. Hemsö utför löpande översyn av portföljen och exponeringen på olika delmarknader samt segment. Hemsö har även god kontakt och dialog med intressenter inklusive kommuner, samt en fortlöpande dialog med kunderna för att få bättre förståelse för kundernas behov idag och i framtiden.

Operativa risker



Fastighetskostnader

Risk

Hemsös fastighetskostnader utgörs främst av driftkostnader såsom kostnader för värme, el, fastighetsskötsel och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgifter. Ökade eller oförutsedda kostnader, om dessa inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, kan ha en negativ effekt på Hemsös resultat.

Hantering

Hemsö arbetar målmedvetet med att minska fastighetskostnaderna genom en effektiv organisation med specialiserad kompetens, strukture-

rad inköpsprocess och upphandlingar i syfte att begränsa kostnaderna och söka stordriftsfördelar där möjlighet finns.

Hemsö arbetar löpande med att minska energianvändningen genom bland annat energiprojekt och driftoptimering. Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i merparten av fallen hyresgästerna. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt och långsiktigt underhållsarbete.



Ansvarsrisk

Risk

Ansvarsrisker avser i första hand risker kring skador på Hemsös fastigheter och olyckor eller tillbud som orsakar person- eller sakskaador där Hemsö hålls ansvarigt.

Hantering

Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador.

Risken reduceras vidare genom att Hemsö har krav på leverantörer i samtliga leverantörsavtal, utför leverantörskontroller och arbetar förebyggande för att minska risken för skador.

Inför förvärv utförs inom ramen för due diligence en miljöinventering av eventuell inre och yttre miljöskuld för att identifiera och vid behov åtgärda miljörisker.

Forts. Operativa risker



Fastighetsförvärv

Risk

Risker i samband med förvärv utgörs främst av missbedömningar av marknadens avkastningskrav, hyresnivåer, vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, åtaganden som åligger det förvärvade bolaget, miljöförhållanden och teknisk skuld.

Hantering

Riskerna vid förvärv reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade

interna processer och verktyg. Hemsö gör alltid, med hjälp av interna och externa specialister, en erforderlig due diligence och analys av mikromarknaden (eg. geografiskt läge) samt ekonomi, avtal och fastighetens tekniska förutsättningar och ändamålsenlighet. Samtliga förvärv genomförs med avsikten att långsiktigt äga och förvalta fastigheten. Efter genomförda förvärv sker alltid en uppföljning efter ett samt tre år.



Skatt

Risk

Förändringar i bolags-, fastighets- och mervärdesskatteregler kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. En risk är att Hemsö inte efterlever gällande skattelagstiftning.

Hantering

För att säkerställa att Hemsö hanterar skatt enligt gällande lagar och regler finns rutiner för god intern kontroll. Säkerställandet av hanteringen sker genom intern kvalitets-säkring, externa revisioner samt löpande utbildning av personal.

Hemsö ska vara affärsmässigt i synen på skattekostnader, men ska samtidigt agera utifrån en försiktighetsprincip som utgår från Hemsös värdegrund att agera hållbart och ansvarstagande. År 2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som styr Hemsös skatthantering. Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Hemsö är idag inte föremål för några materiella skatteprocesser.



Projektrisk

Risk

Vid ny-, till- och ombyggnationer finns det en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls, att myndighetstillstånd inte erhålls samt att projekten blir dyrare på grund av förseningar eller brister i projektgenomförandet.

Hantering

Riskerna begränsas genom att investeringar i projekt enbart görs på marknader där Hemsö har god marknadskännedom och där det finns god efterfrågan på Hemsös lokaler. Hemsö fokuserar i samtliga länder på tillväxtorter.

Risken begränsas därtill av att flertalet av projekten sker genom totalentreprenad, samt att byggstart inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. I en majoritet av projekten är fastigheten fullt uthyrd. Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärda entreprenörer och samarbetspartners.

Hemsö har en riktlinje för projekt som ses över årligen, samt en projekthandbok som styr hur Hemsö bedriver projekt.



Kriser

Risk

Kriser utgörs av externa händelser såsom inträffandet av terror- och cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer samt allvarliga olyckor och informationsläckage. Störningar eller fel i kritiska system kan negativt påverka Hemsö vad gäller främst verksamhetens kontinuitet och finansiella rapportering.

Hantering

Hemsö arbetar aktivt med förebyggande krisarbete. Hemsö har en etablerad organisation och riktlinje för krishantering samt en kontinuitetsplan för IT. Hemsö arbetar därtill löpande med att förbättra hanteringen kring interna processer och rutiner för att förebygga att kriser uppstår. Risken bedöms för närvarande som låg.

Forts. Operativa risker



Miljö och klimat

Risk

Miljö- och klimatrisker utgörs av risk för verksamhetens påverkan på miljön och det omgivande samhället. Hemsös verksamhet påverkar miljön då fastigheterna bebyggs, vid löpande drift samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Ändrad lagstiftning eller myndighetskrav gällande miljö- och energianvändning samt ökande kundkrav gällande miljöarbete och miljöcertifieringar kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Klimatförändringar riskerar att påverka Hemsös verksamhet genom ökade kostnader för att hantera extrema väderhändelser såsom skyfall och översvämningar.

Hantering

Hemsö arbetar systematiskt med förebyggande arbete för en god inomhusmiljö, energieffektivisering, miljöanpassade materialval samt en säker kemikalie- och avfallshantering i bolagets fastigheter. Vid förvärv genomförs en due diligence som beaktar miljö- och klimataspekterna.

Hemsö har tydliga rutiner för att följa gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften. All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad, lägst nivå Silver alternativt annat certifieringssystem till likvärdig nivå. Hemsö använder SundaHus miljödata vid nyproduktion för att säkerställa hälso- och miljöaspekter vid val av material.

Hemsö bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete där arbetets inriktning är förankrat med intressenter och genomgår en årlig översyn för att fånga upp eventuella förändrade krav och behov. Styrning sker genom en hållbarhetspolicy samt riktlinjer för hållbarhet som revideras årligen och genom hantering av strategiska hållbarhetsfrågor i Hemsös hållbarhetsråd.

Under 2017 har inga incidenter noterats som orsakat böter eller andra sanktioner till följd av miljölagstiftningen.



Medarbetare

Risk

Medarbetarrisk innebär främst att Hemsö inte kan säkerställa behovet av kompetens och risker kring medarbetarnas hälsa. Om Hemsö inte kan attrahera kompetent och kvalificerad personal, eller om nyckelpersoner lämnar Hemsö, kan detta medföra en negativ inverkan på verksamheten. Risker kring medarbetares hälsa utgörs av problem med sjukfrånvaro och hälsa; vilket förutom problemen som det orsakar den enskilde individen även kan medföra problem med produktivitet och kontinuitet.

Hantering

Hemsö har en strukturerad process för att arbeta förebyggande med kompetensutveckling och hälsa. Hemsö arbetar aktivt för att vara en ansvarstagande arbetsgivare och strävar efter ett öppet och transparent arbetsklimat där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet. Hemsö har en HR-policy och arbetsmiljöhandbok som styr hur Hemsö arbetar. Uppföljning sker genom

bland annat medarbetarindex som genomförs årligen. Index för 2017 var 82 (mål: 77).

Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för att ta emot traineer och praktikanter. Alla chefer på Hemsö genomgår ett ledarskapsutvecklingsprogram. Det finns en successionsplan för nyckelpersoner och ledande befattningar.

Hemsö arbetar systematiskt med arbetsmiljö genom mål som följs upp årligen. Hemsö arbetar förebyggande med friskvård, vilket innefattar bland annat regelbundna hälsokontroller och friskvårdsaktiviteter för samtliga anställda. Frisknärvaron var 2017 98,7 %.

Under 2017 har inga arbetsplatso- lyckor noterats vare sig för anställda i Hemsö eller för Hemsös anlitade entreprenörer. Förekomst av incidenter följs upp och analyseras.

Förändrade regelverk och regelefterlevnad



Förändrade regelverk

Risk

Förändringar i lagar, förordningar och regelverk kan påverka Hemsö i form av ökade kostnader samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Huvuddelen av Hemsös hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller landsting. Verksamheten är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser bland annat fastighetsägande, uthyrning, hyressättning och krav på

lokalerna. Nya eller ändrade lagar och regler kan ha en negativ effekt på Hemsös verksamhet och ekonomiska resultat.

Hantering

Hemsö följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. Hemsö deltar aktivt i samhällsdebatten i den mån Hemsö berörs och ger i sådana fall remissvar vid förslag på ny lagstiftning.



Regel- efterlevnad

Risk

Brister gällande regelefterlevnad samt bedrägerier och korruption kan leda till ekonomiska förluster och sanktioner samt försämring av Hemsös rykte och varumärke.

Hantering

Hemsö har en god löpande intern kontroll och kvalitetssäkring i flera led

samt väl dokumenterade processer. Årlig revision genomförs med externa revisorer. För att motverka risken för korruption har Hemsö riktlinjer och rutiner för inköp och attestering.

Hemsö har en intern uppförandekod och en för leverantörer. Hemsö har även en visselblåsarfunktion för både internt bruk och för leverantörer.

Finansiella risker



Finansiering

Risk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader. En stor del av Hemsös upplåning sker på kapitalmarknaden, främst i form av obligationer och företagscertifikat. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller refinansieras.

Hantering

Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapitalbindningen uppgår vid årsskiftet till

5,0 år. Den korta upplåningen består främst av företagscertifikat, men även förfallande obligationer. För att ytterligare minska finansieringsrisken och hantera den korta upplåningen har Hemsö outnyttjade kreditlöften. Per 31 december 2017 uppgick dessa till 10 720 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker och Hemsös ägare Tredje AP-fonden.

Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.



Ränta

Risk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan och kreditmarginaler negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader är Hemsös enskilt största kostnadspost.

Hantering

Som en del i hanteringen av ränte-

risken emitterar Hemsö obligationer med fast ränta eller förlänger rörliga lån med hjälp av räntederivat på olika löptider. Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet tre till åtta år och maximalt 40 procent av ränteförfallen får ligga inom tolv månader. Per 31 december 2017 uppgick Hemsös räntebindning till 5,1 år och 28 procent förfaller inom ett år.

Forts. Finansiella risker



Motpart

Risk

Vid derivat, lång- och kortfristiga kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott finns risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande.

Hantering

Hemsö gör endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating. Derivat görs endast med bankmotparter med minst A-/A3 (S&P/Moodys). Placering av överskottslikviditet får endast göras i instrument med minst en rating motsvarande "Investment grade".



Valuta

Risk

Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö fastigheter i Tyskland och i Finland. Hemsö har därmed intäkter, kostnader, tillgångar och skulder i euro. Hemsö utsätts därmed för risken att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat- och balansräkning.

Hantering

Hemsös valutarisk begränsar sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens egna kapital utan valutasäkring. Per 31 december 2017 uppgick Hemsös valutaexponering till 119 miljoner euro, motsvarande elva procent av koncernens egna kapital.



Likviditet

Risk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar och ränteutgifter. De största betalningsåtaganden uppkommer vid låneförfall.

Hantering

Hemsös affärsmodell bygger på ett stabilt och förutsägbart kassaflöde.

Utöver det gör Hemsö löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Hemsö ska också ha en betryggande likviditetsbuffert. Skuldsättningskvoten, disponibel likviditet i förhållande till kort upplåning ska uppgå till minst 110 procent. Vid årets slut uppgick den till 166 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 24
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 25
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/- 6
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-18/- 11
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/- 0,1 procentenhet	- 815/+ 851
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/- 10 procent	+/- 30



Pär Nuder, styrelseordförande

Glädjande utveckling

Det är glädjande att se att Hemsö fortsätter att utvecklas och leverera en god avkastning till de svenska pensionärerna.

Hemsös huvudägare, Tredje AP-fonden, har som uppdrag att ansvarsfullt investera och förvalta över 340 miljarder kronor. På så sätt säkerställer vi den allmänna pensionen för nuvarande och framtida pensionärer. Genom att äga Hemsö får Tredje AP-fonden en långsiktigt stabil och inflationsjusterad avkastning. Samtidigt har vi möjlighet att bidra till samhället genom att utveckla den sociala infrastruktur som behövs för att bedriva samhällsservice. Det är därför särskilt stimulerande att arbeta med Hemsö – det är inte bara en bra investering för Tredje AP-fonden, utan jag kan även se hur Hemsö utvecklar moderna och hållbara skolor som förbättrar studiemiljön för våra barn och äldreboenden som erbjuder en god vård- och boendemiljö för våra äldre.

Som huvudägare i Hemsö spelar Tredje AP-fonden en aktiv roll i utformningen av bolagets långsiktiga strategi. Tredje AP-fonden har sedan länge arbetat med hållbarhetsfrågor genom att medvetet investera och delta i samarbeten och initiativ inom ramen för social hållbarhet, miljö, klimat och ägarstyrning. Tredje AP-fonden har tillsammans med Hemsös ledning och personal fokus på dessa frågor. De är särskilt viktiga för Hemsö, som verkar i en offentlig miljö både genom sin huvudägare och genom sin affärsmodell som riktar in sig till stat, kommuner och landsting.

Vi har under de senaste åren sett en mycket stark fastighetsmarknad. Den har drivits av en god konjunktur. Men framförallt av god tillgång till kapital och mycket låga finansieringskostnader. Alla med erfarenhet vet att detta inte är hållbart över tid, vilket gör att vi måste vara väl förberedda för ändrade marknadsförutsättningar. Hemsös långsiktiga arbete att skapa

förutsägbara kassaflöden genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster tillsammans med det senaste årets aktiva arbete att förlänga bolagets kapital- och räntebindning gör att Hemsö står väl rustat för morgondagens utmaningar.

Hemsös stabilitet och starka ägare gör det möjligt att fortsätta utveckla framtidens skolor och äldreboenden även i det fall marknadsförutsättningarna blir mer utmanande. Hemsö har de förutsättningar som krävs för att vara en långsiktig fastighetspartner till den offentliga sektorn, både i goda och dåliga tider. Behovet av samhällsservice är i princip oberoende av konjunkturen och förväntas öka markant givet den befolkningstillväxt och demografiska utveckling vi har framför oss.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Bolagsstyrningen i Hemsö baseras bland annat på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) på de marknadsplatser där Hemsö är noterat samt interna regler och riktlinjer.

Svensk Kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Hemsö inte skyldigt att tillämpa Koden.

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i Hemsö uppgick vid årets slut till 1 000 010 kr, fördelat på totalt 100 001 000 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Hemsös ägare är Tredje AP-fonden (70 procent av aktiekapitalet och rösterna) samt Hemsö Intressenter AB (30 procent av aktiekapitalet och rösterna). Hemsö Intressenter AB ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordning-

en, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Årsstämman 2017

Årsstämman 2017 hölls den 26 april 2017 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2016 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer samt om ändring av bolagsordningen.

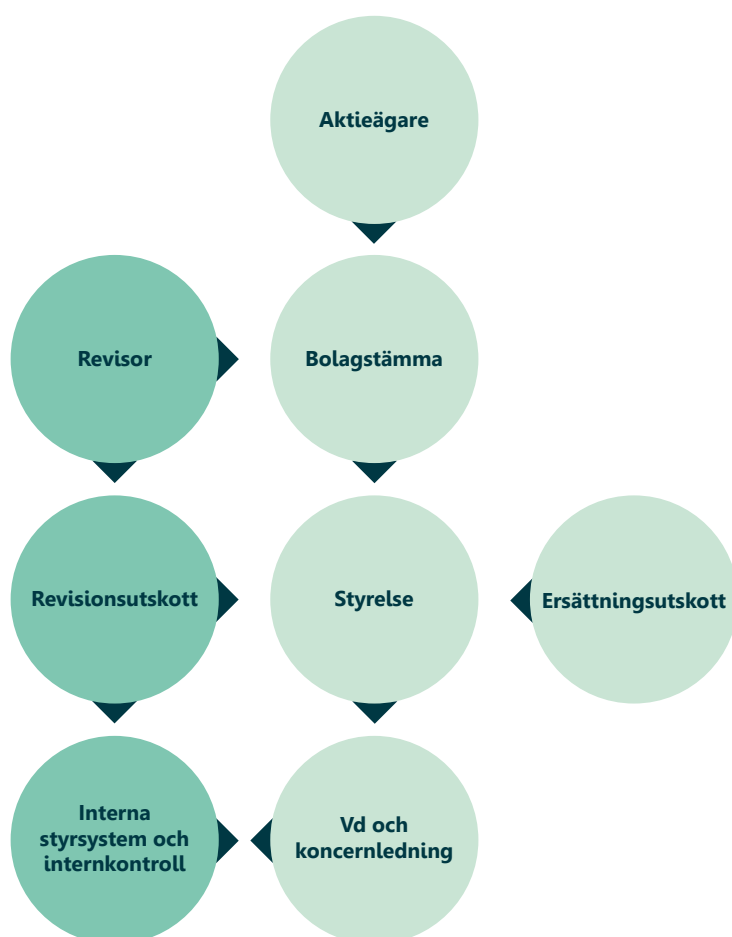
Bolagsstämman har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2017.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policyer. Styrelsen ska också följa den ekonomiska



utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda målen och policyer som antagits av styrelsen. Slutligen fattar styrelsen även beslut om större investeringar samt organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget.

Styrelsens arbete regleras av bland annat aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsens övergripande ansvar kan inte delegeras, men styrelsen kan utse utskott med uppgift att bereda och utvärdera frågor inför beslut i styrelsen.

Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsearbetet som ska tillse att bolagets operativa arbete och bolagets ekonomiska förhållande kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens arbetsordning och

instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelse och VD uppdateras och fastställs minst en gång per år.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete följer i huvudsak en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

Vid de ordinarie mötena lämnar VD även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis rapporterar också respektive ordförande i utskotten om utskottens arbete. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens

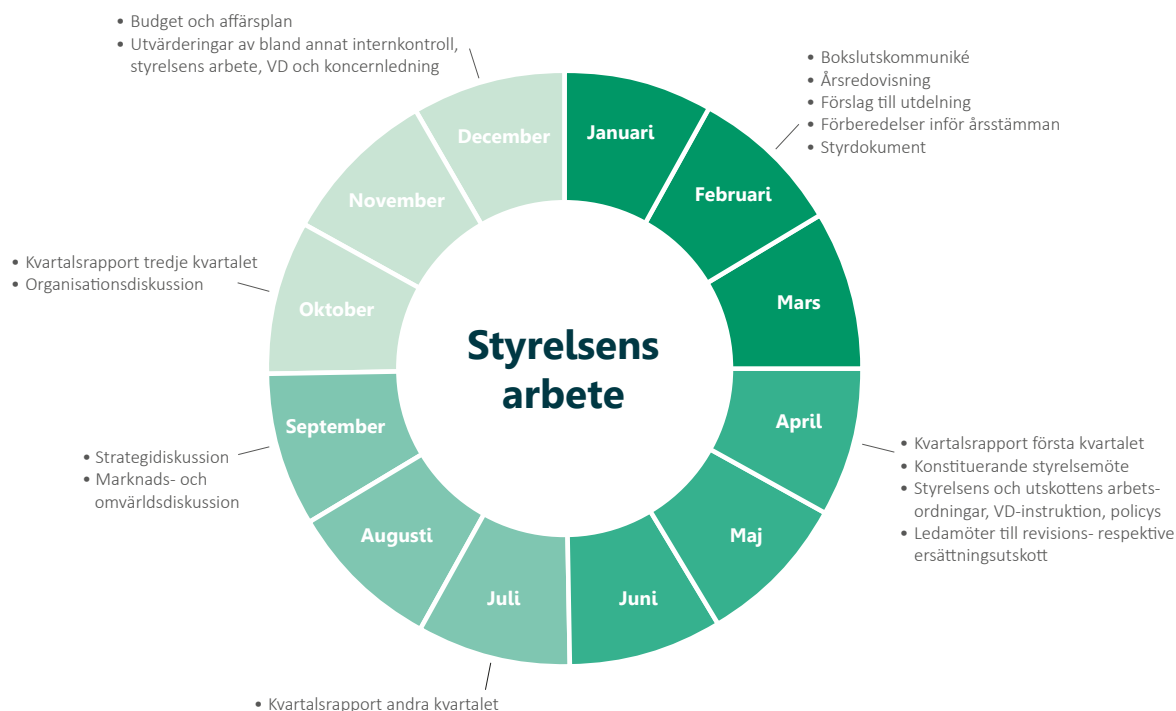
godkännande. Under 2017 har sju ordinarie styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte och fem extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VDs arbete.

Styrelsens utvärdering

Styrelsens arbete, liksom VD, utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process. Detta genomförs med hjälp av extern konsult och redovisas till styrelsen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2017		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Nej	11/12	–	2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	12/12	3/3	–
Eva Eriksson	2013	Ja	Ja	4/12	2/3	1/2
David Mindus	2009	Ja	Nej	12/12	3/3	1/2
Bengt Hellström	2009	Ja	Nej	12/12	3/3	–
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	12/12	–	2/2
Åsa Bergström	2017	Ja	Ja	6/12	1/3	–

Utskott

Styrelsen har inom sig upprättat två beredande utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet. Utskotten har ingen självständig beslutanderätt.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska även bereda frågor avseende revisorsval och arvode, bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

Revisionsutskottet har under året haft tre möten. I utskottet ingår David Mindus (utskottets ordförande), Bengt Hellström, Johan Thorell och Åsa Bergström.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare, successionsplanering, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet har under året haft två möten. I utskottet ingår Pär Nuder (utskottets ordförande), Kerstin Hessius och David Mindus.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Hemsös

styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter valda av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig fram till slutet av nästa årsstämma. Vid årsstämman 2017 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen, under året har ledamoten Eva Eriksson avgått och Åsa Bergström har tillkommit. Styrelsen presenteras på sid 85.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode inklusive utskottsarvode utgår inte till ledamot som är anställd hos någon av bolagets ägare. Kerstin Hessius och Bengt Hellström är anställda av Tredje AP-fonden och David Mindus är anställd av AB Sagax. Årsstämman 2017 beslutade att arvode ska utgå med 385 000 kr (oförändrat) till styrelsens ordförande samt 170 000 kr (oförändrat) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 35 000 kr (oförändrat) till ordföranden för ersättningsutskottet och 22 500 kr (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 60 000 kr (oförändrat) till ordföranden för revisionsutskottet och 35 000 kr (oförändrat) till envar av övriga ledamöter i utskottet.

VD och koncernledning

VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och i VD-instruktionen. VD

ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna avseende ekonomisk rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Hemsö och ska följaktligen säkerställa att styrelsen fortlöpande erhåller tillräckligt med information för att styrelsen ska kunna bedöma koncernens ekonomiska situation.

Vidare ska VD hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Hemsös verksamhet, resultat och ekonomiska ställning. VD ska även tillse att styrelsen erhåller information om viktigare händelser i verksamheten såsom förvärv och avyttringar, beslutade investeringar, marknadsaktiviteter samt andra strategiska initiativ. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras på sid 86-87.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna utan att VD och andra ledande befattningshavare är närvarande. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver

sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som ansvarig auktoriserad revisor. Bolagets revisor har medverkat vid tre styrelsemöten och samtliga möten med revisionsutskottet.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Hemsös organisation består av 105 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för nio personer i Hemsö Development AB, fem personer i de delägda Vitartes-bolagen, fyra anställda i Tyskland samt tre i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Väst, Nord och Syd i Sverige samt Tyskland och Finland och genom de fastighetsägande dotterbolagen. Finansverksamheten bedrivs i moderbolaget. Detta medför att ekonomifunktionen utgör controllerfunktion gentemot förvaltningen i både Sverige, Tyskland och Finland samt gentemot finansavdelningen. CFO och ekonomichefen rapporterar även utan övrig lednings närvaro direkt till revisionsutskottet avseende iakttagelser och åtgärder avseende regelefterlevnad. Styrelsen har mot bakgrund av detta bedömt

att det inte föreligger något behov av att införa en särskild granskningsfunktion (internrevision).

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat bereder frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, finanspolicy och instruktion för ekonomisk rapportering. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Hemsö är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar dels genom en instruktion för VD, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till

beslut och åtgärder från revisionsutskottet. Revisionsutskottet erhåller regelbundet statusrapporter över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper inför styrelsemöten.

Information och kommunikation

Hemsös informationspolicy anger ramverket för hur kommunikationsverksamheten ska bedrivas i Hemsö samt den övergripande ansvarsfördelningen gällande bolagets interna och externa information. Informationspolicyen är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och regelverken för emittenter på Nasdaq Stockholm och irländska börsen.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom förvaltningen och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse.

Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att beslutade investeringar följer plan.



Rutger Källén, Gustav Björkman, Nils Styf och Kerstin Hessius



Åsa Bergström, Bengt Hellström, Johan Thorell, David Mindus, Kerstin Hessius, Pär Nuder

Styrelse

Åsa Bergström f 1964

Styrelseledamot sedan 2017.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Senior Manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Betong samt Oskarsborg.

Andra pågående uppdrag:

Vice VD, ekonomi och finanschef i Fabège AB. Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.

Bengt Hellström f 1959

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Partner (Investment Manager), EQT Partners AB, Vice President Corporate Finance, Investor AB.

Andra pågående uppdrag:

Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden. Styrelseordförande Trophi Fastighets AB. Styrelseledamot Hemsö Intressenter AB och Trenum AB.

Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 och E Öhman J:or Fondkommission.

Andra pågående uppdrag:

VD och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Fastighetsaktiebolaget Apicius, Kallebäck Property Invest AB, Hållsta Fastighetsutveckling AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Gamefederation Svenska AB. Styrelseledamot AB Sagax, Oscar Properties Holding AB, Tagehus Holding AB, Delarka Holding AB, och Nicoccino Holding AB.

David Mindus f 1972

Styrelseledamot sedan 2009.
Ordförande i revisionsutskottet och medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Analytiker och affärsutvecklare.

Andra pågående uppdrag:

VD och styrelseledamot AB Sagax. Styrelseledamot i Söderport Holding AB samt Mindustri AB. Styrelseordförande Hemsö Intressenter AB.

Innehav: David Mindus med bolag äger 18,7 procent av aktiekapitalet och 25,3 procent av rösterna i AB Sagax. AB Sagax äger 50 procent av aktierna i Hemsö Intressenter AB som i sin tur äger 30 procent av aktierna i Hemsö.

Kerstin Hessius f 1958

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. VD för Stockholms-

börsen, vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

Andra pågående uppdrag:

VD för Tredje AP-fonden. Styrelseledamot i Svenska Handelsbanken AB, Vasakronan AB, Trenum AB, Öresundsbro Konsortiet, Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB.

Pär Nuder f 1963

Styrelsens ordförande sedan 2013.
Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Jur. kand. Uppdrag som finansminister, samordningsminister, riksdagsledamot och som statsministerns statssekreterare.

Andra pågående uppdrag:

Styrelseordförande Tredje AP-fonden, AMF Pensionsförsäkring AB, Skistar och Öbergs färghus. Styrelseledamot Beijerinvest AB, Cleanergy AB, Fabège AB och IP-Only Holding AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.



Gustav Björkman, Anna Marand, Jens Nagel, Rikard Nyhrén

Ledning

Gustav Björkman

Chef Strategi och transaktion sedan 2010,
vice VD sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Magisterexamen i nationalekonomi,
Göteborgs universitet.

Senaste position: Investment Manager för
Carnegies/Profis fastighetsfonder.

Anna Marand

Projektutvecklingschef sedan 2017, på Hemsö sedan 2009.
Född 1980.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Fastighetsekonom, Kungsleden.

Jens Nagel

Fastighetschef Tyskland sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom,
Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet
i fastighetsbranschen.

Rikard Nyhrén

Fastighetschef Sverige sedan 2016, på Hemsö sedan 2014.
Född 1981.

Utbildning: Studier på byggnadsingenjörsprogrammet,
Mälardalens högskola.

Senaste position: Affärsområdeschef Stockholm,
Dalkia Sverige.



Ulrika Frisk, Nils Styf, Jarkko Leinonen, Rutger Källén

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.

Född 1970.

Utbildning: Examen med inriktning mot personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet.

Senaste position: HR-chef, Anticimex Sverige.

Nils Styf

VD och koncernchef sedan 2016.

Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Jarkko Leinonen

Fastighetschef Finland sedan 2014.

Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef, Aalto Universitet.

Rutger Källén

CFO sedan 2016, på Hemsö sedan 2009.

Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Senaste position: Finanschef, Kungsleden.



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning								
Fastighetsintäkter	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899	1 671	1 396
Fastighetskostnader	-587	-552	-524	-577	-547	-535	-469	-407
Driftnetto	1 788	1 652	1 476	1 486	1 340	1 364	1 202	989
Central administration	-130	-182	-154	-173	-173	-169	-150	-90
Resultat från andelar i intresseföretag	1	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella poster	-345	-359	-363	-480	-493	-521	-409	-124
Räntor ägarlån	–	–	-53	-210	-210	-210	-210	-138
Resultat före värdeförändringar	1 314	1 111	906	623	464	464	433	637
Förvaltningsresultat	1 314	1 111	959	833	674	674	643	847
Värdeförändring fastigheter	1 682	2 072	581	-261	-125	84	897	479
Värdeförändring finansiella instrument	135	-208	140	-760	297	-128	-235	–
Aktuell skatt	-63	-49	-46	-89	-9	-17	-19	-24
Uppskjuten skatt	-477	-583	-231	127	-99	178	-250	-162
Årets resultat	2 591	2 343	1 350	-360	528	581	826	930
Övrigt totalresultat	31	81	-50	42	16	-13	-3	–
Årets totalresultat	2 622	2 424	1 300	-318	544	568	823	930
Balansräkning								
Förvaltningsfastigheter	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Övriga tillgångar	660	392	443	209	156	201	443	419
Kassa och bank	1 134	932	157	107	13	70	265	353
Summa tillgångar	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Eget kapital	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633	2 169	1 570
Uppskjuten skatteskuld	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325	1 502	1 254
Derivat	544	723	679	826	66	363	235	–
Ägarlån	–	–	–	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699	15 085	13 445	11 085
Ej räntebärande skulder	1 172	972	687	680	564	816	1 215	2 381
Summa eget kapital och skulder	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Nyckeltal*	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	62,9	64,0	65,2	66,5	64,9	65,4	63,2	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3	2,6	7,3
Andel säkerställd skuld, %	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5	64,5	59,9
Soliditet, %	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6	24,3	24,0	23,7
Genomsnittsränta, %	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4	3,7	2,2
Avkastning förvaltningsresultat, %	12,1	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2	11,9	16,0
Avkastning eget kapital, %	26,6	30,4	22,4	-2,6	12,6	14,6	21,3	24,5
Totalavkastning, %	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6	10,9	8,9
Substansvärde, mkr	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543	7 321	6 906	5 824
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Marknadsvärde fastigheter, mkr	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Direktavkastning, %	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2	6,2	6,4
Överskottsgrad, %	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0	71,8	71,9	70,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9	96,4	97,0	97,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445	13 731	12 753
Antal fastigheter, st	346	356	317	313	348	357	312	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 636	1 638	1 499	1 524	1 622	1 707	1 519	1 452

* 2010 till 2015 hade Hemsö efterställda ägarlån. Vid beräkning av nyckeltal har dessa behandlats som eget kapital.

Koncernen Rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		2 363	2 189
Övriga intäkter		12	15
Summa fastighetsintäkter	3-4	2 375	2 204
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-383	-378
Underhållskostnader		-161	-141
Övriga fastighetskostnader		-43	-33
Summa fastighetskostnader		-587	-552
Driftnetto	3	1 788	1 652
Administrationskostnader	6-8	-130	-182
Resultat från andelar i intresseföretag		1	–
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	10	41	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-386	-387
Summa finansiella poster		-345	-359
Förvaltningsresultat		1 314	1 111
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade		-79	-1
Fastigheter, orealiserade		1 761	2 073
Finansiella instrument, realiserade		-45	-164
Finansiella instrument, orealiserade		180	-44
Summa värdeförändringar	11	1 817	1 864
Resultat före skatt		3 131	2 975
Aktuell skatt	12	-63	-49
Uppskjuten skatt	12	-477	-583
ÅRETS RESULTAT		2 591	2 343
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens		31	81
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 622	2 424
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 577	2 295
Innehav utan bestämmande inflytande		14	48
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 608	2 376
Innehav utan bestämmande inflytande		14	48
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat efter skatt, kr		25,9	23,4

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 64-65.

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	5	3
Summa immateriella anläggningstillgångar		5	3
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	38 883	33 629
Inventarier	15	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		38 884	33 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	101	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		47	–
Andra långfristiga fordringar		26	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		174	65
Summa anläggningstillgångar		39 063	33 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	73	27
Skattefordringar		0	6
Övriga kortfristiga fordringar		294	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113	83
Summa kortfristiga fordringar	19, 23	480	323
Likvida medel		1 134	932
Summa omsättningstillgångar		1 614	1 255
SUMMA TILLGÅNGAR		40 677	34 953
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		6 856	6 856
Reserver		104	73
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 546	1 525
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		10 506	8 455
Innehav utan bestämmande inflytande		289	217
Summa eget kapital		10 795	8 672
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Lån från minoritetsägare	22,23,27	–	41
Uppskjuten skatteskuld	12	2 591	2 103
Derivat	29	544	723
Räntebärande skulder	22,23	18 884	15 126
Summa långfristiga skulder		22 019	17 993
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	6 691	7 316
Leverantörsskulder		213	150
Aktuella skatteskulder		46	32
Övriga kortfristiga skulder		107	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	806	730
Summa kortfristiga skulder	23	7 863	8 288
Summa skulder		29 882	26 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 677	34 953

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 68-73.

Koncernen Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	6 835	-8	-164	100	6 764
Omklassificering av kapitaltillskott 2016	–	21	–	-21	–	–
Utdelning	–	–	–	-585	–	-585
Förvärv av minoritetsandel	–	–	–	–	-5	-5
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	74	74
Totalresultat	–	–	81	2 295	48	2 424
Utgående eget kapital 2016-12-31	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Ingående eget kapital 2017-01-01	1	6 856	73	1 525	217	8 672
Utdelning	–	–	–	-556	–	-556
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	57	57
Totalresultat	–	–	31	2 577	14	2 622
Utgående eget kapital 2017-12-31	1	6 856	104	3 546	288	10 795

Totala antalet aktier uppgår till 100 001 000 stycken aktier à nominellt 0,01 kr.

