

2018
årsredovisning



Innehåll

● Översikt

Detta är Hemsö	1
Hemsö i siffror	2
Viktiga händelser 2018	3
Samhällsfastigheter	5
Vd-ord	6
Strategi och affärsmodell	9
Hemsös mål	14
Skolgårdslyftet	16
Marknadsöversikt	18

● Verksamhet

Fastighetsportfölj	24
Fastighetsportfölj – Äldreboende	32
Fastighetsportfölj – Utbildning	34
Fastighetsportfölj – Vård	36
Fastighetsportfölj – Rättsväsende	37
Förvaltning	38
Projektutveckling	50
Medarbetare	58
Hållbart företagande	63

● Finansiella rapporter och styrning

Förvaltningsberättelse	66
Förvaltningsberättelse – Finansiering	70
Förvaltningsberättelse – Riskhantering	76
Ordförande har ordet	82
Bolagsstyrning	83
Styrelse	87
Ledande befattningshavare	88
Flerårsöversikt	91
Räkenskaper	92
Noter	98
Förslag till vinstdisposition	118
Revisionsberättelse	121
Fastighetsförteckning	124
Hemsös hållbarhetsredovisning	132
GRI-Index	133
Nyckeltalsberäkningar	136
Definitioner	138
Rapportering – Hållbara obligationer	139

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2018

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen för Hemsö Fastigheter AB (publ), org. nr. 556779-8169 är reviderad och omfattar s. 66–120. Förvaltningsberättelsen omfattar s. 66–81. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i Hemsös löpande verksamhet. Information om företagets hållbarhetsarbete samt GRI-index återfinns på s. 63–65 och s. 132–135.



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 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 värderingar

Hemsös verksamhet genomsyras av bolagets värderingar, som är 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 2018

Fastigheter

365 st

Uthyrningsbar yta

1 732 tkvm

Fastighetsvärde

46,2 mdkr

Ekonomisk uthyrningsgrad

98,3 %

Förvaltningsresultat

1 443 mkr

Kontrakterad årshyra

2 750 mkr



Q1

Hemsö emitterar inom ramen för befintligt EMTN-program en 15-årig obligation om 56 meur samt en 20-årig obligation om 150 mkr.

I centrala Helsingfors förvärvar Hemsö tre universitetsfastigheter med Konstuniversitetet som hyresgäst. Konstuniversitetet består av Sibelius-Akademien, Teaterhögskolan och Bildkonstakademien. Investeringen uppgår till 800 mkr.

Hemsö upptar ett lån om 800 mkr med Nordiska Investeringsbanken, NIB. Lånet, som är icke säkerställt, löper på åtta år och är en del av NIBs låneportfölj som syftar till att främja hållbar samhällsutveckling i de nordiska länderna.

Hemsös nyproducerade forsknings- och utbildningsfastighet Neo i Huddinge är fullt uthyrd. Karolinska institutet och Huddinge kommun är största hyresgäster.

Q2

Hemsö förvärvar två äldreboenden med 90 platser som är under uppförande i Åbo. 12-åriga hyresavtal har tecknats med Esperi Care för båda äldreboendena.

Hemsö lanserar projektet Skolgårdsliftet och satsar 30 mkr på utveckling av skolgårdar. Projektet ska höja kvaliteten på samtliga skolgårdar i beståndet.

Första spadtaget tas för vård- och omsorgsboendet Kronan i Luleå. Boendet har 144 platser och ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Luleå kommun.

Hemsö utvecklar ett nytt äldreboende med 60 platser i Kristianstad tillsammans med Vardaga som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal.

Stockholm stad tilldelar Hemsö en markreservation i Skärholmen i syfte att undersöka möjligheten att utveckla ett sjukhus.

Borlänge kommun utser Hemsö att utveckla en ny skola för 600 elever. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med Borlänge kommun.



Q3

Hemsö tecknar låneavtal om 3 000 mkr med Europeiska Investeringsbanken. Låneavtalet stöder nyproduktion och ombyggnation för energieffektiva samhällsfastigheter "Nearly Zero Energy Buildings".

Hemsö förvärvar en fastighetsportfölj inom ett nytt segment i Tyskland. Portföljen består av fyra rättsväsendefastigheter med delstaten Hessen som hyresgäst. Investeringen uppgår till 26 meur.

I Sandbyhov, Norrköping, vinner detaljplanen laga kraft och Hemsö påbörjar byggnationen av det så kallade Nodhuset. Det nya huset ska inrymma vårdlokaler för Region Östergötland samt 42 hyreslägenheter som Norrköpings kommunägda bostadsbolag, Hyresbostäder, förvärvar.

Hemsö förstärker projektutvecklingsavdelningen med åtta personer samt anställer en ny chef för region Mitt/Nord.

Q4

Hemsö förlänger hyresavtalet med Mälardalens högskola i Västerås. Hyresavtalet omfattar 34 500 kvm och hyrestiden uppgår till tio år.

Hemsö avtalar om att bygga en högstadie- och gymnasieskola för 1 000 elever i Zossen söder om Berlin. Staden Zossen tecknar ett 20-årigt hyresavtal. Investeringen uppgår till 45 meur.

Hemsö ingår avsiktsförklaring med Åbo stad avseende förvärv av åtta äldreboende- och vårdfastigheter i Åbo. Investeringen uppgår till 130 meur.

Hemsö får Svenska Företagspriset i Tyskland som delas ut av svenska Handelskammaren, Business Sweden och Sveriges Ambassad.

Hemsö förvärvar en skola under uppförande i Haninge samt planerar att bygga ett äldreboende med 54 platser i Halmstad. Investeringen uppgår till 320 mkr.

Hemsö förvärvar Helsingfors tingshus för 200 meur. Finska staten är största hyresgäst. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 50 000 kvm och den återstående hyrestiden är tolv år. Tillträde sker under första kvartalet 2019.



Samhällsfastigheter

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



Vd har ordet

Vi står starka inför framtiden

Hemsös stabila tillväxt fortsatte även under 2018. Hyresintäkterna och förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 2 607 miljoner kronor respektive 1 443 miljoner kronor och årets resultat efter skatt ökade med 19 procent till 3 092 miljoner kronor, främst drivet av värdeförändringar.

Hemsös affärsmodell med långa hyresavtal och skapar en långsiktigt stabil intjäning. Hemsös förvaltningsresultat har de senaste fem åren ökat med i genomsnitt 15 procent per år. Hemsös låga operationella risk i kombination med en förlängd kapital- och räntebindning skapar goda förutsättningar för stabila och förutsägbara kassaflöden i framtiden.

Längre hyresduration och förbättrad fastighetsportfölj

Genom förvärv och färdigställda projekt under året har hyresdurationen ökat till 9,7 år. Andelen offentliga hyresgäster, där Hemsö har hyresavtal direkt med stat, kommun eller landsting, har ökat till 60 procent. Hela 94 procent av Hemsös totala hyresintäkter utgörs av skattefinansierade hyresgäster.

Det har skett en kontinuerlig förbättring av fastighetsportföljen de senaste åren där vår satsning på nyproduktion av moderna äldreboenden och skolor har varit en viktig del. Under 2018 har vi byggstartat nya skolor, äldreboenden och vårdfastigheter med en total investeringsvolym om miljarder kronor

med en hyresduration överstigande 20 år och där offentliga hyresgäster utgör 90 procent av hyresintäkterna. Denna satsning leder till att vår fastighetsportfölj kommer att fortsätta att förbättras framöver.

Ledande projektutvecklare av skolor och äldreboenden

Hemsö har de senaste åren intagit marknadspositionen som en av Sveriges ledande projektutvecklare av samhällsfastigheter, främst skolor och äldreboenden.

Fokus för vår satsning på projektutveckling är att hjälpa Sveriges kommuner att skapa den sociala infrastrukturen som behövs för att bedriva samhällsservice. Det innebär ett tätt samarbete med kommuner och privata vård- och skoleoperatörer för nyproduktion av skolor och äldreboenden. Under året har vi byggstartat projekt i Sverige med offentliga hyresgäster som Västerås stad, Norrköpings kommun, Luleå kommun, Region Östergötland och skattefinansierade privata hyresgäster som Vardaga och Norlandia Care.

Skolgårdslyftet

Under året lanserade Hemsö Skolgårdslyftet där vi till en början satsar 30 miljoner kronor. Projektet syftar till att höja kvaliteten på utemiljön i våra befintliga för- och grundskolor. Satsningen ska bidra till ökad social hållbarhet genom att

förbättra och utveckla utemiljön med fokus på barn och unga. Målsättningen är att utveckla skolgårdarna enligt den rådande forskningen om kvalitativa utemiljöer. Hemsö äger idag drygt 100 för- och grundskolor i Sverige. Forskningen visar att gröna och variationsrika skolgårdar gynnar barn och ungas inlärning samt deras sociala och fysiska utveckling. Hemsö äger idag drygt 100 för- och grundskolor i Sverige. Skolgårdslyftet är ett sätt för oss som fastighetsägare att ta vårt samhällsansvar och bidra till ökad social hållbarhet. Hållbar utveckling är centralt på Hemsö och vi är stolta över att kunna göra denna investering som gynnar våra barn och ungdomar. Satsningen utgör en viktig del i att skapa en väl fungerande lärandemiljö och även en sund arbetsplats för lärare och övrig personal.



Viktiga satsningar i Tyskland och Finland

Vi har under året breddat vår verksamhet i Tyskland med en satsning på rättsväsendefastigheter och skolor med offentliga hyresgäster. Även i Finland har vi utökat vår portfölj med förvärv av fastigheter och projekt med en stor andel offentliga hyresgäster inom rättsväsende, utbildning

Hemsös första projekt i Finland är en total ombyggnad av Sibelius-Akademien i centrala Helsingfors. Hemsö investerar 15 miljoner euro i att återställa fastigheten till sin forna glans från 1930-talet då den byggdes som en musikskola. Hemsö skapar moderna och funktionella utbildningslokaler med höga krav på akustik. Sibelius-Akademien rankas

Trots en längre räntebindning minskade genomsnittsräntan till 1,3 procent. Under andra halvåret var obligationsmarknaden turbulent men Hemsö har trots detta skapat en stark position på den svenska och internationella kapitalmarknaden med tillgång till finansiering som få andra fastighetsbolag har.

”Hemsö har de senaste åren intagit marknadspositionen som en av Sveriges ledande projektutvecklare av samhällsfastigheter för skolor och äldreboenden”

och äldreboenden. Jag vill gärna lyfta fram våra två första projektfastigheter utanför Sverige där ett tätt samarbete med offentliga hyresgäster varit viktigt.

Hemsö har tagit ett nytt stort kliv i Tyskland och har byggstartat en högstadieskola och gymnasieskola för 1 000 elever i Zossen, söder om Berlin. Projektet är Hemsös första skolprojekt i Tyskland. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Detta projekt är unikt i Tyskland, där i princip alla kommunala skolor utvecklas av kommunerna själva. Jag tror att projektet kommer att visa andra tyska kommuner fördelarna med att samarbeta med en erfaren och långsiktig samarbetspartner som Hemsö. Behovet av att modernisera Tysklands grundskolor är enormt och kommunerna kommer inte att klara denna utmaning utan samarbete med privata aktörer.

som den sjätte bästa musikhögskolan i världen och jag är stolt över att ha en sådan viktig finsk kulturell institution som långsiktig hyresgäst.

Lägre refinansieringsrisker och förutsägbara räntekostnader

Vi har under året förstärkt kapitalstrukturen. Vi har fokuserat på att bredda bolagets finansiering och har emitterat långa obligationer med fast ränta både på den europeiska och svenska obligationsmarknaden. Obligationerna har löptider upp till 25 år respektive 30 år. Utöver detta tecknades två icke säkerställda lån om totalt 3,8 miljarder kronor med Nordiska Investeringsbanken och Europeiska Investeringsbanken. Som ett resultat av detta arbete ökade kapital- och räntebindningen till 7,9 år respektive 5,9 år vid periodens slut samtidigt som investerarbasen breddats avsevärt under året.

Goda förutsättningar för tillväxt

Behovet av social infrastruktur är stort. Behovet drivs främst av demografiska förändringar och befolkningstillväxt som inte förändras, oavsett utvecklingen i den globala ekonomin. Det starka behovet skapar goda marknadsförutsättningar för fortsatt tillväxt där Hemsö kan hjälpa inte bara Sveriges kommuner, utan även Tysklands och Finlands kommuner med deras stora utmaningar.

För att möta denna utmaning om att till skapa ny social infrastruktur och samtidigt bevara en stabil kapitalstruktur har Hemsös ägare efter årets slut tillskjutit eget kapital om 1 miljard kronor. Kapitaltillskottet från Tredje AP-fonden och Sagax är ett kvitto på ägarnas långsiktighet och tro på att bolaget kommer att spela en viktig roll i denna utmaning. Ägarna ser detta som en första kapitalinjektion och har beredskap att tillföra ytterligare kapital i framtiden om behov uppstår.

Slutligen vill jag tacka alla duktiga och engagerade medarbetare och samarbetspartners för det fina arbetet under det senaste året för att skapa ett ännu starkare Hemsö.

Nils Styf, Vd



Strategi och affärsmodell

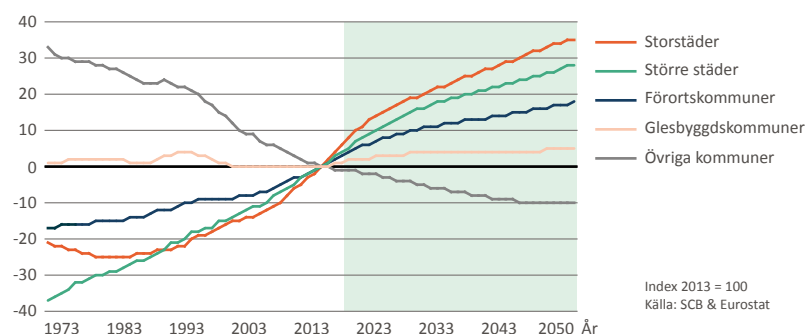
Hemsös strategi är att äga samhällsfastigheter med långa hyresavtal och med övervägande del offentliga hyresgäster. Affärsmodellen ska generera en långsiktigt stabil avkastning.

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

- En stabil efterfrågan på lokaler som också bedöms stiga över tiden.
- Finansiellt stabila hyresgäster som tecknar långa hyresavtal.
- En lägre konjunktorkänslighet än andra fastighetsslag.

Efterfrågan på lokaler för samhällsservice bedöms öka kraftigt den närmaste 20-årsperioden. Dels genom den demografiska utvecklingen, dels till följd av urbanisering. Samtliga av Hemsös geografiska marknader karaktäriseras även av ett stort behov att förnya äldre bestånd till modernare lokaler.

Urbaniseringen i Sverige, %



Av Hemsös fastighetsportfölj finns 72 procent i Sverige, 16 procent i Tyskland och tolv procent i Finland. 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 till övervägande del är offentligt finansierad. Detta stärker Hemsös affärsmodell där intäkterna kommer direkt eller indirekt från offentliga medel.

Hemsös marknader

Land	Sverige	Tyskland	Finland
Kreditbetyg, S&P	AAA	AAA	AA+
Andel offentlig sektor av BNP	49%	44%	54%
BNP-tillväxt 2018	2,3%	1,5%	2,2%
Hemsö marknadsvärde, andel	72%	16%	12%

Befolkning	Sverige	Tyskland	Finland
Befolkning, 2018	10 220 000	83 000 000	5 520 000
Befolkning över 80 år	520 000	4 980 000	290 000
Befolkningstillväxt, prognos till 2030	+8%	-3%	+5%
Befolkningstillväxt över 80 år, prognos till 2030	+58%	+22%	+69%

Källa: SCB, Eurostat och OECD



Hemsös fyra fastighetsramar

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



Andel intäkter
från äldreboenden

40%

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. Restvärdsrisken blir också låg då äldreboenden ofta enkelt kan konverteras till vanliga boenden.



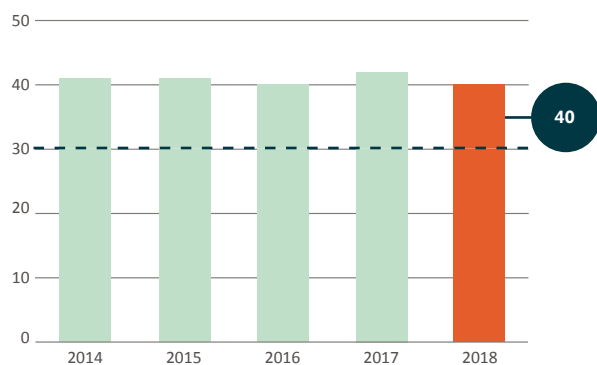
Andel större städer

81%

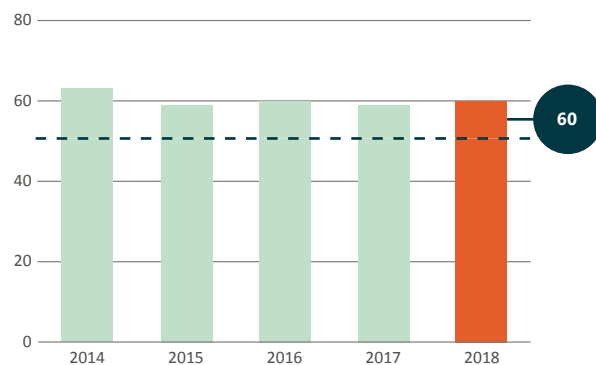
Minst 75 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i större städer

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.

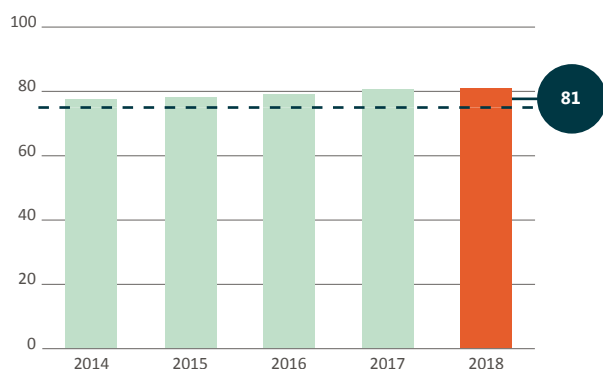
Hyresintäkter äldreboende, %



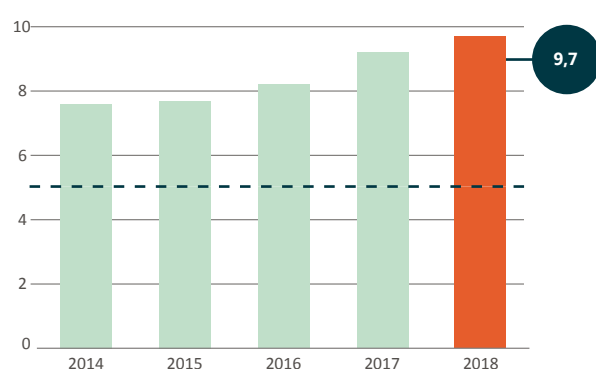
Offentliga hyresgäster, %



Större städer, %



Hyresduration, år



Andel offentliga hyresgäster

60%

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 strävar efter att få hyresintäkter direkt från stat, kommun eller landsting. Det ger en stabilitet då betalningsförmågan är stark hos dessa hyresgäster.



Hyresduration

9,7 år

Hyresdurationen ska överstiga 5 år

För att säkerställa stabila, förutsägbara och inflationsjusterade intäkter eftersträvar Hemsö hyresavtal med långa löptider. För nyproduktion skrivs hyresavtal oftast på 15 till 25 år där en årlig uppräknings av hyresnivån kopplas till konsumentprisindex.



Utbildning, Sandbyhov, Norrköping



Äldreboende, Sandbyhov 30, Norrköping

Hemsös portfölj

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 tillväxtpotentialer 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 på nya äldreboenden och skolor. Genom att verka nära kommuner och hyresgäster kan Hemsö tidigt förädla inom befintligt bestånd eller genomföra nyproduktionsprojekt.

Hemsö genomför nyproduktionsprojekt 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 nyproduktionsprojekt säkerställs en hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal redan före byggstart, 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

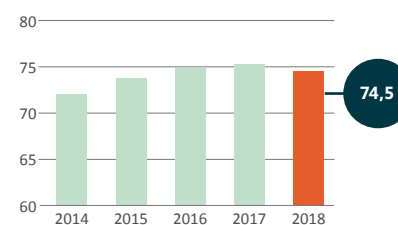
Hemsö är ett fastighetsförvaltande bolag och en långsiktig fastighetspartner till våra hyresgäster. Förvaltningen präglas av lokal närvaro för att upprätthålla en hög servicenivå samtidigt som den ska bedrivas effektivt med ett starkt fokus på hållbarhet. Hemsö har lång erfaren-

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

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

Hemsös överskottsgrad uppgår idag till 74,5 procent.

Överskottsgrad, %



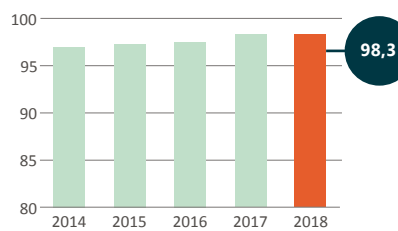
För att ytterligare skapa förutsägarbarhet i fastighetsdriftens kassaflöde fokuserar förvaltningen på att minska kostnader genom att exempelvis minska energiförbrukningen och att prissäkra elinköpen.



Tingshuset i Helsingfors, Finland

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.

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.

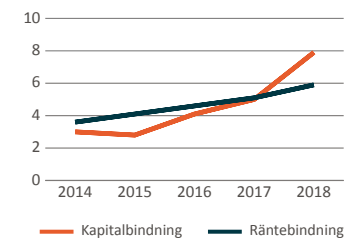
Hemsö strävar efter att upprätthålla en stabil kapitalstruktur. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 70 procent. Historiskt har belåningsgraden legat runt 65 procent och låg vid årets utgång på 63,3 procent.

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.

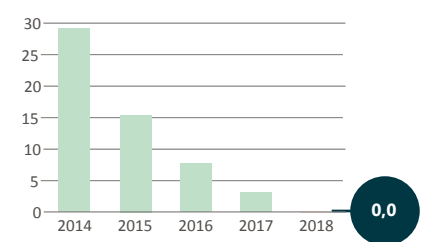
Hemsö begränsar sina finansiella risker genom att upplåningen är diversifierad med flera olika finansieringskällor. Hemsö fokuserar på icke säkerställd finansiering på kapitalmarknaden och har därför metodiskt minskat den säkerställda skulden som uppgick till noll vid årets slut. Arbetet med skuldens förfalloprofil och kapital- och räntebindningen har också varit viktiga komponenter för att minska den finansiella risken. Den 31 december uppgick kapitalbindningen till 7,9 år och räntebindningen till 5,9 år vilket innebär att finansnettot förväntas vara stabilt på medellång sikt och refinansieringsrisker begränsade.

Hemsös hållbarhetsarbete är en viktig komponent för framtida upplåning. Idag har Hemsö hållbar finansiering uppgående till 2,6 miljarder kronor i form av hållbara obligationer samt hållbar finansiering från Europeiska Investeringsbanken och Nordiska Investeringsbanken.

Kapital- och räntebindning, år



Andel säkerställd skuld, %



Hemsös mål

Engagemangsindex (EI).

Utfall 2018

84/100

Resultatet innebar att målet på 77 uppnåddes för 2018. 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 minska med 30 procent.

Utfall till och med 2018

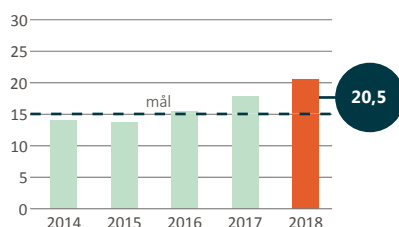
13,5%

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.

Lönsamhetsmål

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

Avkastning på eget kapital, %

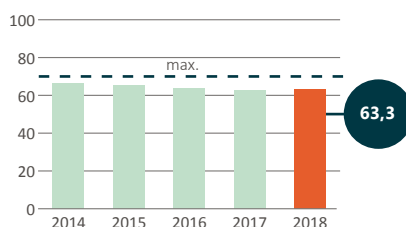


2018 uppgick den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över en femårsperiod till 20,5 procent.

Finansiella ramar

Belåningsgraden ska inte överstiga 70 procent.

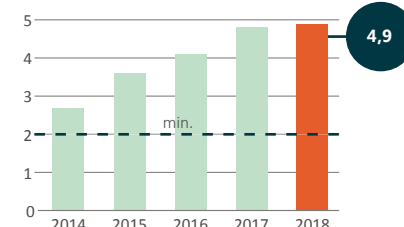
Belåningsgrad, %



Hemsös belåningsgrad uppgick 2018 till 63,3 procentär i linje med föregående år.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad, ggr



Räntetäckningsgraden ökade till 4,9 gånger under 2018. Det är en effekt av ett ökat driftnetto och en lägre genomsnittsränta.





Utbildning, Vittraskolan, Sollentuna



Utbildning, Raoul Wallenbergskolan, Solna

Skolgårdslyftet

Under året lanserade Hemsö Skolgårdslyftet i syfte att höja kvaliteten och öka den sociala hållbarheten genom att förbättra utemiljön på förskolor och grundskolor. De närmaste åren satsas minst 30 miljoner kronor i projektet.

Lärande i fokus

Hemsö äger drygt 100 förskolor och grundskolor i Sverige, fördelade över hela landet. Hemsös mål är att inom fem år inventera samtliga skolgårdar i beståndet för att rusta upp dem utifrån behov. Skolornas byggår skiftar kraftigt, där de äldsta skolorna byggdes i början av 1900-talet och andra är under byggnation.

Skolgården är en viktig del av lärandemiljön för barn och unga och inte enbart en del av rast och lek. Den ska också gynna den kognitiva, motoriska, kreativa och sociala utvecklingen. Därför är det viktigt att utemiljön är stimulerande men samtidigt har utrymme för lugn, ro och eftertanke.

Hemsö genomför Skolgårdslyftet i syfte att höja kvaliteten och öka den sociala hållbarheten genom att förbättra utemiljön på våra förskolor och grundskolor.

Ett pågående hållbarhetsarbete

Arbetet är i full gång och den första delen har avslutats där 13 förskolor och grundskolor i Nacka har fått nya lärorika utemiljöer som invigdes efter sommaren 2018. Det pågår en inventeringsfas av 20 förskole- och skolgårdar runt om i landet för att fortsätta att utveckla inspirerande och utvecklande utemiljöer. Skolgårdslyftet är ett sätt för Hemsö som fastighetsägare att bidra till ökad social hållbarhet.

Den viktiga utemiljön

Forskning vid bland annat Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp visar hur viktig planeringen av utomhusmiljöer är för hur barn leker och samspelar med naturen. Skolgårdar som har både grönska och ytor för lek och umgänge främjar inlärning och minskar stress.

Parkkaraktärer

Utifrån studien kring människans behov och krav på sin fysiska och sociala miljö har åtta karaktärer i utemiljön identifierats, som talar till de grundläggande behov som vi människor har, aktivering respektive vila.

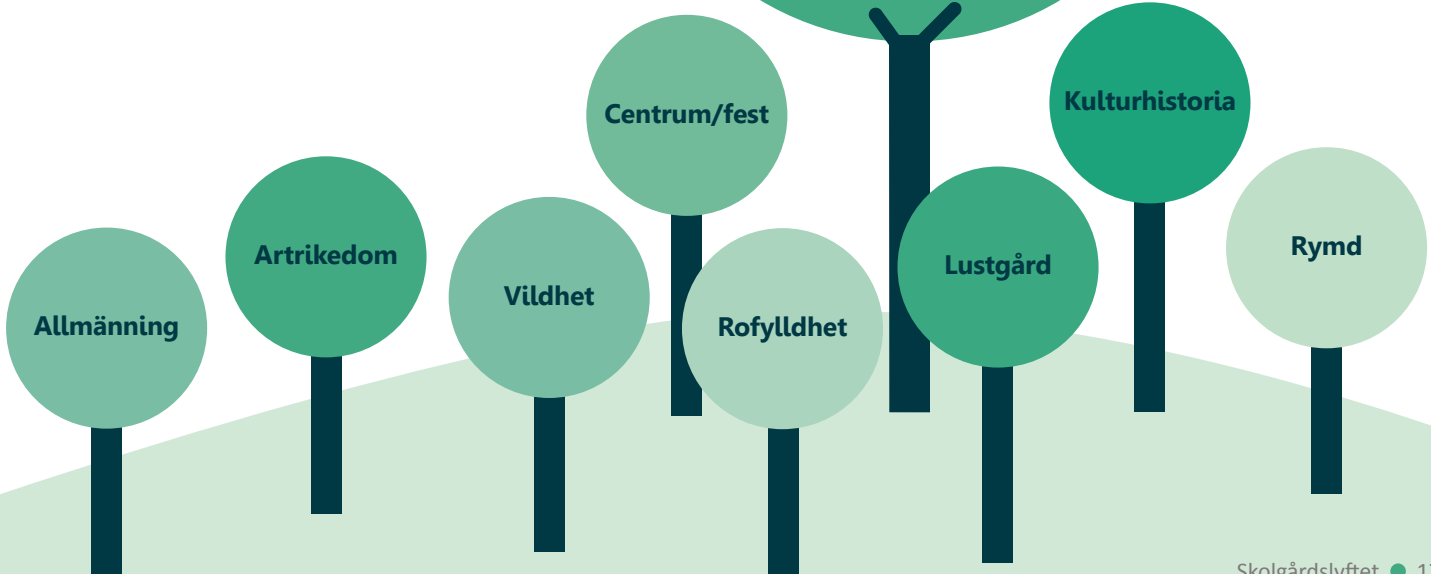


Utbildning, Raoul Wallenbergskolan, Solna

8 parkkaraktärer

Utformningen av skolgårdar och utemiljö för barn och unga bör sträva efter att tillhandahålla dessa åtta karaktärer vilka påverkar den kognitiva inläringen.