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 314	1 111
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	26	0	2
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	-52	-65
Betald skatt		-42	-64
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		1 220	984
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar		-164	110
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder		247	144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 303	1 238
Investeringsverksamheten	26		
Förvärv av fastigheter	26	-2 668	-3 362
Investering i ny-, till- och ombyggnation	14	-2 190	-1 551
Försäljning av fastigheter	26	1 469	60
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-102	–
Övriga anläggningstillgångar		-2	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 493	-4 878
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		–	74
Upptagna räntebärande skulder		8 470	11 468
Amorteringar räntebärande skulder		-5 565	-6 522
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		57	–
Utbetald utdelning		-556	-585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 406	4 435
Årets kassaflöde		216	795
Likvida medel vid årets början		932	157
Kursdifferens i likvida medel		-14	-20
Likvida medel vid årets slut		1 134	932

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		56	95
Central administration	7-8	-144	-182
Övriga rörelseintäkter		168	6
Rörelseresultat		80	-81
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-165	726
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	161	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-393	-323
Resultat efter finansiella poster		-317	452
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, realiserade		-45	-164
Resultat efter värdeförändringar		-362	288
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1	–
Erhållna koncernbidrag		535	380
Avsättning till periodiseringsfond		-36	20
Resultat före skatt		136	688
Aktuell skatt	12	-32	-4
Uppskjuten skatt	12	4	-2
ÅRETS RESULTAT		108	682

Moderbolaget Totalresultat

Belopp i mkr	2017	2016
Årets resultat	108	682
Övrigt totalresultat	–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT	108	682

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	5	3
Summa materiella anläggningstillgångar		5	3
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	6 324	6 206
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	3 355	4 332
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 679	10 538
Summa anläggningstillgångar		9 685	10 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		17 191	12 485
Övriga fordringar	18	2	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79	43
Summa kortfristiga fordringar	23	17 272	12 553
Likvida medel		906	643
Summa omsättningstillgångar		18 178	13 196
SUMMA TILLGÅNGAR		27 863	23 738
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		3 000	3 000
Balanserat resultat		137	10
Årets resultat		107	682
Summa eget kapital		3 245	3 693
Obeskattade reserver	21		
Periodiseringsfonder		48	13
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	25	29
Summa avsättningar		25	29
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	17 663	14 802
Summa långfristiga skulder	23	17 663	14 802
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	6 691	5 038
Leverantörsskulder		10	7
Skatteskuld		26	2
Övriga kortfristiga skulder		24	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	131	98
Summa kortfristiga skulder	23	6 882	5 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 863	23 738

Moderbolaget Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	1	3 000	595	3 596
Utdelning	–	–	-585	-585
Årets resultat	–	–	682	682
Utgående eget kapital 2016-12-31	1	3 000	692	3 693
Ingående eget kapital 2017-01-01	1	3 000	692	3 693
Utdelning	–	–	-556	-556
Årets resultat	–	–	108	108
Utgående eget kapital 2017-12-31	1	3 000	244	3 245

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-317	452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	28	491
Betald skatt		-8	-3
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		-297	940
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		493	-25
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		143	244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		339	1 159
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		-531	-478
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		414	21
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-3	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120	-457
Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna externa lån		8 058	8 841
Amortering av externa lån		-3 728	-2 730
Koncernintern utlåning		-3 730	-5 586
Utbetald utdelning		-556	-585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44	-60
Årets kassaflöde		263	642
Likvida medel vid årets början		643	1
Likvida medel vid årets slut		906	643

Not 1 Redovisningsprinciper

KONCERNEN

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2016. Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2017. Ändringar i IAS 7 som trädde i kraft 2017 innebär krav på specifikation av förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen. Hemsö har kompletterat kassaflödesanalysen i enlighet med de nya kraven i IAS 7.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2018 eller senare

Ett antal nya eller ändrade IFRS standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av Hemsös finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Hemsö gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Hemsös kunder till övervägande del består av offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk bedömer Hemsö att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden ska tillämpas från och med 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Då Hemsös intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter och leasingintäkter inte omfattas av IFRS 15 utan IFRS 16 gör bolaget bedömningen av rekommendationen inte kommer ha någon materiell inverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) kommer standarden att innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen. För Hemsös del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomträttsavgälden att redovisas som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Hemsö innehar ett begränsat antal tomträtter bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Samtliga belopp är om inte annat anges angivna i mkr, och avser perioden 1 januari till 31 december 2017 (2016) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2017 (2016) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde. Förändring av verkliga värden redovisas i resultaträkningen. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar beskrivs närmare i not 2.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolags resultaträkningar inkluderas fram till det datum då bolaget frånträds. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat.

Hemsö äger 50 procent av andelarna i Hemsö Norden KB. Då Hemsö är obegränsat ansvarig för bolagets förpliktelser och enligt avtal ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av bolagets angelägenheter intas Hemsö Norden KB med dotterbolag i koncernredovisningen. Hemsö äger dessutom 50 procent av aktierna i Vitartes AB och dess dotterbolag. Då avtal finns om framtida förvärv av tillkommande andelar intas dessa bolag också i koncernredovisningen.

Intressebolag

Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras, dels med Hemsös andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av intressebolagets årsresultat.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknads-mässig prissättning.

Köp och försäljningar

Köp och försäljningar redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Tillgångsförvärv

Under senare år har det varit vanligt att fastighetsaffärer sker indirekt med bolag innehållande fastigheter och inte genom direkta fastighetsaffärer.

Vid ett tillgångsförvärv genom bolagsaffär hanteras förvärvet som om fastigheten/-erna köpts direkt. Denna typ av köpta bolag har normalt inga anställda eller någon organisation eller annan verksamhet än den som är direkt hänförlig till fastighetsinnehavet. Uppskjuten skatt redovisas inte som skuld på initiala temporära skillnader hänförligt till förvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under 2017 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Hemsö får bestämmande inflytande över en eller flera, i princip självständiga, verksamheter tillämpas förvärvsmetoden i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Den köpta enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats.

Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej som goodwill. Inga förvärv under 2017 har klassificerats som rörelseförvärv.

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Hemsös ägo även om avtalet kan löpa på upp till drygt 25 år. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom vattenförbrukning, utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser. Derivat används i syfte att uppnå önskad räntebindning. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår. Ränteutgifter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektiv ränta är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

I resultaträkningen redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Koncernens bolag är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Skattesatsen i Sverige uppgår för 2017 till 22 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Skattesatsen i Finland uppgår till 20 procent och i Tyskland till 16 procent.

Inkomstskatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilken innebär att uppskjuten skatt beräknas för på balansdagen identifierade temporära skillnader mellan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och deras redovisade värden. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder.

Uppskjuten skatt redovisas på underskottsavdrag samt på temporära skillnader. Temporära skillnader värderas till nominell skattesats och förändringen från föregående balansdag redovisas över resultaträkningen som uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betalad sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avgiftsbestämda pensionsplaner eller ITP. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecia, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecia inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Leasing

Hemsö är en stor leasegivare i och med att hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal, se avsnitt Intäkter ovan. Hemsö har som leasetagare ingått ett antal tomträttsavtal och mindre leasingavtal avseende kontorslokaler och kontorsmaskiner. Det sammanlagda beloppet av dessa är inte materiellt. Utgifterna kostnadsförs löpande.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar aktiveras då de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering som redovisas kvartalsvis utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingsmetoder läs not 14. För överväganden avseende värdering av fastigheter, se även not 2. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt vid köp av fastigheter via bolag (tillgångsförvärv) som erhålls utöver bokförd skatt i köpt bolag redovisas netto mot verkligt värde på köpt fastighet både vid förvärvet och efterföljande bokslut.

Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till och ombyggnationer av fastigheter aktiveras tills dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida

kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Maskiner och inventarier skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motpart att betala även om faktura ännu inte skickats. Kundfordringar tas upp i rapporten över finansiell ställning när faktura har skickats. Långfristiga fordringar, som uteslutande utgörs av så kallade säljarreverser, tas upp till nominell fordran justerad för nuvärdet av eventuell skillnad mot en marknadsmässig ränta. Skuld tas upp när motparten presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Det redovisade värdet baseras på värderingar från bankmotparter och kontrolleras mot en intern värdering baserad på observerbara marknadsdata.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning. De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov.

Kategorier av finansiella instrument

Låne- och kundfordringar – Dessa fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till de belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder – Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet – Hemsö använder räntederivat för att säkra en låg långsiktig ränta. Derivatens förändrade verkliga värde redovisas som orealiserad värdeförändring över resultaträkningen. Valutaterminer kan upptas i säkringssyfte för att minska effekten av valutaförändringar på de nettotillgångar som finns i euro hänförliga till den utländska verksamheten. Valutaterminernas förändrade verkliga värde redovisas som orealiserad värdeförändring över resultaträkningen

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen.

En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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

Eventualförpliktelser

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas med valutakursen vid transaktionstidpunkten.

Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid kursdifferenser resultatförs.

Kursdifferenser avseende rörelsefordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot. Ickemonetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna som gällde vid respektive transaktionskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Säkringsredovisning

Hemsö är exponerat för valutarisk genom bolagets investeringar i Finland och Tyskland. Denna valutarisk hanteras genom att tillgångar i EUR finansieras med externa lån i EUR. För att i redovisningen spegla detta har Hemsö valt att i koncernredovisningen tillämpa säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utländska verksamheter. Den effektiva delen av säkringsrelationen redovisas i övrigt totalresultat. Den ineffektiva delen redovisas inom finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat hänförligt till säkringsrelationen omklassificeras till resultaträkningen när Hemsö helt avyttrat den säkrade enheten, alternativt delavyttrat den säkrade enheten så att Hemsö inte längre uppfyller kriterier enligt IFRS för att konsolidera det dotterföretag som utgör säkrad enhet.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöde är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

MODERBOLAGET

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även utgivna uttalanden från Rådet för finansiell rapportering gällande företag tillämpas.

Tillämpade redovisningsprinciper framgår i tillämpliga delar av koncernens redovisningsprinciper med följande tillägg för moderbolaget.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Hemsö redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Redovisningsrådet tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för sannolik betalning, i annat fall redovisas åtagandet som ansvarsförbindelse.

Koncernuppgifter

Hemsö Fastighets AB (publ) har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret har adress Linnégatan 2. Hemsö ägs direkt och indirekt till 85 procent av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120, med säte i Stockholm och indirekt till 15 procent av AB Sagax, org nr 556520-0028, med säte i Stockholm.

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara (+/-) 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 14.

En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är hur uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader ska behandlas i koncernredovisningen. För redovisning av uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde tillämpar Hemsö balansräkningsmetoden. Detta innebär att det i balansräkningen finns en skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Temporära skillnader förekommer främst för fastigheter, finansiella instrument och periodiseringsfonder. Undantag för redovisning av uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. Hemsö har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Not 3 Segmentinformation

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och -kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande sex segment: Öst, Väst, Nord, Syd, Tyskland och Finland.

2017	Öst	Väst	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	688	283	590	309	275	218	–	2 363
Övriga intäkter	4	3	3	1	–	1	–	12
Summa intäkter	692	286	593	310	275	219	–	2 375
Fastighetskostnader	-170	-113	-156	-92	-15	-41	–	-587
Driftnetto	522	173	437	218	260	178	–	1 788
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-130	-130
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	1	1
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-345	-345
Resultat före värdeförändringar	522	173	437	218	260	178	-474	1 314
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-20	-12	-26	-21	–	–	–	-79
Fastigheter, orealiserade	541	32	291	171	436	290	–	1 761
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-45	-45
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	180	180
Summa värdeförändringar	521	20	265	150	436	290	135	1 817
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-63	-63
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-477	-477
Årets resultat	1 043	193	702	368	696	468	-879	2 591
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	1 017	240	405	236	38	254	–	2 190
Förvärv	382	22	312	157	1 011	784	–	2 668
Avyttringar	-92	-628	-183	-690	–	–	–	-1 593
Summa	1 307	-366	534	-297	1 049	1 038	–	3 265
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	13 238	3 543	8 939	4 500	4 889	3 774	–	38 883
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	1 794	1 794
Summa tillgångar	13 238	3 543	8 939	4 500	4 889	3 774	1 794	40 677

2016	Öst	Väst	Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	613	335	567	320	214	140	–	2 189
Övriga intäkter	3	2	3	1	1	5	–	15
Summa intäkter	616	337	570	321	215	145	–	2 204
Fastighetskostnader	-146	-123	-146	-100	-8	-29	–	-552
Driftnetto	470	214	424	221	207	116	–	1 652
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-182	-182
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-359	-359
Resultat före värdeförändringar	470	214	424	221	207	116	-541	1 111
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	-1	2	-2	–	–	–	–	-1
Fastigheter, orealiserade	642	123	599	384	305	20	–	2 073
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-164	-164
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	-44	-44
Summa värdeförändringar	641	125	597	384	305	20	-208	1 864
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-49	-49
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-583	-583
Årets resultat	1 111	339	1 021	605	512	136	-1 381	2 343
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	728	169	272	255	15	112	–	1 551
Förvärv	1 738	21	24	125	615	839	–	3 362
Avyttringar	-22	-7	-32	–	–	–	–	-61
Summa	2 444	183	264	380	630	951	–	4 852
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	11 390	3 875	8 116	4 626	3 274	2 348	–	33 629
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	1 324	1 324
Summa tillgångar	11 390	3 875	8 116	4 626	3 274	2 348	1 324	34 953

Not 4 Operationell leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2017	31 dec 2016
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 499	2 178
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	8 489	6 623
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	14 155	9 599
Summa	25 144	18 400

Hysesavtalen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal där Hemsö är leasegivare. Tabellen visar hyresintäkterna beräknade på aktuella hyresavtal.

Hyran indexregleras oftast. Som tillägg till bashyran utgår i de flesta fall tillägg för fastighetsskatt. Tilläggen grundar sig på de faktiska kostnader som hyresvärden haft.

Leasetagare

Som operationell leasetagare har ett antal avtal ingåtts avseende tomträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner.

Koncernen	31 dec 2017	31 dec 2016
Förfall inom ett år	20	10
Förfall mellan ett till fem år	57	29
Förfall senare än fem år	195	64
Summa	273	103

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2017	2016
Mediaförbrukning	209	214
Tillsyn	161	152
Övriga driftkostnader	13	12
Summa	383	378

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2017	2016
Personalkostnader	135	142
Lokal- och kontorskostnader	14	14
Köpta tjänster	49	66
Avskrivningar	1	2
Övriga rörelsekostnader	6	9
Omföring till andra poster	-75	-51
Summa	130	182

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2017		2016	
	Totalt	varav män	Totalt	varav män
Medelantalet anställda	101	54	108	65
Antal i ledningsgruppen	8	6	8	7
Antal i styrelsen	6	4	6	4

Hemsö hade vid årets utgång 105 (109) anställda vara 84 (92) i moderbolaget, 9 (6) i Hemsö Development AB, 5 (5) i de samägda Vitartesbolagen, 4 (4) i Tyskland och 3 (2) i Finland.

Koncernen	2017		2016	
	Löner och ersättningar, tkr	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	853	—	853	—
VD	4 632	—	5 073	—
Vice VD	1 773	—	3 483	—
Övriga ledande befattningshavare	5 803	118	5 981	—
Övriga anställda	61 185	2 829	60 207	2 515
Summa Sverige	74 246	2 947	75 597	2 515
Övriga ledande befattningshavare	3 056	—	3 017	—
Övriga anställda	3 159	128	1 529	12
Summa Utland	6 215	128	4 546	12
Summa Koncernen	80 461	3 075	80 143	2 527

Koncernen	2017		2016	
	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Styrelse	268	—	268	—
VD	1 812	1 470	1 905	1 281
Vice VD	631	306	1 263	695
Övriga ledande befattningshavare	2 233	1 536	2 250	1 527
Övriga anställda	22 574	10 143	21 931	9 167
Summa Sverige	27 518	13 455	27 617	12 670
Övriga ledande befattningshavare	167	378	196	385
Övriga anställda	246	365	193	156
Summa Utland	412	743	389	541
Summa Koncernen	27 930	14 198	28 006	13 211

Moderbolag	2017		2016	
	Totalt	varav män	Totalt	varav män
Medelantalet anställda	82	42	100	58
Antal i ledningsgruppen 31/12	5	4	5	4
Styrelsen 31/12	6	4	6	4

Moderbolag	2017		2016	
	Löner och ersättningar, tkr	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	853	—	853	—
VD	4 632	—	5 073	—
Vice VD	1 773	—	3 483	—
Övriga ledande befattningshavare	3 976	118	5 250	—
Övriga anställda	48 097	2 552	51 352	2 515
Summa Sverige	59 331	2 670	66 011	2 515
Övriga ledande befattningshavare	—	—	—	—
Övriga anställda	—	—	—	—
Summa Utland	—	—	—	—
Summa Moderbolag	59 331	2 670	66 011	2 515

Not 7 fortsättning

Moderbolaget	2017		2016	
	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Sociala kostnader, tkr				
Styrelse	268	—	268	—
VD	1 812	1 470	1 905	1 281
Vice VD	631	306	1 263	695
Övriga ledande befattningshavare	1 542	1 056	1 974	1 338
Övriga anställda	17 717	7 432	18 708	7 351
Summa Sverige	21 970	10 264	24 118	10 665
Övriga ledande befattningshavare	—	—	—	—
Övriga anställda	—	—	—	—
Summa Utland	—	—	—	—
Summa Moderbolag	21 970	10 264	24 118	10 665

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämman beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 385 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 170 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 60 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 35 tkr. Ordförande i styrelsens ersättningsutskott erhåller en ersättning uppgående till 35 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 22 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2017 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Redovisad rörlig ersättning för ledande befattningshavare avser en person och tiden innan personen ingick i gruppen ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla upp till två månadslöner under förutsättning att i förväg avtalade mål är uppfyllda.