Hemsö har tagit fasta på detta i utformningen av Skolgårdslyftet.





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

Definition samhällsfastighet

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

Finansieringsmodell för samhällsservice i Sverige



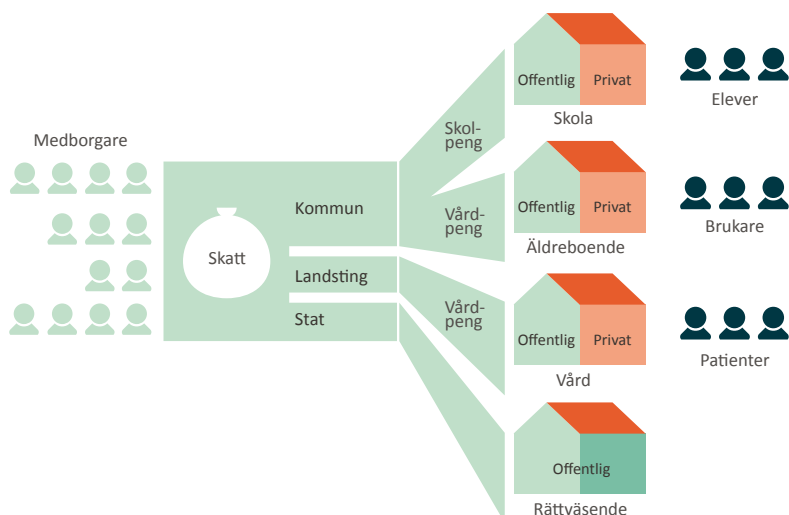
Sverige

Ekonomi

Den svenska högkonjunkturen bedöms ha passerat sin topp 2018 följt av en avmattad BNP-tillväxt under 2019. Sveriges BNP växte med cirka 2,3 procent under 2018 och enligt Konjunkturinstitutet förväntas tillväxten för 2019 sjunka till 1,3 procent för att sedan stabiliseras och öka under 2020. Fallande bostadsbyggnad har bidragit till en inbromsning av tillväxten. Hushållen har blivit mer försiktiga med att köpa bostäder vilket har lett till färre försäljningar och nybyggnationer.

Den expansiva penningpolitiken som Riksbanken har bedrivit med historiskt låg reporänta och köp av statsobligationer har pressat ner räntorna i svensk ekonomi. Den inflationsupp-gång vi såg under 2017 har fortsatt även under 2018 och har tangerat Riksbankens mål om två procent. Eftersom inflationen har legat runt Riksbankens mål under en tid, samtidigt som konjunkturen börjar plana ut, beslutade Riksbanken om att normalisera penningpolitiken och därmed höja reporäntan i långsam takt till -0,25 procent i december 2018. Den försiktiga förändringen av ränteklimatet kommer troligen

Textkälla Sverige och Finland: Savills



inte ha någon större påverkan på transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden för 2019.

Demografi

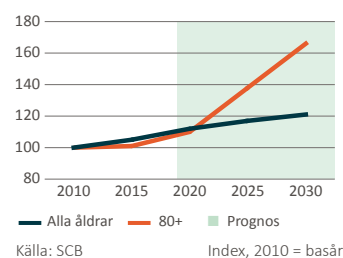
Behovet av samhällsservice och därmed samhällsfastigheter styrs av demografiska, politiska och ekonomiska faktorer. Även om det i hög grad är befolkningstillväxt som styr efterfrågan på samhällsfastigheter är stigande sysselsättning en förutsättning för en positiv utveckling av skatteunderlaget. I förlängningen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

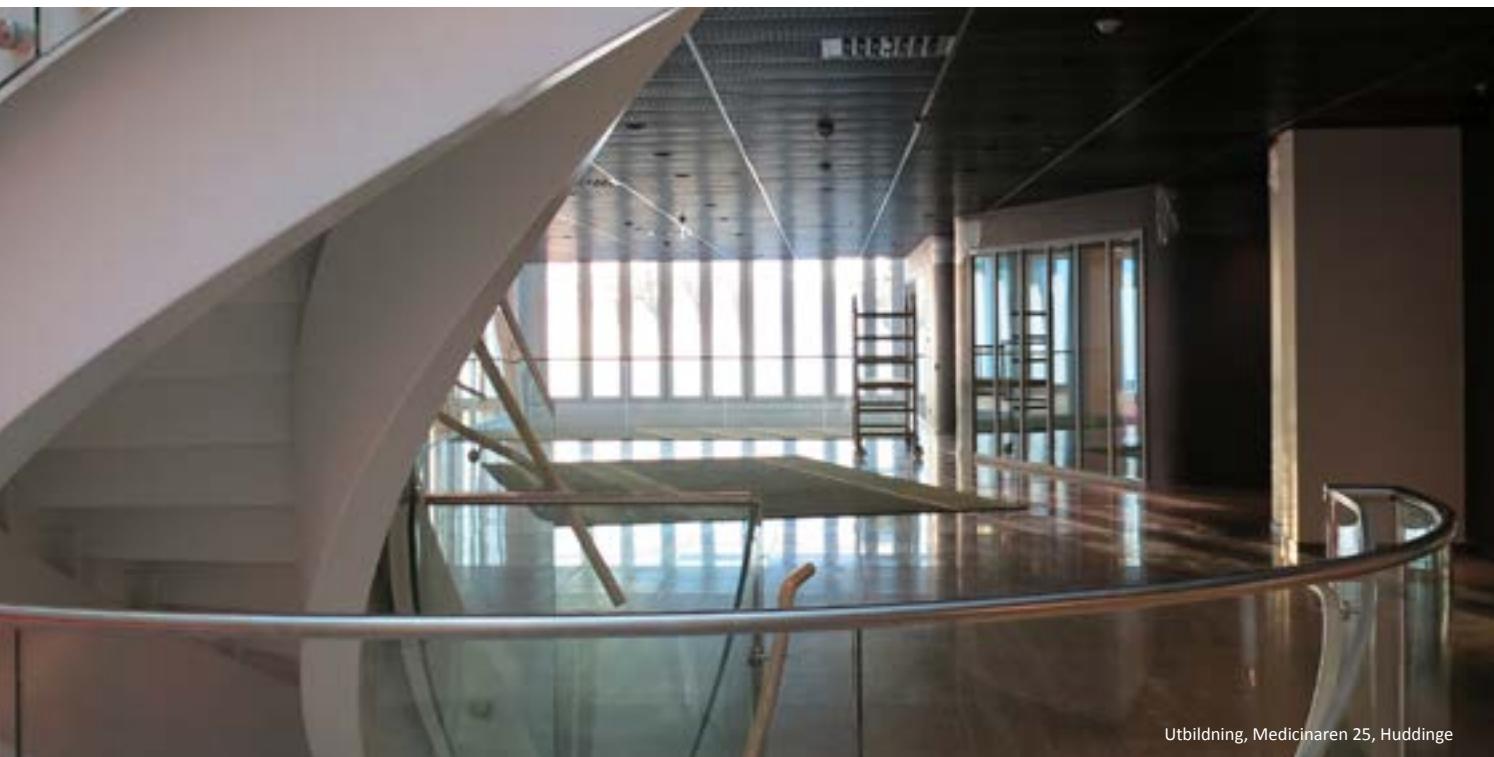
Sveriges befolkning uppnådde 10 miljoner invånare under 2017 som en konsekvens av en stark befolkningssökning. Historiskt sett är Sverige inne i en expansiv fas, steget från åtta till nio miljoner invånare tog 35 år och steget från nio till tio miljoner tog 13 år. Enligt Statistiska centralbyråns senaste befolkningsprognos förväntas nästa steg till elva miljoner invånare infrias om tio år, vilket innebär en genomsnittlig befolkningsökning med 100 000 personer per år. Den starka urbaniseringstren-

den medför att befolkningsökningen är högst i storstadsregionerna men även andra regionsstäder med högskola eller universitet såsom Umeå, Uppsala, Västerås och Linköping påvisar en stark befolkningsökning.

För äldreboende och utbildning är utvecklingen i de yngre och äldre åldersgrupperna 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+ år är mycket kraftig, vilket talar till Hemsös fördel.

Demografisk utveckling, Sverige





Utbildning, Medicinaren 25, Huddinge

Fastighetsmarknaden

Den kommersiella fastighetssektorn är en mycket kapitalintensiv bransch och det höga investerarintresset har varit starkt drivet 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 under det kommande året.

Transaktionsmarknaden

Intresset för fastighetsinvesteringar har varit högt under de senaste åren och den svenska fastighetsmarknaden påvisade fortsatt styrka under 2018. Totalt omsattes fastigheter till ett värde om cirka 161 miljarder kronor under året.

Sett till omsättningen bland de olika segmenten utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet

med en transaktionsvolym om cirka 53 miljarder kronor under året, vilket är en historiskt hög nivå. Kontorsfastigheter var det näst största segmentet med en marknadsandel om 21 procent. Intresset för lager- och logistikfastigheter har varit stort under året och segmentet svarade för den tredje största omsättningen med en marknadsandel om 11 procent.

Investerarintresset från utländska investerare har varit fortsatt högt och konkurrenskraftigt under året. Under 2018 köpte utländska investerare fastigheter till ett värde om 43 miljarder kronor. Volymen är den högsta noteringen sedan finanskrisen 2008 och andelsmässigt utgjorde utländska aktörer 27 procent av den totala transaktionsvolymen. 2018 var andra året i rad då utländska investerare har agerat nettoköpare av fastigheter.

Förväntningarna inför 2019 ser stabila ut, baserat på rådande fundamenta och en fortsatt stor efterfrågan på fastighetsinvesteringar. De grundläggande drivkrafterna som påverkar

fastighetsmarknaden ser positiva ut i närtid. Majoriteten av riskerna är makroekonomiska och kopplade till utvecklingen på de internationella finansiella marknaderna, men viss oro finns även på nationellt håll, kopplat till det minskade bostadsbyggandet och hushållens höga skuldsättning.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter

Sedan början av 2000-talet har samhällsfastigheter ansetts vara ett etablerat fastighetssegment i samband med att andelen privat ägande började öka markant. Efter finanskrisen 2008 ökade riskaversionen hos investerare vilket bidrog till en 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 sålde haft en kraftig, men volatil, tillväxt under det senaste decenniet. Transaktionsvo-



Utbildning, Medicinaren 25, Huddinge



Harvestadskolan, Linköping

lymerna inom segmentet kan variera mycket från år till år, huvudsakligen styrt av ett varierande utbud. Under 2018 ökade transaktionsvolymen med 10 procent jämfört med 2017 och uppgick till cirka 14 miljarder kronor. Under det senaste decenniet har den genomsnittliga transaktionsvolymen uppgått till cirka 13 miljarder kronor.

Det stora intresset från investerare och det starka köptrycket har lett till att avkastningskraven har rört sig ner på rekordlåga nivåer under året. På köpsidan har fastighetsbolagen dominerat med en andel på cirka 60 procent av den totala volymen. Bland säljarna återfinns bygg- och utvecklingsbolagen tillsammans med fastighetsbolag. Direktavkastningskraven för de bästa och sekundära objekten förväntas vara fortsatt stabila under det kommande året. Det skall dock påpekas att avkastningskraven mellan både de bästa och de sekundära objekten kan skilja väsentligt beroende på läge, användning, modernitet och löptid på hyresavtal.

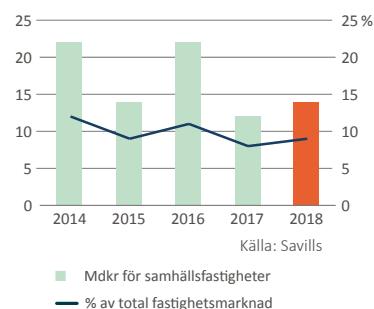
Transaktionsvolymerna inom segmentet förväntas vara fortsatt höga, drivet av de rådande marknadsförutsättningarna och segmentets gynnsamma riskprofil. Vidare förväntas kommuner att fortsätta sälja av sina fastigheter i syfte att fokusera på kärnverksamheten samt för att frigöra kapital. Även de förväntade ökade nyproduktionsvolymerna bedöms driva transaktionsmarknaden genom att byggföretag eller fastighetsutvecklare säljer av fastigheter vid eller innan färdigställande.

Trender samhällsfastigheter

En växande trend är att samhällsfastigheter förvärvas genom en så kallad "forward funding"-struktur, vilket innebär att köparen tillträder nybyggnadsprojektet i ett tidigt skede innan byggnaden har uppförts samtidigt som säljaren åtar sig att tillse att byggnaden färdigställs inom viss tid. Detta gör att köparen är delaktig med finansiering under projektets gång samtidigt som överlåtelsen blir enklare och att köparen inte behöver hantera risker för säljarens eller entreprenörens obestånd.

Under 2018 motsvarade andelen forward funding förvärven 37 procent av den totala transaktionsvolymen för samhällsfastigheter. Detta kan jämföras med genomsnittlig andel om tio procent under det senaste decenniet.

Transaktionsvolymerna samhällsfastigheter, Sverige, mdkr





Finland

Ekonomi

Den finska ekonomin återhämtade sig under 2017 efter flera år av lågkonjunktur. Den ekonomiska utvecklingen vände dock igen under slutet av 2018 och flera tillväxtprognoser fick nedjusteras under hösten efter att tillväxten börjat avta. På helårsbasis svarade den finska ekonomin för en tillväxt på drygt två procent.

Den finska arbetsmarknaden visar dock en stark tillväxt, där antalet arbetstillfällen motsvarande en ökning om cirka 2,5 till 3 procent under 2018. Detta är den snabbaste jobbtillväxten som landet har upplevt under de senaste decennierna. Som ett resultat har arbetslösheten sjunkit med mer än en procentenhet under året och förväntas fortsätta sjunka under 2019. Trots den starka arbetsmarknaden förväntas den ekonomiska tillväxten för 2019 att bli två procent, vilket främst beror på en svagare global ekonomi som hämmar den finska exporten.

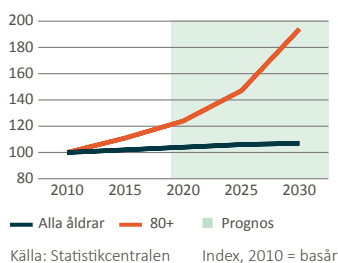
Demografi

Finlands befolkningstveckling är positiv till följd av immigration. Befolkningsutvecklingen i Finland präglas av en stark urbaniseringstrend i likhet med Sverige, vilket gör att städer som Helsingfors, Åbo,

Uleåborg och Tammerfors växer snabbare än de mindre städerna. Finlands befolkning bedöms växa till 5,6 miljoner fram till 2035.

Befolkningspyramiden liknar den svenska och uppvisar en rektangulär form vilket påvisar en befolkning med en växande andel äldre. Som en konsekvens av den åldrande befolkningen, med en kraftigt växande andel personer över 80 år, har efterfrågan på äldreboenden ökat.

Demografisk utveckling, Finland



Transaktionsmarknaden

Den finska transaktionsmarknaden har påvisat styrka under flera års tid, med rekordnoteringar såväl 2016 som 2017. Under 2017 omsattes fastigheter till ett värde om 10,2 miljarder euro, vilket var en ökning med 38 procent från 2016. Intresset från investerare har fortsatt även under 2018 då transaktionsvolymen uppgick till 9,2 miljarder euro vilket är det näst högsta volymen som någonsin uppmätts.

Ett stort intresse från utländska investerare har pressat avkastningskraven inom flera segment till historiskt låga nivåer. Under 2018 utgjorde utländska investerare 67 procent av den totala transaktionsvolymen. Flera nya aktörer från Norden, USA, Storbritannien och Asien har under året börjat investera i Finland.

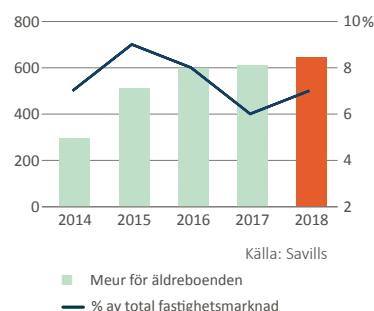
Kontorsfastigheter var det största segmentet under 2018 med en andel om 39 procent av den totala transaktionsvolymen. Efterfrågan på kontorsfastigheter har varit störst i Helsingforsregionen under

de senaste åren vilket har resulterat i rekordlåga avkastningskrav för kontor i Helsingfors. Det näst största segmentet har varit handelsfastigheter med en andel om 25 procent.

Transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter i Finland är fortfarande en relativt omogen marknad som karaktäriseras av en hög ägarandel från staten och kommunerna. Intresset från investerare har främst varit fokuserat till vårdfastigheter, men har under de senaste åren även inkluderat andra typer av fastigheter, exempelvis fastigheter för utbildning. Under 2018 uppgick transaktionsvolymen för vårdfastigheter till 600 miljoner euro, vilket är den högsta uppmätta volymen någonsin och kan jämföras med den genomsnittliga volymen om 343 miljoner euro under de senaste fem åren.

Förväntningarna för 2019 är positiva och efterfrågan på fastighetsinvesteringar bedöms som hög. Helsingforsregionen är navet i den finska fastighetsmarknaden och förväntas vara den region som attraherar störst intresse från investerare. Samhällsfastigheter är ett segment som har goda förutsättningar att växa sett till transaktionsvolym.

Transaktionsvolymen vård- och äldreboenden år, Finland, meur



Konstuniversitetet i Helsingfors, Finland



Tyskland

Ekonomi

Tillväxten i Tyskland har under 2018 fortsatt. Tysklands BNP-tillväxt 2018 uppgick till 1,5 procent, vilket betyder att Tysklands konjunkturuppgång nu pågått i totalt nio år. BNP-tillväxten har dock dämpats från 2017 års starka notering om 2,2 procent. Den senaste tiden har den lägre privatkonsumtionen, inom framförallt detaljhandeln, varit mindre gynnsam för landet jämfört med tidigare år med stark konjunkturuppgång. För Tysklands exportindustri finns fortsatta orosmoln i form av ett internationellt handelsbråk och Brexit. Trots ovanstående tecken som tyder på att den historiskt starka tyska ekonomin är på väg att mattas av har arbetslösheten minskat stadigt under hela 2018. Vid årsskiftet noterades en arbetslöshet om 5,0 procent, vilket är en ny rekordlåg siffra. Sammanfattningsvis ser utsikterna för 2019 fortsatt goda ut även om det sannolikt blir en avmattning av tillväxten.

Demografi

Tysklands totala befolkning växer inte, men antalet äldre ökar liksom de äldres andel av befolkningen. Antalet personer över 65 år fördelat på antalet personer i arbetsför ålder, är bland de högsta i världen. På 1960-talet hade Tyskland en pensionär per sex personer i arbetsför ålder. Förhållandet idag är att varje pensionär motsvaras av endast två personer i arbetsför ålder och 2050 väntas Tyskland ha lika många pensionärer som personer i arbetsför ålder.

I Tyskland har 3,4 miljoner människor, vilket motsvarar 4,1 procent av befolkningen, 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. Av dessa 3,4 miljoner personer bor drygt 800 000 på ett äldreboende, vilket är en ökning med drygt 30 procent sedan 2003. Till 2030 väntas

Textkälla Tyskland: Hemsö



Dresden, Tyskland

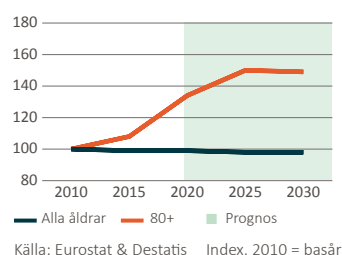
antalet personer i behov av omsorg öka med ytterligare en miljon som en direkt följd av Tysklands demografi.

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 strävan att i första hand möjliggöra vård av äldre i sin hemmiljö. Det ökade behovet kommer dock att 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 relativa andelen av omhändertagande på äldreboende väntas därmed öka.

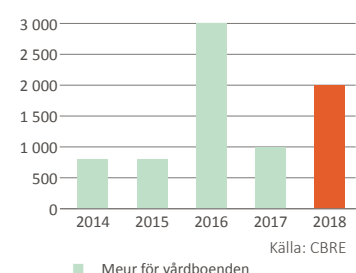
Transaktionsmarknaden för vård- och äldreboenden uppgick till två miljarder euro 2018, vilket är en dubbling jämfört med 2017. Två tredjedelar av totalvolymen har utgjorts av portföljer med ett flertal fastigheter. Majoriteten av investeringarna avser fortsatt äldreboenden även om intresset för serviceboenden också ökat under året. Fortsatta investeringar bedöms behövas för att tillföra nya platser i nybyggnation samtidigt som renoveringar behövs i befintliga lokaler. Ett ökat tillskott av nyproduktion väntas öka volymerna ytterligare på transaktionsmarknaden. Direktavkastningen på vård- och äldreboenden har sjunkit kraftigt den senaste femårsperioden och noterar 2018 historiskt låga nivåer om under fem procent.

Transaktionsmarknaden

Demografisk utveckling, Tyskland



Transaktionsvolymen vård- och äldreboenden, Tyskland, meur



Fastighetsportfölj

Hemsös fastighetsportfölj innehåller fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende i Sverige, Tyskland och Finland. Portföljen är väldiversifierad och marknadsvärdet uppgick till 46 miljarder kronor vid årets slut.

Hemsös fastighetsportfölj omfattade 365 fastigheter med ett marknadsvärde om 46 236 miljoner kronor per 31 december 2018. Kontrakterad årshyra och total uthyrningsbar yta uppgick till 2 750 miljoner kronor respektive 1 732 tkvm. Driftnettet uppgick till 1 950 miljoner kronor.

Utveckling av portföljen

Under 2018 förvärvades totalt 29 fastigheter för 3 135 miljoner kronor. I Sverige förvärvades fastigheter för

852 miljoner kronor, i Tyskland för 1 588 miljoner kronor och i Finland för 695 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 mer än dubblats, från 23 miljarder kronor till drygt 46 miljarder kronor. Under samma

period har den uthyrningsbara ytan ökat med åtta procent. Under den senaste femårsperioden har hyresdurationen ökat med 2,2 år och marknadsvärdet i större städer ökat med 10 procentenheter.

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

Nyckeltal per kategori

Nyckeltal	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Fastighetsvärde, mdkr	18,9	15,8	7,8	3,7	46,2
Antal fastigheter, st	176	110	63	16	365
Värde/fastighet, mkr	108	143	125	230	130
Hyra/kvm, kr	1 420	1 530	1 610	1 660	1 510
Överskottsgrad, %	76	74	70	79	74
Ek. uthyrningsrad, %	100	99	95	97	98
Hyresduration, år	9,5	12,0	7,0	6,9	9,7
Andel större städer, %	75	82	94	80	81

Fastighetsportfölj i tillväxtregioner

Stad	Befolkning	Fastighetsvärde, mkr	% av portfölj
Stockholm	2 020 000	14 800	32
Malmö	680 000	3 500	8
Helsingfors	1 500 000	2 500	6
Västerås	150 000	2 500	5
Göteborg	900 000	2 000	4
Norrköping	140 000	1 700	4
Duisburg	790 000	1 700	4
Umeå	130 000	900	2
Gävle	100 000	900	2
Uppsala	220 000	800	2
Eskilstuna	110 000	700	2
Berlin	4 400 000	600	1
Åbo	200 000	600	1
Frankfurt	2 530 000	500	1
Linköping	160 000	500	1
Delsumma		34 200	74
Övriga större städer		3 000	7
Totalt större städer		37 200	81
Totalt Hemsö		46 236	100

 Storstadsregion
 Större stad

Fastighetsportföljen

Sverige

273 fastigheter
33,6 mdkr i fastighetsvärde
72 % av portföljens
marknadsvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2018	30 220	267
Förvärv	852	16
Investeringar	2 086	–
Avyttringar	-867	10
Utrangeringar	-44	–
Värdoförändringar	1 397	–
Valutakursdifferenser	–	–
Värde dec 2018	33 644	273

Finland

41 fastigheter
5,4 mdkr i fastighetsvärde
12 % av portföljens
marknadsvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2018	3 774	36
Förvärv	695	5
Investeringar	545	–
Avyttringar	–	–
Värdoförändringar	172	–
Valutakursdifferenser	166	–
Värde dec 2018	5 352	41

Tyskland

51 fastigheter
7,2 mdkr i fastighetsvärde
16 % av portföljens
marknadsvärde

	Mkr	Antal
Värde jan 2018	4 889	43
Förvärv	1 588	8
Investeringar	29	–
Avyttringar	–	–
Värdoförändringar	519	–
Valutakursdifferenser	215	–
Värde dec 2018	7 240	51



Utbildning, Medicinaren 25, Huddinge



Fastighetsbeståndets utveckling 2010-2018

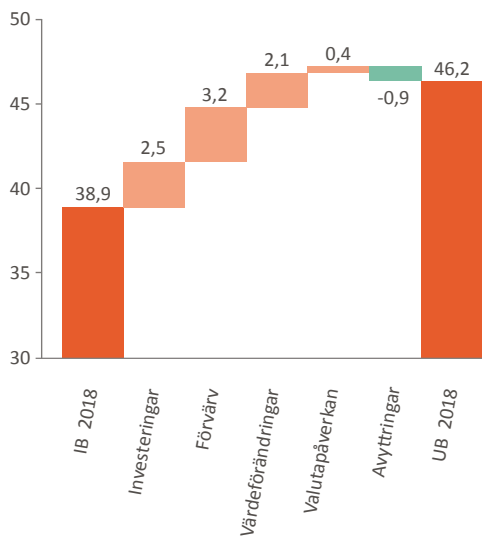
Nyckeltal	2010	2018
Fastighetsvärde, mdkr	18,5	46,2
Värde/fastighet, mkr	60	130
Hyra/kvm, kr	960	1 510
Överskottsgrad, %	71	74
Ek. uthyrningsrad, %	98	98
Hyresduration, år	7,6	9,7
Andel större städer, %	70	81

Driftnetto per geografisk marknad

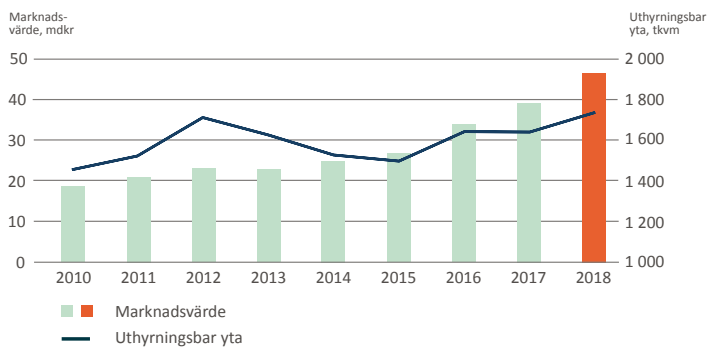
	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Fastighetsintäkter, mkr	1 974	318	326	2 618
Fastighetskostnader, mkr	-573	-76	-19	-668
Driftnetto, mkr	1 401	242	307	1 950

Nyckeltal	Sverige	Finland	Tyskland	Totalt
Andel driftnetto, %	71,8	12,4	15,7	100,0
Överskottsgrad, %	71,0	76,1	94,2	74,5

Fastighetsbeståndets utveckling 2018, mdkr



Marknadsvärde och yta





Hemsös tio värdemässigt största förvaltningsfastigheter

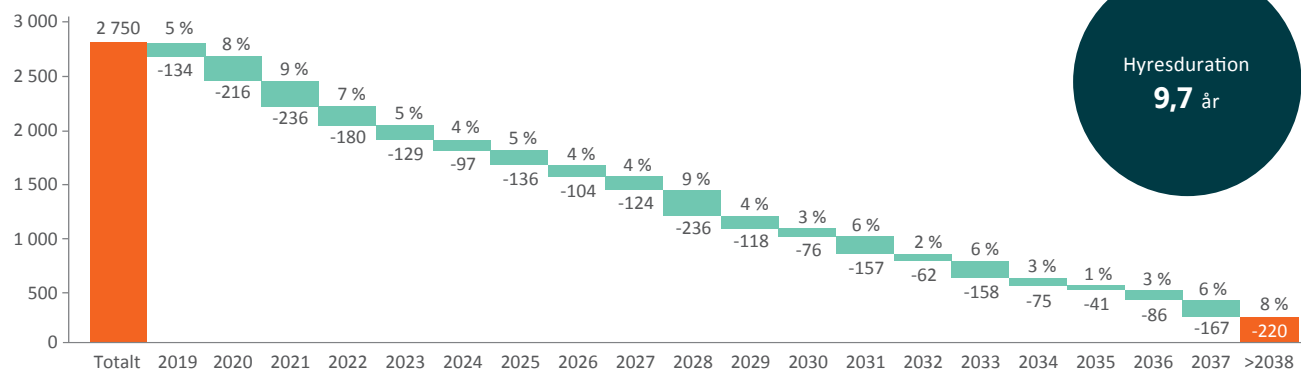
Kommun	Fastighet	Fastighets-kategori	Största hyresgäst	Uthyrningsbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr
Huddinge	Medicinaren 25	Vård	Karolinska institutet	19	1 300
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	Polismyndigheten	35	1 300
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	Internationella Engelska skolan	51	1 200
Duisburg, Tyskland	Wuhanstraße 6,9,11	Utbildning	Nordrhein-Westfalen	17	1 100
Huddinge	Medicinaren 19	Vård	Region Stockholm	39	1 100
Huddinge	Medicinaren 23	Utbildning	Kungliga Tekniska Högskolan	17	1 000
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	Polismyndigheten	22	800
Björneborg, Finland	Satakunnankatu 23	Utbildning	Björneborg kommun	20	600
Täby	Marknaden 1	Äldreboende	Täby kommun	23	600
Upplands Väsby	Vilunda 19:2	Utbildning	Upplands Väsby kommun	15	600
Summa				258	9 600

Hemsös fem största förvärv 2018

Kommun	Fastighet/portfölj	Fastighets-kategori	Största hyresgäst	Tillträde	Investering, mkr
Helsingfors, Finland	Helsingfors tingshus	Rättsväsende	Finska staten	Q1 2019	2 000
Helsingfors, Finland	Konstuniversitetet	Utbildning	Konstuniversitetet	Q1 2018	800
Kassel m.fl., Tyskland	Portfölj, Hessen	Rättsväsende	Delstaten Hessen	Q4 2018	260
Zeuthen, Tyskland	Fontaneallee	Äldreboende	Seniorenstift Zeuthen	Q4 2018	150
Piding, Tyskland	Lindenstrasse	Äldreboende	Vivaldo	Q4 2019	90
Summa					3 300

Offentlig hyresgäst
 Privat hyresgäst

Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



Hyresduration
9,7 år

Hyresgäster

94 procent av Hemsös hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 13 av de 20 största hyresgästerna utgörs direkt av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgår till 60 procent, där hyresavtal med staten uppgår till 19 procent, kommuner till 32 procent och landstingen till nio procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamheter 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.