Målen baseras 50 procent på företagsnivå utifrån ekonomiskt resultat och 50 procent på individnivå, grupp- eller avdelningsnivå beroende av roll. Programmet för rörlig ersättning beslutas årligen av styrelsen.

Pensioner

I VD:s avtal förbinder sig Hemsö att betala premie för tjänstepension och sjukförsäkring uppgående till 30 procent av bruttolönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för VD är 65 år och för övriga ledande befattningshavare är den 67 år.

61 anställda (68) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5 800 tkr (4 752). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2017 till 154 procent (december 2016: 149 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För VD har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från företagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader ömsesidigt. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägning om sex månader.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	2	2	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	—	—	—	—
Skatterådgivning	—	—	—	—
Övriga uppdrag	1	1	1	1
Summa	3	3	2	2

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2017	2016
Utdelning	—	1 255
Resultat från handels- och kommanditbolag	23	41
Nedskrivning	-188	-570
Summa	-165	726

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag vilket inte motsvaras av en lika stor värdeuppgång på aktierna. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Koncernen	2017	2016
Finansnetto		
<i>Ränteintäkter låne- och kundfordringar</i>		
Ränteintäkter	2	2
Summa	2	2
<i>Övriga finansiella intäkter</i>		
Ersättning för garantiåtaganden	27	26
Övriga finansiella intäkter	12	-
Summa	39	26
<i>Räntekostnader andra finansiella skulder</i>		
Räntekostnader	-343	-342
Räntekostnader Tredje AP-fonden	—	—
Summa	-343	-342
<i>Övriga finansiella kostnader</i>		
Löftesprovisioner	-22	-21
Övriga finansiella kostnader*	-21	-18
Valutakursförändringar	—	-6
Summa	-43	-45
Summa	-345	-359

* I övriga finansiella kostnader ingår även uppläggningsavgifter för lån

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella tillgångar och skulder som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

Moderbolaget	2017	2016
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	161	100
Ränteintäkter, övriga	0	30
Summa	161	130

Moderbolaget	2017	2016
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	-338	-325
Övrigt	-55	2
Summa	-393	-323

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 1 682 mkr (2 072). Värdeförändringarna utgjordes till -79 mkr (-1) av realiserade värdeförändringar och till 1 761 mkr (2 073) av orealiserade värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar genomförda under 2017.

Orealiserade värdeförändringar är främst relaterad till marknadens sänkta avkastningskrav. Störst sänkning av avkastningskrav återfinns i storstadsregionerna och i expansiva orter samt inom kategorierna Äldreboende och Utbildning. Sänkningar har dock gjorts inom samtliga kategorier över hela landet. De orealiserade värdeförändringarna är även ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter uppgick till 5,2 procent (5,7).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2017	2016
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	518	486
Allmän marknadsförändring	517	1 262
Delsumma Sverige	1 035	1 748
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	65	-55
Allmän marknadsförändring	661	380
Delsumma Utland	726	325
Summa orealiserade värdeförändringar	1 761	2 073

Värdeförändringar derivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att hantera och anpassa ränterisken i koncernen och valutaderivat för att hantera och anpassa valutarisken i koncernen.

Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat. Om den avtalade valutakursen avviker från marknadskursen uppstår ett över- eller undervärde på valutaderivaten.

Räntederivatportföljen uppgick nominellt till 8 250 mkr (8 039) vid periodens utgång och valutaderivatportföljen uppgick nominellt till 640 mkr (-). Undervärdet på räntederivaten uppgick till 537 mkr (723) och undervärdet på valutaderivaten uppgick till 7 (-).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 135 mkr (-208).

Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 144 mkr (-208), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 186 mkr (-44). Samtidigt realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -42 mkr (-164) i samband med att Hemsö förtidslöst räntederivat.

Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror till största del på att marknadsräntor stigit under perioden och att räntederivatportföljen fått en kortare duration.

Valutaderivaten som har tagits upp under året påverkade resultatet med -7 mkr (-) av det totala orealiserade värdet och -2 mkr (-) av det realiserade värdet.

Genomsnittlig duration på de räntederivaten var vid periodens slut 4,0 år. Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 1,20 procent (1,10).

Not 12 Skatter

Skattekostnad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-63	-49	-32	-4
Uppskjuten skatt	-477	-583	4	-2
Summa	-540	-632	-28	-6

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Faktisk skattekostnad	-63	-49	-32	-4
Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats	-626	-654	-30	-152
Skillnad	-563	-605	2	-148

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar.

Skillnaden mellan förväntad och faktisk skattekostnad i moderbolaget förklaras främst av ej avdragsgilla kostnader avseende nedskrivning av andelar i finansiella tillgångar om -190 mkr samt nyttjande av underskott och ej skattepliktiga intäkter avseende försäljning av näringsbetingade andelar om 180 mkr.

Koncernens skatt i resultaträkningen	2017		2016	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	3 131		2 975	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-857	857	-746	746
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	-1 761	1 761	-2 073	2 073
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	-179	179	44	-44
Effekt av bolags- och fastighetsförsäljningar	79	-79	1	-1
Ej avdragsgilla kostnader	3	-	5	-
Summa resultat från rörelsen	416	2 718	206	2 773
Justering för effekter av sålda fastigheter	2	-464	-	-
Justering för förändring periodiseringsfond	-37	37	-13	13
Nyttjande av balanserade underskott	-31	4	-33	18
Nya underskott	42	-42	38	-38
Övriga justeringar	-63	20	32	-13
Summa beskattningsbart resultat	329	2 274	230	2 753
Beräknad skatt	-65	-475	-47	-583
Justering av tidigare års skattekostnad	2	-2	-2	-
Summa skatt	-63	-477	-49	-583

Skattekostnaden utgör 17 (17) procent av koncernens resultat före skatt. Skattekostnaden är beräknad enligt aktuell skattesats, i Sverige 22 procent, Finland 20 procent samt Tyskland 16 procent.

Koncernens skatt i balansräkningen	2017		2016	
	Underlag	Uppskjuten skatt	Underlag	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	77	15	53	10
Förändring underskotts-avdrag	38	8	24	5
Uppskjuten skatt underskott vid årets utgång	115	23	77	15
Derivat vid årets ingång	723	159	679	149
Förändring derivat	-179	-39	44	10
Uppskjuten skatt derivat vid årets utgång	544	119	723	159
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	659	142	800	174
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-10 569	-2 252	-7 751	-1 655
Förändring förvaltningsfastigheter	-2 095	-449	-2 818	-597
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter vid årets utgång	-12 664	-2 701	-10 569	-2 252
Periodiseringsfonder vid årets ingång	-113	-25	-100	-22
Förändring Periodiseringsfonder	-36	-8	-13	-3
Uppskjuten skatt periodiseringsfond vid årets utgång	-149	-33	-113	-25
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-12 813	-2 734	-10 682	-2 277

Moderbolagets skatt i balansräkningen	2017		2016	
	Underlag	Uppskjuten skatt	Underlag	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	–	–	–	–
Förändring underskotts-avdrag	–	–	–	–
Uppskjuten skatt underskott vid årets utgång	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	–	–	–	–
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-132	-29	-123	-27
Förändring förvaltningsfastigheter	18	4	-9	-2
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter vid årets utgång	-114	-25	-132	-29
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-114	-25	-132	-29

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 18 mkr (15) samt i moderbolaget till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 2 734 mkr (2 276) samt i moderbolaget till 25 mkr (29). Ej redovisad fordran på underskott uppgår till 9 mkr (7), av dessa underskott har 7 mkr en obegränsad livslängd. Av redovisade utgående underskott har 16 mkr (15) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	5	5	5	5
Förvärv	3	–	3	–
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	8	5	8	5
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-2	-1	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Summa	-3	-2	-3	-2
Redovisat värde vid årets slut	5	3	5	3

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten har tidigare redovisats som inventarier men redovisas fr o m 2017 på en egen rad. Jämförelsetalen för år 2016 har därför räknats om, se även not 15.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2017	31 dec 2016
Redovisat värde vid årets början	33 629	26 502
Förvärv	2 668	3 362
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	2 190	1 551
Avyttringar	-1 587	-61
Utrangeringar	-6	-1
Valutakursförändringar	228	203
Orealiserade värdeförändringar	1 761	2 073
Redovisat värde vid årets slut	38 883	33 629
varav redovisat över årets resultat	1 682	2 072

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 38 883 mkr (33 629) per 31 december 2017. Total värdeökning uppgår till 5 254 mkr (7 127), motsvarande 15,7 procent (26,9). För jämförbart bestånd var ökningen 5,6 procent (7,1). Av tabellen nedan framgår bedömt marknadsvärde per fastighetskategori och segment

Väsentliga åtaganden

Hemsö har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har förvärvat tre fastigheter i Tyskland för 1 057 mkr som planeras att tillträdas vid årsskiftet 2018/2019 samt två fastigheter för 312 mkr som planeras att tillträdas under andra kvartalet 2019. I Sverige har Hemsö förvärvat tre fastigheter för 244 mkr som tillträdas under mars 2018 samt tre fastigheter för 463 mkr som tillträdas under andra kvartalet 2018. Hemsö har avyttrat en portfölj om nio fastigheter i Sverige för 901 mkr som frånträds i mars 2018, en fastighet för 41 mkr som frånträds andra kvartalet 2018 samt en fastighet om 84 mkr som frånträds andra kvartalet 2021. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 3 687 mkr (2 910).

Värderingsmetod

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis och är en integrerad del av Hemsös affärsprocess. För varje fastighet görs en individuell bedömning av marknadsvärdet. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys baserad på fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis långsiktigt direktavkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, avflyttningar och investeringar. Värderingarna beaktar fastigheternas bästa och maximala nytta.

Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Värderingen sker således enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Samma värderingsmetodik har använts för Hemsös samtliga fastigheter. Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter i Sverige till ett internt bedömt verkligt värde enligt IAS 40 och har per den 31 december 2017 internt värderat samtliga svenska fastigheter.

Värdet på Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland och Finland fastställs genom externa värderingar med enstaka interna justeringar. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering.

Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut till försäljning på en fri och öppen marknad utan partsrelationer och tvång. Framtagande av direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Fastighetsvärde per fastighetskategori och segment 31 december 2017, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastnings- krav, %	Långsiktigt direktav- kastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	2 812	19	157	99,8	104	4,25- 5,75	4,66
Utbildning	4 567	42	265	99,2	135	4,25- 6,50	5,14
Vård	4 614	20	199	94,1	120	4,25- 7,25	5,59
Rättsväsende	1 245	1	80	94,5	35	5,00- 5,00	5,00
Sverige, region öst	13 238	82	701	98,1	394	4,25 - 7,25	5,12
Äldreboende	536	6	38	95,4	30	4,25- 7,25	4,97
Utbildning	1 459	12	100	97,0	82	5,00- 7,10	5,68
Vård	1 548	33	148	89,7	119	4,75- 8,50	6,53
Rättsväsende	–	–	–	–	–	–	–
Sverige, region väst	3 543	51	286	91,9	231	4,25 - 8,50	6,17
Äldreboende	4 720	52	311	99,5	251	4,30- 6,50	5,18
Utbildning	2 561	26	164	96,2	111	5,15- 8,50	5,69
Vård	212	4	18	99,8	12	5,50- 6,00	5,78
Rättsväsende	1 446	4	101	99,2	56	4,80- 5,90	5,43
Sverige, region nord	8 939	86	594	98,6	430	4,30 - 8,50	5,36
Äldreboende	1 737	26	113	98,9	80	4,50- 6,00	4,99
Utbildning	2 420	17	166	94,5	125	5,10- 7,50	5,80
Vård	90	2	8	95,4	6	5,75- 6,25	6,00
Rättsväsende	253	3	21	100,0	10	5,00- 6,25	5,68
Sverige, region syd	4 500	48	308	97,2	221	4,50 - 7,50	5,36
Äldreboende	4 795	42	292	100,0	212	4,90- 7,05	5,50
Utbildning	94	1	6	100,0	6	5,25- 5,25	5,25
Tyskland	4 889	43	298	100,0	218	4,90 - 7,05	5,50
Äldreboende	1 812	27	99	100,0	62	5,00- 7,00	5,71
Utbildning	1 519	5	114	100,0	64	5,20- 5,80	5,53
Vård	332	3	25	100,0	11	5,50- 7,20	6,23
Rättsväsende	111	1	10	100,0	5	6,30- 6,30	6,30
Finland	3 774	36	248	100,0	142	5,00 - 7,20	5,76
Äldreboende	16 412	172	1 010	99,8	739	4,25- 7,25	5,24
Utbildning	12 620	103	815	98,6	523	4,25- 8,50	5,46
Vård	6 796	62	398	94,3	268	4,25- 8,50	6,17
Rättsväsende	3 055	9	212	98,7	106	4,80- 6,30	5,56
Totalt	38 883	346	2 435	98,3	1 636	4,25 - 8,50	5,48

Antaganden rörande direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet baseras på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användning. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt längd på hyresavtal och typ av hyresgäst. Tillämpade direktavkastningskrav bestäms med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Kalkylräntan används för att diskontera det bedömda 20-åriga framtida kassaflödet. Kalkylräntan som används för att diskontera restvärdet sker med bedömt direktavkastningskrav med hänsyn tagen till inflation. Hemsös interna värdering, exklusive projektfastigheter, ger en genomsnittlig direktavkastning år 1 på 5,2 (5,7) procent.

Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktssstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyreskontrakt. Hyresintäkter för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet.

Fastigheternas driftskostnader bedöms med utgångspunkt från historiska utfall. Kostnader för tomträtt och fastighetsskatt åsätts i enlighet med faktiska kostnader medan underhållskostnader bedöms utifrån byggnadernas ålder, underhållsstatus och användningsområde.

Genomsnittligt antagande om kassaflöde 31 december 2017, år 1

Hyresvärde, kr/kvm	1 488
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-327
Vakans, %	-1,4%

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning av fastighetens värde vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt avkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 36 939 och 40 827 mkr (31 947 – 35 310). I känslighetsanalysen har driftnettot justerats med +/- 5 procent för att visa hur förändringar i kassaflödet påverkar det totala värdet. På motsvarande sätt har avkastningskravet justerats med +/- 0,1 procentenheter för att visa hur det totala värdet påverkas.

Känslighetsanalysen ger en schematisk bild av ingående parametrars effekt på värdet. En parameter ändrar sällan på sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Känslighetsanalys

	Förändring	Värderingseffekt, mkr
Driftnetto	+/- 5 procent	+/- 1 944
Avkastningskrav	+/- 0,1 procentenhet	-815 / +851

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 333 fastigheter, varav 43 fastigheter i Tyskland och 31 fastigheter i Finland, motsvarande 96 procent av beståndets värde, värderats av externa oberoende värderare. För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet CBRE, och för det finska beståndet Newsec. Av de 333 fastigheterna har 135 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 12 fastigheter förvärvats i Sverige, 10 stycken i Tyskland och 5 stycken i Finland. Tre av förvärven i Sverige och tre av förvärven i Finland, samt fem projekt i tidiga skeden, har ej omfattats av extern värdering inför årsboks slutet 2017.

Bedömt marknadsvärde enligt de externa värderingarna uppgick totalt till 37 876 mkr. Hemsös värdering av samma fastigheter uppgick till 37 136 mkr. Detta ger en nettoavvikelse om -740 mkr vilket motsvarar en avvikelse om -1,95 procent. Avvikelsen beror främst på att Hemsö har en avvikande metodik avseende värderingar av pågående projekt samt att Hemsö för vissa fastigheter bedömer ett större underhållsbehov. Avvikelsen ryms inom det antagna osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	9	9	7	7
Förvärv	–	–	–	–
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	9	9	7	7
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-7	-6	-6
Årets avskrivningar	0	-1	0	–
Summa	-8	-8	-6	-6
Redovisat värde vid årets slut	1	1	1	1

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten har tidigare redovisats på som inventarier men redovisas fr o m 2017 på en egen rad. Jämförelsetalen för år 2016 har därför räknats om: 5 mkr i ack anskaffningsvärden och -2 mkr i ack avskrivningar har förts om till balanserade utgifter för utvecklingsarbete, se även not 13.

Not 16 Andelar i koncernföretag

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Moderbolaget Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2017
				Direkt	Indirekt	
Hemsö Vårdfastigheter AB	556657-9958	Stockholm	Sverige	100,0		675
Fastighets AB Fordonsskolan	556691-2654	Stockholm	Sverige	100,0		177
Russeliana AB	556686-3733	Stockholm	Sverige	100,0		63
Tipton Erik AB	556617-6128	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Bänken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		115
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		22
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		459
Ärlingheden Fastighets AB	556761-3756	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0869	Stockholm	Sverige	100,0		43
Nya Vilunda Fastighets AB	556781-6789	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Köping Fastigheter AB	556845-8912	Stockholm	Sverige	100,0		11
Hemsö Dona Fastigheter AB	556795-8987	Stockholm	Sverige	100,0		28
Hemsö Botkyrka Fastigheter AB	556786-3427	Stockholm	Sverige	100,0		13
Hemsö Krokslätt Fastighets AB	556259-2815	Stockholm	Sverige	100,0		37
Hemsö Gransångaren Fastighet AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård AB	556709-9205	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556709-9206	Stockholm	Sverige	100,0		35
Hemsö Upplands Väsby Fastigheter AB	556911-7855	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Öst B AB	556610-9103	Stockholm	Sverige	100,0		58
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Båthöjden AB	559079-7642	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Nackavillan AB	559079-7600	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		482
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 234
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	3
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	19
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	20
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	37
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	33
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	18
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	28
Bjölåhemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	14
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		9
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		78
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Development AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö LSS fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Intende AB	556802-4789	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Norden KB	969769-2961	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Komplementär AB	556951-8086	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Häggen KB	969769-2920	Stockholm	Sverige		50,0	–
Hemsö Nacka 1 KB	969780-4194	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Äldreboende KB	969781-6206	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Norrbottenfastigheter KB	969780-9839	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Tuna Fastigheter AB	556709-6820	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		27
Hemsö Vårdträdet AB	559132-9775	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Norrahammar AB	559132-9783	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Jägaren AB	559132-9684	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Idun AB	559132-9692	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Jungfruholmen Holding AB	556937-6493	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Jungfruholmen HB	916585-3921	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Kvillebäcken AB	556874-5292	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Medicinaren AB	556822-2359	Stockholm	Sverige	100,0		236
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hjärup Fastighets AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Häradsövdingen AB	556761-9035	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		288
Hemsö Vingen AB	556723-2342	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Samset FAB	556931-8644	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Borlänge Fastigheter AB	556955-6516	Stockholm	Sverige	100,0		–
Fastigheten Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		54
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		6
Alexander Holding 1 AB	556989-1491	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Sandbypark 1 AB	559128-7122	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Sandbypark 2 AB	559128-7130	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Gävle Norrtull AB	559085-6943	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Benzeliuss AB	556856-8165	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		–
TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	100,0		188
TKV 2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	100,0		316
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0	11,0	–
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
Vitartes AB	559015-3549	Stockholm	Sverige		50,0	–
Vitartes Development AB	559017-8405	Stockholm	Sverige		50,0	–
Vitartes Holding AB	559017-8371	Stockholm	Sverige		50,0	–
Göteborg Life Science AB	559015-3564	Stockholm	Sverige		50,0	–
Haninge SSJH AB	556993-0968	Stockholm	Sverige		50,0	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget	Organisations-nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2017
				Direkt	Indirekt	
Dotterföretag						
Scandinavian Life Science AB	556761-5082	Stockholm	Sverige		50,0	–
Scandinavian Life Science Två AB	559015-3531	Stockholm	Sverige		50,0	–
Oslo Naeringseiendom AS	889 976 152	Hamar	Norge		50,0	–
Hemsö Huginerva AB	559002-6570	Stockholm	Sverige	100,0		96
Hemsö Arttiv Fastigheter AB	556745-4979	Stockholm	Sverige	100,0		19
Hemsö Skarpnäck AB	556757-1186	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Eskulapen AB	556767-6423	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Växjö Dörren AB	556906-7431	Stockholm	Sverige	100,0		28
Hemsö Motala Munken AB	559001-0434	Stockholm	Sverige	100,0		33
Hemsö Kungshamn Fastigheter AB	556805-3085	Stockholm	Sverige	100,0		25
Fastighetsutveckling Lindholmen AB	559011-5233	Stockholm	Sverige	100,0		67
KV Mode Fastighetsutveckling AB	559029-6736	Stockholm	Sverige	100,0		21
Hemsö Sandarna 26:2 AB	556750-6547	Stockholm	Sverige	100,0		20
Hemsö Stafvre AB	559021-5660	Stockholm	Sverige	100,0		31
Hemsö Träkolet AB	556652-7049	Stockholm	Sverige	100,0		167
Hemsö Växjö Korpen AB	559051-6604	Stockholm	Sverige	100,0		18
Hemsö Krusmyntan AB	556963-0246	Stockholm	Sverige	100,0		17
Hemsö Kopparormen AB	556762-2195	Stockholm	Sverige	100,0		15
Hemsö Hantverkaren AB	556929-7889	Stockholm	Sverige	100,0		68
Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Åbo AB	556948-0147	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Åbo Fastigheter Oy	2584434-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Turun Lemminkäisenkatu 30	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Samhällsfastigheter Finland AB	556959-2859	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Samhällsfastigheter Finland OY	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hemsö Care I Holding 9	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kattilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Arpentie 6B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hovakoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Kununkaanaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Keskiyöntie AB	556986-5495	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Keskiyöntie Oy	2650175-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6	2536809-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Utbildningsfastigheter AB	559016-8950	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy	2699026-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Porin Asema-Aukio	0165693-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Fastighets Ab Academill	1508596-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Helsingin Arkadiankatu 24	1487244-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pohjoisen Rautatiekatu 9	2871081-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter AB	559010-1688	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboende Oy	2713978-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Koy Kangasalan Herttuatar	2713658-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tampereen Tilkonmäenkatu 2	2734576-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Klaukkalan Palvelukoti	2730171-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Asunto Oy Klaukkalan Puusepänmäki	2199622-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Tampereen Niemenrannan Johannes	2400537-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Turuntie 13	2729637-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Kivennavantie 15	2803647-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Avian Elämäntuokas	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II AB	559026-2068	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II Oy	2725168-6	Stockholm	Sverige		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Keravan Terveystie 8	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Storåker Finland AB	556989-0139	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Storåker Finland Oy	2734709-8	Stockholm	Sverige		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suurpellon Pusitokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Raadelman Tupakkamaakari	0778825-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö Oy Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland AB	559088-4267	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland Oy	2730030-2	Stockholm	Sverige		100,0	–
Karistokulma Oy	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Tyskland AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Mgmt GmbH	HRB 165326	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Beteiligungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland		100,0	–
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2017
				Direkt	Indirekt	
Hemsö Barssel GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	–
Aveca Vermögensverwaltung	HRA 40144 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 10 GmbH	HRB 217922	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 11 GmbH	HRB 224222	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 12 GmbH	HRB 222515	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Education 15 GmbH	HRB 234193	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 16 GmbH	HRB 234192	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest Duisburg 17 GmbH	HRB 234213	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Asset Management Duisburg GmbH	HRB 234212	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München	Tyskland		94,5	–
Summa						6 324

Moderbolaget	31 dec 2017	31 dec 2016
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	7 288	6 688
Förvärv	351	477
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	23	41
Aktieägartillskott	180	96
Avyttringar	-248	-14
Summa	7 594	7 288
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 082	-512
Årets nedskrivningar	-188	-570
Summa	-1 270	-1 082
Summa	6 324	6 206

Innehavet i Vitartes AB, org nr 559015-3549, med dotterbolag uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent ägs av SveaNor JV Holding AB, org nr 559017-8397. Vitartes-bolagen bedriver utvecklingsprojekt för uppförande av fastigheter för Life Science med Hemsö som långsiktig fastighetsägare. Projekten omfattar byggnationer bland annat vid Nya Karolinska Sjukhuset och vid Sahlgrenska Universitetssjukhuset.

Innehavet i Hemsö Norden KB org nr 969769-2961 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent av andelarna ägs av Tredje AP-fonden org nr 802014-4120. Hemsö Fastighets AB är dock komplementär innebärande att Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser. Vidare har parterna avtalat att Hemsö ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

Under året har vissa av dotterbolagen erhållit aktieägartillskott på grund av ett förbrukat eget kapital. Aktieägartillskotten har i moderbolaget bokförts som ett ökat värde på aktier i dotterbolag vilket inte motsvaras av en lika stor värdeuppgång på aktierna vilket medfört nedskrivning av aktierna. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 17 Andelar i intresseföretag

Koncernen	31 dec 2017	31 dec 2016
Ingående balans	–	–
Reglering av resultatandelar	1	–
Kapitaltillskott	100	–
Utgående balans	101	–

Redovisat värde vid periodens slut. Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag.

Koncernen Intresseföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2017
				Direkt	Indirekt	
Lanthen Samhällsfastigheter AB	559000-6036		Sverige		50,0	101
Summa						101

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Hyesfordringar	6	11	–	–
Kundfordringar	70	20	2	–
Reserv för osäkra fordringar	-3	-4	–	–
Summa	73	27	2	–

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 3 mkr (4) motsvarande 13 procent (18) av total hyres- och kundfordringsbalans.

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Koncern												
Kundfordringar	62	16	1	3	–	–	–	–	–	1	63	20
Hyesfordringar	3	–	5	–	1	1	2	–	2	10	13	11
Summa	65	16	6	3	1	1	2	–	2	11	76	31
Moderbolaget												
Kundfordringar	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–
Summa	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–

Not 19 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2017	31 dec 2016
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	480	323
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	49	42
Summa	529	365

Not 21 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2017	31 dec 2016
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	48	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2017	–	1
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2016	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2015	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2014	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2013	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2012	–	12
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	–	–
Summa	48	13

Not 20 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2017
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,9 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	5,0 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	166 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 % av fastighetsvärdet på lång sikt	3 %
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	4,8 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3-8 år	5,1 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader.	28 %
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valutasäkring.	11 %

Koncernens kapitalstruktur utgörs främst av räntebärande skulder och eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital består av aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital samt balanserade vinstmedel. Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 100 001 000 aktier med ett kvotvärde om 0,01 kr per aktie.

Utdelningspolicy

Hemsös utdelningspolicy är att utdelningen skall uppgå till hälften av förvaltningsresultatet. Vid fastställande av utdelningsförslaget beaktar styrelsen bland annat bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov och finansiella ställning i övrigt.

Not 22 Räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2017	Redovisat värde 31 dec 2016
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder		
Lån från minoritetsägare	–	41
Obligationslån	20 317	14 802
Företagscertifikat	4 038	5 038
Banklån	1 220	2 602
Summa	25 575	22 483
Belopp vid årets ingång	22 483	17 454
Upptagna lån från kreditinstitut	8 470	11 429
Upptagna lån från minoritetsägare	–	20
Amortering	-4 565	-6 522
Företagscertifikat	-1 000	38
Valutakursdifferens	187	64
Skulder vid årets slut	25 575	22 483

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 25 575 mkr (22 442). Den externa skuldportföljen bestod av icke säkerställda obligationslån om 20 317 mkr (14 802), utestående företagscertifikat om 4 038 mkr (5 038) och säkerställda banklån om 1 220 mkr (2 602). Disponibel likviditet uppgick till 11 854 mkr (12 774), varav outnyttjade krediter uppgick till 10 720 mkr (11 842) och bankinlåning uppgick till 1 134 mkr (932). Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 0 mkr (41). Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,5 procent (1,5).

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	6 691	7 316	6 691	6 838
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	972	–	163
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	9 726	9 855	8 506	8 246
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	9 158	5 312	9 158	4 755
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	25 575	23 455	24 355	20 002

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Andel %	Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr		Mkr	Andel %
2018	2 653	2 653	12,3	7 030	27,5
2019	13 103	4 104	19,1	1 640	6,4
2020	5 439	3 719	17,3	1 347	5,3
2021	1 503	1 503	7,0	2 100	8,2
2022	400	400	1,9	1 300	5,1
2023	0	0	0,0	1 500	5,9
2024	500	500	2,3	2 000	7,8
2025	0	0	0,0	0	0,0
2026	4 896	4 896	22,6	4 896	19,1
>2026	3 762	3 762	17,5	3 762	14,7
Summa	32 256	21 537	100,0	25 575	100,0
Företagscertifikat		4 038			
Summa		25 575			

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Ränta, %	Ränteförfall	
		Mkr	Andel, %
2019	- 0,34	1 150	13,9
2020	1,90	1 200	14,5
2021	1,95	1 800	21,8
2022	2,56	1 100	13,3
2023	2,89	1 500	18,2
2024	2,82	1 500	18,2
Summa	2,03	8 250	100,0

Känslighetsanalys ränteförändringar		Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr
Låneportföljens genomsnittsränta, +/-1 procentenhet		256
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), +1 procentenhet		-18
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), -1 procentenhet		-11

Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicyn som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till det kapital som Hemsös verksamhet kräver eller att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader.

En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånen till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens riskpremier vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, god spridning av låneförfallen och god tillgång till svensk- och europeisk kapitalmarknad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i marknadsräntan negativt påverkar Hemsös kassaflöde eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder.

Hemsös räntekostnader är koncernens enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditgivarnas marginaler och vilken strategi Hemsö väljer för räntebindning. Som en del i hanteringen av ränterisken använder Hemsö räntederivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart finansnetto.

Motpartrisk

Motpartrisk är risken för att en finansiell motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Det gäller bland annat vid räntederivatavtal, lång- och kortfristig kreditavtal samt vid placering av tillfälliga likviditetsöverskott. Hemsö ingår endast transaktioner med motparter med hög kreditrating.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning. Hemsös valutarisk begränsar sig till euro och avser de fastigheter som koncernen äger i Tyskland och Finland. De utländska fastigheterna finansieras med extern finansiering i euro vilket minskar risken.

Hemsö äger 36 (31) fastigheter i Finland och 43 (33) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2017 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 8 717 (6 059) mkr.

Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 8 663 (5 622) mkr. Hemsös likvida medel i euro uppgick till ett motvärde av 515 mkr. Nettoexponeringen den 31 december 2017, definierat som fastighetstillgångar och kassa, inklusive valutasäkring, minus räntebärande skulder i euro, uppgick till 119 meur, motsvarande 1 169 mkr. Beloppet motsvarar 10,8 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på 879 meur under EMTN-programmet säkringsredovisas mot nettoinvesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Hemsö bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och förfaller inom ett år.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 553 mkr (388). Andra finansiella skulder utgörs av obligationslån, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 26 747 mkr (23 455). Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 0 mkr (41).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 544 mkr (723).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 20 628 mkr (16 885). Andra finansiella skulder utgörs av obligationslån, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 24 519 mkr (20 001).

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Fastighetsintekningar	4 330	6 411	–	–
Andelar i koncern-företag	–	0	–	0
Fordringar på dotter-bolag	–	–	2 604	3 000
Summa	4 330	6 411	2 604	3 000

Säkerheterna är främst ställda för byggnadskreditiv och säkerställda kreditlöften. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Alla åtaganden i Hemsös låneavtal är uppfyllda.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Ansvar som delägare i handels-/kommandit-bolag	–	–	120	135
Borgensförbindelser till förmån för koncern-företag	–	–	3 599	3 722
Summa	–	–	3 719	3 857

Åtaganden som leder till utgifter för att återställa förorenad mark eller andra miljöåtaganden för ägda fastigheter kan aktualiseras i framtiden. Utgifter kan ske exempelvis i form av extra kostnader i samband med ny- eller tillbyggnation alternativt prisreduktion vid försäljning av en fastighet. Att bedöma eventuella framtida belopp är inte möjligt i detta läge.

Hemsö är involverat i ett antal mindre tvister med hyresgäster främst rörande löpande förvaltningsfrågor, vilka kan komma att resultera i framtida åtaganden. Utgifter kan exempelvis uppstå i form av rådgivarkostnader i samband förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 26 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2017	2016
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	2	2
Erlagda räntor	310	396
Förvärv av dotterbolag		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	763	1 297
Finansiella fordringar	3	–
Rörelsefordringar	0	22
Summa tillgångar	766	1 319
Uppskjutna skatteskulder	–	–
Rörelseskulder	88	15
Summa skulder	88	15
Erlagd likvid aktier	-564	-789
Erlagd likvid återbetalning lån	-119	-533
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	5	19
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	-678	-1 303
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-4 179	-2 059
Förvärv av fastigheter	-4 857	-3 362
Avyttring av dotterbolag		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 587	45
Finansiella fordringar	–	–
Rörelsefordringar	5	2
Summa tillgångar	1 592	47
Uppskjutna skatteskulder	3	–
Rörelseskulder	50	3
Summa skulder	53	3
Erhållen köpeskilling aktier	780	34
Erhållen likvid amortering av lån	690	14
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	0	0
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	1 470	48
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	0	12
Försäljning av fastigheter	1 470	60

Koncernen	2017	2016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	2	2
Orealiserade kursdifferenser	-134	-63
Realisationsresultat försäljning fastigheter	82	-2
Övrigt	-2	–
Summa	-52	-63

Not 26 fortsättning

Koncernen

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-12-31	Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster	
		Nyupptagna lån	Amorteringar	Valutakurs-förändringar	2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	15 167	4 185	-655	187	18 884
Kortfristiga räntebärande skulder	7 316	4 285	-4 910	–	6 691
Summa räntebärande skulder	22 483	8 470	-5 565	187	25 575

Moderbolaget	2017	2016
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	161	120
Erlagda räntor	334	346

Moderbolaget	2017	2016
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	190	572
Resultat avyttring andelar	-168	-6
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-23	-40
Övriga poster	29	-56
Summa	28	470

Moderbolaget

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-12-31	Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster	
		Nyupptagna lån	Amorteringar	Valutakurs-förändringar	2017-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	14 802	2 677		184	17 663
Kortfristiga räntebärande skulder	5 038	5 381	-3 728		6 691
Summa räntebärande skulder	19 840	8 058	-3 728	184	24 354

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolag

Utdelning till moderbolaget har ej skett under året (föregående år 1 255 mkr). Se not 9 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Moderbolaget hyr kontor till marknadsmässiga villkor av dotterbolag. Av bolagets totala inköp och försäljningar mätt i kronor avser 0 procent (0) av inköpen och 100 procent (100) av nettoomsättningen andra företag inom koncernen.