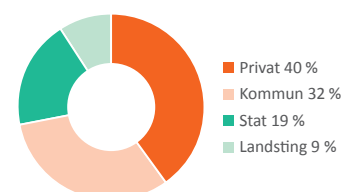
I Tyskland finansieras de privata operatörernas verksamhet genom en del från den statliga vårdförsäkringen och en del med avgifter från de boende. I de fall boende inte har möjlighet att betala för sitt boende, finansieras det genom kommunbidrag. Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna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

Kontrakterad årshyra i Tyskland uppgår till 386 miljoner kronor varav 18 procent är säkerställd genom pantsättning av offentliga flöden.

Hemsö har under 2018 tillträtt fastigheter i Tyskland med offentliga hyresgäster och därmed ökat det offentliga hyresflödet i Tyskland med 71 miljoner kronor.

Hemsös fem största hyresgäster är svenska Polismyndigheten, Attendo, Region Stockholm, AcadeMedia och Västerås stad.

Kontrakterad hyra per kategori



Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Hyresgäst-kategori	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	152	5,5	30
Attendo, Sverige, Finland	Privat	129	4,7	73
Region Stockholm	Landsting	115	4,2	74
AcadeMedia	Privat	110	4,0	25
Västerås stad	Kommun	81	2,9	17
Västra Götalandsregionen	Landsting	81	2,9	71
Karolinska Institutet	Stat	68	2,5	11
AWO Hessen Süd, Tyskland	Privat	67	2,4	8
Norrköpings kommun	Kommun	60	2,2	17
Mälardalens högskola	Stat	55	2,0	2
HEWAG, Tyskland	Privat	54	1,9	9
Nordrhein-Westfalen, Tyskland	Stat	52	1,9	1
Gävle kommun	Kommun	51	1,8	19
Ambea	Privat	46	1,8	8
Region Gotland	Landsting	44	1,6	9
Mehiläinen, Finland	Privat	41	1,5	8
Upplands Väsby kommun	Kommun	40	1,5	4
Internationella Engelska Skolan	Privat	40	1,5	7
Björneborg kommun, Finland	Kommun	38	1,4	1
Uppsala kommun	Kommun	37	1,3	23
Summa		1 361	49,5	417

Offentlig hyresgäst
Privat hyresgäst



Attendo

AcadeMedia

Region Stockholm



VÄSTERÅS STAD

**Per-Egon Johansson,
vd Raoul Wallenbergskolorna AB:**

”Ett fantastiskt fint samarbete”

Ärlighet, medkänsla, mod och handlingskraft – ledord för Raoul Wallenbergskolorna, RWS. Här brinner man för att göra positiv skillnad för varje enskilt barn och elev.



Med hänsyn till att alla barn har olika drömmar och förutsättningar arbetar företaget för att ”positivt bidra till utveckling av svensk skola och därmed Sverige”. Något som Hemsö också jobbar hårt för att skolorna ska kunna uppnå. I samverkan har Hemsö och RWS skapat en skola i Järvastaden utifrån tanken om ”skolan mitt i byn”. Skolan invigdes 2017 och under 2018 invigdes en förskolebyggnad. Totalt går det cirka 730 elever på förskolan och grundskolan.

– Vi har haft ett fantastiskt fint samarbete med Hemsö. Allt har skötts ytterst professionellt. Hemsös projektledare har gjort ett fulländat jobb, säger Per-Egon Johansson, vd för RWS.

Med barnen i fokus

Under det första verksamhetsåret bedrevs förskoleverksamheten för cirka 120 barn i befintliga lokaler parallellt med att en ny förskolebyggnad tog form – en utmaning som visade sig fungera alldeles utmärkt. Istället för oro upplevde eleverna att det var spännande att följa bygget och i augusti 2018 flyttade de in i de nya förskolelokalerna. Tidplanen hölls under hela byggprocessen, vilket också bidrog till stort lugn bland vårdnadshavare och medarbetare.

Information om byggprocessen sköttes också bra, vilket förenklade kommunikationen med de som berördes på olika sätt. Tack vare Hemsös lösningsorienterade arbetssätt kunde skolledningen lägga allt fokus på verksamheten.

”Hemsö uppfyller alla våra förväntningar”

Fullt engagemang för eleverna och deras utveckling är som sagt hög prioritet hos Raoul Wallenbergskolorna.

Nöjda med samarbetet

Verksamheten fungerar alldeles utmärkt i de nya lokalerna och skolan har tillsammans med Hemsö löpande utvärderat olika tekniska lösningar, materialval, färgsättning med mera. I utvärderingsarbetet upplever skolan att Hemsö varit tillmötesgående och dialogen har varit bra och konstruktiv, eftersom båda parter vill uppnå en professionell och högkvalitativ verksamhet.

– Våra förväntningar har infriats i alla delar. När vi har upptäckt något som har behövt åtgärdas har Hemsö ordnat det hela snabbt och effektivt, säger Per-Egon. Vi bedriver en fantastiskt fin verksamhet i lokalerna, och det underlättas förstås av att vi har en professionell och aktiv hyresvärd, fortsätter han.

Stora byggprojekt innebär tyvärr ofta oförutsedda händelser. Det viktiga är att åtgärderna kommer snabbt och effektivt när något sådant väl sker. Och även här är vi nöjda med Hemsös metoder och struktur.

– Under de närmaste åren hoppas vi få bedriva skolverksamhet i många nya skollokaler med Hemsö som hyresvärd, avslutar Per-Egon.



Raoul Wallenbergskolan, Solna

**Marlon Rodriguez Figueroa,
enhetschef Eriksborg, Västerås stad:**

”Hemsö är både proaktiva och lyhörda”

I Västerås ligger Eriksborg och Änglamarkens äldreboende. Här stärks de boende av en naturnära vardag.



Äldreboendet Änglamarken består av två fastigheter med totalt 98 lägenheter. Boendet har två våningar, den ena för multisjuka äldre i behov av vård och omsorg, och den andra för personer med demenssjukdom. Även Eriksborg består av två våningar där båda är äldreboende.

Forskning visar att närvaro av djur tillför positiva effekter på livskvalitet hos äldre, vilket man tagit fasta på vid Eriksborg och Änglamarken. Här har de utvecklat en djur- och naturprofil och i boendet finns bland annat katter, marsvin och fiskar. Profilen syftar också till att de boende ska få vara ute så mycket som möjligt.

Fastighetsförvaltning i samklang med verksamheten

Hemsö har hjälpt till med utemiljön och arbetat för att denna ska vara så stimulerande som möjligt. Sommartid finns en fantastisk trädgård som också utvecklats för att stärka de boendes upplevelse av grönska och njutning. Under sommarmånaderna lånas höns in från Västerås friluftsmuseum.

Marlon Rodriguez Figueroa är enhetschef för Eriksborg och har arbetat i fyra år på enheten. Hans upplevelse är att Hemsö är lyhörda kring olika önskemål och åtgärder och mycket aktiva i sin kontakt. Det mesta brukar gå att lösa menar han.

”En fastighetsvärd som förenklar vårt dagliga arbete”

Nyligen har fastigheterna på Eriksborg fått ett nytt fräscht utseende genom invändig målning. Här har man i samarbete med Västerås Stad tagit fram färgval som också stärker den verksamhet som bedrivs i husen.

–Vi har regelbundna träffar med Hemsö där vi stämmer av pågående samarbete och även pratar framåt kring vad som kan förbättras. De lyssnar alltid på våra önskemål och har alltid förslag till förbättringar i samklang med vår verksamhet, säger Marlon.

Säkerhet som ger trygghet

Under 2018 har Hemsö genomfört ett omfattande arbete med brandskyddet i Eriksborgshuset. Såväl sprinklersystem som ventilation har bytts ut, vilket gör att varje lägenhet nu räknas som en egen brandcell. Det är förstås oerhört viktigt för säkerhet och trygghet i en verksamhet där de boende är äldre och multisjuka. Arbetet stod klart i augusti.

– Hemsö är duktiga på att stämma av och lyssna. De frågar om de kan hjälpa till med något, för att sedan komma med snabba åtgärder och hjälper oss i vårt dagliga arbete. De är verkligen både snabba, smidiga och flexibla. I samband med exempelvis ombyggnation tar Hemsö tag i problem redan innan eller direkt när de uppstår. Vi har ett mycket nära samarbete, avslutar Marlon.





Äldreboende, Krusmyntan 2, Tyresö

Fastighetsportfölj – Äldreboende

Bestånd och hyresgäster

Äldreboende är Hemsös största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 40 procent av fastighetsvärdet. Hemsö ägde 176 äldreboenden. Lokalerna inrymmer:

- Vård- och omsorgsboende
- Demensboende
- Boende för personer i behov av extra stöd och service

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 42 procent och privata skattefinansierade aktörer för 58 procent. I Sverige stod de offentliga hyresgästerna för 70 procent och de privata hyresgästerna för 30 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för tre procent och privata aktörer för 97 procent av kontrakterad årshyra.

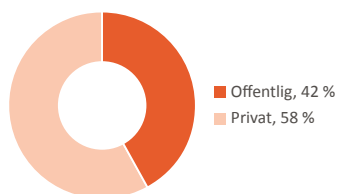
I Tyskland har Hemsö endast privata hyresgäster.

De största hyresgästerna i kategorin är Attendo, Norrköpings kommun och AWO (Tyskland).

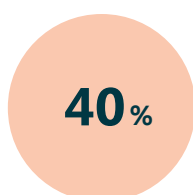
Marknadsvärde per land



Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet

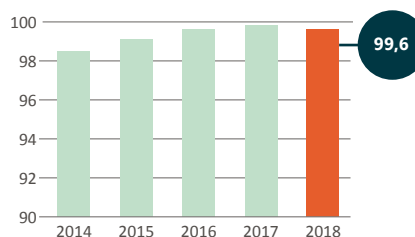


Antal boendeplatser



Antal fastigheter **176**
 Fastighetsvärde **18 954 mkr**
 Uthyrningsbar yta **760 tkvm**
 Hyresduration **9,5 år**
 Hyresintäkter **1 080 mkr**
 Direktavkastning **4,8 %**

Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Äldreboenden per land

- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd

Sverige

Antal äldreboenden
104
Antal platser
5 000

Antal boenden
2 250
Antal platser
100 000
~75%
offentligt ägt

Finland

Antal äldreboenden
29
Antal platser
1 500

Antal boenden
800
Antal platser
27 000
~70%
offentligt ägt

Tyskland

Antal äldreboenden
43
Antal platser
4 200

Antal boenden
13 000
Antal platser
900 000
~5%
offentligt ägt





Utbildning, Rosenhill 1, Västerås



Utbildning, Medicinaren 25, Huddinge

Fastighetsportfölj – Utbildning

Bestånd och hyresgäster

Utbildning är Hemsös näst största fastighetskategori och utgjorde vid årsskiftet 34 procent av det totala fastighetsvärdet. Hemsö ägde 110 utbildningsfastigheter med totalt 138 skolor. Vissa fastigheter består av flera byggnader och skolor. Lokalerna inrymmer:

- Förskolor
- Grundskolor
- Gymnasieskolor
- Högskola/Universitet
- Lokaler för avancerad forskning inom Life Science

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 62 procent och privata skattefinansierade aktörer för 38 procent. I Sverige stod offentliga hyresgäster för 48 procent och privata hyresgäster för 52 procent av kontrakterad årshyra. I princip alla Hemsös privata hyresgäster i Sverige är skattefinansierade via den så kallade skolpengen. I Finland stod offentliga aktörer för 94 procent och privata aktörer för sex procent av kontrakterad årshyra. I Tyskland

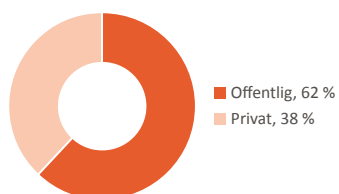
är samtliga utbildningsfastigheter uthyrda till offentliga hyresgäster.

De största hyresgästerna i kategorin är AcadeMedia, Mälardalens högskola och Nordrhein-Westfalen (Tyskland).

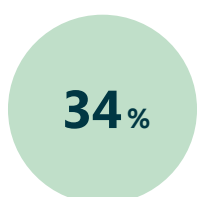
Marknadsvärde per land



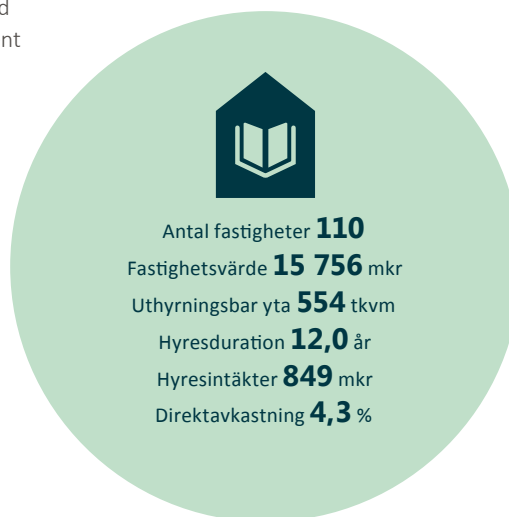
Kontrakterad årshyra per kundkategori



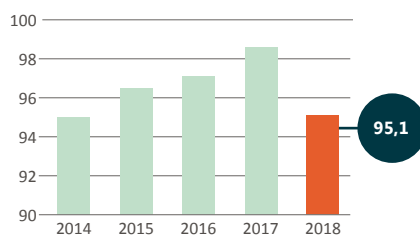
Andel av fastighetsvärdet



Antal elever

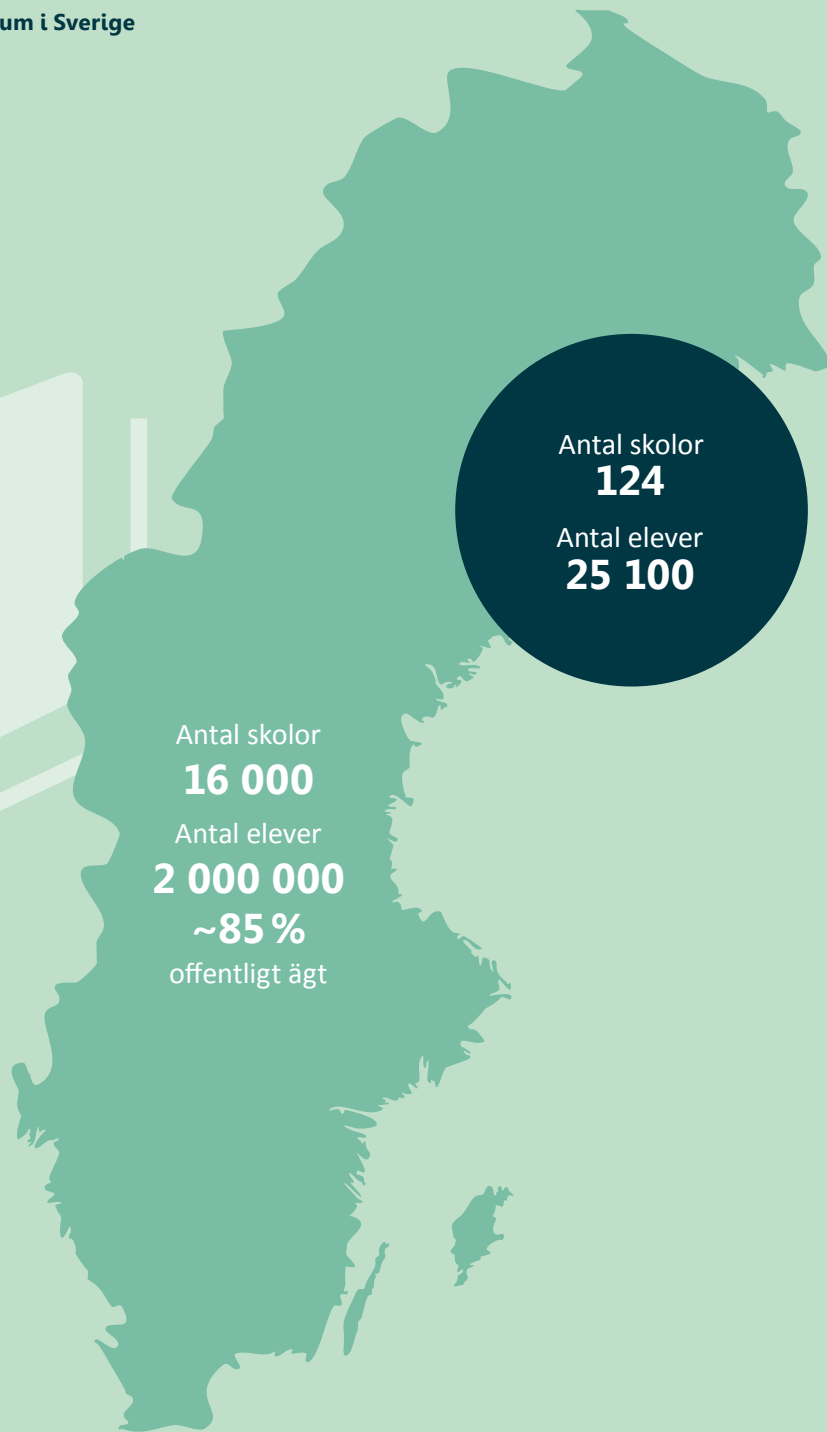


Ekonomisk uthyrningsgrad, %

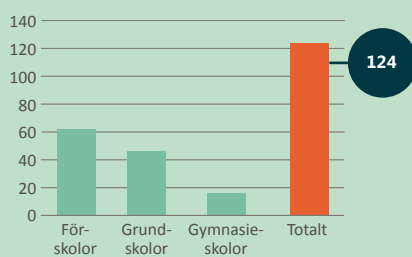


Skolor – förskolor till gymnasium i Sverige

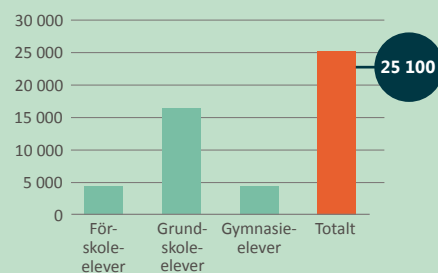
- Hemsös bestånd
- Totalt bestånd



Antal skolor per kategori, Sverige



Antal elever per kategori, Sverige



Källa: Hemsö. Skolor under uppförande har exkluderats. Notera att statistik för den stora bilden även är exklusive högskolor/universitet.



Fastighetsportfölj – Vård

Bestånd och hyresgäster

Vårdfastigheter utgjorde vid årsskiftet 17 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 63 vårdfastigheter varav 60 i Sverige och tre i Finland. Lokalerna inrymmer många olika verksamheter såsom:

- Vårdcentraler
- Tandvård
- Apotek
- Palliativ vård

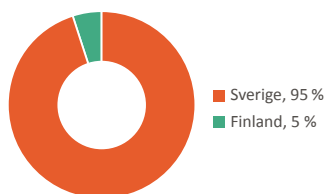
- Rehabkliniker
- Barnvårdscentraler
- Mödravårdscentraler
- Barn- och ungdomspsykiatri
- Jourcentraler
- Närsjukhus

Av den kontrakterade årshyran stod offentliga hyresgäster för 78 procent och privata skattefinansierade aktörer för 22 procent.

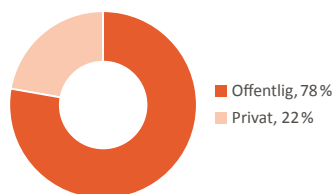
I Sverige stod offentliga hyresgäster för 80 procent och privata aktörer för 20 procent av kontrakterad årshyra. I Finland stod offentliga aktörer för 53 procent och privata aktörer för 47 procent av kontrakterad årshyra.

De största hyresgästerna i kategorin är Region Stockholm, Karolinska Institutet och Västra Götalandsregionen.

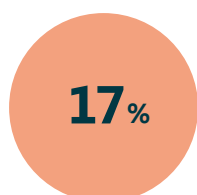
Marknadsvärde per land



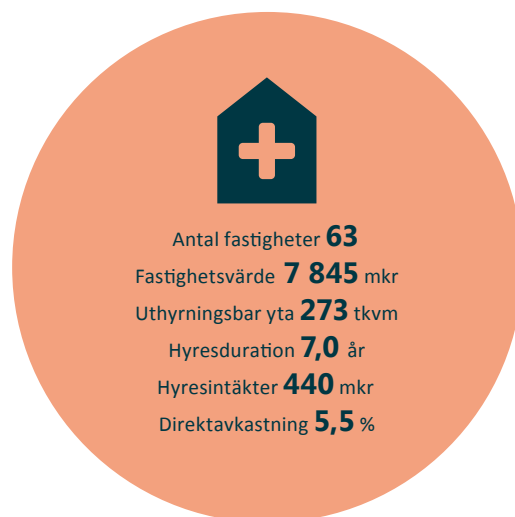
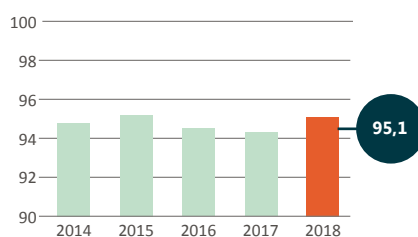
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %





Rättsväsende, Stigbygeln 5, Umeå

Fastighetsportfölj – Rättsväsende

Bestånd och hyresgäster

Fastigheter för rättsväsende utgjorde vid årsskiftet nio procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö ägde 16 rättsväsendefastigheter varav elva i Sverige, fyra i Tyskland och en i Finland. Byggnaderna inrymmer lokaler för:

- Polis
- Kriminalvård
- Domstol
- Åklagare

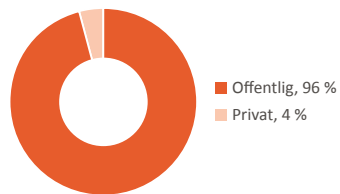
Fastigheterna kännetecknas av en stor andel specialanpassade ytor med höga krav på säkerhet. Hyresgästerna väljer ofta att samlokalisera sig till så kallade rättscentrum, som kan inrymma polis, häktesverksamhet och domstol. Statliga myndigheter utgör majoriteten av Hemsös hyresgäster i Sverige och stod för 96 procent av kontrakterad årshyra. I Finland och Tyskland stod offentliga hyresgäster för 100 procent.

De största hyresgästerna i kategorin är Polismyndigheten, Domstolsverket och Kriminalvårdsstyrelsen.

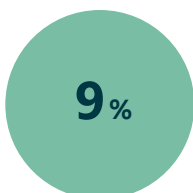
Marknadsvärde per land



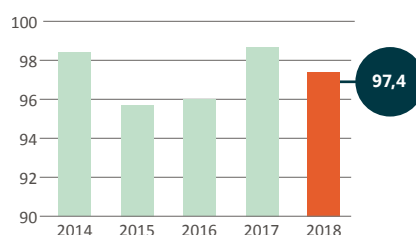
Kontrakterad årshyra per kundkategori



Andel av fastighetsvärdet



Ekonomisk uthyrningsgrad, %



Antal fastigheter **16**
 Fastighetsvärde **3 681 mkr**
 Uthyrningsbar yta **144 tkvm**
 Hyresduration **6,9** år
 Hyresintäkter **238 mkr**
 Direktavkastning **5,5 %**



Utbildning, Rosenhill 1, Västerås



Förvaltning

Hemsös förvaltningsfokus – att äga samhällsfastigheter i expansiva regioner – skapar goda förutsättningar för en utvecklande, effektiv och kundnära förvaltning.

Värdeskapande förvaltning

Arbetet med att skapa en enhetlig förvaltning i Sverige, har fortsatt under året. Arbetet har gått ut på att samordna processer, service och utförande till värdeskapande aktiviteter. Hemsö hanterar den tekniska förvaltningen, medan fastighetsskötseln har handlats upp från externa

leverantörer. Målet är att Hemsös förvaltning skall ha samma höga kvalitet för hyresgästerna oavsett var fastigheten är belägen. Hemsö har arbetat aktivt med att minska klimatpåverkan, öka kvaliteten i fastigheterna och styra mer mot kundnytta. För att lyckas med detta arbetar fler personer i förvaltningen jämfört med 2017.

Fler nöjda hyresgäster

En enhetligt styrd fastighetsskötsel frigör även tid för Hemsös förvaltare och tekniska förvaltare att fokusera än mer på hyresgästen och värdeskapande insatser. Hemsö har i Sverige kundansvariga med specifikt ansvar för de större hyresgästerna inom stat, kommun och landsting

Överskottsgrad

74,5%

Hyresduration

9,7 år

Ekonomisk
uthyrningsgrad

98,3%



Utbildning, Grenverket, Lund



Utbildning, Widénska gymnasiet, Västerås

samt privat sektor. Förvaltningen har löpande kontakt med hyresgästerna för att fånga upp deras behov och synpunkter. Det skapar en trygghet och bidrar till långsiktiga relationer.

Hemsö arbetar dagligen med kundvård och genomför årligen interna workshops för alla medarbetare i

Nöjd kundindex Sverige

66/100

ämnet. NKI-mätningar görs regelbundet och den senaste mätningen i februari 2018 gav ett NKI på 66, vilket var en höjning med en poäng sedan förra mätningen i november 2016. 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. Hemsö har satt ett NKI-mål att nå 75 inom en femårsperiod. Nästa NKI-mätning planeras att genomföras hösten 2019.

En konkret aktivitet som Hemsö använder är 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 av kundens upplevelse utgör sedan underlag för uppföljning och används för förbättringsåtgärder för att höja kvaliteten i leveransen till hyresgästerna.

Fördjupad dialog

Hemsös dialog med hyresgästerna sker i olika former. 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

21 st

Klimatpåverkan/
uthyrbar area ¹⁾

5,1

¹⁾ Klimatpåverkan per uthyrbar area (kgCO₂e/m²), Sverige

Energianvändning,
kWh/m² ^{2) 3)}

141

²⁾ Inklusive verksamhetsel, normalårskorrigerat för värme

³⁾ Ytan avser uppvärmd yta (Atemp), Sverige

Energieffektivisering

Ett viktigt arbete för att uppnå en hållbar utveckling av fastighetsbeståndet är att kontinuerligt förbättra fastigheternas energiprestanda. Hemsö har under året ökat investerings takten i projekt med syfte att minska energianvändningen och miljöpåverkan. 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 fokus på förnyelsebar energi såsom geoenergi och solceller.