Moderbolagets ägare

Utdelning har gjorts under 2017 om 556 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och Hemsö Intressenter AB. Hemsö har ingått ett teckningsåtagande från tredje AP-fonden på 4 000 mkr.

Styrelse

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av styrelsen finns på sidan 85.

Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar se not 7. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Hemsö som motpart. Presentation av ledningsgruppen finns på sidorna 86-87.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 16.

Intressebolag

Innehav framgår av not 17. Hemsö Holding har lämnat ett lån om 47 mkr till intressebolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Lånet löper tillsvidare och med en räntesats om Stibor 90 dgr + 2 procentenheter. Koncernens resultatandel från intressebolag uppgår till 1 mkr.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Förutbetalda hyres-intäkter	429	428	–	–
Upplupna ränte-kostnader	146	94	114	81
Upplupna personal-kostnader	15	15	12	12
Övriga poster	216	193	5	5
Summa	806	730	131	98

Not 29 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2017	2016
Räntederivat	1	–
Valutaderivat	–	–
Summa	1	–

Redovisade som finansiella skulder	2017	2016
Räntederivat	538	723
Valutaderivat	7	–
Summa	545	723

Netto (skuld) derivatinstrument	544	723
--	------------	------------

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera valuta-exponering på lån i utländsk valuta. Värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kundfordringar		Summa redovisat värde	
Finansiella tillgångar	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Likvida medel	–	–	–	–	1 134	932	1 134	932
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–	1 134	932	1 134	932

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde	
Finansiella skulder	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Obligationslån	–	–	–	–	20 317	14 802	20 317	14 802
Banklån	–	–	–	–	1 220	2 602	1 220	2 602
Företagscertifikat	–	–	–	–	4 038	5 038	4 038	5 038
Derivatinstrument	544	723	–	–	–	–	544	723
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	–	41	–	41
Summa	544	723	0	–	25 575	22 483	26 119	23 206

Not 30 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har Hemsö:

Emitterat obligationer i SEK och EUR om 1 800 mkr samt upptagit ett 8-årigt lån från Nordiska Investeringsbanken om 800 mkr.

Förvärvat tre universitetsfastigheter i centrala Helsingfors. Hyresgäst är Konstuniversitetet, som består av Bildkonstakademin, Sibelius-Akademien och Teaterhögskolan. Konstuniversitetet har tecknat nya långa hyresavtal. Total investeringsvolym, inklusive renovering, uppgår till 800 mkr.

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2017 års årsredovisning som framlägg för fastställelse vid årsstämman den 26 april 2018 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Överkursfond	3 000 000 000
Balanserade vinstmedel	136 382 765
Årets resultat	107 810 221
Summa	3 244 192 986

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	657 000 000
Till ny räkning överföres	2 587 192 986
Summa	3 244 192 986

Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 mars 2018

Pär Nuder
Styrelseordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Bengt Hellström
Styrelseledamot

Kerstin Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Nils Styf
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018.
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81–84. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–114 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-84. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 38 883 Mkr och värdeförändringarna till 1 682 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna var 1 761 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till -79Mkr. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet och särskilda övervägande och bedömningar avseende denna framgår av noterna 14 och not 2.

Hemsö fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som genomförs kvartalsvis. I Q4 inhämtas även en extern värdering. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i de indata som tillämpas vid värderingarna analyseras av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera de externt anlitate experterna, värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingsspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-63, 118-133. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat

under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hemsö Fastighets AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 81-84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 103 99 Stockholm, utsågs till Hemsö Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan 24 april 2012.

Stockholm den 26 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Öst

Yta, kvm										
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97-99	Järfälla	4 341	–	–	–	–	–	–	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	–	–	–	–	–	–	7 055
Mensätra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	–	–	–	–	–	–	2 047
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	–	–	–	–	–	–	11 145
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen 163	Nacka	4 115	–	–	–	300	–	–	4 415
Hallen 4	Lövgatan 39-43	Solna	4 244	355	1 095	–	144	–	–	5 838
Logfyrkanten 3	Signalistgatan 3	Solna	3 218	–	–	–	–	–	–	3 218
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	–	–	–	–	–	–	2 880
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	–	325	–	–	–	–	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	–	–	–	–	–	–	5 000
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1-3	Södertälje	4 734	–	2 444	–	–	–	–	7 178
Hantverkaren 2	Hantverkarsvägen 1	Södertälje	3 800	–	–	–	–	–	–	3 800
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	–	–	–	–	–	–	2 900
Krusmyntan 1	Basilikagränd 1	Tyresö	4 675	–	–	–	–	–	–	4 675
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	–	6 683	–	53	–	892	19 591
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	–	–	–	1 260	–	83	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A-E	Upplands Väsby	2 850	–	–	–	–	–	–	2 850
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	–	–	–	–	–	–	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1-3	Vallentuna	2 948	–	–	–	–	–	–	2 948
Summa Öst Äldreboende			89 921	355	10 547	–	1 757	–	975	103 555

Yta, kvm										
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Markan 1	Kanslivägen 22-24	Botkyrka	–	2 932	–	–	–	–	–	2 932
Tråkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	–	938	–	–	–	–	–	938
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	–	1 003	965	–	168	–	–	2 136
Medicinaren 23	Hälsövägen 11	Huddinge	–	15 921	–	–	–	–	722	16 643
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	–	764	–	–	–	–	–	764
Erstavik 27:1	Fisksätravägen 31	Nacka	–	775	–	–	–	–	–	775
Lännersta 1:1231	Sunnebovägen 2	Nacka	–	563	–	–	–	–	–	563
Mensätra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	–	–	–	–	–	–	135	135
Mensätra 1:19	Boo Kyrkväg 3	Nacka	–	4 036	–	–	–	–	–	4 036
Mensätra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	–	613	–	–	–	–	–	613
Mensätra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	–	775	–	–	–	–	–	775
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	–	919	–	–	–	–	–	919
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	–	3 509	–	–	–	–	–	3 509
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	–	2 575	–	–	–	–	–	2 575
Tattby 2:24	Samskölevägen 2-6	Nacka	–	758	–	–	–	–	–	758
Älta 14:101	Almvägen 4	Nacka	–	–	–	–	–	–	3 395	3 395
Älta 14:97	Almvägen 2	Nacka	–	6 630	–	–	–	–	–	6 630
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	–	736	–	–	–	–	–	736
Mensätra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	–	771	–	–	–	–	–	771
Älta 75:16	Ulvsvägen 17	Nacka	–	418	–	–	–	–	–	418
Märsta 1:242	Idrottssvägen 19B	Sigtuna	–	882	–	–	–	–	–	882
Sigtuna 2:227	Skolbacken 61	Sigtuna	–	1 629	–	–	–	–	–	1 629
Sjöberg 7:4	Lomvägen 100-102	Sollentuna	–	600	–	–	–	–	–	600
Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	–	2 590	–	–	–	–	–	2 590
Träkolet 16	Turebergsvägen 3	Sollentuna	–	3 032	3 257	–	5 045	–	826	12 160
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3- 5	Solna	–	3 388	–	–	–	–	–	3 388
Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	–	5 282	–	–	–	–	–	5 282
Gunnebo 15	Salagatan 42	Stockholm	–	4 206	–	–	–	–	–	4 206
Lau 1	Beckombergavägen, Hus 11	Stockholm	–	2 410	–	–	–	–	–	2 410
Lojsta 1	Beckombergavägen, Hus 12	Stockholm	–	2 300	–	–	–	–	–	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	–	1 484	–	–	–	–	–	1 484
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	–	3 471	–	–	–	–	–	3 471
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	–	8 000	–	–	–	–	16	8 016
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	–	1 470	–	–	–	–	–	1 470
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	–	2 687	–	–	–	–	–	2 687
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	–	2 950	–	–	–	–	–	2 950
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	–	2 028	–	–	–	–	–	2 028
Edsby 1:3	Eds Kyrkväg 6, 8	Upplands Väsby	–	630	–	–	–	–	–	630
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	–	5 915	–	–	–	–	–	5 915
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	–	14 904	–	–	–	–	–	14 904
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3-5	Upplands Väsby	–	3 000	–	–	–	–	–	3 000
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	–	3 000	–	–	–	–	–	3 000
Summa Öst Utbildning			–	120 494	4 222	–	5 213	–	5 094	135 023

Fastighetsförteckning

Vård	Adress	Kommun	Yta, kvm							
			Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	–	2 230	4 184	–	1 446	–	759	8 619
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	–	–	3 183	–	–	–	–	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	–	310	2 209	–	84	–	9	2 612
Ribby 1:451	Klockargatan 13-27	Haninge	319	1 856	2 747	–	90	–	1 939	6 951
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	–	–	1 525	–	–	–	–	1 525
Illern 9	Stuvsta Torg 4-6, 10-14	Huddinge	–	–	2 716	–	140	–	410	3 266
Medicinaren 19	Hälsövägen 7-9	Huddinge	–	–	29 261	–	5 124	–	4 385	38 770
Medicinaren 25	Hälsövägen 11	Huddinge	–	–	15 233	–	–	–	554	15 787
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	–	118	1 171	–	–	–	853	2 142
Erstavik 26:31	Fidravägen 6	Nacka	262	–	–	–	–	–	–	262
Sicklaön 162:5	Storängsvägen 6-8	Nacka	324	–	–	–	–	–	–	324
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtnälje	–	–	–	–	–	–	1 200	1 200
Patienten 1	Testvägen 1	Solna	–	–	–	–	–	–	–	–
Akka 8	Tranebergsplan 1-3	Stockholm	–	–	3 734	–	–	–	231	3 965
Jullovet 1	Annebodavägen 4-6	Stockholm	–	–	1 310	–	–	–	23	1 333
Princeton 1	Testvägen 1	Stockholm	–	–	–	–	–	–	–	–
Träbron 1	Bergtällsvägen 10-12	Stockholm	3 093	2 137	11 882	–	148	–	45	17 305
Forellen 2	Bollmoravägen 14-20	Tyresö	–	585	5 009	–	277	–	602	6 473
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	–	–	1 549	–	–	–	–	1 549
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	–	1 517	2 448	–	232	–	671	4 868
Summa Öst Vård			3 998	8 753	88 161	–	7 541	–	11 681	120 134

Rättsväsande	Adress	Kommun	Yta, kvm							
			Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7-15	Solna	–	278	–	27 410	5 850	–	1 930	35 468
Summa Öst Rättsväsande			–	278	–	27 410	5 850	–	1 930	35 468
Summa Öst			93 919	129 880	102 930	27 410	20 361	–	19 680	394 180

Väst

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm							
			Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	–	–	–	–	605	–	5 046
Fiskebäck 8:7	Hällefundregatan 20	Göteborg	6 444	–	–	–	–	1 341	–	7 785
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	–	–	–	150	–	–	3 238
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	–	–	–	–	–	–	3 701
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	–	–	–	–	–	–	6 027
Sörby 17:1	Törnrosagatan 8-22	Vänersborg	3 363	–	826	–	155	–	208	4 552
Summa Väst Äldreboende			27 064	–	826	–	305	1 946	208	30 349

Utbildning	Adress	Kommun	Yta, kvm							
			Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	–	11 660	–	–	–	–	–	11 660
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14-20	Göteborg	–	6 548	–	–	228	–	228	7 004
Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	–	–	–	–	785	110	792	1 687
Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathsgatan 19	Göteborg	–	3 921	–	–	2 447	–	475	6 843
Omsorgen 1	Samsetgatan 60	Jönköping	–	2 752	–	–	–	–	–	2 752
Vingen 10	Huskvarnavägen 42	Jönköping	–	2 484	–	–	–	–	–	2 484
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	–	3 910	–	–	–	–	–	3 910
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2-4	Lysekil	–	9 000	–	–	–	–	–	9 000
Mode 4	Stationsgatan 3	Skövde	–	–	–	–	–	–	–	–
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50-54	Trollhättan	–	445	–	–	–	–	–	445
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	–	16 508	945	–	6 172	1 902	10 537	36 064
Summa Väst Utbildning			–	57 228	945	–	9 632	2 012	12 032	81 849

Fastighetsförteckning

Vård	Adress	Kommun	Yta, kvm							
			Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	–	730	1 948	–	–	–	480	3 158
Ängaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	–	–	1 488	–	–	–	–	1 488
Fonden 49	Sörmarksgatan 199-205	Borås	1 134	–	1 778	–	93	–	1 289	4 294
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	–	–	2 232	–	225	–	103	2 560
Rydboholm 1:477	Hagkälllevägen 2	Borås	–	–	2 065	–	–	–	96	2 161
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	–	–	1 563	–	–	–	60	1 623
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	–	319	2 180	–	–	–	154	2 653
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	–	–	1 393	–	53	–	–	1 446
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	–	–	3 160	–	–	–	195	3 355
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	803	–	1 845	–	1 052	–	554	4 254
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	–	–	5 639	–	–	–	357	5 996
Hälsan 3	Fabriksgatan 17-19	Jönköping	–	–	5 780	–	–	–	–	5 780
Norra Hammar 28:108	Postgatan 1-9	Jönköping	–	–	2 439	–	–	–	178	2 617
Vårdträdet 7	Hävdvägen 31	Jönköping	–	–	1 517	–	–	–	129	1 646
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	–	–	1 948	–	–	–	94	2 042
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	–	–	3 641	–	–	–	327	3 968
Kullen 18	Järnvägsgränd 8	Lilla Edet	–	–	4 176	–	4 636	–	454	9 266
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	102	8 869	–	284	–	1 223	15 803
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölnådal	–	–	6 432	–	387	–	295	7 114
Klockstapeln 4	Knoppaliden 3	Skövde	688	–	–	–	–	–	–	688
Sotenäs Gravarne 3:139	Hvitfeldtsgränd 23	Sotenäs	–	–	2 339	–	–	–	172	2 511
Stenung 2:238	Södra vägen 18	Stenungsund	175	–	–	–	–	–	–	175
Tändstickan 1	Västra Drottningvägen 11	Tidaholm	–	220	3 543	–	301	–	325	4 389
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	–	–	1 910	–	12	–	–	1 922
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	–	–	1 402	–	–	–	–	1 402
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	–	–	808	–	–	–	–	808
Källstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	–	–	1 536	–	–	–	–	1 536
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	–	–	968	–	–	–	–	968
Svalan 7	Nygatan 7	Ulricehamn	2 014	–	4 920	–	134	–	258	7 326
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	–	561	1 251	–	872	–	255	2 939
Månen 110	Restadvägen 24-28	Vänersborg	774	2 130	–	–	–	129	1 080	4 113
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	–	–	1 548	–	–	–	129	1 677
Eken 6	Södra Långgatan 3A	Åmål	2 892	–	4 217	–	98	–	130	7 337
Summa Väst Vård			13 805	4 062	84 535	–	8 147	129	8 337	119 015
Summa Sverige Väst			40 869	61 290	86 306	–	18 084	4 087	20 577	231 213

Fastighetsförteckning

Nord

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kungsluset 13	Ringargatan 61	Borlänge	3 415	–	–	–	–	–	–	3 415
Vinkelhaken 7	Märkargatan 19	Borlänge	352	–	–	–	–	–	–	352
Romberga 23:54	Frejas allé 2	Enköping	–	–	–	–	–	–	–	–
Eskulapen 1	Ekebyvägen 1-3	Eskilstuna	3 917	–	1 917	–	–	–	–	5 834
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 031	–	–	–	–	–	–	3 031
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16-18	Gotland	2 310	–	–	–	–	–	–	2 310
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 678	–	–	–	–	–	322	12 000
Klinte Ävalle 2:27	Skolgatan 7-9	Gotland	2 802	–	–	–	–	1 056	43	3 901
Othem Kiläkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 552	–	–	–	–	–	–	5 552
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 519	–	–	–	–	–	–	3 519
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21-43	Gotland	1 113	–	–	–	–	308	–	1 421
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	–	–	–	–	–	6	6 606
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	–	–	–	–	–	–	6 490
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20a-b	Gävle	12 346	–	2 349	–	965	–	204	15 864
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	–	–	–	–	–	–	6 451
Södertull 13:14	Flemminggatan 11-17	Gävle	14 767	–	–	–	–	–	–	14 767
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	–	–	–	–	–	–	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12-14	Gävle	5 563	–	–	–	–	–	–	5 563
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A-H	Linköping	4 120	–	607	–	–	–	235	4 962
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	1 266	–	–	–	–	–	–	1 266
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	–	–	–	–	157	11	1 678
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	–	–	–	–	–	–	1 254
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	–	–	–	–	–	–	1 605
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	–	–	–	–	–	–	1 045
Valbyrån 5	Kärnavägen 3-11	Linköping	2 656	–	–	–	–	94	–	2 750
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	–	–	–	–	–	–	2 145
Alvik 2:26 (del av)	Danelvägen 11	Luleå	1 578	–	–	–	–	–	–	1 578
Bergnäset 2:665	Stengatan 123	Luleå	2 129	–	–	–	–	–	–	2 129
Kallkällan 13	Lingonstigen 253	Luleå	3 906	–	–	–	–	–	–	3 906
Stadsön 1:124	Älvsborgsvägen 20	Luleå	4 572	–	–	–	–	–	–	4 572
Munken 5	Båtmansgatan	Motala	3 678	–	–	–	–	–	–	3 678
Diademet 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	3 625	–	–	–	–	–	–	3 625
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	–	–	–	–	–	–	5 386
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	–	–	–	766	–	439	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	–	–	–	–	–	–	3 183
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	22 401	1 550	4 973	–	1 199	–	268	30 391
Skörden 3	Axvägen 7- 9	Sundsvall	8 026	–	–	–	–	–	–	8 026
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	–	–	–	–	–	–	4 020
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	–	–	–	–	–	–	3 585
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	–	–	–	–	–	–	2 740
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	–	–	–	–	–	–	3 200
Valsätra 3:10	Bernadottrevägen 1P	Uppsala	6 065	–	–	–	–	–	–	6 065
Birka 1	Forntidsgatan 4	Västerås	3 016	–	–	–	–	–	–	3 016
Hanen 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	–	–	–	–	–	–	2 740
Klockarkärleken 3	Rönnbergastigen 7	Västerås	3 937	–	–	–	–	–	–	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	1 052	–	–	–	–	–	–	1 052
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	–	–	–	–	–	–	4 589
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	–	–	–	–	–	–	5 914
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	1 107	–	–	–	–	–	–	1 107
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	–	–	–	–	–	11 479
Ängsklockan 1	Vårlöksgatan 6	Västerås	3 198	–	–	–	–	–	–	3 198
Östra Daggrösen 1	Daggroskgatan 1	Västerås	3 507	–	–	–	–	–	–	3 507
Summa Nord Äldreboende			229 131	5 550	9 846	–	2 930	1 615	1 528	250 600