En övervägande del av den använda energin, cirka 60 procent, används för uppvärmning av fastigheter. Målet är att minska energianvändningen med 30 procent till 2020 jämfört med 2012 i den svenska portföljen. Arbetet fortskrider och 2018 har den ackumulerat minskat med 13,5 procent sedan 2012. I jämförbart bestånd har den minskat med cirka fem procent mellan 2018 och 2017. Utfall för 2018, sett som ett separat år, är detsamma som föregående år; 141 kWh/m² för värme och el (inklusive verksamhetsel). Hemsö har under en längre tid arbetat med att öka andelen 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.

Digitalisering – genomfört pilotprojekt

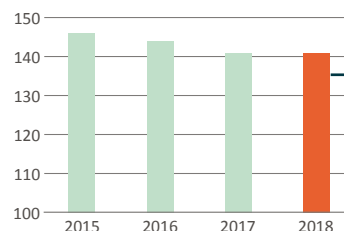
Hemsö har under det gångna året genomfört ett pilotprojekt inom digitalisering i syfte att utveckla både fastigheterna och internt arbetssätt. Sensorer har installerats i utvalda fastigheter för att samla in mer data för analys kopplat till byggnadernas prestanda, nyttjandegrad och brukarbeteende.

Hemsö arbetar med att koppla upp styr- och regler system för fastigheter i en säker webbaserad styrportal bakom en krypterad brandvägg. Målet är koppla upp så många fastigheter som möjligt. Syftet är att kunna effektivisera energianvändningen och driften av fastigheterna, men även att kunna styra byggnaderna på distans och optimera inneklimatet. Hemsös styrstandard möjliggör öppna systemlösningar med standardiserade gränssnitt. Det innebär att flertalet system kan integreras med varandra.

Hemsö har valt en ny leverantör, Metry, för mätvärdesinsamling av energidata. Systemet har integrerats med Hemsös energiuppföljningssystem Vitec vid inledningen av 2018, vilket har förbättrat processen samt lett till ökad datakvalitet och lägre kostnader.

Hemsö har under året startat ett ljusprojekt tillsammans med Signify. Under året har Hemsö besökt Signify och Philips forskning- och utvecklingsavdelning i Eindhoven. Målet är att anpassa belysningen i klassrummen utifrån aktivitet, ljusmängd utanför, tid på dagen med mera. Forskning visar att elevers välmående och prestation ökar med rätt belysning. Ett pilotprojekt på en av Hemsös skolor planeras att genomföras under 2019.

Energianvändning i Sverige senaste 4 åren, kWh/m² Atemp





Hallå där...



... Jennifer Jennerhed, som började som trainee på Hemsö i augusti.

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

Jag har så länge jag kan minnas haft ett intresse för samhällsbyggnad och stadsplanering. Så småningom insåg jag att jag ville arbeta med att utveckla fastigheter som var långsiktigt hållbara och som är viktiga för samhället i stort. Under studietiden kom jag i kontakt med Hemsö vid flera tillfällen och insåg så småningom att deras verksamhet matchar väl med vad jag intresserar mig för. När tjänsten som trainee dök upp var det därför en självklarhet för mig att söka den och så här i efterhand kan jag konstatera att det var ett bra val.

Vad har du testat på?

Jag började traineeperioden på projektutveckling som även kommer vara min fasta placering efter traineeperiodens slut. Jag har varit på Strategi & Transaktion och arbetat med förvärv och försäljning av fastigheter och även varit en period på kontoret i Tyskland. Det har varit väldigt lärorikt att arbeta med olika avdelningar och lära känna kollegor i hela bolaget.

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

Jag visste sedan tidigare att Hemsö hade mycket förvaltningsfastigheter men det var en stor överraskning

när jag även insåg hur stor projektportfölj som Hemsö har. Dessutom är det högt tempo med nya förvärv och projektmöjligheter som ständigt strömmar in och skapar möjligheter att växa och bli ännu större. Vi har även fastigheter i många fler kommuner än vad jag visste om innan jag började här vilket gjorde mig positivt överraskad.

Vad har varit mest intressant och givande för dig?

Det har helt klart varit att få möjlighet att arbeta på de olika avdelningarna som ingår i traineeperioden och lära mig vad varje avdelning gör och vilken funktion de har. Dessutom bidrar traineeperioden till att utveckla ett fantastiskt nätverk inom bolaget och lära känna kollegor på flera olika avdelningar och regioner i landet.

Du kommer att gå vidare och blir projektutvecklare på Hemsö. Hur känns det?

Det känns utmanande och spännande. Som sagt finns det mängder av projekt som väntar på att genomföras och jag hoppas kunna stärka upp vår projektavdelning ytterligare när jag börjar där på heltid.



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 och mänskliga rättigheter. Dessa aspekter ingår i Hemsös krav på leverantörer och tillämpas vid inköp och upphandling.

Arbetet med den utökade leverantörskedjekontrollen har fortsatt under 2018. Genom att ha en hållbar leverantörskedja genomlysas till exempel miljömässig påverkan och arbetsförhållanden i produktionskedjet 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

Under året har Hemsö påbörjat arbetet med att genomföra samordnad upphandling av avfallshantering. Det ska leda till bättre källsortering och optimerade fraktioner, kärllstorlekar och frekvenser. En förbättrad hantering och upphandling syftar både till att öka hyresgästernas möjligheter för källsortering och i slutändan lägre kostnader och avfallsmängder. Ny leverantör och nytt avtal har implementerats i region Öst och övriga regioner i Sverige står på tur i början av 2019.

Hemsö har en nollvision vad gäller olycksfall relaterade till fastigheterna. Skyddsronder och besiktningar genomförs i samtliga fastigheter för att kontrollera exempelvis brandsäkerhet och brandskyddsutrustning. Under 2018 har inga olyckor med koppling till Hemsös fastighetsägaransvar noterats.

Fokus 2019

Fokus framöver är att ytterligare utveckla strukturerade och processinriktade arbetsmetoder. Fokus ligger på effektiviserad förvaltning, affärsskapande kultur och en ökad kundnöjdhet.

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



Utbildning, Vittraskolan, Sollentuna

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara centralt inom bolaget. Under 2019 fortsätter arbetet med digitaliseringar i fastigheterna och 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 utarbetad strategi för att utvecklingen ska fortsätta i rätt riktning. Ett fokusområde är att växla upp investeringstakten av solcellsanläggningar på fastigheterna.

I Tyskland fortsätter Hemsös fastighetsförvaltare att fokusera på projektutvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd, förvärv av äldre fastigheter med ombyggnadspotential samt att implementera

och anpassa Hemsös hållbarhetspolicy för det tyska förvaltningsbeståndet. I Finland pågår bland annat arbete med effektivisering av förvaltningen och avtal samt planering för flera energiprojekt med förnybar energi. Dessutom planeras genomförande av den första kundundersökningen för Finland.

Sverige – Standardisering och digitalisering i fokus

Under året har arbetet varit intensivt med att utveckla och säkerställa en enhetlig "Hemsöstandard" oavsett var i Sverige fastigheterna finns.

– En av våra viktigaste uppgifter är att göra hyresgästernas vardag enklare, säger Rikard Nyhrén.



Rikard Nyhrén, Fastighetschef Sverige

I Sverige har hållbarhet haft en central roll i förvaltningsarbetet under 2018. Vi har arbetat metodiskt med att inventera fastighetsbeståndet och satt en utvecklingsplan för respektive fastighet. För att nyttja stordriftsfördelarna har vi arbetat fram koncept och standarder som kan appliceras brett. Ett exempel på det är skolgårdslyftet där vi beslutat om en basnivå för våra utbildningsfastigheters utemiljö. Vi har en tydlig modell för inventering som baseras på forskning och en verktygslåda för åtgärder som alla kan använda.

Andra viktiga områden har varit att öka kvaliteten i fastigheterna och kundnyttan.

–Under året har vi haft fokus på underhållsprojekt samt digitalisering i fastigheterna och har genomfört bra hållbarhetsprojekt, säger Rikard nöjt. Bland annat har vi gjort restaurativa utemiljöer och spännande digitaliseringsprojekt som kommer att främja arbetsmiljön för elever i skolorna.

Digitalisering som global megatrend utvecklar nu fastighetsbranschen som traditionellt sett är relativt konservativ. Hemsö driver på utvecklingen genom att engagera sig i pilotprojekt tillsammans med leverantörer inom proptech och Internet of Things.

Samtidigt sker ett arbete att få fram data från byggnaderna som start-up bolag sedan kan bygga sina produkter med.

–Vi ser digitalisering som ett verktyg vilket naturligt nyttjas inom verksamheten och förädlar vår produkt. Vi har ingen separat digitaliseringsstrategi utan det ska vara en naturlig del av Hemsö generellt, på samma sätt som vi implementerat hållbarhetsarbetet.

"Vi har genomfört bra hållbarhetsprojekt"

Under året har vi ökat antalet anställda inom förvaltningen och ytterligare stärkt vår lokala närvaro. Det är en stark tillväxt med nyproducerade byggnader och förvärv som gör att vi kan skala upp våra Regionkontor ytterligare. Detta arbete fortsätter under 2019 och vi planerar att öppna ett lokalkontor i norra Sverige för att vara närmare våra kunder.

Långsiktig ägare

– Våra hyresgäster ansvarar för viktiga samhällsfunktioner som äldreboenden, skolor och vård. Vårt långsiktiga ägande är en viktig faktor för att vi ska kunna ge dem de bästa förutsättningarna för att bedriva sina verksamheter i Hemsös fastigheter. Det innebär att vi kan ta investeringar som betalar sig på sikt och sätta en strategisk riktning som möjliggör ambitioner inom exempelvis hållbarhet med att bli klimatneutrala.



Sverige

273 fastigheter
33,6 mdkr i fastighetsvärde
72 % av portföljens
marknadsvärde

97,8 % uthyrningsgrad
2 023 mkr hyresvärde
1 286 tkvm uthyrningsbar yta

Fastigheter per kategori

104 Äldreboende
98 Utbildning
60 Vård
11 Rättsväsende

Nya segment och förstärkt förvaltningsorganisation i Tyskland

Under året har Hemsö i Tyskland utökat sin portfölj med flera objekt inom segmentet rättsväsende och utbildning. Därmed har man konsekvent kunnat applicera Hemsös investeringsstrategi, som funnits länge i Sverige, även i Tyskland.



Jens Nagel, Tysklandschef

Hemsö förvärvade under året fyra polisstationer/förvaltningsbyggnader i Tyskland och har i ett samägt bolag med kommunen påbörjat utvecklingen av en ny gymnasieskola i utkanten av Berlin. Skolan ska vara klar för inflyttning i början av 2021.

Tillväxten i segmentet äldreboende har under året varit mindre än tidigare år, då årets prisnivåer varit mycket högre än tidigare men året avslutades med ett par förvärv av äldreboenden.

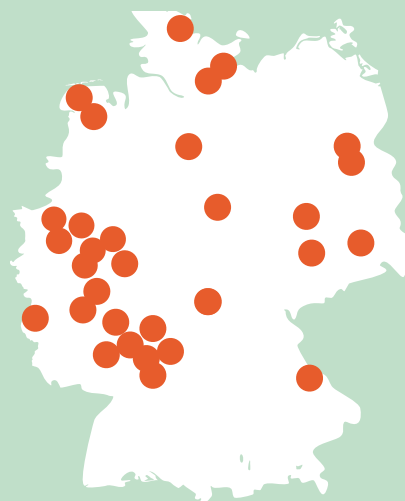
”Vi är mycket stolta över utmärkelsen”

Hemsö har i detta segment istället fokuserat på utvecklingsprojekt i det befintliga beståndet samt ombyggnads- och renoveringsprojekt. Detta är mer resurskrävande än förvärv av befintliga förvaltningsfastigheter och Hemsö har därför förstärkt sin organisation med ytterligare en teknisk förvaltare.

Hemsös aktiviteter i segmentet utbildning har bevakats och också rapporterats mycket positivt i pressen. Detta har delvis satt igång en offentlig debatt kring att använda sig av privat kapital för nybyggnation samt renovering av offentliga skolor. Hemsö gagnas av rapporteringen och kan använda detta som en god referens för en framtida tillväxt inom detta segment.

I slutet av året tilldelades Hemsö Svenska företagarpriset i Tyskland. Priset delas ut av Svenska Handelskammaren, Business Sweden och Sveriges ambassad.

– Vi är mycket stolta över utmärkelsen som är ett bevis på att vi har lyckats etablera oss på den tyska fastighetsmarknaden på ett framgångsrikt sätt, säger Jens.



● Fastigheter

Tyskland

51 fastigheter
7,2 mdkr i fastighetsvärde
16 % av portföljens
marknadsvärde

99,9 % uthyrningsgrad
399 mkr hyresvärde
266 tkvm uthyrningsbar yta

Fastigheter per kategori

43 Äldreboende
4 Utbildning
0 Vård
4 Rättsväsende

Ett spännande år i Finland

Under 2018 genomförde Hemsö ett förvärv i Finland som Jarkko Leinonen, Hemsös Finlandschef, är extra nöjd med.

– Årets höjdpunkt var när vi tog över Konstuniversitets befintliga fastigheter från Helsingfors Universitetsfastigheter Oy, och förlängde hyresavtalet med Konstuniversitet, säger Jarkko.



Jarkko Leinonen, Finlandschef

Förvärvet bestod av tre universitetsfastigheter med Konstuniversitetet som hyresgäst. Konstuniversitetet består av Sibelius-Akademien, Teaterhögskolan och Bildkonstakademien och sitter i anrika lokaler i centrala Helsingfors.

“Vi ser fram emot ett framgångsrikt samarbete!”

– Vi ser fram emot ett framgångsrikt samarbete med Konstuniversitetet och är glada att kunna bidra till universitetets fortsatta utveckling genom flexibla, säkra och trygga fastigheter tillsammans med Konstuniversitetets kunniga och aktiva organisation, säger en nöjd Jarkko.

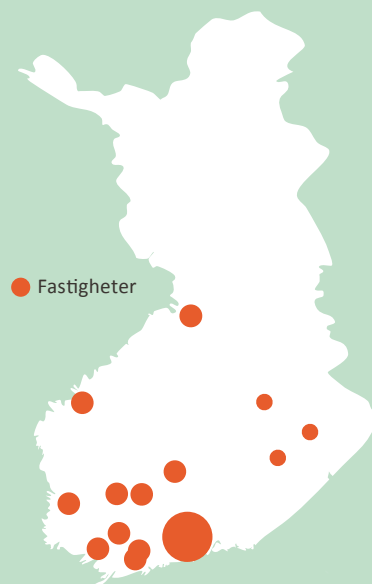
Jarkko berättar vidare att ett nytt steg under året har varit att själva göra större delen av projektutvecklingen i bolaget och har därför anställt en projektutvecklare. Det är strategiskt viktigt att ha egna resurser och utöka samarbetet med finska kommuner för skolor och andra samhällsfastigheter. Hemsö har nu egna resurser på alla områden som leder verksamhet och partnernetverk.

– Som en långsiktig hyresvärd och investerare är det viktigt för Hemsö

att hyresgäster och samarbetspartners kan kommunicera med våra medarbetare. Jag tror att beslutsvägar blir kortare och att engagemanget ökar med en egen organisation, fortsätter Jarkko.

Jarkko är förstås också nöjd med de hyresavtal som förlängts under året till ett hyresvärde om 4,6 miljoner euro per år och att man utöver energieffektiviseringar valt att genomföra BREAAAM In-Use certifieringar för ett par befintliga fastigheter. De fastigheter som valts ut syftar snarare till att lära och fokusera på förbättringar än att försöka nå högsta möjliga certifieringsnivå. En del elavtal har förnyats under året och nu består hela den finska elanvändningen inom Hemsö av grön el. Hemsö fortsätter arbetet med att öka hållbarheten inom den finska portföljen och verksamheten.

– Vi avslutade året med att förvärva Helsingfors tingshus med finska staten som största hyresgäst. Det är glädjande att vi växer i centrala Helsingfors. Som helhet har vi haft ett bra år i Finland och mycket kan hända framöver. Hemsö fortsätter att vara en aktiv aktör genom att förbättra det finska samhällsfastighetsbeståndet och tydliggöra sitt erbjudande till kommuner, stat och andra samhällsoperatörer, avslutar Jarkko.



Finland

41 fastigheter
5,4 mdkr i fastighetsvärde
12 % av portföljens
marknadsvärde

97,1 % uthyrningsgrad
329 mkr hyresvärde
180 tkvm uthyrningsbar yta

Fastigheter per kategori

29 Äldreboende
8 Utbildning
3 Vård
1 Rättsväsande



Källa: Finansdepartementet.

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.

Sverige behöver 700 nya skolor

Två tredjedelar av Sveriges kommuner har akut brist på skollokaler. Klasserna blir större och elever undervisas i tillfälliga moduler och andra lokaler som inte är anpassade för skolverksamhet. Enligt Finansdepartementet väntas antalet elever öka med 175 000 inom en tioårsperiod och 400 nya grundskolor och 300 nya gymnasieskolor behöver tillföras. Behovet av investeringar är extra stort inom grundskolan, men trenden pekar tydligt mot att även behovet av skolfastigheter

på gymnasienivå ökar. Många av Sveriges skolor är uppförda under 60- och 70-talen och har ofta en betydande underhållsskuld, 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 ersättas av 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 genom att helt överlåta fastighetsägande, förvaltning och verksamhetsutövning till privata aktörer.

70 nya äldreboenden per år

Den demografiska utvecklingen visar en dryg 60-procentig ökning av befolkningen över 80 år mellan 2017 och 2030 (källa: OECD). Enligt Boverket behöver det, inom en tioårsperiod, byggas cirka 70 nya äldreboenden per år i Sverige, totalt 700 stycken med 32 000 nya platser. Därutöver tillkommer ersättningsboenden då många gamla äldreboenden inte uppfyller gällande krav och regler.



Första spadtag, äldreboende Kronan, Luleå



Startskottet, Sandbyhov, Norrköping

Långsiktig partner till kommuner

Många kommuner står inför en stor utmaning att bygga samhällsfastigheter den närmaste tiden. För flertalet kommuner och landsting sker nybyggnation med flera års mellanrum. Hemsö däremot, utvecklar varje år flertalet samhällsfastigheter runt om i landet, både till kommunala och privata verksamheter. Det ger Hemsö en bred kunskap och erfarenhet att driva utvecklingen av moderna fastigheter som är hållbara, verksamhetsanpassade och har en god förvaltningsekonomi. Det gör Hemsö

till en långsiktig partner till kommuner att tillsammans klara framtidens behov av samhällsfastigheter.

Långsiktigt ägande

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

konstater, 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 med bolagets hyresgäster. Som ett led i ökat fokus på projektutveckling förstärktes avdelningen med åtta nya medarbetare under året.

Färdigställda projekt

Hemsö har under året bland annat färdigställt Hälsans hus i Kungshamn, Widénska gymnasiet i Västerås, två äldreboenden samt en förskola.

Widénska gymnasiet, Västerås

Widénska gymnasiet i Västerås har färdigställts under årets sista dagar och öppnade i januari 2019. Skolan har plats för cirka 480 elever och en uthyrningsbar yta på 5 300 kvadratmeter.

Hälsans hus, Kungshamn

Hälsans hus i Kungshamn som Hemsö uppfört med Västra Götalandsregionen som hyresgäst i 20 år. Fastigheten färdigställdes i november.

Villa Basilika, Tyresö och Villa Idun, Enköping

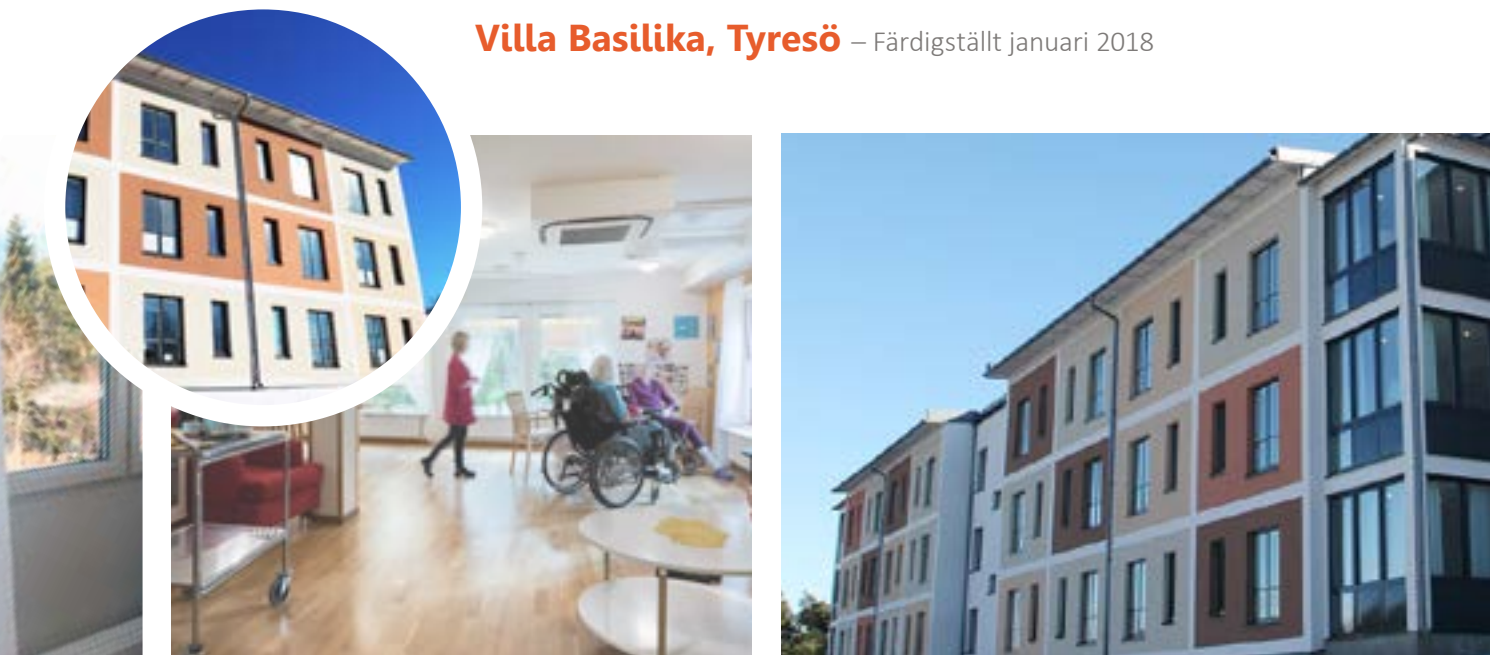
Äldreboendena, Villa Basilika i Tyresö och Villa Idun i Enköping har båda Ambea som hyresgäst och färdigställdes i januari respektive oktober. Boendena är utformade efter hur

modern äldreomsorg bedrivs och har 63 lägenheter vardera fördelat på sex avdelningar.

Järvastadens skola, Solna

Etapp 2 i Järvastadens skola, som öppnade 2017, har också färdigställts. Etapp 2 är en förskola för cirka 200 barn. Även denna byggnad är flexibelt byggd och kan relativt enkelt konverteras till grundskoleverksamhet. Etapp 2 är skolans näst sista etapp.

Villa Basilika, Tyresö – Färdigställt januari 2018



Fastighetskategori: Äldreboende
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 4 300 kvadratmeter
Uthyr vid byggstart: 100 procent

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
Projektbeskrivning: Det nya äldreboendet är ihopkopplat med Hemsös befintliga äldreboende Krusmyntan 2.

Villa Basilika har 63 boendeplatser, fördelat på tre våningsplan samt en suterrängvåning. Boendet vänder sig till personer med demenssjukdom.

Färdigställda projekt 2018

Kommun	Projekt	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Investering, mkr	Hyres-duration, år	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %
Tyresö	Villa Basilika	Äldreboende	4 300	157	15	10	100
Sotenäs	Hälsans hus	Vård	2 600	50	16	3	100
Solna	RWS etapp 2	Utbildning	2 000	76	30	4	100
Enköping	Villa Idun	Äldreboende	4 200	105	16	9	100
Västerås	Widénska	Utbildning	5 300	143	15	11	100
Summa			18 400	531	17	38	

Offentlig hyresgäst
 Privat hyresgäst

Widénska gymnasiet, Västerås – Färdigställt december 2018



Fastighetskategori: Utbildning
Projekttyp: Nybyggnation
Projektyta: 5 300 kvadratmeter
Uthyr vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hyresgäst är Västerås Stad med ett hyresavtal på 15 år. Den nya gymnasieskolan har en idrottsprofil och ligger strategiskt

med närhet till både hockeyhall och fotbollsplaner. Skolan är den första hbtq-certifierade gymnasieskolan i Sverige.

Pågående projekt

Den återstående beräknade investeringsvolymen i Hemsös pågående projektportfölj uppgick vid årsskiftet till 3,8 miljoner kronor. Fem äldreboendeprojekt och tre skolprojekt startades under året.

Stadsutvecklingsprojekt, Sandbyhov Norrköping

Sandbyhov i Norrköping är ett stadsutvecklingsprojekt där Hemsö tillsammans med Norrköpings kommun, utöver samhällsfastigheter, även har tillskapat 50 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter. Tre skolbyggnader byggstartades under året, Apelgården, Ekhöjden och Estethuset. Apelgården är en högstadieskola för 350 elever och Ekhöjden är en F-6 skola för 350 elever. Byggnaderna för både Apelgården och Ekhöjden stod färdiga och invigdes första gången år 1910. Byggnaderna totalrenoveras samtidigt som en tillbyggnation sker för att kunna inrymma skolorna. Estethuset, som blir en helt ny byggnad, kommer att inrymma specialsalar för slöjd, hemkunskap samt teknik och servar både Apelgården och Ekhöjden. Samtliga byggnader hyrs av kommunen i 25 år. Både Apelgården och Ekhöjden ska stå färdiga till terminsstarten hösten 2019 och Estethuset senast till terminsstarten våren 2020.

Nodhuset, som också ligger i området, är en byggnad på totalt 9 000 kvadratmeter, som kommer att inrymma vårdlokaler, butiker samt garage i en låghusdel på tre

våningar och även 42 hyreslägenheter i en höghusdel på sju våningar som byggs ovanpå låghusdelen. Vårdlokalerna på cirka 3 000 kvadratmeter har Region Östergötland som största hyresgäst och en avtalstid på tio år. Bostadsdelen har sålts till det kommunägda bostadsföretaget Hyresbostäder. Byggnaden ska vara färdigställd under tredje kvartalet 2020.

Södra Källtorp, Västerås

Hemsö fick under 2017 uppdraget att förverkliga Västerås stads vision om ett nytt område för samhällsservice i 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. Projektet är i projekteringsfas.

Kronan, Luleå

I början av 2017 förvärvade Hemsö fem fastigheter i Luleå, fyra äldreboenden samt en hälsocentral. I affären ingick även en markanvisning för ett nytt äldreboende. Byggnationen av äldreboendet pågår och färdigställande är beräknat till november 2020. Boendet innehåller 144 lägenheter och ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med kommunen.

Björknäsgården, Boden

2017 vann Hemsö och Norlandia Care en kommunal upphandling i Bodens kommun för att bygga ett äldreboende med 126 lägenheter.

Projektet beräknas vara färdigställt i november 2019. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Norlandia Care.

Villa Boulevard, Kristianstad

Ett nytt äldreboende i Kristianstad med 60 platser och en mindre skollokal. Äldreboendet hyrs i 15 år av Vardaga som är en del av Ambea-koncernen.

Fyllinge, Halmstad

I Halmstad har Hemsö påbörjat byggnation av ett äldreboende med 54 platser med Norlandia Care som hyresgäst i 15 år.

Paradisskolan, Borlänge

Hemsö vann under våren en LOU-upphandling av Paradisskolan i Borlänge. Skolan dimensioneras för 600 elever i årskurserna F-5 samt en idrottshall. Byggnationen sker enligt konceptet "Skola mitt i byn" med fokus på samutnyttjande och flexibilitet. Skolan är i planeringsfas och bedöms upphandlas under maj 2019 med färdigställande till terminsstart hösten 2020. Ett 20-årigt avtal har tecknats med kommunen.

Dadendorf, Tyskland

Under hösten kom Hemsö överens med den tyska staden Zossen, söder om Berlin, att tillsammans utveckla en gymnasieskola. Projektet är Hemsös första skolprojekt i Tyskland. Skolan kommer att ha plats för 1 000 elever. Byggstart skedde omgående och skolan beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2021. Ett 20-årigt hyresavtal har tecknats med staden Zossen.

Hemsös största pågående projekt >100 mkr

Kommun	Projekt	Fastighets-kategori	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning i hyresvärde efter projekt, mkr	Uthyrningsgrad, %	Beräknat färdigt, år
Solna	Patienten 1 ¹⁾	Vård	21 260	1 849	677	91	84	2020
Stockholm	Princeton 1 ¹⁾	Vård	22 360	1 397	730	77	1	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	15 160	469	435	29	100	2021
Zossen	Dadendorf	Utbildning	16 300	485	483	25	100	2021
Luleå	Kronan	Äldreboende	11 990	287	232	21	100	2020
Norrköping	Sandbyhov	Utbildning	10 230	248	133	19	100	2020
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 050	246	82	20	100	2019
Norrköping	NOD-huset	Vård	6 800	247	231	13	89	2020
Helsingfors	Konstuniversitetet	Utbildning	4 100	151	111	13	100	2019
Staffanstorps	Villa Vikhem	Äldreboende	4 100	126	41	9	100	2019
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 430	131	130	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 870	107	105	8	100	2020
Summa			130 650	5 743	3 390	335	70	

1) Projekten bedrivs i bolag samägda med SveaNor.

Offentlig hyresgäst

Privat hyresgäst

Några av Hemsös pågående projekt

Sandbyhov, Norrköping

Fastighetskategori: Äldreboende, utbildning och vård.

Projekttyp: Stadsutvecklingsområde

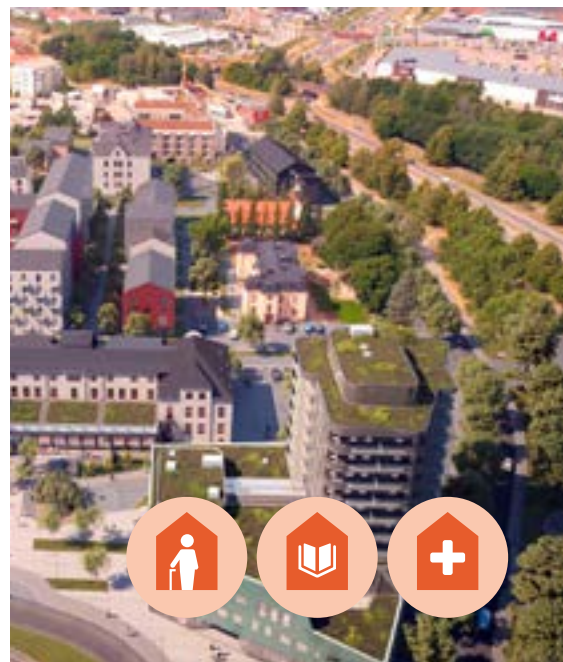
Projekttyta: 17 000 kvadratmeter exkl. bostäder

Byggstart: 2018

Uthyr vid byggstart: 100 procent

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Projektbeskrivning: Utvecklingen av området fortsätter med bland annat äldreboende, grundskolor, förskola och en nybyggnation omfattande folkandvård, vårdcentral samt bostäder. Skolorna omfattar Ekhöjden åk F-6, Apelgården åk 7-9 och Estethuset med specialsalar. Hyresavtal har tecknats med Norrköpings kommun på 25 år avseende skolbyggnader samt med Region Östergötland på tio år. Området beräknas vara färdigutvecklat i slutet av 2020.



Kronan, Luleå

Fastighetskategori: Äldreboende

Projekttyp: Nybyggnation

Projekttyta: 12 000 kvadratmeter

Byggstart: 2018

Uthyr vid byggstart: 100 procent

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Projektbeskrivning: I maj byggstartade Hemsö ett nytt vård- och omsorgsboende i Luleå. Boendet får 144 platser med cirka 12 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta beläget i den nya stadsdelen Kronan. Beräknad investering uppgår till 287 miljoner kronor. Luleå kommun har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Boendet beräknas stå klart i november 2020.

Dadendorf, Tyskland

Fastighetskategori: Utbildning

Projekttyp: Nybyggnation

Projekttyta: 16 300 kvadratmeter

Byggstart: 2018

Uthyr vid byggstart: 100 procent

Projektbeskrivning: Hemsö har under sista kvartalet 2018 byggstartat en högstadies- och gymnasieskola i Zossen söder om Berlin. Hyresgäst är staden Zossen som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Skolan byggs för 1 000 elever och beräknas att vara färdigställd under första kvartalet 2021.





Första spadtaget för Villa Basilika, Tyresö – Äldreboende



Att utveckla hållbara samhällsfastigheter

En viktig del i Hemsös projektutvecklingsprocess är den löpande analysen av förutsättningarna i respektive kommun och lokalbehovens förändring 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, där Hemsö fokuserar på energi, inomhusmiljö och materialval.

I samhällsfastigheter i allmänhet, och förskolor och skolor i synnerhet, är det viktigt att de material som byggs

in inte är farliga för människors hälsa eller vår miljö. 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 2018 har 92 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 Miljödata även ska användas vid ombyggnationer och i löpande underhåll av fastigheterna.

Kvalitetsuppföljning

Under 2018 har Hemsö systematiserat kvalitetsuppföljningen av färdigställda projekt. Syftet är att genom erfarenhetsåterföring förbättra processen från projektstart till överlämningen till förvaltningen.

Uppföljningen genomförs av kvalitetsansvarig på Hemsö tillsammans med projektledare, projektchef, förvaltare och teknisk förvaltare. Den sker sex månader efter färdigställande och därmed kan även hyresgästernas erfarenheter och synpunkter beaktas.

Driver utvecklingen

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. Den kunskapen använder vi för att driva utvecklingen framåt och utveckla nya kostnadseffektiva samhällsfastigheter.

Hemsö utvecklar enbart projekt i syfte att långsiktigt äga dem. Vi utgår alltid från verksamheten i samband med att ett projekt inleds. Våra fastigheter är en viktig funktion för



Utbildning, Sandbyhov, Norrköping. Nils Styf, Vd



Utbildning, RWS Järvastaden, Solna

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 tid.

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

Fokus och utveckling 2019

Hemsö kommer 2019 att fokusera på att utveckla samhällsfastigheter på egen mark eller mark som ägs genom

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 standardiserade ramhandlingar för äldreboende och skolor.



Medarbetare

För att skapa gemensam framgång för alla – från hyresgäster till investerare – krävs kunskap, omtanke och engagemang. Därför är våra medarbetare vår viktigaste tillgång och helt avgörande för hur vi lyckas nå våra mål.

Attraktiv arbetsplats

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

Hemsö erbjuder kontinuerlig kompetensutveckling genom att bland annat ge medarbetarna utökat ansvar och mer avancerade arbetsuppgifter och givetvis även genom olika typer av utbildning. För att ytterligare stimulera och utveckla medarbetarna tittar vi alltid först på möjligheten att rekrytera internt. Under året har flera befintliga medarbetare rekryterats till nya roller, vilket visar på en god kompetens i bolaget. Det är samtidigt ett gott betyg i möjligheten att utvecklas inom företaget.

För att attrahera unga talanger möter Hemsö varje år studenter. Detta sker exempelvis vid arbetsmarknadsdagar eller vid träffar där studenter bjuds in till Hemsös huvudkontor. Bolaget erbjuder även sommarjobb, praktik och stöd vid examensarbete till flera unga studenter inom samhällsbyggnad och förvaltning. Under 2018 anställde Hemsö sin fjärde trainee och flera unga talanger. För Hemsö är det viktigt att anställa människor med olika perspektiv och erfarenheter. Det bidrar till en bredare kunskapsbas inom bolaget och ett mer dynamiskt arbetsklimat.

Årets karriärföretag – igen!

För tredje året i rad utsågs Hemsö till Årets karriärföretag. En bra kvalitetsstämpel som betyder att juryn klassar Hemsö som ett av Sveriges 100 bästa företag när det kommer till att erbjuda sina medarbetare särskilt goda utvecklings- och karriärmöjligheter.

Värdefull praktik

Hemsö har sedan tidigare ett mål att varje år kunna erbjuda personer som står långt från arbetsmarknaden, värdefull praktik och arbetslivserfarenhet. Under 2018 har Hemsö haft ett flertal praktikanter i olika former.

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

Utvecklande ledarskap

För Hemsö är det viktigt att visa på gott ledarskap med starka ledare som kan motivera, utveckla och stödja sina kollegor. Därför genomgår alla chefer bolagets ledarutvecklingsprogram. Programmet innehåller moduler med bland annat kommunikationsträning, feedback och gruppdynamik med fokus på affären. Alla chefer har även erhållit individuell coaching med extern coach.



Långsiktigt och strategiskt HR-arbete

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. Som bas 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 ta till sig Hemsös värdeord – närvarande, ansvarstagande och utvecklande. Under 2019 kommer även en internationell Hemsöskola att genomföras då flera nya medarbetare börjat i Tyskland och Finland. Årligen genomförs också Hemsödagarna, 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 2018 visar generellt mycket fina resultat med högt engagemang och ledarskapsindex. Även psykosocialt index visade en välfungerade psykosocial arbetsmiljö. Mätningen följdes dessutom upp via en pulsmätning efter sommaren för de områden som kunde förbättras, exempelvis rimlig stressnivå, återhämtning, stöd från chef och kontakt vid kränkning. Efter mätningen

går varje avdelning igenom resultatet och skapar handlingsplaner för att åstadkomma förbättringar.

Kunskapspridning med hög närvaro

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

Många medarbetare inom Hemsö har unika spetskunskaper. För att sprida den kunskapen har Hemsö sedan 2017 instiftat Samhällsskolan. En skola utan fasta scheman. När tid och möjlighet ges får medarbetare berätta och vidareförmedla just sin specialitet och arbetsvardag.



Det har varit en mycket uppskattad form av kompetensöverföring. Under året har det bland annat lärts ut förhandlingsteknik, retorik, finansiell analys och teori för icke-ekonomer.

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.

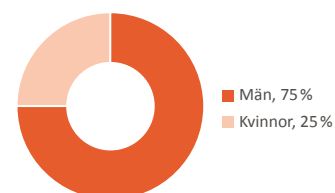
Under året genomfördes flera träningstävlingar för att motivera alla medarbetare till daglig fysisk aktivitet och motion. Långsiktigt bedöms motion ha positiva effekter på både fysiska och psykiska symptom som exempelvis stress. Under 2018 uppgick Hemsös frisknärvaro till 98,9 procent (98,7) och inget olycksfall eller dödsfall som kan relateras till arbetet har skett.

Mångfald och jämställdhet

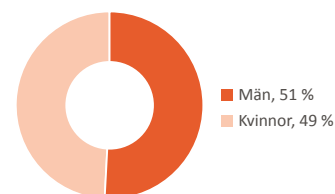
Variation vad gäller till exempel kön, ålder och bakgrund är viktig för Hemsös utveckling och konkurrenskraft. Hemsö utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att alla oavsett exempelvis kön, etnisk och kulturell bakgrund, samt ålder ska ges samma möjligheter till utveckling.

Hemsö har en nolltolerans gentemot trakasserier och ett tydligt förebyggande arbete. Bolaget mäter och följer regelbundet upp detta i bland annat medarbetarundersökningen. Under 2018 genomfördes en lönekartläggning som liksom föregående år visar att det inom Hemsö inte finns någon löneskillnad som kan härledas till kön. Att skapa ett arbetsklimat som genomsyras av mångfald är ett långsiktigt och omfattande arbete. Det innebär att skapa förutsättningar för att ta tillvara alla medarbetares individuella förmågor och tillgångar och även att arbeta förebyggande mot diskriminering, mobbning och fördomar.

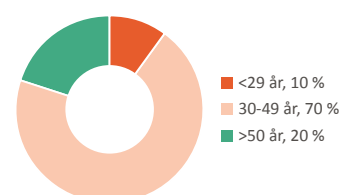
Könsfördelning ledning



Könsfördelning totalt



Åldersfördelning





I nya roller under året

Hemsö tittar alltid först på möjligheten att rekrytera internt när tjänster ska tillsättas. Detta för att stimulera och utveckla medarbetare. Under året har flera befintliga medarbetare rekryterats till nya roller, bland annat Andrea Cedwall som transaktionschef och David Magnusson som projektledare.



Andrea Cedwall,
ny transaktionschef

Vilka tidigare roller har du haft inom Hemsö?

– Jag har tidigare arbetat som affärsprojektledare inom Strategi och transaktion.

Vad fick dig att vilja byta tjänst?

– Jag gillar Hemsös ledarskapsfilosofi med ett värderingsstyrt ledarskap. Det passar bra ihop med min egen filosofi att man kommer längst som team. Teamet jag ska leda är en ambitiös och kompetent grupp med otroligt många bra idéer, så valet var enkelt även ur det perspektivet.

Vilka utmaningar ser du i din nuvarande roll?

– Att ta ett steg i taget i det jag vill bidra med i ledarskapet och inte försöka göra allt på en gång.

Samarbete mellan avdelningar i och med att Hemsö växt med många nya medarbetare.



David Magnusson,
ny projektledare

Vilka tidigare roller har du haft inom Hemsö?

– Jag har tidigare arbetat som inköpsansvarig på Hemsö. Under sommaren 2018 gick jag över till projektutvecklingsavdelningen som projektledare. Redan från april gick jag över till min nya tjänst på 50 procent samtidigt som jag var kvar som inköpsansvarig på 50 procent. Det har gjort att jag kunnat behålla kontrollen över inköp samtidigt som mitt nya arbete påbörjades. Sedan augusti 2018 arbetar jag heltid som projektledare.

Vad fick dig att vilja byta tjänst?

– Inköpsarbetet övergick från utveckling till förvaltning. Jag behövde nya utmaningar och såg det som ett naturligt steg att gå från inköp till projektutveckling. Min bakgrund som civilingenjör, väg- och vattenbyggnad från KTH och entreprenaderfarenhet från bland annat Skanska Stålteknik, NCC, Arcona och Peab Bostad, ger mig god kunskap om byggprocessen.

Hur har det gått att komma in i din nya tjänst?

– Det har gått bra. Jag fick en rivstart eftersom jag tog över två pågående entreprenader och hjälpte transaktion med ett förvärv under sommaren. Under hösten startade jag två nya entreprenader och ett utvecklingsprojekt inom digitalisering, det senare innebär installation av smart belysning på en skola i syfte att förbättra arbetsmiljön och skolresultaten.

Vilka utmaningar ser du i din nuvarande roll?

– I takt med att Hemsö växer kräver det metoder, rutiner och system för att förbättra strukturer och uppföljning. En spännande uppgift som kräver hög kompetens och nya sätt att tänka kring exempelvis digitalisering. Det kommer att ge Hemsö nya affärsmöjligheter men kräver också nya arbetssätt inom både projektutveckling och fastighetsdrift.



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. Hållbarhetsarbetet samordnas via Hemsös hållbarhetsråd. I rådet, som hålls av Hemsös hållbarhetschef, diskuteras aktuella frågor, beslut fattas i strategiska hållbarhetsfrågor och uppföljning sker av hållbarhetsmålen. Hemsös fastighetschef är ansvarig för hållbarhet i koncernledningen. För fastighetsrelaterade hållbarhetsfrågor i Finland och Tyskland ansvarar respektive landschef.

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 och affärsplaneringen.

Värderingar

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 samarbetspartners.

För att tydliggöra de viktigaste ställningstagandena kopplat till affärsetik har en intern uppförandekod tagits fram. Under året som gått har det varit ett tema med övningar och diskussioner relaterade till denna uppförandekod. Casen har använts på både Hemsös chefsdagar och Hemsöskolan, som är en del i introduktionen för alla nyanställda. Planen är att utbilda hela Hemsös personal under 2019.

Sedan 2016 finns en whistleblower-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. För att motverka risken för korruption har rutiner för inköp och attestregler tagits fram. Hemsö har sedan tidigare en extern uppförandekod för leverantörer.

Under 2018 har inga korruptionsincidenter eller lagöverträdelser med koppling till Hemsös verksamhet rapporterats. Ett ärende påkallades under året via Hemsös whistleblower-funktion. Ärendet har utretts men inga åtgärder bedömdes nödvändiga.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Hållbarhetsarbetets inriktning granskas årligen som en del av Hemsös omvärldsanalys och strategiarbete. Under 2018 har Hemsö genomfört en väsentlighetsanalys och en intressentdialog med Hemsös olika intressenter. Resultatet blev en uppdatering av vilka områden som Hemsö ska fokusera på i det fortsatta arbetet med hållbarhet. 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.

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.
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang.

Klimatet

Under 2018 har analys och workshop kring Hemsös strategiska överväganden för klimatet genomförts. Arbetet med klimatfrågan på Hemsö har även innefattat hur Hemsö genom verk-

samheten påverkar klimatet och hur förändringar i klimatet kan komma att påverka Hemsö. Det senare är en del av det förebyggande arbetet och riskhantering inom såväl förvaltning som projekt och förvärv. Hemsös fokus och målsättning är alltjämt på energianvändning, minimering av koldioxidutsläpp och att arbeta med energieffektivisering. Ambitionen är att uppdatera målsättningarna och utveckla klimatstrategin under nästa år. Idag följs årligen Hemsös klimatpåverkan upp i en klimatrapport i enlighet med GHG-protokollet.

GRESB Green Star

Sedan 2014 rapporterar Hemsö sitt hållbarhetsarbete till GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), som är en global årlig utvärdering av hållbarhetsarbetet på företags- och portföljnivå. Sedan 2016 har Hemsö uppnått den högsta ratingen, Green Star. 2018 fick Hemsö 55 poäng, vilket var något lägre än föregående år. Under 2019 kommer förbättringar vidtas kring genomförande och rapportering. Målsättningen för Hemsö är att årligen förbättra resultatet genom analys och genomförande av förbättringar.

Miljöcertifieringar

Hemsö hade vid utgången av 2018 23 miljöcertifieringar fördelade på 21 fastigheter. Certifieringarna utgörs av 15 Miljöbyggnad, 3 LEED, 1 Breeam, 2 BREEAM In-Use samt 1 DGNB. Därtill hade Hemsö en kvarstående Green building-certifiering.

Hemsö har beslutat att fasa ut certifieringarna med Green building och inte förlänga dessa, då det inte längre tjänar samma syfte för Hemsö som tidigare. Green building är inriktad på energibesparing på fastigheterna. Hemsös strategi är att fortsatt fokusera på energieffektivisering i form av såväl driftoptimering och energiprojekt med bland annat installation av förnybar energi såsom solceller och geoenergi.

Hemsö fick sin första miljöcertifierade fastighet i Finland under 2017 (BREEAM In-Use) och under 2018 fick Hemsö de två första certifieringarna i Tyskland (LEED och DGNB). 2019 väntas fler miljöcertifieringar komma in i beståndet i Hemsös alla tre verksamhetsländer genom bland annat projekt och projektförvärv. Därutöver kommer Hemsö öka ambitionsnivån för certifieringar för befintligt bestånd.

BREEAM In-Use

Under 2018 har Hemsö genomfört pilotprojekt för att certifiera två fastigheter enligt BREEAM In-Use med målet att nå nivån "very good", vilket uppnåddes. Det är Hemsös första miljöcertifieringar för befintligt bestånd och med fokus på förvaltning. Hemsö planerar att även genomföra pilotprojekt med två stycken certifieringar enligt BREEAM In-Use i Finland i början av 2019 samt utvärdera möjligheterna att även genomföra certifieringar i Tyskland. Målsättningen för 2019 är totalt 10 stycken nya BREEAM In-Use certifieringar.

Skolgårdslyftet

För att höja kvaliteten på befintliga förskole- och skolgårdar har Hemsö beslutat att genomföra Skolgårdslyftet. Satsningen ska bidra till ökad

social hållbarhet genom att förbättra utemiljön på förskolor och skolor, vilket är positivt för alla som vistas där, barn såväl som vuxna. Skolgårdslyftet innebär att Hemsö satsar 30 miljoner för att identifiera och genomföra åtgärder som ökar kvaliteten på hela det befintliga beståndet. Planen är att inom fem år inventera samtliga skolgårdar.

Samhällsengagemang

Hemsös kärnverksamhet och affärsidé att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter, och därmed bidra med social infrastruktur, kan i sig ses som ett samhällsengagemang. Under de senaste tre åren har exempelvis Hemsös nyproduktion av äldreboenden och skolor inneburit skapandet av fler än 400 nya äldreboendeplatser och fler än 4200 nya elevplatser i skolor, från förskoleplatser till högskola.

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 forskningsprojekt.

I samverkan med andra fastighetsbolag och Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU i Alnarp deltar vi i ett projekt med Vinnova med fokus på gröna utemiljöer och dess betydelse för arbetsmiljön. Syftet 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 prestationer.

Vi arbetar även med så kallade "multihus" 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 i olika forum för hållbarhetsfrågor, bland annat 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 (SGBC). Hemsö deltar under 2018 därtill i SGBCs forsknings- samt kvalitetsråd.

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 människor i Hemsös fastigheter, med syftet att underlätta och berika deras vardag. Under 2018 gick gåvan främst till stimulerande aktiviteter till elever på skolor med syftet att ge glädje och motivera kunskap på olika sätt.

Exempel på årets gåvor var ett bidrag till ett besök på Fotevikens museum i Höllviken och där uppleva vikingamiljö på riktigt; bidrag för ensamkommande på ett boende i Rosengård för en stugövernattning i Mälarhusen på Österlen för ungdomar under sommarlovet; bidrag för att göra om musiksalen i Ektorps skola i Nacka från en tråkig källarlokal till en inspirerande lärandemiljö. Hemsö arrangerade även bland annat en utflykt för boende på ett äldreboende till en fotbollsarena i Gävle för att se på fotboll och grilla korv.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Hemsö Fastighets AB, org nr 556779–8169 avger härmed årsredovisning avseende verksamhetsåret 2018 för koncernen och moderbolaget.

Om verksamheten

Hemsö är 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 2018 ägde Hemsö 365 fastigheter med ett marknadsvärde om 46,2 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.

Hemsö presenterar vissa mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Beräkningar och definitioner av dessa nyckeltal återfinns på sidan 136–138.

Intäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 2 618 mkr (2 375) under 2018, en

Förvaltningsresultat

Mkr	2018	2017	Δ %
Fastighetsintäkter	2 618	2 375	
Fastighetskostnader	-668	-587	
Driftnetto	1 950	1 788	9,1 %
Central administration	-146	-130	
Resultat intresseföretag	11	1	
Rörelseresultat	1 815	1 659	9,4 %
Finansiella poster	-372	-345	
Förvaltningsresultat	1 443	1 314	9,8 %
Överskottsgrad	74,5 %	75,3 %	
Rörelsemarginal	69,3 %	69,9 %	

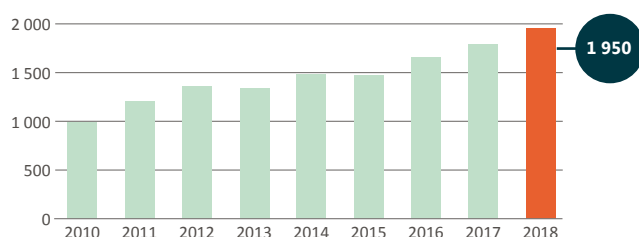
ökning med 10,2 procent. Ökningen är ett resultat av genomförda förvärv, slutförda projekt och investeringar i befintlig portfölj. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 51 mkr (25) motsvarande 2,5 procent (1,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid årets utgång till 98,3 procent (98,3) och den ekonomiska vakansen uppgick till 49 mkr (42). Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 2 750 mkr (2 492). Hemsös hyresavtal innefattar som regel hyresbestämmelser om KPI-indexering och är därmed inflationskyddade. Hyresdurationen ökade till 9,7 år (9,2). Hyresgästernas höga kreditvärdighet medför minimala kreditförluster.

Kostnader

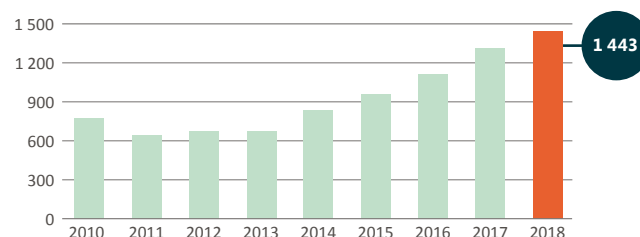
Hemsös fastighetskostnader består till största delen av driftkostnader såsom fastighetsskötsel, värme, el och vatten samt kostnader för löpande och planerat underhåll. Fastighetskostnaderna uppgick till 668 mkr (587), en ökning med 81 mkr, motsvarande 13,8 procent. Ökningen är främst hänförlig till en större fastighetsportfölj och ökade kostnader för planerat underhåll.

I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 66 mkr motsvarande 13,2 procent till följd av ökade kostnader för planerat underhåll.

Driftnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Driftnetto

Driftnettet ökade med 162 mkr till 1 950 mkr (1 788), en ökning med 9,1 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv samt färdigställda projekt. Överskottsgraden uppgick till 74,5 procent (75,3), en minskning med 0,8 procentenheter jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

I jämförbart bestånd uppgick driftnettet under 2018 till 1 518 mkr, vilket är en minskning med 1,1 procent jämfört med föregående år.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -372 mkr (-345). Det ökade finansnettot förklaras av att den räntebärande skulden ökat med 4 154 mkr till 29 728 mkr (25 575). Räntebindningen har ökat till 5,9 år (5,1) samtidigt som genomsnittsräntan har sjunkit till 1,3 procent (1,5). Finansnettot består av räntekostnader om -381 mkr (-343) övriga finansiella kostnader om -41 mkr (-43), ränteintäkter om 2 mkr (2) samt övriga finansiella intäkter om 48 mkr (39).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 443 mkr (1 314), en ökning med 9,8 procent. Ökningen är hänförlig till en större fastighetsportfölj.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 46 236 mkr (38 883) vid slutet av 2018. Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden

till 2 060 mkr (1 682), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 2 088 mkr (1 761) och realiserad värdeförändring uppgick till -28 mkr (-79). Värdeförändringen beror på sänkta avkastningskrav i Sverige, Tyskland och Finland men är även hänförlig till färdigställda projekt och nyuthyrningar.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgår till -502 mkr (-540) varav aktuell skatt utgör -36 mkr (-63) och uppskjuten skatt utgör -466 mkr (-477). Med anledning av att riksdagen fattade beslut om ändrad skattelagstiftning har uppskjuten skatt i Sverige räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. Förändringen av skattesats från 22,0 till 20,6 procent har givit en positiv resultateffekt om 174 mkr.

Årets resultat

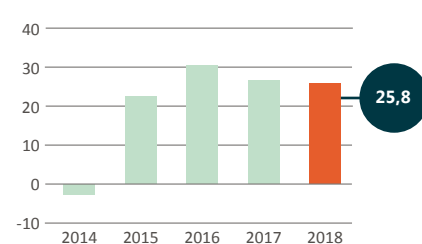
Årets resultat före skatt uppgick till 3 594 mkr (3 131) och årets resultat efter skatt uppgick till 3 092 mkr (2 591), motsvarande en ökning om 19,3 procent jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat, större positiva värdeförändringar och en lägre skattebelastning.

Lönsamhet

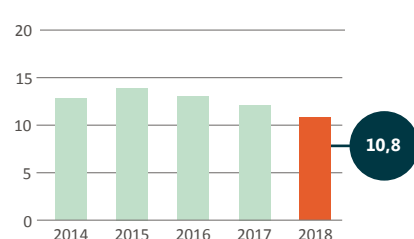
Avkastningen på eget kapital uppgick till 25,8 procent (26,6). Avkastningen på förvaltningsresultat uppgick till 10,8 procentenheter (12,1).

Totalavkastningen uppgick till 9,7 procent (9,8).

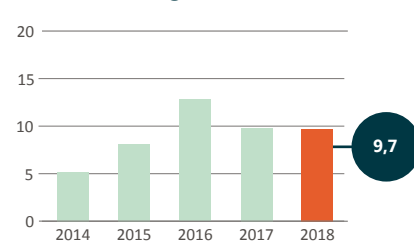
Avkastning på eget kapital, %



Avkastning förvaltningsresultat, %



Totalavkastning, %



Fastighetsbeståndets utveckling 2018

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	38 883	346
Förvärv	3 135	29
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	2 660	
Avyttringar	-867	-10
Utrangeringar	-44	
Valutakursförändringar	381	
Orealiserade värdeförändringar	2 088	
Redovisat värde vid årets slut	46 236	365

Beräkning direktavkastning

	Mkr
Driftnetto enligt resultaträkning	1 950
Justering för 12 månaders innehav	82
Justering projektfastigheter	-137
Justerat driftnetto, 12 månaders innehav exklusive projektfastigheter	1 895
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	46 236
Justering projektfastigheter	-7 700
Justerat bokfört värde på fastigheter	38 536
Direktavkastning	4,9%

Investeringar

Med investeringar avses investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv. Under året har Hemsö investerat 5 795 mkr (4 858) varav 3 135 mkr (2 668) avser förvärv och 2 660 mkr (2 190) avser ny-, till- och ombyggnation. 2 303 mkr (1 851) investerades i nyproduktion och 357 mkr (339) avsåg till- och ombyggnation. För samtliga pågående projekt med projektvolym över 20 mkr uppgår den återstående investeringsvolymen till 3 592 mkr (3 687).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 1 430 mkr (1 341) och det operativa kassaflödet uppgick till 1 383 mkr (1 272). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 010 mkr (-3 493) samtidigt som ökad upplåning påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 2 923 mkr (2 361). Sammantaget har likvida medel minskat med -657 mkr (216) under perioden.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick till 63 mkr (56) och består av arvoden för utförda tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -158 mkr (-145). Rörelseresultatet uppgick till -95 mkr (-89) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 227 mkr (-317). Tidigare år har orealiserade värdeförändringar avseende finansiella instrument endast redovisats i koncernen. Till följd av ändrade redovisningsregler som trädde i kraft vid årsskiftet ska orealiserade värde-

förändringar på finansiella instrument redovisas även i moderbolaget. Denna principförändring medförde en engångspost om -544 mkr som eliminerats i koncernen.

Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 102 (105) anställda varav 49 (53) kvinnor. Av samtliga medarbetare är 93 (98) anställda i Sverige, 5 (4) i Tyskland och 4 (3) i Finland.

Hållbarhetsarbete

I enlighet med ÅRL 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 135 i detta dokument. Hemsös hållbarhetsarbete utgår från en koncerngemensam policy och rapporteras enligt Global Reporting Initiatives riktlinjer GRI standards. Hållbarhetsarbetet 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.
- Lokal samhällspåverkan och samhällsengagemang.

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.

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 2018 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 29 april 2019 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).

Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Totalt
Antal, st	176	110	63	16	365
Uthyrningsbar yta, tkvm	760	555	273	144	1 732
Hyresduration, år	9,5	12,0	7,0	6,9	9,7
Fastighetsvärde, mkr	18 954	15 756	7 845	3 681	46 236
Hyresintäkter, mkr	1 080	849	440	238	2 607
Driftnetto, mkr	824	626	310	190	1 950
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,6	98,6	95,1	97,4	98,3
Direktavkastning, %	4,8	4,8	5,5	5,5	4,9

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	87 192 986
Överkursfond	2 500 000 000
Årets resultat	484 989 405
Redovisat värde vid periodens slut	3 072 182 391

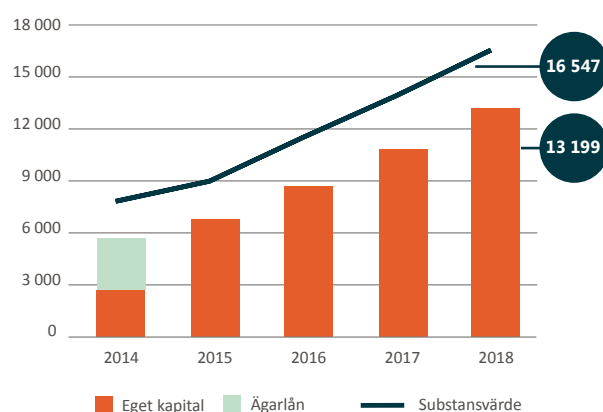
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	721 500 000
Till ny räkning överföres	2 350 682 391
Summa	3 072 182 391

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.

Utveckling eget kapital, mkr



Balansräkning

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Fastigheter	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668
Övriga tillgångar	720	660	392	443	209
Kassa	450	1 134	932	157	107
Tillgångar	47 406	40 677	34 953	27 102	24 984
Eget kapital	13 199	10 795	8 673	6 764	2 682
Ägarlån	0	0	0	0	3 000
Räntebärande skulder	29 728	25 575	22 442	17 433	16 507
Derivat	281	544	724	679	826
Uppskjuten skatt	3 067	2 591	2 104	1 518	1 289
Övriga skulder	1 131	1 172	1 010	708	680
Eget kapital och skulder	47 406	40 677	34 953	27 102	24 984
Utbetalning till ägare					
Betald utdelning	657	555	585	265	124
Betalda ägarräntor	0	0	0	53	210
Totalt	657	555	585	318	334
Finansiell motståndskraft					
Eget kapital och ägarlån	13 199	10 795	8 673	6 764	5 682
Soliditet, %	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7
Substansvärde	16 547	13 930	11 501	8 961	7 797
Justerad soliditet, %	34,9	34,2	32,9	33,1	31,2

Finansiering

Hemsös finansiering syftar till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och låga finansieringskostnader. Under 2018 har Hemsö fortsatt att diversifiera upplåningen och aktivt arbeta med att förlänga bolagets kapital- och räntebindning.

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 långgivare 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 de senaste åren präglats av historiskt låga räntor och överlag låga kreditmarginaler till följd av fortsatta centralbanksstimulanser.

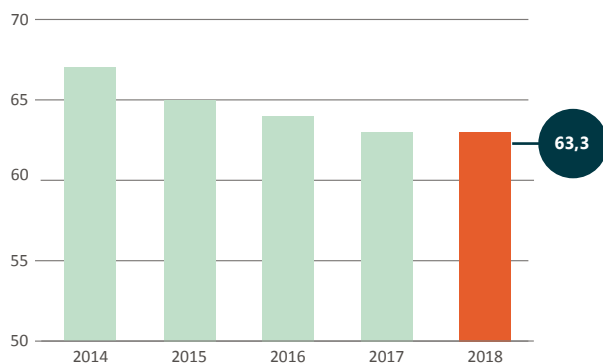
Kapitalstruktur

Tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 47 406 mkr (40 677). Hemsö finansierar sin verksamhet med eget kapital om 13 199 mkr (10 795), räntebärande skulder om 29 728 mkr

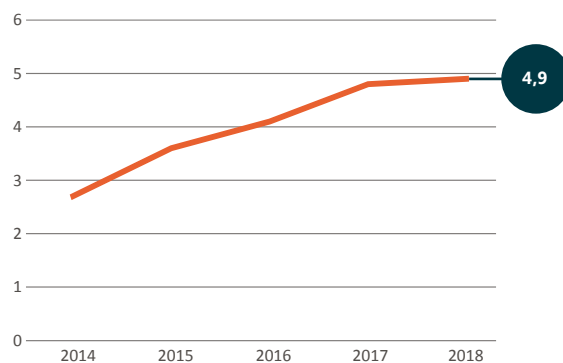
(25 575), uppskjuten skatteskuld om 3 067 mkr (2 591) och övriga skulder om 1 131 mkr (1 716).

De räntebärande skulderna uppgick till 29 728 mkr (25 575) och fördelades på icke säkerställda obligationer om 23 679 mkr (20 317), företagscertifikat om 4 449 mkr (4 038), samt icke säkerställda banklån om 1 600 mkr (0). Hemsö hade vid årsskiftet en belåningsgrad på 63,3 procent (62,9).

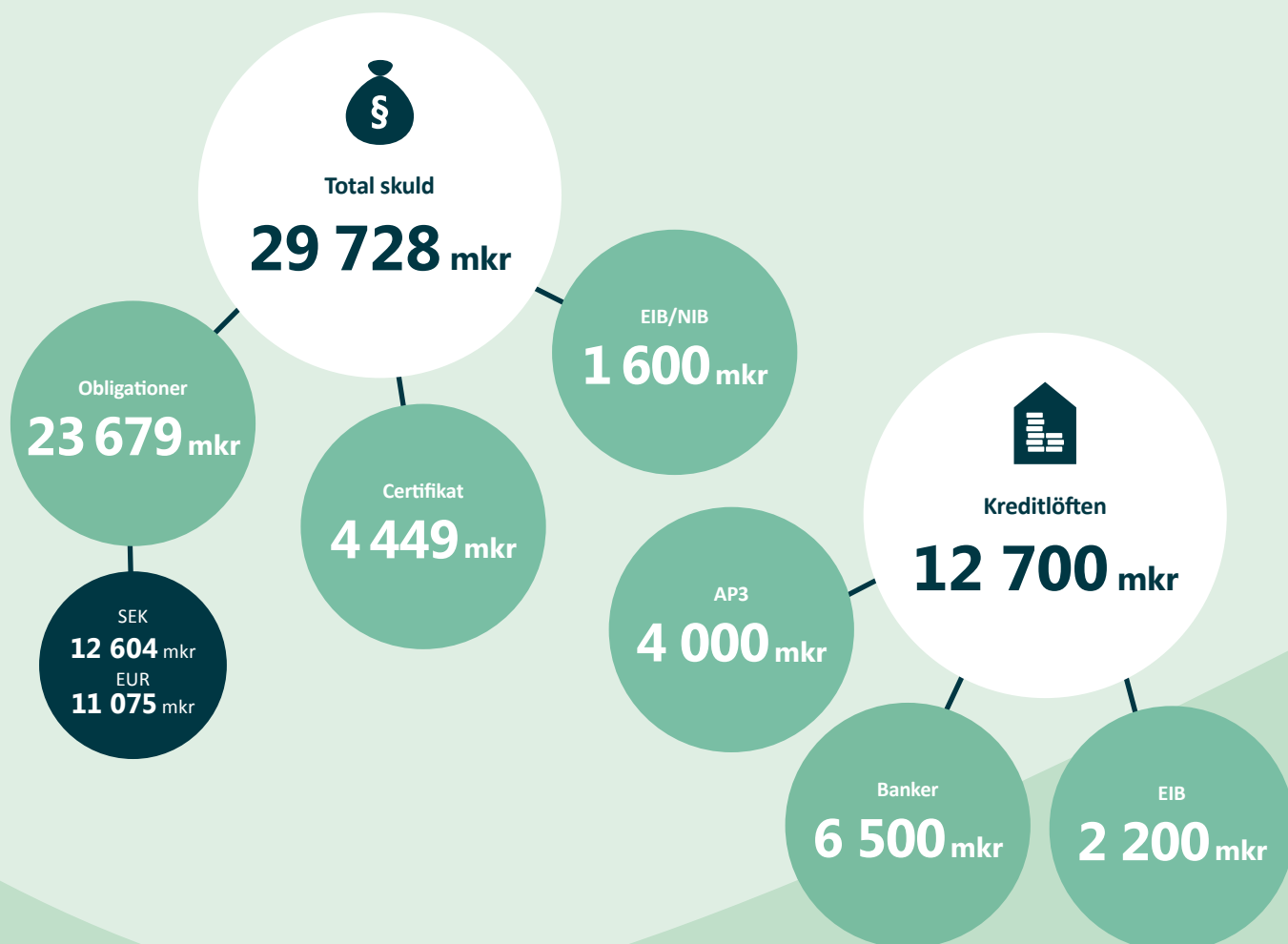
Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr

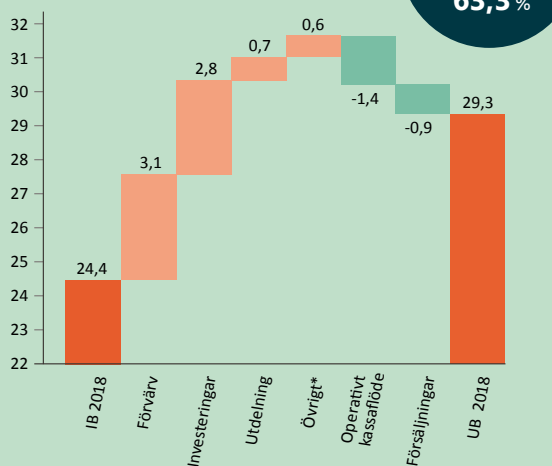


Finansieringskällor



Kapitalstruktur

Förändring nettoskuld, mdkr



Förändring eget kapital, mdkr



*Rörelsekapital, valutaeffekter och justeringsposter

S&P Global Ratings

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

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

Bred upplåningsbas

Hemsö är en etablerad aktör på den svenska och europeiska obligationsmarknaden. Hemsö hade per årsskiftet 12 604 mkr (11 660) i utestående obligationer i den svenska kapitalmarknaden, vilket gör bolaget till en av de största emittenterna i Sverige. Sedan september 2016 har Hemsö emitterat obligationer på den europeiska marknaden och har per årsskiftet motsvarande 11 075 mkr (8 657) utestående i EUR obligationer vilket gör Hemsö till ett etablerat namn bland europeiska investerare. Under året har Hemsö ytterligare breddat investerarbasen genom upplåning från Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Nordiska Investeringsbanken (NIB).

Fokus på stabila kassaflöden

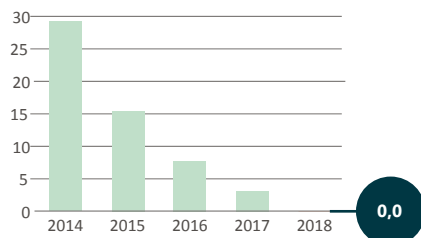
Hemsö arbetar aktivt för att bolaget ska ha stabila och förutsägbara kassaflöden.

Genom tillgången till den europeiska kapitalmarknaden och en medveten upplåningsstrategi har bolaget under året förlängt kapitalbindningen till 7,9 år (5,0) och räntebindningen till 5,9 år (5,1). Trots längre kapital- och räntebindning har Hemsös genomsnittsränta under 2018 sjunkit till 1,3 procent (1,5).

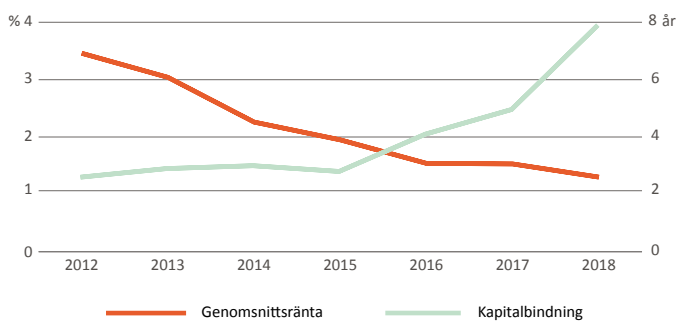
Minskning av säkerställda lån

Hemsös strategi att fokusera på icke säkerställd kapitalmarknadsfinansiering fortsätter. Under året har Hemsö amorterat kvarvarande säkerställd skuld som uppgick till 0 procent (3) vid årsskiftet. Minskningen av den säkerställda skulden reducerar risken för innehavarna av Hemsös obligationer och företagscertifikat.

Andel säkerställd skuld, %



Genomsnittsränta och kapitalbindning



Räntebärande skulder

Hemsö hade vid årsskiftet räntebärande skulder om 29 728 mkr (25 575), vilket motsvarade en belåningsgrad om 63,3 procent (62,9).

Av Hemsös räntebärande skulder löper 9 810 mkr (12 181) med rörlig ränta och 19 918 mkr (13 394) med fast ränta. För att anpassa ränterisken använder bolaget räntederivat. Med hänsyn till detta var 67 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 2018 obligationer om totalt 6 769 mkr. Per 31 december 2018 uppgick därmed volymen obligationer till 23 679 mkr (20 317), 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. Vid årsskiftet hade Hemsö utestående företagscertifikat uppgående till 4 449 mkr (4 038).

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. Den 31 december 2018 hade Hemsö totalt 12 700 mkr (10 700) i kreditlöften varav 6 500 mkr i kreditlöften från banker, 4 000 mkr via ett teckningsåtagande från Tredje AP-fonden och 2 200 mkr i outnyttjad del av låneram från EIB. Vid utgången av året var 12 700 mkr av Hemsös totala kreditlöften outnyttjade. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 450 mkr (1 134) varför den disponibla likviditeten uppgick till 13 150 mkr (11 854).

Kapitalstruktur

Mkr	2018	2017
Räntebärande skulder	29 728	25 575
Likvida medel	450	1 134
Nettoskuld	29 278	24 441
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Belåningsgrad, %	63,3	62,9
Andel säkerställd skuld, %	0,0	3,1

Finansieringskällor

Mkr	2018	2017
Obligationer, SEK	12 604	11 660
Obligationer, EUR	11 075	8 657
Summa obligationer	23 679	20 317
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 449	4 038
Europeiska investeringsbanken	800	0
Nordiska Investeringsbanken	800	0
Säkerställda lån	0	1 220
Räntebärande skulder	29 728	25 575
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>2 600</i>	<i>1 000</i>

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 281 mkr (544). Den nominella volymen av utestående räntederivat uppgick till 6 350 mkr (8 250).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med

91 mkr (135). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 81 mkr (144). Värdeförändringen beror till största del på att räntederivatportföljen fått en kortare duration. Valutaderivaten påverkade resultatet med 10 mkr (-9). Under perioden realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -175 mkr i samband med att Hemsö löst räntederivat i förtid.

Valutaexponering

Den 31 december 2018 hade Hemsö förvaltningsfastigheter i Tyskland och Finland till ett marknadsvärde om 1 226 meur, motsvarande 12 592 mkr.

Koncernens räntebärande skulder i euro uppgick till 1 078 meur (879), motsvarande 11 075 mkr (8 657) och likvida medel i euro uppgick till 0 meur (52), motsvarande 0 mkr (515). Nettoexponeringen definierat som fastighetstillgångar och kassa inklusive valutasäkringar minus räntebärande skulder uppgick till 148 meur, motsvarande 1 517 mkr. Beloppet motsvarar 11,5 procent av eget kapital.

Kreditlöften

Mkr	2018	2017
Banker	6 500	6 000
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	2 200	0
Byggnadskreditiv	0	1 940
Summa kreditlöften	12 700	11 940
<i>Varav outnyttjat</i>	12 700	10 720
Likvida medel	450	1 134
Disponibel likviditet	13 150	11 854
Kort upplåning	7 994	6 691
Skuldtäckningskvot, %	165	166*

* Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv om 720 mkr.

Valutaexponering

Mkr	2018	2017
Fastigheter EUR	12 592	8 663
Kassa EUR	0	515
Tillgångar EUR	12 592	9 178
Skuld EUR	11 075	8 657
Exponering EUR	1 517	521
Valutasäkring	0	645
Valutaexponering	1 517	1 166
Eget kapital	13 199	10 795
Valutaexponering, %	11,5	10,8



Utbildning, Medicinaren, Huddinge

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	Maximalt 70 %	63,3 %
Kapitalbindning	Minst 2 år	7,9 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	165 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0 %

Ränterisk

Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr	4,9 ggr
Räntebindning	3–8 år	5,9 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % <1 år	33 %

Motpartsrisk

Finansiella instrument	A- (S&P)	Uppfyllt
------------------------	----------	----------

Valutarisk

Valutaexponering	Maximalt 20 %	11,5 %
------------------	---------------	--------

Kapitalbindning

7,9 år

Räntebindning

5,9 år

Räntetäckningsgrad

4,9 ggr

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	3 545	3 545	14,0	9 744	32,8
2020	11 300	3 300	13,1	1 349	4,5
2021	4 804	2 604	10,3	2 250	7,6
2022	945	945	3,7	200	0,7
2023	3 300	800	3,2	1 500	5,0
2024	500	500	2,0	2 000	6,7
2025	0	0	0,0	0	0,0
2026	5 914	5 914	23,4	5 114	17,2
2027	0	0	0,0	0	0,0
2028	100	100	0,4	0	0,0
2029	3 279	3 279	13,0	3 279	11,0
2030	482	482	1,9	482	1,6
2031	0	0	0,0	0	0,0
2032	860	860	3,4	860	2,9
2033	1 370	1 370	5,4	1 370	4,6
2034–	1 580	1 580	6,3	1 580	5,3
Summa	37 979	25 279	100,0	29 728	100,0

Företagscertifikat

4 449

Summa

29 728

Riskhantering

Hemsö exponeras för olika risker som kan påverka bolagets 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 kvalitetssäkras varje år av en extern oberoende värderare. Fastigheterna i Tyskland och Finland värderas externt minst en gång per år. Under 2018 externvärderades 95 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. År 2018 var uthyrningsgraden över 98 procent. Hemsö har som mål att den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska vara som lägst fem år. År 2018 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 för att tillgodose ändamålsenliga lokaler till hyresgästerna. Hemsö arbetar kontinuerligt med makroanalyser och analyser av Hemsös delmarknaders förutsättningar inklusive demografisk utveckling, hyresmarknad med mera. 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, strukturerad in-

köpsprocess 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

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

Hantering

Riskerna begränsas genom att Hemsö har fullvärdesförsäkrat samtliga fastigheter. Vidare finns försäkringskydd

för ansvars- och förmögenhetsskador. Riskerna 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 miljörisiker.

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 (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 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 kvalitetssäkring, 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 skattehantering. 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 majoriteten av projekten sker genom totalentreprenad, samt att byggstart inte sker förrän fastigheten är fullt uthyrd. Hemsö kvalitetssäkrar projekten genom att ha standardiserade interna processer, hög intern projektkompetens samt kreditvärda entreprenörer och samarbetspartners. Hemsö arbetar efter en projektprocess och löpande uppföljningar av projekten i alla faser. Processen ses över årligen.



Kriser

Risk

Kriser utgörs av externa händelser såsom terror- och cyberattacker, extrema väderhändelser, miljökatastrofer, negativ mediabevakning 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 2018 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 arbetsklimate där Hemsös värderingar genomsyrar arbetet. Hemsö har en HR-policy och arbetsmiljöhandbok som styr hur Hemsö arbetar. Uppföljning sker bland

annat via eNet Promoter Score som genomförs årligen. Resultat ökade påtagligt 2018, från 31 till 48, vilket var betydligt över benchmark (9). Hemsö arbetar löpande med att säkerställa kompetensförsörjning genom bland annat internutbildning inom Hemsös Samhällsskola och genom program för 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 2018 98,9 %. Under 2018 har inga arbetsplatsolyckor noterats för anställda i Hemsö och två fall 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.

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.

Hantering

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

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.

bindningen uppgår vid årsskiftet till 7,9 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 2018 uppgick dessa till 12 700 mkr och tillhandahålls av flera nordiska banker, europeiska Investeringsbanken och Hemsös ägare Tredje AP-fonden. Hemsös finanspolicy reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll.

Hantering

Hemsö har en diversifierad finansiering, en god spridning av låneförfallen och en lång kapitalbindning. Kapital-



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 ränterisken 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 2018 uppgick Hemsös räntebindning till 5,9 år och 33 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 2018 uppgick Hemsös valutaexponering till 1 517 miljoner kronor, motsvarande 11,5 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 betalningsåtagandena 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 165 procent.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 28
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+ 7
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-84/+69
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/- 0,1 procentenhet	-1 027 / +1 075
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultat)	+/- 10 procent	+/- 33



Pär Nuder, styrelseordförande

Styrelseordförande har ordet

Gediget hållbarhetsarbete

Hemsö fortsätter att stärka sin ställning som den ledande aktören inom social infrastruktur. Sverige är fortsatt Hemsös viktigaste marknad och behovet av nya, moderna och hållbara samhällsfastigheter är stort. Kommunerna står inför stora utmaningar när nya skolor och äldreboenden behöver byggas. I det läget kan Hemsö bidra med kunskap, kompetens och kapital.

För att ta tillvara på de affärsmöjligheter som uppstår är det därför naturligt att Hemsös ägare tillför nytt eget kapital samtidigt som bolagets finansiella stabilitet säkerställs. Hemsö har under lång tid visat att de förvaltat fondens kapital på ett bra och ansvarsfullt sätt. Förväntningen är därför att bolaget ska fortsätta att utvecklas och leverera en god avkastning framåt till det svenska pensionssystemet.

Den strategiska etableringen av Hemsö i Finland och Tyskland har

också visat sig rätt där bolaget nu är betydande ägare av samhällsfastigheter. Jag är stolt över att Hemsö under 2018 adderat Konstuniversitet och Tingsrätten i Helsingfors som nya kunder i Finland. I Tyskland har vi nu även den största delstaten, Nordrhein-Westfalen som hyresgäst i och med tillträdet av den nya forskningsfastigheten i Duisburg. Det är ett kvitto på att Hemsö har lyckats positionera sig som en långsiktig och viktig investerare i dessa länder.

Ett fördjupat samarbete med den offentliga sektorn utanför Sverige visar att verksamheten kan breddas samtidigt som Hemsö kan bibehålla den låga risk som är så central i affärsmodellen.

Jag skulle också vilja lyfta fram årets satsningar på energiinvesteringar och initiativet att rusta upp Sveriges skolgårdar, "Skolgårdsliftet". Med det ökar Hemsö fokuset på den gröna omställningen och fortsätter

samtidigt att förbättra utemiljön för Sveriges barn och elever.

Ett gediget hållbarhetsarbete är idag en förutsättning får att säkerställa en god finansiering. Det är därför glädjande att Hemsö under året byggt upp ett samarbete med Nordiska Investeringsbanken och Europeiska Investeringsbanken, två finansiella institut med stort fokus på bolagens miljöengagemang. Dessa banker har ställt upp med 3,8 miljarder vilket är ett bevis på att Hemsö kommit långt för att minska bolagets klimatpåverkan. Som huvudägare i Hemsö kommer Tredje AP-fonden fortsätta driva på Hemsös hållbarhetsarbete.

Starka ägare, ett starkt varumärke och långsiktighet borgar för en fortsatt positiv utveckling av bolaget.

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, policyer samt interna regler och riktlinjer.

Svensk kod för bolagsstyrning 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 Svensk kod för bolagsstyrning.

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 bolagsordningen,

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 2018

Årsstämman 2018 hölls den 26 april 2018 i Stockholm. Samtliga aktier var representerade. Räkenskaperna för 2017 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.

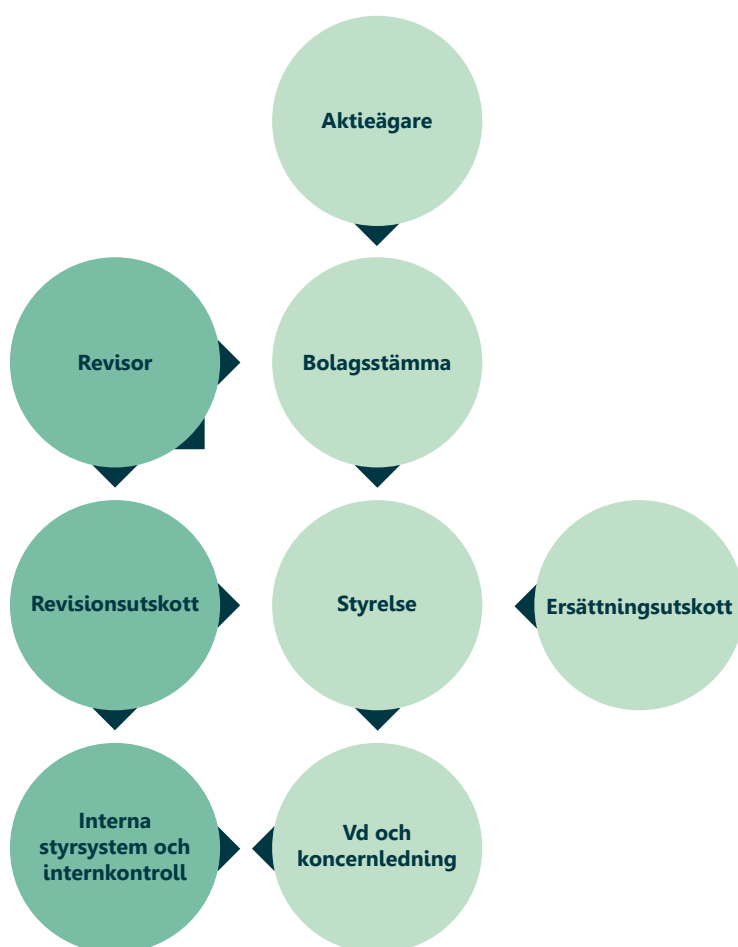
Bolagsstämman har inte lämnat något bemyndigande till styrelsen att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Extra bolagsstämmor

Ingen extra bolagsstämma hölls under 2018.

Styrelsen

Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, affärsplan och budget, avge delårsrapporter, bokslut samt anta policier. 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. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Under 2018 har sju ordinarie styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte) och två extra styrelsemöten genomförts.