Fastighetsförteckning

Yta, kvm										
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Verkmästaren 6	Hamngatan 17	Eskilstuna	–	–	–	–	–	–	–	–
Verkmästaren 7	Hamngatan 15	Eskilstuna	–	–	–	–	–	–	–	–
Forskaren 2	Svengrensgränd 9	Eskilstuna	–	4 157	–	–	–	–	–	4 157
Nyfors 1:24	Tunavallsgränd 5	Eskilstuna	–	1 427	–	–	–	–	–	1 427
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	–	425	–	–	–	–	–	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	–	–	–	–	–	–	–	–
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	–	661	–	–	–	–	–	661
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73- 75	Linköping	–	2 735	–	–	–	–	–	2 735
Laddstaken 2	Knektgatan 1A-B	Linköping	–	750	–	–	–	–	–	750
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	–	970	–	–	–	–	–	970
Nasselodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	–	4 252	–	–	–	–	–	4 252
Ordensringen 2	Ellen Keys gata 4	Linköping	–	917	–	–	–	–	–	917
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14-16	Linköping	–	1 492	–	–	–	–	–	1 492
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2-4	Linköping	–	661	–	–	–	–	–	661
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	–	9 878	–	–	–	–	–	9 878
Drag 5	Dragsgatan 7	Norrköping	–	–	–	–	–	–	–	–
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	–	3 011	–	–	–	–	1 500	4 511
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	–	10 257	–	–	968	–	1 072	12 297
Idun 1	Sundbyvägen 14	Strängnäs	–	3 580	–	–	–	–	–	3 580
Umeå Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	–	7 730	–	–	–	–	–	7 730
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	–	1 570	–	–	–	–	–	1 570
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	–	18 062	–	–	–	–	–	18 062
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	–	22 362	–	–	–	–	–	22 362
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	–	6 758	–	–	–	340	–	7 098
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1 A-C	Västerås	–	3 412	–	–	–	–	–	3 412
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	–	2 500	–	–	–	–	–	2 500
Summa Nord Utbildning			–	107 567	–	–	968	340	2 572	111 447

Yta, kvm										
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	2 295	–	–	–	–	–	–	2 295
Mjölkudden 3:11	Mjölkuddsvägen 79C	Luleå	–	–	1 175	–	2 011	–	241	3 427
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	–	265	2 479	–	–	–	15	2 759
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	–	956	1 130	–	842	–	255	3 183
Summa Nord Vård			2 295	1 221	4 784	–	2 853	–	511	11 664

Yta, kvm										
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	–	–	–	2 650	–	–	–	2 650
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4-6	Norrköping	–	–	–	18 296	–	–	–	18 296
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	–	–	–	11 476	1 047	–	26	12 549
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	–	–	–	21 274	855	–	–	22 129
Summa Nord Rättsväsende			–	–	–	53 696	1 902	–	26	55 624
Summa Nord			231 426	114 338	14 630	53 696	8 653	1 955	4 637	429 335

Syd

Yta, kvm										
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	–	–	–	–	–	–	3 815
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	–	–	–	–	–	–	3 312
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	8 991	1 431	–	–	1 029	–	2 715	14 166
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	–	–	–	–	–	–	3 040
Byrådirektören 4	von Troils väg 2-8	Malmö	5 820	2 666	1 400	–	884	4 720	395	15 885
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	–	–	–	–	–	–	2 980
Koljan 10	Tegnérsgatan 68	Malmö	355	–	–	–	–	–	–	355
Limhamn 152:371	-	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–
Nattskärran 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	–	–	–	–	–	–	1 918
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	–	–	–	–	–	–	2 250
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	–	–	1 493	–	–	–	–	1 493
Slätvaren 40 och 51	Sarvgränd 2C	Malmö	450	–	–	–	–	–	–	450
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	–	–	–	–	–	–	6 825
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	–	–	–	–	–	–	1 850
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	–	–	–	–	–	–	1 900

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	–	–	–	–	–	–	2 313
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	442	–	–	–	–	–	–	442
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 211	–	–	–	–	177	–	1 388
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	978	–	–	–	–	–	–	978
Sädesärlan 6	Linnégatan 18	Malmö	–	–	472	–	–	–	305	777
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	–	–	–	–	–	–	2 400
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	–	–	–	–	1 779	319	4 553
Stanstorp 5:368	Vikhems bygata	Staffanstorp	–	–	–	–	–	–	–	–
Dörren 5	Vikaholmsallén 52	Växjö	4 087	–	–	–	–	–	–	4 087
Korpen 9	Korpvägen	Växjö	–	–	–	–	–	–	–	–
Tonsättaren 2	Schottisgatan 2-6	Ystad	2 892	–	65	–	–	–	–	2 957
Summa Syd Äldreboende			60 284	4 097	3 430	–	1 913	6 676	3 734	80 134

			Yta, kvm							
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	–	–	–	–	–	–	700	700
Intendenten 1	Wendesvägen 5-7	Hässleholm	–	1 580	–	–	–	–	–	1 580
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	–	2 290	–	–	–	–	–	2 290
Stafvre 11	Lasarettboulevarden 22	Kristianstad	–	2 415	–	–	–	–	–	2 415
Borstahusen 1:8	Löpargatan	Landskrona	–	–	–	–	–	–	2 245	2 245
Borstahusen 1:9	Löpargatan	Landskrona	–	5 700	–	–	–	–	–	5 700
Silverängen 4	Silvergården 1	Landskrona	4 897	9 856	–	–	–	–	–	14 753
Benzelius 1	Dag Hammarskjölds Väg 2	Lund	–	4 666	–	–	1 070	–	703	6 439
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1-38, S:t Lars väg 70-90	Lund	3 680	29 398	7 664	–	3 754	158	6 380	51 034
Predikanten 2	Landgillevägen 55	Lund	–	750	–	–	–	–	–	750
Gullriset 4	Monicavägen 18-22	Malmö	–	648	–	–	–	–	–	648
Spillepengsmarken 7	Strömgatan 13	Malmö	–	4 670	–	–	–	–	–	4 670
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorp	–	652	–	–	–	–	–	652
Stora Uppåkra 12:302	Parkallén 4	Staffanstorp	–	–	–	–	–	–	–	–
Stora Uppåkra 12:303	Stora Uppåkravägen	Staffanstorp	–	7 694	–	–	–	–	–	7 694
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	–	7 373	–	–	1 552	4 147	3 968	17 040
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A-C	Ystad	–	4 084	–	–	2 566	–	36	6 686
Summa Syd Utbildning			8 577	81 776	7 664	–	8 942	4 305	14 032	125 296

			Yta, kvm							
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kopparormen 4	Vikhemsvägen 9	Eslöv	–	–	2 570	–	–	–	–	2 570
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	–	–	3 003	–	–	–	–	3 003
Summa Syd Vård			–	–	5 573	–	–	–	–	5 573

			Yta, kvm							
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Häradshövdingen 2	Byggmästaregatan 2	Lund	–	–	–	3 475	–	–	–	3 475
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	Malmö	–	–	–	3 555	–	–	–	3 555
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 6	Trelleborg	–	–	–	3 372	–	–	–	3 372
Summa Syd Rättsväsende			–	–	–	10 402	–	–	–	10 402
Summa Syd			68 861	85 873	16 667	10 402	10 855	10 981	17 766	221 405

Fastighetsförteckning

Utland Tyskland

Yta, kvm										
Äldreboende	Adress	Ort	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Aachen Laurensberg	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 950	–	–	–	–	–	–	4 950
Barßel	Mühlenweg 11	Barßel	4 550	–	–	–	–	–	–	4 550
Bensheim	Eifelstrasse 21 bis 25	Bensheim	7 036	–	–	–	–	–	–	7 036
Berlin Ullsteinstrasse	Ullsteinstrasse 159	Berlin	8 656	–	–	–	–	–	–	8 656
Lichterfelde	Hindenburgdamm 36	Berlin	6 820	–	–	–	–	–	–	6 820
Bocholt 1	Böwings Stegge 8	Bocholt	4 966	–	–	–	–	–	–	4 966
Bocholt 2	Böwings Stegge 6	Bocholt	1 140	–	–	–	–	–	–	1 140
Bochum Vincenzstrasse	Vincenzstrasse 1	Bochum	4 719	–	–	–	–	–	87	4 806
Rheinalle 78	Rheinalle 78	Bonn	4 363	–	–	–	–	–	–	4 363
Bremen-Findorff	Hemmstrasse 345 - Findorff	Bremen	1 809	–	562	–	–	–	200	2 571
Bremen-Gröpeligen	Gnesener Strasse 6-Gröelingen	Bremen	2 621	–	–	–	–	–	–	2 621
Ricarda-Huch Strasse 1	Ricarda-Huch Strasse 1	Bremen	8 915	–	–	–	–	–	–	8 915
Butzbach	Johann-Seb.-Bach-Strasse 26	Butzbach	3 951	–	–	–	–	–	–	3 951
Darmstadt	Kassinostrasse 37	Darmstadt	6 074	–	–	–	–	–	–	6 074
Fiedlersee	Im Fiedlersee	Darmstadt	7 516	–	–	–	–	–	–	7 516
Dinslaken	Kurt-Schumacher-Strasse 154	Dinslaken	4 059	–	–	–	–	–	–	4 059
Dresden Preller Strasse	Prellerstrasse 16	Dresden	3 704	–	–	–	–	–	–	3 704
Duisburg Brauerstrasse	Brauerstrasse 43	Duisburg	4 331	–	–	–	–	–	–	4 331
Duisburg Fuchsstrasse	Fuchstrasse 31	Duisburg	4 099	–	–	–	–	–	–	4 099
Duisburg Hufstrasse	Hufstrasse 2	Duisburg	3 846	–	–	–	–	–	–	3 846
Duisburg Karl-Lehr-Str	Karl-Lehr-Strasse 159	Duisburg	4 148	–	–	–	–	–	–	4 148
Bahnhofstrasse 12	Bahnhofstrasse 12	Elsenfeld	4 450	–	–	–	–	–	–	4 450
Emden	Rotdornring 1	Emden	3 351	–	–	–	–	–	–	3 351
Lichtenstein	Martin-Götze-Strasse 14	Glauchau	5 993	–	–	–	–	–	–	5 993
Hadamar	Hammelburg 18	Hadmar	6 432	–	–	–	–	–	–	6 432
Herdestrasse 85	Herdestrasse 85	Heusenstamm	6 280	–	–	–	–	–	–	6 280
Hünxe	Bensumskamp 27	Hünxe	3 800	–	–	–	–	–	–	3 800
Pickerstrasse 36	Pickerstrasse 36	Kiel	3 261	–	–	–	–	–	–	3 261
Köln Neusserstrasse	Neusser Strasse 402-406	Köln	7 681	–	–	–	–	–	–	7 681
Langenfeld	Langforter Strasse 1-3	Langenfeld	4 073	–	–	–	–	–	–	4 073
Lauterbach	Bilsteinweg 1	Lauterbach	5 684	–	–	–	–	–	–	5 684
Leipzig Saxoniastrasse	Saxoniastrasse 32	Leipzig	4 558	–	–	–	–	–	–	4 558
Liederbach	Im Grossen Garten	Liederbach	4 800	–	–	–	–	–	–	4 800
Mülheim an der Ruhr	Saarerstrasse 415	Mülheim an der Ruhr	5 098	–	–	–	–	–	–	5 098
Brucker Strasse 7	Brucker Strasse 7	Nittenau	4 131	–	–	–	–	–	–	4 131
Offenbach Am Hainbach	Spessarting 22	Offenbach am Main	9 569	–	–	–	–	–	–	9 569
Auestrasse 4	Auestrasse 4	Rehren	5 197	–	–	–	–	–	–	5 197
Taunusstein	Am alten Sportplatz 43	Taunusstein	8 513	–	–	–	–	–	–	8 513
Wetter	Steinstrasse 3	Wetter	4 004	–	–	–	–	–	–	4 004
Wiesbaden	Parkstrasse 21	Wiesbaden	5 371	–	–	–	–	–	1 190	6 561
Chattiloner Strasse	Chattiloner Strasse 81	Wächtersbach	2 196	–	–	–	–	–	–	2 196
An der Brotfabrik 1	An der Brotfabrik 1	Zossen	3 554	–	–	–	–	–	–	3 554
Summa Tyskland Äldreboende			210 269	–	562	–	–	–	1 477	212 308

Utbildning	Adress	Ort	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Rheinische Strasse 69	Rheinische Strasse 69	Dortmund	–	4 700	–	–	–	–	800	5 500
Summa Tyskland Utbildning			–	4 700	–	–	–	–	800	5 500
Summa Utland Tyskland			210 269	4 700	562	–	–	–	2 277	217 808

Fastighetsförteckning

Utland Finland

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Ort	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kappalaisenkuja 3	Kappalaisenkuja 3	Esbo	1 487	–	–	–	–	–	2	1 489
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Esbo	2 061	–	–	–	–	–	–	2 061
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Esbo	1 729	–	–	–	–	–	–	1 729
Kivennavantie 15	Kivennavantie 15	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–
Puistokatu A	Puistokatu A	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–
Puistokatu B	Puistokatu B	Esbo	–	–	–	–	–	–	–	–
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsingfors	1 043	313	–	–	–	1 833	904	4 093
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsingfors	1 675	–	–	–	–	–	–	1 675
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsingfors	1 901	–	1 038	–	–	–	142	3 081
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinge	1 013	–	–	–	–	–	–	1 013
Turuntie 13	Turuntie 13	Hämeenlinna	5 731	–	–	–	–	–	–	5 731
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	–	–	–	–	–	–	1 432
Harjunsalontie 2	Harjunsalontie 2	Kangasala	2 040	–	–	–	–	–	–	2 040
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kervo	1 963	–	999	–	–	–	395	3 357
Arppentie 6 B	Arppentie 6 B	Kides	1 541	–	–	–	–	–	–	1 541
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	–	–	–	–	–	–	2 099
Helsingiuksentie 1	Helsingiuksentie 1	Lojo	2 574	–	–	–	–	–	–	2 574
Pitkäniementie	Pitkäniementie	Nokia	3 249	–	–	–	–	–	–	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3 och 5	Nurmijärvi	2 345	–	–	–	–	–	–	2 345
Haapavedentie 20	Haapavedentie 20	Nyslott	1 437	–	–	–	–	–	–	1 437
Lastenlinnantie	Lastenlinnantie	Pälkäne	1 573	–	–	–	–	–	–	1 573
Meesakatu 4	Meesakatu 4	Tammerfors	3 436	–	–	–	–	–	–	3 436
Tilkonmäenkatu 2	Tilkonmäenkatu 2	Tammerfors	1 130	–	–	–	–	–	–	1 130
Mielikintie 8	Mielikintie 8	Uleåborg	9 375	–	–	–	–	–	–	9 375
Perintökuja 14	Perintökuja 14	Vanda	–	–	–	–	–	–	–	–
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vasa	2 800	–	–	–	–	–	–	2 800
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Åbo	2 543	–	–	–	–	–	–	2 543
Summa Finland Äldreboende			56 177	313	2 037	–	–	1 833	1 443	61 803

			Yta, kvm							
Utbildning	Adress	Ort	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Suotie 4	Suotie 4	Esbo	–	1 142	–	–	–	–	–	1 142
Arkadiankatu 24	Arkadiankatu 24	Helsingfors	–	6 197	–	–	–	–	–	6 197
Satakunnankatu 23	Satakunnankatu 23	Pori	–	18 552	–	–	–	–	4 624	23 176
Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Vasa	–	15 374	–	–	1 683	–	–	17 057
Åbo yrkeshögskola 853-21-2-26	Joukahainengatan 3 A	Åbo	–	14 940	97	–	92	–	1 153	16 282
Summa Finland Utbildning			–	56 205	97	–	1 775	–	5 777	63 854

			Yta, kvm							
Vård	Adress	Ort	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsingfors	–	–	2 626	–	–	–	–	2 626
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Uleåborg	–	–	4 384	–	–	–	–	4 384
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vanda	–	–	4 939	–	–	–	–	4 939
Summa Finland Vård			–	–	11 949	–	–	–	–	11 949

			Yta, kvm							
Rättsväsande	Adress	Ort	Äldre-boende	Utbild-ning	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Tavastehus	–	–	–	4 715	–	–	–	4 715
Summa Finland Rättsväsande			–	–	–	4 715	–	–	–	4 715
Summa Utland Finland			56 177	56 518	14 083	4 715	1 775	1 833	7 220	142 321

Summa Utland	266 446	61 218	14 645	4 715	1 775	1 833	9 497	360 129
Summa Sverige	435 074	391 381	220 533	91 508	57 953	17 159	62 525	1 276 133
Summa totala portföljen	701 520	452 599	235 178	96 223	59 728	18 992	72 022	1 636 262

Hemsös hållbarhetsredovisning 2017

Från och med verksamhetsåret 2016 redovisar Hemsö sitt hållbarhetsarbete som en del av årsredovisningen. Redovisningen följer Global Reporting Initiative (GRI) standards, nivå Core. Redovisningen beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för 2017. Redovisningen har ej granskats av extern part. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetschef Emma Weman (emma.weman@hemso.se).

På följande sidor finns en sammanställning av de GRI-områden och -indikatorer som redovisas samt var information om dessa återfinns.

GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

102-41 Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal

Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal inom Hemsö Fastighets AB och Hemsö Development AB. Virtartes, Hemsö i Finland och Tyskland följer landets lagar.

102-13 Medlemskap och samarbeten 2017

Organisation	Roll och syfte
Almega	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
Mattecentrum	Mattecentrum. Erbjuder läxhjälp i matematik för barn och unga. Hemsö sponsor under 2017.
Future by Lund	Innovationsplattform för hållbar stadsutveckling.
Kungliga tekniska högskolans fastighetsakademi	Finansiering av forskning kopplat till fastighetsförvaltning.
SGBC –Sweden Green Building Council	Organisation som verkar för hållbart byggande och stadsutveckling.
Stockholm stads forum för hållbara fastigheter	Samarbete mellan fastighetsägare i hållbarhetsfrågor.
Svenskt Näringsliv	Intresseorganisation som verkar för att företag i Sverige ska ha bästa möjliga villkor för att verka och växa.
Vinnova	Sveriges innovationsmyndighet med uppgift att främja hållbar tillväxt. Hemsö är part i forskningsprojekt om restaurativa arbetsplatser/utemiljö.
Mälardalens högskola, forskningsprojekt KPI2030	Hemsö deltar genom Forum för hållbara fastigheter i forskningsprojektet KPI2030.
Berliner Stadtmission	Hemsö är sponsor till verksamhet som stöttar hemlösa, "kältebus".
Forum Vårdbyggnad	Förening för utveckling, forskning och utbildning inom fysisk miljö för vård och omsorg.

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

	Mkr 2016	Mkr 2017	Andel, %
Direkt tillskapat värde			
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	2 189	2 370	
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-132	-129	6
Räntor till långivare	-372	-345	17
Utdelning till ägarna	-585	-556	27
Betalningar till leverantörer	-525	-549	24
Skatt	-66	-66	3
Behållet ekonomiskt värde	509	725	23

401-1 Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2017	2016
Total	22,0	22,3
Män	18,2	24,3
Kvinnor	12,1	17,6

Antal nyanställda under 2017 uppgick till 23 (23). Under 2016 och 2017 har personalomsättningen varit högre än normalt till följd av Hemsös beslut att outsourca driften.

302-1 Energianvändning inom organisationen*

	Mängd, MWh
Direkt energianvändning per primärkälla	1 350
Eldningsolja	1
Naturgas	1081
Diesel	268
Indirekt energianvändning per primärkälla	214 588
Förnybar elektricitet	73 526
Elektricitet (elnät Finland)	10 946
Fjärrvärme	127 968
Fjärrkyla	2 147
Total MWh	215 938

Utsläpp av växthusgaser**

	Mängd, tCO ₂ e
305-1 Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)	290
305-2 Indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (Scope 2)	15 065
305-3 Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärare (Scope 3)	1 754
Total klimatpåverkan	17 109

*Energianvändning och utsläpp inkluderar data för Sverige och Finland. Föregående år redovisades denna data för enbart Sverige.

**Utsläpp av växthusgaser redovisas enligt GreenHouse Protocol (GHG-protokollet)

103-1 - 103-2 Hållbarhetsstyrning – efterlevnad av lagar och regler

Lagar och regler som är särskilt viktiga för Hemsö finns framförallt inom områdena skatt, ekonomisk redovisning och rapportering, arbetsgivaransvar, fastighetsägaransvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa efterlevnad av lagar och regler avseende skatter och ekonomi använder sig Hemsö av interna samt externa kontrollfunktioner. Även vad gäller övriga områden som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget. Principen för ansvarsfördelning utgår från kompetensområden och medarbetarnas förmåga att ta ansvar för sina specialområden.

307-1, 419-1 Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser

Under året har Hemsö inte varit föremål för någon juridisk åtgärd till följd av överträdelse mot lagar eller regler.

405-1 Ålders- och könsfördelning – anställda och styrelse

	Andel män/ kvinnor, %	< 29 år	30–49 år	> 50 år
2017				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	75/25	0	100	0
Samtliga anställda	50/50	9	72	23
2016				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	87/13	0	87	13
Samtliga anställda	56/44	9	59	32

* Inklusive det samägda bolaget Vitartes

Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	Hemsö Fastighets AB
102-2	De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna	1
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Stockholm
102-4	Länder som organisationen har verksamhet i	1
102-5	Ägarstruktur och företagsform	81
102-6	Marknader där organisationen är verksam	1
102-7	Organisationens storlek	2, 64
102-8	Medarbetardata	66
102-9	Organisationens leverantörskedja	38
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga större förändringar under 2017 Hemsö tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hante- ring av styrning och drift i fastigheterna vilket förebygger problema- tik kopplat till inomhusmiljö. Försiktighetsprincipen tillämpas också vid användning av nya material och produkter.
102-11	Hur organisationen följer försiktighetsprincipen	
102-12	Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	38, 57
102-13	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	126
102-14	Uttalande av vd/ordförande	6-7
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppfö- randekod och etiska policy	1, 56
102-18	Organisationens bolagsstyrning	81-87
102-40	Organisationens intressenter	www.hemso.se
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	126
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	www.hemso.se
102-43	Former för intressentengagemang	35, 60 www. hemso.se
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intres- senter	www.hemso.se
102-45	Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas	Personalrelaterad information omfattar Sverige, Tyskland och Finland. GRI-redovisning utgår till största del från Hemsös svenska verksamhet som omfattar merparten av Hemsös fastigheter (ca 78 procent). Målsättningen är att successivt inkludera data för Tyskland och Finland.
102-46	Process för definition av innehållet i redovisningen	57
102-46	Väsentliga områden	57, 127-129
102-48	Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info	Ingen omräkning/ändring av data/info har gjorts
102-49	Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar	Inga väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar
102-50	Redovisningsperiod	2017-01-01 - 2017-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2017-03-17
102-52	Redovisningscykel	Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen	126
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehen- sive	126
102-55	GRI-innehållsindex	126
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	126

Väsentliga aspekter, hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer

Ekonomiskt resultat

103-1, 103-3, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	126

Efterlevnad av lagar och bestämmelser

103-1, 103-3, 103-3	Hållbarhetsstyrning	126
307-1, 419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	126

Antikorrupption

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	56-57
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkande av korrupption	56
205-3	Bekräftade korrupsionsincidenter samt vidtagna åtgärder	56

Material och kemikalier

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	50-51	
301-1	Använt material i vikt eller volym		Möjligheten att mäta materialanvändning i projekt ska utredas under 2018.
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	51	

Energi

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14, 36	
302-1	Energianvändning inom organisationen	126	
302-4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	36	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	36	

Klimatpåverkan

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	36	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	126	
305-2	Inköpt energi- indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	126	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	126	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	36	

Avfall

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38-39	
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	39	Metod för att följa upp avfallsmängder i byggprojekt ska utredas under 2018.

Anställningsförhållanden

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	59-60	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	126	

Medarbetares hälsa och säkerhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	61	
403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	61	Redovisas delvis.

Kompetensutveckling

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	60	
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd	60	Hemsö mäter andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling.
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	60	

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	60-61	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare.	59, 126	
405-2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	60	

Ansvar i leverantörsled

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38	
308-1 414-1	Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier och miljökriterier	38	

Hyresgästers hälsa och säkerhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35, 38-39
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	39
Hemsö-2	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	39

Märkning av produkter och tjänster

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38
CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	36

Kundnöjdhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	34-35
Hemsö 3	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	35

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Hemsö valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från den legala årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhet är en integrerad del av Hemsös verksamhet och genomsyrar såväl affärsmodell som strategisk inriktning. Med hjälp av nedanstående sidhänvisningar till Hemsös årsredovisning återfinns en redogörelse om Hemsös arbete och resultat inom miljö, sociala förhållanden och personal, respekt för mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption. Denna information utgör Hemsös lagstadgade hållbarhetsrapport.

En beskrivning av Hemsö strategi och affärsmodell finns på sidan 9-13 i den årsredovisningen. Väsentliga hållbarhetsfrågor för Hemsö har identifierats genom en väsentlighetsanalys som kontinuerligt valideras genom en öppen dialog med de viktigaste intressentgrupperna. Hemsös väsentliga hållbarhetsområden sammanfattas på sidan 57. Styrning, hantering och resultatindikatorer för de väsentliga hållbarhetsområdena beskrivs i avsnitten Förvaltning sidan 34-39, Mänskliga rättigheter sidan 38, Projektutveckling sidan 46-53, Miljö och Hållbart företagande sidan 56-58, 77, Korruption sidan 56-57, 78, Social hållbarhet sidan 58-59, Medarbetare sidan 59-63, 77 samt i avsnitt Hemsös hållbarhetsredovisning 2017 på sidan 126. Hållbarhetsriskerna beskrivs under avsnittet Risker på sidan 74-79.

Hemsö rapporterar sitt hållbarhetsarbete för 2017 enligt GRI standards, nivå Core. För ytterligare information om var olika hållbarhetsrelaterade upplysningar återfinns se GRI-index på sidan 127-129.

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 så som den definierats av styrelsen på denna sida och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2018

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Definitioner*

Finansiella definitioner

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolaget resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Detaljerade definitioner och förklaringar av nyckeltal finns också på hemso.se/finansiell-information/definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat efter tio procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Disponibel likviditet

Likvida medel och korta placeringar med tillägg av outnyttjade kreditlöften.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och resultatandel i intressebolagsandel minus betald skatt.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i förhållande till fastighetsintäkter.

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från intressebolag minus kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till Kort upplåning.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Substansvärde

Eget kapital plus uppskjuten skatt och derivat.

Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

Fastighetsrelaterade definitioner

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna och projektfastigheter är exkluderade.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter och övriga intäkter.

* Definitioner och förklaringar av nyckeltal finns på hemso.se/finansiell-information/definitioner



Jonas Rosengren, Emma Weman, Andreas Widinghoff

Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö är Nordens första emittent av hållbara obligationer. Emitterat belopp är 1 000 mkr.

Först i Norden

Den 30 maj 2016 emitterade Hemsö som första nordiska bolag en hållbar obligation. Emitterat belopp uppgick till 1 000 mkr. Likviden användes uteslutande till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligationer finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket. Under 2018 kommer Hemsös ramverk för hållbara obligationer att uppdateras.

Likviden från Hemsös första hållbara obligation användes till tre kategorier av hållbarhetsprojekt, miljöcertifiering av nyutvecklade fastigheter, investering i utemiljön för en skola samt omställningsprojekt för att skapa bostäder till ensamkommande flyktingbarn.

Obligationen är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Ett marknadssegment för hållbara obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Kvalificerade projekt

Enligt Hemsös ramverk för hållbara obligationer ska likvid från emissionerna användas till att finansiera miljöcertifierade fastigheter, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Utveckling eller förvärv av nya fastigheter
2. Befintliga miljöcertifierade fastigheter
3. Minskad energiförbrukning i befintliga fastigheter
4. Sociala investeringar i följande kategorier

- a. Utbildningslokaler
- b. Äldreboenden
- c. Omställningsprojekt för att skapa bostäder till flyktingar

Sociala investeringar får utgöra maximalt 10 procent av den totala likviden. Allokeringen skedde enbart till nya projekt men framöver är ambitionen att både nya och gamla projekt kan finansieras.

Ramverket finns i sin helhet på hemso.se

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl



Grenverket, Sankt Larseparken, Lund

positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainability styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet.

Läs Sustainabilitys utlåtande på hemso.se

Exempel på finansierade projekt

Grenverket – Social investering i utemiljö

Grenverket i Lund inrymmer verksamheter inom primärt skola, vård och omsorg samt även moderna kontor, butikshotell och en för området gemensam skolrestaurang. Utemiljöerna i utvecklingsprojektet Grenverket har utformats i syfte att främja inlärning och minska stress. Utgångspunkten i projektet har varit den miljöpsykologiska forskningen som bedrivs via SLU. Investerat belopp uppgår till 15,2 mkr och har använts till:

- Belysning för ökad säkerhet, trygghet och trivsel där särskild hänsyn tagits till djurlivet i området.
- Återplantering och komplettering av växtarter.
- Planering av grönska i horisontal- respektive vertikalad. Till exempel utgör träden skydd för solen och buskar fungerar som ljuddämpare invid fasader.
- Odlingsskåp ger möjlighet för skolorna att fördjupa den naturvetenskapliga undervisningen kring odling och ekologi.

- Platser för aktivitet såväl som vila; sittplatser, hängmattor, växthus, naturhägn, bordtennisbord, basket- och fotbollsplan.
- Val av markmaterial och lekredskap har gjorts med hänsyn till tillgänglighet, långsiktig hållbar drift, permeabilitet, robusthet samt främjandet av naturlig grönska.
- En särskild avlämningsplats för hämtande och lämnande föräldrar har skapat säkrare trafikflöden i anslutning till skolan.
- Qr-slinga har utformats för att uppmuntra rörelse och inhämta information om växter, djurliv och kulturhistoria.

Grenverket – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 674,6 miljoner kronor. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Energieffektivisering genom tilläggsisolering, fönsterbyten, omfogning av fasad, ny takbeläggning samt moderna tekniska system.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet. Nya påbyggnadselement har exempelvis möjliggjort ökat dagsljusinsläpp i byggnaden och en förbättrad tillgänglighet.

- Omfattande sanering av miljöfarligt material såsom exempelvis PCB, asbest och bly.
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer samt bullerdämpande materialval i golv och tak.

Medicinaren 23 – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Den första byggnaden av två i ett utbildnings- och forskningscenter bredvid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge. I lokalerna samlokaliseras KTH:s Skola för Teknik och Hälsa samt Röda Korsets högskola, men även verksamheter från Karolinska institutet och Karolinska universitetssjukhuset. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 300 mkr. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet.



Miljöcertifiering (kategori 1 & 2)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	kWh/år	kWh/kvm	tCO2/år	kgCO2/kvm
Kategori 1	Technology and Health (Medicinaren 23)	674,6	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 592 283	77,0	31,06	1,5
Kategori 1	Grenverket (Klostergården 2:9, byggnad 90)	300	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 586 977	80,5	25,01	1,27
Summa		974,6*					

Sociala investeringar (kategori 4)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/kvm	Avstånd till kommunal- trafik, km
Kategori 4c	Norr 5:10	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	21	0,6
Kategori 4c	Kråkhult 1:61	3,2	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	30	0,2
Kategori 4c	Fritsla 14:8	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	12	53	0,2
Kategori 4c	Byrådirektören 4	1,4	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	25+8-12	46	0,1
Kategori 4c	Grenverket	15,0	Utformning av utemiljö enligt miljöpsykologisk forskning	n/a	n/a	n/a
Summa		25,4*				

* Uppgiften omfattas av revisorernas bestyrkanderapport.

Ett urval av de forskningsstudier som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket:

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Bärring, A-M. 2005. A planning tool for designing sustainable and healthy cities. The importance of experienced characteristics in urban green open spaces for people's health and well-being. In Conference proceedings "Quality and Significance of Green Urban Areas", April 14-15, 2005, Van Hall Larenstein University of Geocentrum Sölvegatan 10, Lund Professional Education, Velp, The Netherlands.

Grahn, P. & Stigsdotter, U.K. 2010. The relation between perceived sensory dimensions of urban green space and stress restoration. Landscape & Urban Planning 94: 264-275. Hollingsworth R & E. J. Hollingsworth. (2003). Stora upptäckter och biomedicinska forskningsorganisationer, Kim, Lillemor & Mårtens, Pehr (eds), Den vildväxande högskolan, Studier av reformer, miljöer och kunskapsvägar, SISTER, Skrifter 8, Nora: Nya Doga.

Kaplan, R. & Talbot, J.F. (1983). Psychological benefits of wilderness experience. Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research 6, 163-203. Kaplan, R., Kaplan, S. & Ryan, R.L. (1998). With People in mind. Island Press. För en fullständig lista över forskningsstudierna se: <http://restorativeworkplace.com/wp-content/uploads/2015/07/Publications-2015-GI-Starka-Miljöer.pdf>



Produktion och grafisk form: Strateg Marknadsföring

Text: Hemsö och Media Kontext

Foto: Cultura Creative, Jennie Pettersson, Lars Clason och Torbjörn Larsson

Tryck: CA Andersson

Välkommen till hemso.se