Styrelsens ordförande

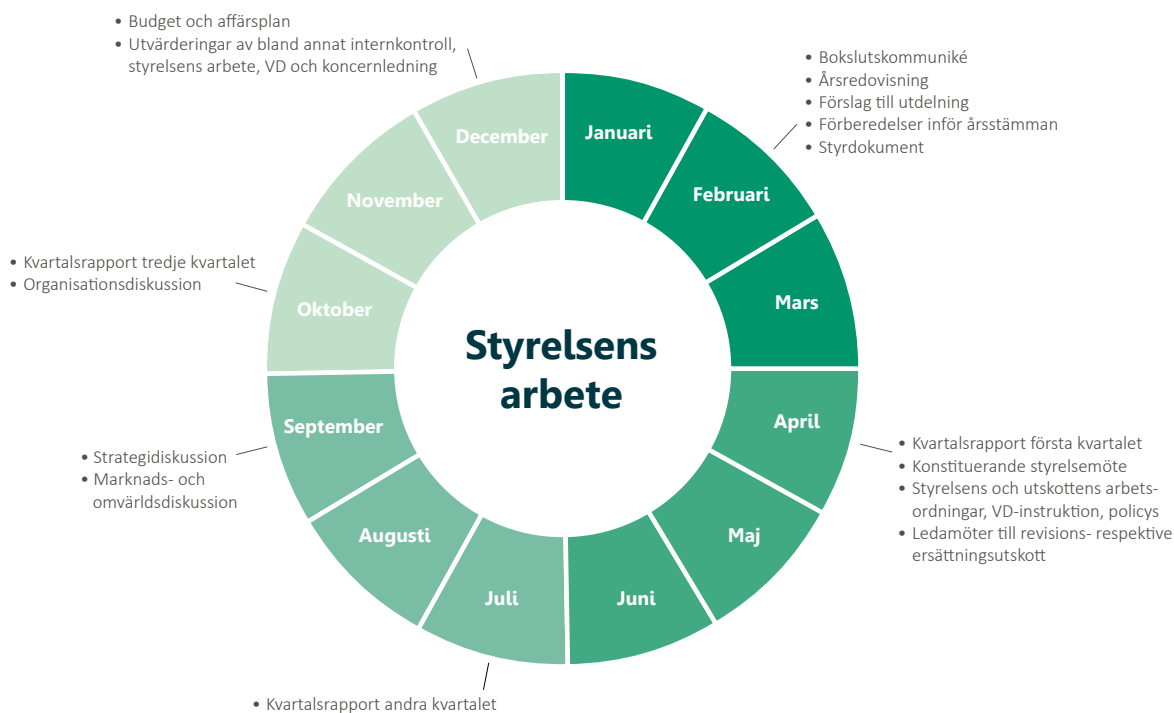
Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med vd övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens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

Styrelsens utvärdering

Styrelsens och vd:s arbete utvärderas årligen i en systematisk och strukturerad process. Detta genomförs med hjälp av extern konsult och redovisas till styrelsen.

Utskott

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Mötesnärvaro under 2018		
				Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Pär Nuder	2013	Ja	Nej	9/9	–	2/2
Johan Thorell	2013	Ja	Ja	9/9	3/3	–
David Mindus	2009	Ja	Nej	8/9	3/3	2/2
Bengt Hellström	2009	Ja	Nej	9/9	3/3	–
Kerstin Hessius	2009	Ja	Nej	9/9	–	2/2
Åsa Bergström	2017	Ja	Ja	9/9	3/3	–

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 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 2018 valdes sex ordinarie styrelseledamöter. Ingen representant för koncernledningen

ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter eller suppleanter har utsetts till styrelsen. Styrelsen presenteras på sid 87.

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 2018 beslutade att arvode ska utgå med 450 000 (385 000 kr) till styrelsens ordförande samt 200 000 (170 000 kr) till envar av övriga styrelseledamöter. Därutöver beslutade stämman att ersättning för utskottsarbete ska utgå med 40 000 (35 000 kr) till ordföranden för ersättningsutskottet och 30 000 (22 500 kr) till envar av övriga ledamöter i utskottet samt med 100 000 (60 000 kr) till ordföranden för revisionsutskottet och 50 000 (35 000 kr) 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 88–89.

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 två styrelsemöten och två 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 102 medarbetare i tre länder. All personal är anställd i moderbolaget med undantag för 14 personer i Hemsö Development AB, fem anställda i Tyskland samt fyra i Finland. All fastighetsverksamhet bedrivs i de sex segmenten Öst, Väst, Mitt/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 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 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 och redovisningsprinciper.

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.





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 Fabege 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 och Fastighets AB Regio. Styrelseledamot Hemsö Intressenter AB, Trenum AB och PC Rettig & Co AB.

Johan Thorell f 1970

Styrelseledamot sedan 2013.
Medlem i revisionsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997.

Andra pågående uppdrag:

Vd och styrelseledamot Gryningskust Holding AB. Styrelseordförande i Kallebäck Property Invest 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.

Kerstin Hessius f 1958

Styrelseledamot sedan 2009.
Medlem i ersättningsutskottet.

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom. Vd för Stockholmsbörsen, 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 och Öbergs färghus. Styrelseledamot Beijerinvest AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.



Ledande befattningshavare

Ulrika Frisk

HR-chef sedan 2015.
Född 1970.

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

Senaste position: HR-chef, Anticimex Sverige.

Mats Wilborg

Chefsjurist sedan 2014
Född 1969

Utbildning: Jur. kand Stockholms universitet

Senaste position: Bolagsjurist Vasakronan.

Nils Styf

Vd och koncernchef sedan 2016.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Senaste position: Chief Investment Officer, Citycon Oyj.

Anna Marand

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

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Lantmäteri, KTH.

Senaste position: Fastighetsekonom, Kungsleden.

Jens Nagel

Tysklandschef sedan 2011.
Född 1971.

Utbildning: Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.

Senaste position: Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.

Camilla Jarl

Kommunikationschef sedan 2017.
Född 1976.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet.

Senaste position: Marknadsansvarig, Klöver.



Översta raden: Ulrika Frisk, Nils Styf, Jens Nagel, Jarkko Leinonen och Rikard Nyhrén.
Undre raden: Mats Wilborg, Anna Marand, Camilla Jarl och Gustav Björkman.
Rutger Källén saknades vid fototillfället.

Jarkko Leinonen

Finlandschef sedan 2014.
Född 1971.

Utbildning: Byggnadsingenjör,
Tekniska högskolan, Esbo.

Senaste position: Fastighetschef,
Aalto Universitet.

Gustav Björkman

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

Utbildning: Magisterexamen i natio-
nalekonomi, Göteborgs universitet.

Senaste position: Investment
Manager för Carnegies/Profis
fastighetsfonder.

Rikard Nyhrén

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

Utbildning: Studier på byggnads-
ingenjörprogrammet, Mälardalens
högskola.

Senaste position: Affärsområdeschef
Stockholm, Dalkia Sverige.

Rutger Källén

CFO sedan 2016,
på Hemsö sedan 2009.
Född 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala
universitet.

Senaste position: Finanschef,
Kungsliden.



Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning									
Fastighetsintäkter	2 618	2 375	2 204	2 000	2 063	1 887	1 899	1 671	1 396
Fastighetskostnader	-668	-587	-552	-524	-577	-547	-535	-469	-407
Driftnetto	1 950	1 788	1 652	1 476	1 486	1 340	1 364	1 202	989
Central administration	-146	-130	-182	-154	-173	-173	-169	-150	-90
Resultat från andelar i intresseföretag	11	1	–	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	1 815	1 659	1 470	1 322	1 313	1 167	1 195	1 052	899
Finansiella poster	-372	-345	-359	-363	-480	-493	-521	-409	-124
Räntor ägarlån	–	–	–	-53	-210	-210	-210	-210	-138
Resultat före värdeförändringar	1 443	1 314	1 111	906	623	464	464	433	637
Förvaltningsresultat	1 443	1 314	1 111	959	833	674	674	643	847
Värdeförändring fastigheter	2 060	1 682	2 072	581	-261	-125	84	897	479
Värdeförändring finansiella instrument	91	135	-208	140	-760	297	-128	-235	–
Aktuell skatt	-36	-63	-49	-46	-89	-9	-17	-19	-24
Uppskjuten skatt	-466	-477	-583	-231	127	-99	178	-250	-162
Årets resultat	3 092	2 591	2 343	1 350	-360	528	581	826	930
Övrigt totalresultat	22	31	81	-50	42	16	-13	-3	–
Årets totalresultat	3 114	2 622	2 424	1 300	-318	544	568	823	930
Balansräkning									
Förvaltningsfastigheter	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Övriga tillgångar	720	660	392	443	209	156	201	443	419
Kassa och bank	450	1 134	932	157	107	13	70	265	353
Summa tillgångar	47 406	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Eget kapital	13 199	10 795	8 672	6 764	2 682	3 061	2 633	2 169	1 570
Uppskjuten skatteskuld	3 067	2 591	2 103	1 518	1 289	1 416	1 325	1 502	1 254
Derivat	281	544	723	679	826	66	363	235	–
Ägarlån	–	–	–	–	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	29 728	25 575	22 483	17 454	16 507	14 699	15 085	13 445	11 085
Ej räntebärande skulder	1 131	1 172	972	687	680	564	816	1 215	2 381
Summa eget kapital och skulder	47 406	40 677	34 953	27 102	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Nyckeltal*	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad, %	63,3	62,9	64,0	65,2	66,5	64,9	65,4	63,2	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,8	4,1	3,6	2,7	2,4	2,3	2,6	7,3
Andel säkerställd skuld, %	0,0	3,1	7,7	15,4	29,2	40,6	62,5	64,5	59,9
Soliditet, %	27,8	26,5	24,8	25,0	22,7	26,6	24,3	24,0	23,7
Genomsnittsränta, %	1,3	1,5	1,5	1,9	2,3	3,0	3,4	3,7	2,2
Avkastning förvaltningsresultat, %	10,8	12,1	13,0	13,9	12,8	10,4	11,2	11,9	16,0
Avkastning eget kapital, %	25,8	26,6	30,4	22,4	-2,6	12,6	14,6	21,3	24,5
Totalavkastning, %	9,7	9,8	12,8	8,1	5,2	5,3	6,6	10,9	8,9
Substansvärde, mkr	16 547	13 930	11 498	8 961	7 797	7 543	7 321	6 906	5 824
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Marknadsvärde fastigheter, mkr	46 236	38 883	33 629	26 502	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Direktavkastning, %	4,9	5,2	5,7	6,0	6,0	6,1	6,2	6,2	6,4
Överskottsgrad, %	74,5	75,3	75,0	73,8	72,0	71,0	71,8	71,9	70,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	97,5	97,3	97,0	96,9	96,4	97,0	97,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 695	23 763	20 528	17 686	16 186	13 956	13 445	13 731	12 753
Antal fastigheter, st	365	346	356	317	313	348	357	312	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 732	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	2018	2017
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		2 607	2 363
Övriga intäkter		11	12
Summa fastighetsintäkter	3-4	2 618	2 375
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-411	-383
Underhållskostnader		-197	-161
Övriga fastighetskostnader		-60	-43
Summa fastighetskostnader		-668	-587
Driftnetto	3	1 950	1 788
Central administration	6-8	-146	-130
Resultat från andelar i intresseföretag		11	1
Rörelseresultat		1 815	1 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	43	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-422	-386
Resultat vid avyttring av dotterföretag		7	-
Summa finansiella poster		-372	-345
Förvaltningsresultat		1 443	1 314
Värdetförändringar			
Fastigheter, realiserade		-28	-79
Fastigheter, orealiserade		2 088	1 761
Finansiella instrument, realiserade		-172	-45
Finansiella instrument, orealiserade		263	180
Summa värdetförändringar	11	2 151	1 817
Resultat före skatt		3 594	3 131
Aktuell skatt	12	-36	-63
Uppskjuten skatt	12	-466	-477
ÅRETS RESULTAT		3 092	2 591
Övrigt totalresultat, poster som kan komma att återföras till resultaträkningen			
Årets omräkningsdifferens		22	31
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 114	2 622
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		2 980	2 577
Innehav utan bestämmande inflytande		112	14
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		3 002	2 608
Innehav utan bestämmande inflytande		112	14
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		100 001	100 001
Årets resultat per aktie efter skatt, kr		30,9	25,9

Kommentarer till Rapport över totalresultat återfinns i Förvaltningsberättelsen sidan 66-67.

Koncernen Rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	1	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		1	5
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	46 236	38 883
Maskiner och inventarier	15	2	1
Summa materiella anläggningstillgångar		46 238	38 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	112	101
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		71	47
Andra långfristiga fordringar		89	26
Summa finansiella anläggningstillgångar		272	174
Summa anläggningstillgångar		46 510	39 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	18	24	73
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		261	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161	113
Summa kortfristiga fordringar	19, 23	446	480
Likvida medel		450	1 134
Summa omsättningstillgångar		896	1 614
SUMMA TILLGÅNGAR		47 406	40 677
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		6 356	6 856
Reserver		126	104
Balanserat resultat inklusive årets resultat		6 369	3 546
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		12 852	10 506
Innehav utan bestämmande inflytande		347	289
Summa eget kapital		13 199	10 795
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	3 067	2 591
Derivat	29	281	544
Räntebärande skulder	22,23	21 736	18 884
Summa långfristiga skulder		25 084	22 019
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	7 992	6 691
Leverantörsskulder		278	213
Aktuella skatteskulder		34	46
Övriga kortfristiga skulder		80	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	739	806
Summa kortfristiga skulder		9 123	7 863
Summa skulder	23	34 207	29 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 406	40 677

Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, avsnittet Finansiering sidan 70–75.

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 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
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	-53	-53
Totalresultat	–	–	22	2 980	112	3 114
Utgående eget kapital 2018-12-31	1	6 356	126	6 369	347	13 199

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

Koncernen Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		1 443	1 314
Justering för poster i förvaltningsresultatet som inte ingår i kassaflödet	26	-9	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	26	47	-69
Betald skatt		-51	-42
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		1 430	1 341
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar		-13	-164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder		13	171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 430	1 348
Investeringsverksamheten			
	26		
Förvärv av fastigheter	26	-3 135	-2 668
Investering i ny-, till- och ombyggnation	14	-2 660	-2 190
Försäljning av fastigheter	26	871	1 469
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-86	-102
Övriga anläggningstillgångar		0	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 010	-3 493
Finansieringsverksamheten			
	26		
Upptagna räntebärande skulder		8 463	8 470
Amorteringar räntebärande skulder		-4 711	-5 565
Lösen av finansiella instrument		-172	-45
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande		–	57
Utbetald utdelning		-657	-556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 923	2 361
Årets kassaflöde		-657	216
Likvida medel vid årets början		1 134	932
Kursdifferens i likvida medel		-27	-14
Likvida medel vid årets slut		450	1 134

Moderbolaget Resultaträkning

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning		63	56
Central administration	7-8	-158	-144
Övriga rörelseintäkter		223	168
Rörelseresultat		128	80
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	508	-165
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	83	161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-492	-393
Förvaltningsresultat		227	-317
Värdeförändringar			
Finansiella instrument, orealiserade		-281	-
Finansiella instrument, realiserade		-172	-45
Resultat efter värdeförändringar		-226	-362
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-61	-1
Erhållna koncernbidrag		700	535
Avsättning till periodiseringsfond		14	-36
Resultat före skatt		427	136
Aktuell skatt	12	0	-32
Uppskjuten skatt	12	58	4
ÅRETS RESULTAT		485	108

Moderbolaget Totalresultat

Belopp i mkr	2018	2017
Årets resultat	485	108
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	485	108

Moderbolaget Balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	13	1	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		1	5
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	6 233	6 324
Uppskjuten skattefordran	12	58	–
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	16 119	3 355
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 410	9 679
Summa anläggningstillgångar		22 412	9 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		10 797	17 191
Övriga fordringar	18	–	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126	79
Summa kortfristiga fordringar	23	10 923	17 272
Likvida medel		0	906
Summa omsättningstillgångar		10 923	18 178
SUMMA TILLGÅNGAR		33 335	27 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	20		
Eget kapital			
Aktiekapital (100 001 000 st à 0,01 kr)		1	1
Överkursfond		2 500	3 000
Balanserat resultat		87	137
Årets resultat		485	107
Summa eget kapital		3 073	3 245
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	34	48
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	25	25
Summa avsättningar		25	25
Långfristiga skulder			
Derivat		281	–
Räntebärande skulder	22	21 736	17 663
Summa långfristiga skulder	23	22 017	17 663
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	7 992	6 691
Leverantörsskulder		12	10
Skatteskulder		19	26
Övriga kortfristiga skulder		26	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	137	131
Summa kortfristiga skulder	23	8 186	6 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 335	27 863

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 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
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	3 000	244		3 245
Utdelning	–	-500	-157		-657
Årets resultat	–	–	485		485
Utgående eget kapital 2018-12-31	1	2 500	572		3 073

Moderbolaget Rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		227	-317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-116	28
Betald skatt		-7	-8
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		104	-297
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-45	493
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		485	188
Kassaflöde från den löpande verksamheten		544	384
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		-64	-531
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		347	414
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		284	-120
Finansieringsverksamheten			
	26		
Upptagna externa lån		8 462	8 058
Amortering av externa lån		-3 490	-3 728
Lösen av finansiella instrument		-172	-45
Koncernintern utlåning		-5 877	-3 730
Utbetald utdelning		-657	-556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 734	-1
Årets kassaflöde		-906	263
Likvida medel vid årets början		906	643
Likvida medel vid årets slut		0	906

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 2017. Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2018.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Den nya standarden innebär i huvudsak förändringar av hur finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas. Den första tillämpningen av IFRS 9 har inte haft någon effekt på koncernens eget kapital per den 1 januari 2018. Övergången till IFRS 9 har inte heller föranlett några förändringar i värdering av finansiella instrument annat än benämningen av klassificeringskategorierna: Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder under IAS 39 klassificeras och värderas under IFRS 9 till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen föregående år fortsätter under IFRS 9 att klassificeras och värderas till verkligt värde via resultatet. Koncernen har inte identifierat några finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Effekten av den första tillämpningen av förväntade kreditförluster har varit av oväsentlig karaktär för koncernen. Av den anledningen har ingen ytterligare reservering gjorts vid övergången, varför redovisade värden för tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde ej har påverkats.

Den nya standarden innehåller även förändringar av principer för säkringsredovisning. Då Hemsö valt att fortsätta tillämpa IAS 39 för säkringsredovisning av nettotillgångar i utländska dotterbolag påverkas inte koncernens redovisning av de nya principerna för säkringsredovisning i IFRS 9.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 tillämpas också 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 de serviceintäkter som finns är underordnade hyresintäktarna har bolaget valt att även i fortsättningen redovisa all ersättning som hyra och redovisa den enligt IFRS 16 leasing varför IFRS 15 inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Nya eller omarbetade IFRS med tillämpning från 1 januari 2019 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 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. Effekten på Hemsö som leasetagare är begränsad. Hemsös nyttjanderätter och motsvarande leasingkulda kommer initialt att uppgå till drygt 300 mkr och bedöms påverka vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med cirka -0,1 procentenheter.

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 2018 (2017) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2018 (2017) 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. En investerare har bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden.

Köpta bolags intäkter och kostnader ingår i koncernredovisningen från och med tillträdestidpunkten. Sålida 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 har under året omstrukturerat innehavet i av aktier i Vitartes-koncernen. Hemsö har avyttrat aktierna i det samägda bolaget Vitartes AB och förvärvat hälften av aktierna och rösterna i Vitartes tidigare dotterbolag Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. 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 eventuellt 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 2018 och 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

Not 1 fortsättning

redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej som goodwill. Inga förvärv under 2018 eller 2017 har klassificerats som rörelseförvärv.

Intäkter

Hysesavtal 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 2018 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. Med anledning av att riksdagen fattat beslut om ändrad skattelagstiftning har uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på svenska fastigheter räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. 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 betald 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 Alecta, 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 Alecta 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, bilar 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 hyresgästanpassningar 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/utthyrd 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

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, lån från minoritetsägare, företagscertifikat, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Not 1 fortsättning

Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustrereservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana egetkapitalinstrument.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning nedan.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustrereservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustrereserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustrereserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating underliggande investment grade, redovisas en förlustrereserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustrereservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustrereserv. Förändringar av förlustrereserven redovisas i resultaträkningen.

De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2018 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar IAS 39 säkringsredovisning för finansiella instrument som syftar till att säkra finansiella risker relaterade till nettoinvesteringar i utlandsverksamhet.

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 som en omräkningsdifferens. 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 delavyttat den säkrade enheten så att Hemsö inte längre uppfyller kriterier enligt IFRS för att konsolidera det dotterföretag som utgör säkrad enhet.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustrereservering för förväntade kreditförluster.

Jämförelseåret enligt IAS 39

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebär att reservering skedde vid konstaterad kreditändelse, till skillnad från metoden enligt IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9.

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.

Rapport över kassaflöden

Rapport över kassaflöde är upprättad 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

Not 1 fortsättning

försäljning av fastigheter. Försäljningskostnader 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

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättnings-tillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument har tidigare endast redovisats i koncernen men redovisas nu även i moderbolaget. Denna principändring har påverkat moderbolagets resultat under perioden med -281 mkr, varav -544 mkr utgör en engångs-post som eliminerats i koncernen.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen. Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresse-företag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan 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 redovisnings-sed 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. Med anledning av att riksdagen den 13 juni 2018 fattade beslut om ändrad skattelagstiftning har uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på svenska fastigheter räknats om utifrån den skattesats som kommer att gälla från och med år 2021. 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, Mitt/Nord, Syd, Tyskland och Finland.

2018	Öst	Väst	Mitt/Nord	Syd	Tyskland	Finland	Ej fördelade poster	Koncern
Fastighetsintäkter	772	292	587	314	325	317	–	2 607
Övriga intäkter	4	1	2	2	1	1	–	11
Summa intäkter	776	293	589	316	326	318	–	2 618
Fastighetskostnader	-207	-98	-171	-98	-19	-76	–	-668
Driftnetto	569	196	419	218	307	242	–	1 950
Administrativa kostnader	–	–	–	–	–	–	-146	-146
Resultat från andelar i intresseföretag	–	–	–	–	–	–	11	11
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	-372	-372
Resultat före värdeförändringar	569	196	419	218	307	242	-507	1 443
Värdeförändringar								
Fastigheter, realiserade	–	1	-44	15	–	–	–	-28
Fastigheter, orealiserade	616	-48	669	161	519	171	–	2 088
Finansiella instrument, realiserade	–	–	–	–	–	–	-172	-172
Finansiella instrument, orealiserade	–	–	–	–	–	–	263	263
Summa värdeförändringar	616	-47	625	176	519	171	91	2 151
Aktuell skatt	–	–	–	–	–	–	-36	-36
Uppskjuten skatt	–	–	–	–	–	–	-466	-466
Årets resultat	1 185	149	1 044	394	826	413	-918	3 092
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment								
Investeringar, ny-, till- och ombyggnationer	820	146	980	139	29	545	–	2 660
Förvärv	85	333	112	321	1 588	695	–	3 135
Avyttringar	-1	-136	-436	-338	–	–	–	-911
Summa	904	343	657	123	1 617	1 241	–	4 884
Tillgångar per segment periodens slut								
Förvaltningsfastigheter	14 758	3 837	10 266	4 784	7 240	5 352	–	46 236
Ej fördelade gemensamma tillgångar	–	–	–	–	–	–	1 170	1 170
Summa tillgångar	14 758	3 837	10 266	4 784	7 240	5 352	1 170	47 406
2017	Öst	Väst	Mitt/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

Not 4 Operationell leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2018	31 dec 2017
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	2 709	2 499
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	8 911	8 489
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	14 913	14 155
Summa	26 533	25 144

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 2018	31 dec 2017
Förfall inom ett år	27	20
Förfall mellan ett till fem år	62	57
Förfall senare än fem år	345	195
Summa	434	273

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2018	2017
Mediaförbrukning	216	209
Tillsyn	178	161
Övriga driftkostnader	17	13
Summa	411	383

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2018	2017
Personalkostnader	147	135
Lokal- och kontorskostnader	13	14
Köpta tjänster	67	49
Avskrivningar	2	1
Övriga rörelsekostnader	4	6
Omföring till andra poster	-87	-75
Summa	146	130

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2018			2017		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	97	41	56	101	47	54
Antal i ledningsgruppen	8	2	6	8	2	6
Antal i styrelsen	6	2	4	6	2	4

Hemsö hade vid årets utgång 102 (105) anställda varav 79 (84) i moderbolaget, 14 (9) i Hemsö Development AB, 5 (4) i Tyskland och 4 (3) i Finland.

Koncernen	2018		2017		Koncernen	2018		2017	
	Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden		Rörliga ersättningar	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt
Styrelse	939	–	–	853	–	233	–	268	–
VD	4 383	–	–	4 632	–	1 697	1 321	1 812	1 470
Vice VD	2 079	–	–	1 773	–	756	422	631	306
Övriga ledande befattningshavare	5 437	108	–	5 803	118	1 976	1 104	2 233	1 536
Övriga anställda	68 947	4 180	–	61 185	2 829	24 207	10 488	22 574	10 143
Summa Sverige	81 784	4 288	–	74 246	2 947	28 869	13 334	27 518	13 455
Övriga ledande befattningshavare	3 399	–	–	3 056	–	214	522	167	378
Övriga anställda	4 419	271	–	3 159	128	473	317	246	365
Summa Utland	7 818	271	–	6 215	128	687	839	413	743
Summa Koncernen	89 602	4 559	–	80 461	3 075	29 556	14 173	27 931	14 198

Not 7 fortsättning

Moderbolag	2018			2017		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medelantalet anställda	79	43	36	82	40	42
Antal i ledningsgruppen 31/12	5	1	4	5	1	4
Styrelsen 31/12	6	2	4	6	2	4

Moderbolag	2018		2017	
	Löner och ersättningar, tkr	Rörliga ersättningar	Löner och ersättningar, tkr	Rörliga ersättningar
Styrelse	939	–	853	–
VD	4 383	–	4 632	–
Vice VD	2 079	–	1 773	–
Övriga ledande befattningshavare	4 221	–	3 976	118
Övriga anställda	52 700	3 698	48 097	2 552
Summa Sverige	64 321	3 698	59 331	2 670
Övriga ledande befattningshavare	–	–	–	–
Övriga anställda	–	–	–	–
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	64 321	3 698	59 331	2 670

Moderbolaget	2018		2017	
	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Styrelse	233	–	268	–
VD	1 697	1 321	1 812	1 470
Vice VD	756	422	631	306
Övriga ledande befattningshavare	1 594	1 104	1 542	1 056
Övriga anställda	18 452	7 807	17 717	7 432
Summa Sverige	22 732	10 654	21 970	10 264
Övriga ledande befattningshavare	–	–	–	–
Övriga anställda	–	–	–	–
Summa Utland	–	–	–	–
Summa Moderbolag	22 732	10 654	21 970	10 264

Ersättning styrelse

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 450 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 200 tkr. Ordförande i styrelsens revisionsutskott erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 50 tkr. Ordförande i styrelsens ersättningsutskott erhåller en ersättning uppgående till 40 tkr och övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 30 tkr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2018 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 (61) anställda har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för förmånsbestämda pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 734 tkr (5 800). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån uppgick per december 2018 till 142 procent (december 2017: 154 procent). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuellt 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	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	3	2	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	1	–	–	–
Övriga uppdrag	2	1	1	1
Summa	6	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	2018	2017
Utdelning	539	–
Resultat från handels- och kommanditbolag	28	23
Nedskrivning	-59	-188
Summa	508	-165

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

Finansiella intäkter och kostnader redovisade i resultatet	Koncernen	Moderbolaget
mkr	2018	2018
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Erhållen ränta, derivat, ej säkringsredovisning	304	304
Betald ränta, derivat, ej säkringsredovisning	-450	-450
Summa	-146	-146
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	–
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2	83
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2	83
Räntekostnader lån	-235	-229
Räntekostnader övriga finansiella skulder	–	–
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-235	-229
Valutakursdifferenser, finansiella poster	0	-75
Ersättning för garantiåtaganden	41	–
Övriga intäkter	7	–
Löftesprovisioner	-20	-18
Övriga finansiella kostnader	-21	-24
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	–	–
Summa	7	-117
Summa redovisat i finansnetto	-372	-409
<i>Tillgångar och skulder obligatoriskt värderade till verkligt värde i resultatet:</i>		
Vinst från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	263	10
Förlust från värdeförändring derivat, ej säkringsredovisning	-172	-364
Summa	91	-354
Summa redovisat i resultatet	-281	-763

År 2017 redovisas enligt tidigare redovisningsprinciper:

Koncernen	2017
Finansnetto	
<i>Ränteintäkter låne- och kundfordringar</i>	
Ränteintäkter	2
Summa	2
<i>Övriga finansiella intäkter</i>	
Ersättning för garantiåtaganden	27
Övriga finansiella intäkter	12
Summa	39
<i>Räntekostnader andra finansiella skulder</i>	
Räntekostnader	-343
Summa	-343
<i>Övriga finansiella kostnader</i>	
Löftesprovisioner	-22
Övriga finansiella kostnader*	-20
Summa	-42
Summa	-345

* 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
Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter, koncernföretag	161
Ränteintäkter, övriga	0
Summa	161
Moderbolaget	
2017	
Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader, koncernföretag	0
Räntekostnader, övriga	-338
Valutakursdifferenser	-30
Övrigt	-25
Summa	-393

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

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till 2 060 mkr (1 682). Värdeförändringarna utgjordes till -28 mkr (-79) av realiserade värdeförändringar och till 2 088 mkr (1 761) av orealiserade värdeförändringar. Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar genomförda under 2018.

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 och segment. 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 4,9 procent (5,2).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2018	2017
Förvaltnings- och projekterelaterad värdeförändring	988	518
Allmän marknadsförändring	409	517
Delsumma Sverige	1 397	1 035
Förvaltnings- och projekterelaterad värdeförändring	53	65
Allmän marknadsförändring	638	661
Delsumma Utland	691	726
Summa orealiserade värdeförändringar	2 088	1 761

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 6 350 mkr (8 250) vid periodens utgång och valutaderivatportföljen uppgick nominellt till 0 mkr (640). Undervärdet på räntederivaten uppgick till 281 mkr (537) och undervärdet på valutaderivaten uppgick till 0 (7).

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med 91 mkr (-135). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med 81 mkr (144), varav den orealiserade värdeförändringen uppgick till 256 mkr (186). Samtidigt realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -175 mkr (-42) i samband med att Hemsö förtidslöst räntederivat. Den orealiserade värdeförändringen på finansiella instrument beror till största del på att räntederivatportföljen fått en kortare duration.

Valutaderivaten som har tagits upp under året påverkade resultatet med -10 mkr (-9). Genomsnittlig duration på de räntederivaten var vid periodens slut 3,4 år (4,0). Den 10-åriga swapräntan uppgick vid årets utgång till 1,1 procent (1,2).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	3 594	3 131		
Aktuell skatt	-35	-63	-	-32
Uppskjuten skatt	-466	-477	58	4
Skatt hänförlig till tidigare år	-1			
Summa skatt i resultaträkning	-502	-540	58	-28

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Analys skattekostnad				
Redovisat resultat före skatt	3 594	3 131	427	136
Återläggning av resultat från intressebolag	-11	-1	-	-
Resultat före skatt exklusive resultat från intressebolag	3 583	3 130	427	136
Förväntad skattekostnad enligt svensk skattesats	-788	-689	-94	-30
Skillnad i utländska skattesatser	61	39	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1			
Effekt ändrad skattesats**	174	-	-2	-
Skatteeffekt av				
Nedskrivning av aktiverat underskott	-7	-	-	-
Nyttjande av ej aktiverat underskott	2	5	-	3
Ej skattepliktig försäljning	39	100	49	37
Nedskrivning av andelar	-	-	-13	-41
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-1	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	21	4	-2	3
Utdelning	-	-	119	-
Resultat från HB/KB	-	-	1	-
Redovisad skattekostnad	-502	-540	58	-28
<i>Effektiv skatt</i>	-14%	-17%	14%	-21%

Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats avser den skatt som skulle betalas om skatt beräknades på bokföringsmässigt resultat utan skattemässiga justeringar. Koncernens skattekostnad utgör 14 (17) procent av koncernens resultat före skatt. Skattekostnaden är beräknad enligt aktuell skattesats, i Sverige 22 procent, Finland 20 procent samt Tyskland 16 procent.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Derivat*	-57	-39	62	-
Förvaltningsfastigheter	-583	-438	-2	4
Obeskattade reserver	9	-8	-	-
Skattemässiga underskott	-9	8	-	-
Effekt ändrad skattesats**	174	-	-2	-

Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

-466 -477 58 4

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				

Derivat*	-58	-120	-58	-
Förvaltningsfastigheter	3 116	2 701	25	25
Obeskattade reserver	24	33	-	-
Skattemässiga underskott	-15	-23	-	-

Summa uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

3 067 2 591 -33 25

* Derivatet redovisades 2017-12-31 i koncernen, per 2018-01-01 har derivatet flyttats till moderbolaget

**Effekt av förändringen av skattesats i Sverige från 22,0% till 20,6%

Uppskjutna skattefordringar avseende underskott som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 13 mkr (18) samt i moderbolaget till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 3 140 mkr (2 734) samt i moderbolaget till 25 mkr (25). Ej redovisad fordran på underskott uppgår till 20 mkr (9), av dessa har underskott motsvarande en skattefordran om 15 (7) mkr en obegränsad livslängd. Av redovisade utgående underskott har 7 mkr (16) en obegränsad livslängd.

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	8	5	8	5
Förvärv	-	3	-	3
Omklassificering	-3	-	-3	-
Summa	5	8	5	8
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-3	-2	-3	-2
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Summa	-4	-3	-4	-3
Redovisat värde vid årets slut	1	5	1	5

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2018	31 dec 2017
Redovisat värde vid årets början	38 883	33 629
Förvärv	3 135	2 668
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	2 660	2 190
Avyttringar	-867	-1 587
Utrangeringar	-44	-6
Valutakursförändringar	381	228
Orealiserade värdeförändringar	2 088	1 761
Redovisat värde vid årets slut	46 236	38 883
varav redovisat över årets resultat	2 060	1 682

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 46 236 mkr (38 883) per 31 december 2018. Total värdeförändring uppgår till 7 353 mkr (5 254), motsvarande 18,9 procent (15,7). För jämförbart bestånd motsvarar värdeförändringen en ökning om 6,0 procent (5,6). 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 fem fastigheter i Tyskland för 460 mkr som tillträds första till fjärde kvartalet 2019 samt en fastighet för 2 062 mkr i Finland som tillträds första kvartalet 2019. I Sverige har Hemsö förvärvat tre fastigheter för 65 mkr som tillträds under 2019. Hemsö har avyttrat 4 fastigheter i Sverige för sammanlagt 291 mkr, varav en frånträds första kvartalet 2019, en tredje kvartalet 2019, en fjärde kvartalet 2020 och den sista fastigheten andra kvartalet 2021. Hemsö har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 3 848 mkr (3 687).

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 utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, 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. I värderingarna beaktas högsta och bästa nytta av fastigheternas användning. 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 2018 internt värderat samtliga svenska fastigheter.

Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland samt i Finland fastställs genom externa värderingar med vissa 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 2018, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav, %	Långsiktigt direktavkastningskrav genomsnitt, %
Äldreboende	2 952	19	178	98,7	104	4,15 – 5,75	4,56
Utbildning	4 943	43	279	99,6	137	4,00 – 6,50	4,99
Vård	5 574	20	259	93,8	124	3,80 – 7,25	5,32
Rättsväsende	1 289	1	81	97,0	35	5,00 – 5,00	5,00
Sverige, region öst	14 758	83	797	98,1	400	3,80 – 7,25	4,97
Äldreboende	607	7	42	96,1	33	4,20 – 7,25	4,94
Utbildning	1 429	12	99	98,4	88	5,10 – 7,50	5,89
Vård	1 577	33	152	92,3	119	4,75 – 8,50	6,55
Rättsväsende	224	3	20	99,9	15	5,50 – 5,75	5,62
Sverige, region väst	3 837	55	313	94,4	255	4,20 – 8,50	6,20
Äldreboende	5 353	52	309	99,2	246	4,25 – 6,10	4,99
Utbildning	3 194	26	158	99,2	109	4,85 – 8,50	5,58
Vård	215	4	18	99,3	11	5,50 – 6,00	5,78
Rättsväsende	1 504	4	103	99,3	56	4,65 – 5,90	5,43
Sverige, region mitt/nord	10 266	86	588	99,2	422	4,25 – 8,50	5,21
Äldreboende	1 912	26	124	99,8	83	4,40 – 6,00	4,89
Utbildning	2 477	17	170	97,1	109	3,40 – 7,25	5,44
Vård	121	3	10	97,0	7	5,15 – 6,25	5,72
Rättsväsende	273	3	22	100,0	10	4,90 – 5,80	5,35
Sverige, region syd	4 783	49	326	98,7	209	3,40 – 7,25	5,17
Äldreboende	5 728	43	321	99,9	221	4,40 – 6,35	4,96
Utbildning	1 240	4	62	100,0	22	4,55 – 5,25	4,91
Rättsväsende	272	4	16	100,0	23	4,10 – 5,70	4,83
Tyskland	7 240	51	399	99,9	266	4,10 – 6,35	4,95
Äldreboende	2 402	29	135	96,1	73	4,90 – 7,00	5,52
Utbildning	2 473	8	153	99,1	90	4,00 – 5,75	4,92
Vård	358	3	26	100,0	12	5,50 – 7,20	6,10
Rättsväsende	119	1	15	100,0	5	6,30 – 6,30	6,30
Finland	5 352	41	329	97,1	180	4,00 – 7,20	5,48
Äldreboende	18 954	176	1 109	99,6	760	4,15 – 7,25	5,01
Utbildning	15 756	110	921	98,6	555	3,40 – 8,50	5,26
Vård	7 845	63	465	95,1	273	3,80 – 8,50	6,05
Rättsväsende	3 681	16	257	97,4	144	4,10 – 6,30	5,32
Totalt	46 236	365	2 752	98,3	1 732	3,40 – 8,50	5,28

Antaganden om avkastningskrav

Avkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet och baseras på underliggande antaganden om realränta, inflation och riskpremie. Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och bedöms utifrån den ort där fastigheten är belägen, läget på orten och fastighetens användningsområde. Ytterligare parametrar som vägs in är lokalernas ändamålsenlighet och utformning, fastighetens standard och skick samt avtalslängd och typ av hyresgäst. Tillämpade avkastningskrav bestäms med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet används för att diskontera det bedömda 20-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastningskrav reducerat med tillväxt motsvarande inflation. Hemsös interna värdering, exklusive projektfastigheter, ger en genomsnittlig direktavkastning på 4,9 (5,2) procent.

Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresintäkter utifrån nu gällande hyresavtal. 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 2018, år 1

Hyresvärde, kr/kvm	1 589
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-351
Vakans, %	1,7%

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 43 924 och 48 548 mkr (36 939 – 40 827). 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	+/- 2 312
Avkastningskrav	+/- 0,1 procentenhet	-1 027 / +1 075

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 353 fastigheter, varav 50 fastigheter i Tyskland och 40 fastigheter i Finland, motsvarande 95 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 353 fastigheterna har 112 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 16 fastigheter förvärvats i Sverige, 8 stycken i Tyskland och 5 stycken i Finland. 7 av förvärven i Sverige, samt 5 projekt i tidiga skeden, har ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2018.

Bedömt marknadsvärde enligt de externa värderingarna uppgick totalt till 44 787 mkr. Hemsös värdering av samma fastigheter uppgick till 43 800 mkr. Detta ger en nettoavvikelse om 987 mkr vilket motsvarar en avvikelse om 2,25 procent. Avvikelsen är främst hänförlig till bedömning av risken i pågående projekt och rymms inom det antagna osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	9	9	7	7
Förvärv	1	–	0	–
Avyttringar	–	–	–	–
Summa	10	9	7	7
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-8	-8	-6	-6
Årets avskrivningar	0	–	0	–
Summa	-8	-8	-6	-6
Redovisat värde vid årets slut	2	1	1	1

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 2018
				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		23
Hemsö Gransängaren 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		491
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	21
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	23
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	43
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	41
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	21
FB Fair Fyrtiotre KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	32
Bjölåhemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	16
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 Baggen AB	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		27
Hemsö Vårdrådet 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 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
Fastigheten Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		45
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 Benzellius 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		2
Hemsö Verkmästaren Holding AB	559083-3926	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Verkmästaren Fastigheter AB	559042-0534	Stockholm	Sverige	100,0		–
Haninge Skola Fastighets AB	559110-7221	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Juristen 4 AB	556761-9118	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Brämregården 37:1 AB	556761-9134	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Notarieängen 8 AB	556802-9192	Stockholm	Sverige	100,0		–
Blå Kruset 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Solvåndan 3 AB	559115-3639	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Lagerqvist AB	559056-1873	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	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2018
				Direkt	Indirekt	
Hemsö Life Holding AB	559017-8314	Stockholm	Sverige	100,0		–
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 Ystad Tonsättaren AB	559005-5348	Stockholm	Sverige	100,0		41
Hemsö Skolfastigheter i Järvastaden AB	559017-4354	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Borstahusen Fastigheter AB	559017-4586	Stockholm	Sverige	100,0		1
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		31
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 Grillen AB	559027-1994	Stockholm	Sverige	100,0		–
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 Höbalen 1 AB	556673-5188	Stockholm	Sverige	100,0		–
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		7
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 Keskityöntie AB	556986-5495	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Keskityöntie OY	2650175-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Helsingin Keskityöntie 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 Haapaniemenkatu 6	0117833-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Nervanderinkatu 13	2871086-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pohjoinen 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	–
Kiinteistö OY Lohjan Maksjoen Palvelukoti	2430602-0	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pälkäneen Lastenlinnantie	2751230-5	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Tamperen 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 Elämäntuokodit	1704871-3	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Rettinginpuisto Kaarina	2839609-4	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Pirttipuistikko Turkku	2859382-1	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II AB	559026-2068	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Finland Äldreboendefastigheter II OY	2725168-6	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Jänismäki	1992386-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Keravan Terveyslähde	1933749-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Oulun Mielikintie 8	2262427-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Storåker Finland AB	556989-0139	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Storåker Finland OY	2734709-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Suurpellon Pusitokatu	2755679-7	Helsingfors	Finland		100,0	–
Kiinteistö OY Espoon Suotie 4	2758356-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland AB	559088-4267	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö Rättsväsendefastigheter Finland OY	2730030-2	Helsingfors	Finland		100,0	–
Karistonkulma OY	0507064-9	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Finland JV Holding AB	559122-5841	Stockholm	Sverige		100,0	–
Hemsö TTP OY	2948694-8	Helsingfors	Finland		100,0	–
Hemsö Tyskland Fastigheter 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 B	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	–
Schulbau Dabendorf GmbH	HRB 31752 P	Potsdam	Tyskland		89,9	–
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	–

Not 16 fortsättning

Moderbolaget Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2018
				Direkt	Indirekt	
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Wetter und Rositz GmbH	HRB 170964	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Barsel GmbH	HRB 171219	München	Tyskland		94,9	–
Hemsö Bocholt GmbH	HRB 172025	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Sozialimmobilien Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		100,0	–
Aveca Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	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 20 GmbH	HRB 239156	München	Tyskland		100,0	–
Sozialzentrum Büttelborn GmbH	HRB 240798	München	Tyskland		100,0	–
Hemsö Germany Invest 13 GmbH	HRB 235714	München	Tyskland		94,5	–
Summa						6 233

Moderbolaget	31 dec 2018	31 dec 2017
Accumulerat anskaffningsvärde vid årets början	7 594	7 288
Förvärv	–	351
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	28	23
Aktieägartillskott	64	180
Avyttringar	-124	-248
Summa	7 562	7 594
Accumulerade nedskrivningar vid årets början	-1 270	-1 082
Årets nedskrivningar	-59	-188
Summa	-1 329	-1 270
Summa totalt	6 233	6 324

Hemsö har under året avyttrat innehavet i det samägda Vitartes AB och förvärvat 50 procent av aktierna och rösterna i Vitartes tidigare dotterbolag Scandinavian Life Science AB, org nr 556761-5082, och Scandinavian Life Science Två AB, org nr 559015-3531. 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.

Innehavet i Hemsö 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 innehållande 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. Detta förklarar huvuddelen av årets gjorda nedskrivningar.

Not 17 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Koncernen	
	31 dec 2018	31 dec 2017
Ingående balans	101	–
Reglering av resultatandelar	11	1
Kapitaltillskott	–	100
Utgående balans	112	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 2018
				Direkt	Indirekt	
Lanthen Samhällsfastigheter AB	559000-6036	Stockholm	Sverige		50,0	112
Summa						112

Not 18 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Hysesfordringar	10	6	–	–
Kundfordringar	19	70	0	2
Reserv för osäkra fordringar	-5	-3	–	–
Summa	24	73	0	2

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

Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 5 mkr (3) motsvarande 21 procent (4) 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 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncern												
Kundfordringar	13	62	0	1	0	–	1	–	2	–	16	63
Hysesfordringar	3	3	6	5	0	1	0	2	4	2	13	13
Summa	16	65	6	6	–	1	1	2	6	2	29	76
Moderbolaget												
Kundfordringar	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
Summa	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Hemsö skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 19 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2018	31 dec 2017
Omsättningsstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	445	480
Anläggningsstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	135	49
Summa	580	529

Not 21 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2018	31 dec 2017
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2018	34	48
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2017	–	–
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	–	–
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	–	–
Summa	34	48

Not 20 Riktlinjer för hantering av kapital

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Utfall per 31 december 2018
Belåningsgrad	Maximalt 70 % 63,3 %
Kapitalbindning	Minst 2 år 7,9 år
Skuld täckningskvot	Minst 110 % 165 %
Säkerställda lån	Maximalt 20 % 0,0 %
Ränterisk	
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader) 4,9 ggr
Räntebindning	Hemsös genomsnittliga räntebindning ska ligga i intervallet 3–8 år 5,9 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % av räntebindningen får förfalla inom 12 månader. 33 %
Motpartsrisk	
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P) uppfyllt
Valutarisk	
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 % av koncernens egna kapital utan valutasäkring. 11,5 %

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 2018 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 2018	Redovisat värde 31 dec 2017
Rapport över finansiell ställning		
Räntebärande skulder	–	–
Lån från minoritetsägare	–	–
Obligationslån	23 679	20 317
Företagscertifikat	4 449	4 038
Banklån	1 600	1 220
Summa	29 728	25 575
Belopp vid årets ingång	25 575	22 483
Upptagna lån	8 463	8 470
Amortering	-5 123	-4 565
Företagscertifikat	411	-1 000
Valutakursdifferens	402	187
Skulder vid årets slut	29 728	25 575

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid periodens utgång till 29 728 mkr (25 575). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 0 mkr (1 220), utestående företagscertifikat om 4 449 mkr (4 038) och icke säkerställda obligationslån om 23 679 mkr (20 317). Disponibel likviditet uppgick till 13 150 mkr (11 854), varav bankinlåning 450 mkr (1 134), 12 700 mkr (10 720) i outnyttjade krediter. Utöver de externa skulderna uppgick lån från minoritetsägare till 0 mkr (0). Hemsös genomsnittliga ränta uppgick på balansdagen till 1,3 % (1,5).

Not 22 fortsättning

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	7 994	6 691	7 994	6 691
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	–
Räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	8 149	9 726	8 149	8 506
Räntebärande skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	13 585	9 158	13 585	9 158
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	29 728	25 575	29 728	24 355

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel %	Mkr	Andel %
2019	3 545	3 545	14,0	9 744	32,8
2020	11 300	3 300	13,1	1 349	4,5
2021	4 804	2 604	10,3	2 250	7,6
2022	945	945	3,7	200	0,7
2023	3 300	800	3,2	1 500	5,0
2024	500	500	2,0	2 000	6,7
2025	0	0	0,0	0	0,0
2026	5 914	5 914	23,4	5 114	17,2
2027	0	0	0,0	0	0,0
2028	100	100	0,4	0	0,0
2029	3 279	3 279	13,0	3 279	11,0
2030	482	482	1,9	482	1,6
2031	0	0	0,0	0	0,0
2032	860	860	3,4	860	2,9
2033	1 370	1 370	5,4	1 370	4,6
2034-	1 580	1 580	6,3	1 580	5,3
Summa	37 979	25 279	100,0	29 728	100,0
Företagscertifikat		4 449			
Summa		29 728			

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Ränta, %	Ränteförfall	
		Mkr	Andel, %
2019	-0,20	1 150	18,1
2020	-0,48	400	6,3
2021	0,95	1 000	15,7
2022	0,00	0	0,0
2023	1,51	2 300	36,2
2024	2,82	1 500	23,6
Summa	1,30	6 350	100,0

Känslighetsanalys ränteförändringar

	Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr
Låneportföljens genomsnittsränta, +/-1 procentenhet	+/- 297
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), +1 procentenhet	- 84
Kort marknadsränta (≤ 3 mån), -1 procentenhet	69

Finansiella risker och riskhantering

Den finansiella verksamheten i Hemsö bedrivs enligt den av styrelsen fastställda finanspolicy som reglerar ramar och riktlinjer för Hemsös finansiering och finansförvaltning. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansfunktion. I finanspolicyen 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 lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadsens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadsens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter. Hemsö har kreditavtal med flera banker, en god spridning av låneförfallen och verkar på kapitalmarknaden för att uppnå en bred kapitalförsörjning.

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 kortfristiga 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 41 (36) fastigheter i Finland och 51 (43) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot euron. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och externa lån. Den 31 december 2018 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 11 075 (8 717) mkr.

Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 12 592 (8 663) mkr. Hemsös bankinlåning i euro uppgick till ett motvärde av 0 mkr. Nettoexponeringen den 31 december 2018, fastighetstillgångar och kassa minus räntebärande skulder i euro uppgick omräknat till 1 517 mkr, motsvarande 11,5 procent av koncernens egna kapital.

Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurs-effekter redovisas direkt mot eget kapital. Hemsös EUR-obligationer på 1 083,5 meur under EMTN-programmet säkringsredovisas mot nettointesteringar i utländska dotterbolag. Endast en mindre del av valutakurs-effekterna redovisas i resultaträkningen.

Effekten av en 10-procentig valutaförändring påverkar förvaltningsresultatet med +/- 33 mkr.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. 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 22 fortsättning

Säkringsinstrument och säkringsredovisning

Koncernens innehav av skuld i utländsk valuta fördelar sig 31 december 2018 på följande underliggande belopp och förfallotider.

Löptidsanalys säkringsinstrument

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018.

Koncernen	1-5 år	Förfall 5-10 år	10- år	Totalt nominellt belopp
<i>Skuld i utländsk valuta - valuta-säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>				
EUR skuld, nominellt belopp*	–	2 006	2 341	4 347

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat

– Avstämning av omräkningsreserv

	2018	2017
Ingående bokfört värde	104	73
Valutaomräkningseffekter från nettoinvesteringar i utlandsverksamheter	138	80
Valutakursomvärdering av skuld i utländsk valuta som identifierats som säkringsinstrument	-116	-49
Summa tillkommande poster, redovisade i övrigt totalresultat	22	31
Utgående bokfört värde, i sin helhet hänförligt till fortlöpande säkringar	126	104

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Effekter av säkringsredovisning på finansiell ställning och resultat – Aktuella säkringsrelationer

Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018

Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet

mkr	Säkringsinstrument som identifierats i säkringsrelationer den 31 december 2018			Perioden – förändring i verkligt värde, för mätning av ineffektivitet	
	Nominellt belopp	Redovisat värde	Post i balansräkningen	Säkringsinstrument	Säkrad post
<i>Valutasäkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet</i>					
Skuld i utländsk valuta	4 347	4 290	Räntebärande skulder	-116	116

*Omräknade till mkr till balansdagens valutakurs.

Säkringskvoten är 1:1 för samtliga av koncernens säkringar.

Koncernen har inte redovisat någon ineffektivitet under perioden.

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. Koncernen tillämpar säkringsredovisning enligt IAS 39 avseende låneskulder som syftar till att säkra valutarisk i nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Lånen värderas till balansdagens valutakurs. Till den del ett effektivt säkringsförhållande föreligger redovisas valutakursförändringen på lånen i övrigt totalresultat, och möter härmed valutakursförändringar på nettoinvesteringar i utlandsverksamheten. Valutakursförändringar för ineffektiv andel av ett säkringsförhållande redovisas omedelbart inom finansnettot i resultaträkningen.

Säkringar utformas så att de kan förväntas vara effektiva, det vill säga, det förväntas föreligga ett ekonomiskt samband genom att säkringsinstrumentet motverkar förändringar i verkligt värde avseende valutakurser i säkrad post. Det ekonomiska sambandet fastställs företrädesvis genom kvalitativ analys av kritiska villkor i säkringsförhållandet. Källor till säkringsineffektivitet omfattar risken för att säkrad volym i säkringsinstrument skulle överstiga nettoinvesteringen. Koncernen stämmer löpande av valutaexponeringen i nettoinvesteringarna och säkringsredovisning tillämpas enbart för en andel av total exponering, varför risken för ineffektivitet bedöms låg.

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 med undantag av bolagets obligationer. 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. Dessa tillgångar förfaller inom ett år och inga obeskattade negativa värden finns.

Andra finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde då skulderna belöper med rörlig ränta.

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 606 mkr (553). Andra finansiella skulder utgörs av obligationer, företagscertifikat, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 30 826 mkr (26 747). Det verkliga värdet på Hemsös obligationer uppgår till 23 100 mkr vilket ska jämföras med bokfört värde uppgående till 23 680 mkr. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 281 mkr (544).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 27 042 mkr (20 628). Andra finansiella skulder utgörs av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 30 184 mkr (24 519).

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Fastighetsinteckningar	4 487	4 330	–	–
Andelar i koncernföretag	–	–	–	–
Fordringar på dotterbolag	–	–	4 312	2 604
Summa	4 487	4 330	4 312	2 604

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal finns vanligtvis åtaganden avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	–	–	10	120
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	–	–	166	3 599
Summa	–	–	176	3 719

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 rådgivningskostnader i samband med förhandlingar. Att bedöma eventuella framtida belopp avseende dessa tvister är i nuläget inte möjligt.

Not 26 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2018	2017
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		
Kassaflöden		
Erhållna räntor	2	2
Erlagda räntor	372	310
Förvärv av dotterbolag		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	823	763
Finansiella fordringar	–	3
Rörelsefordringar	1	0
Summa tillgångar	824	766
Uppskjutna skatteskulder	–	–
Rörelseskulder	0	88
Summa skulder	0	88
Erlagd likvid aktier	-511	-564
Erlagd likvid återbetalning lån	-317	-119
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	4	5
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	-824	-678
Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-2 311	-4 179
Förvärv av fastigheter	-3 135	-4 857
Avyttring av dotterbolag		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	816	1 587
Finansiella fordringar	0	–
Rörelsefordringar	57	5
Summa tillgångar	873	1 592
Uppskjutna skatteskulder	4	3
Rörelseskulder	21	50
Summa skulder	25	53
Erhållen köpeskilling aktier	481	780
Erhållen likvid amortering av lån	407	690
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	-68	0
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	820	1 470
Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	51	0
Försäljning av fastigheter	871	1 470
Koncernen	2018	2017
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	2	2
Orealiserade kursdifferenser	27	-134
Realisationsresultat försäljning fastigheter	-11	82
Övrigt	20	-2
Summa	38	-52

Not 26 fortsättning

Koncernen

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2017-12-31	Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster	
		Nyupptagna lån	Amorteringar	Valutakurs-förändringar	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	18 884	3 851	-1 393	394	21 736
Kortfristiga räntebärande skulder	6 691	4 611	-3 318	8	7 992
Summa räntebärande skulder	25 575	8 462	-4 711	402	29 728

Moderbolaget

	2018	2017
--	------	------

Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel

Kassaflöden

Erhållna räntor	82	161
Erlagda räntor	393	334

Moderbolaget

	2018	2017
--	------	------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Av- och nedskrivningar	61	190
Resultat avyttring andelar	-223	-168
Resultatandel Handelsbolag/Kommanditbolag	-28	-23
Övriga poster	74	29
Summa	-116	28

Moderbolaget

Specifikation av förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2017-12-31	Kassaflödes-påverkande poster		Ej kassaflödes-påverkande poster	
		Nyupptagna lån	Amorteringar	Valutakurs-förändringar	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	17 663	3 851	–	394	21 908
Kortfristiga räntebärande skulder	6 691	4 611	-3 490	8	7 820
Summa räntebärande skulder	24 354	8 462	-3 490	402	29 728

Not 27 Transaktioner med närstående

Moderbolag

Utdelning till moderbolaget har lämnats med 539 mkr under året (föregående år 0 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 2018 om 657 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och Hemsö Intressenter AB. Hemsö har en teckningsgaranti 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 87.

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 88–89.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 16.

Intressebolag

Innehav framgår av not 17. Hemsö Holding har lämnat två lån om totalt 71 mkr till intressebolaget Lanthem Samhällsfastigheter AB. Lånet löper till 2022-08-31 och med en räntesats om Stibor 90 dgr + 2 procentenheter. Koncernens resultatandel från intressebolag uppgår till 11 mkr.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2018	31 dec 2017	31 dec 2018	31 dec 2017
Förutbetalda hyres-intäkter	411	429	–	–
Upplupna räntekostnader	172	146	119	114
Upplupna personalkostnader	17	15	15	12
Upplupna projektkostnader	–	–	–	–
Övriga poster	139	216	3	5
Summa	739	806	137	131

Not 29 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2018	2017
Räntederivat	8	1
Valutaderivat	0	–
Summa	8	1

Redovisade som finansiella skulder	2018	2017
Räntederivat	289	538
Valutaderivat	0	7
Summa	289	545

Netto (skuld) derivatinstrument	2018	2017
	281	544

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 och tillhör nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	–	–	71	71	71
Andra långfristiga fordringar	–	–	89	89	89
Hyses- och kundfordringar	–	–	24	24	24
Derivatinstrument	8	–	–	8	8
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	261	261	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	161	161	161
Likvida medel	–	–	450	450	450
Summa	–	–	1 056	1 064	1 064
Finansiella skulder					
Obligationslån	–	–	23 679	23 679	23 101
Banklån	–	–	1 600	1 600	1 600
Företagscertifikat	–	–	4 449	4 449	4 449
Derivatinstrument	289	–	–	289	289
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	–	–	278	278	278
Övriga skulder	–	–	80	80	80
Upplupna kostnader	–	–	739	739	739
Summa	281	–	30 826	31 115	30 536

Koncernens maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Klassificering av finansiella instrument koncernen 2017

	Derivat ej säkrings-redovisning 2017	Poster som är föremål för verkligt värdesäkring 2017	Låne- och kundfordringar 2017	Summa redovisat värde 2017
Finansiella tillgångar				
Likvida medel	–	–	1 134	1 134
Derivatinstrument	–	–	–	–
Summa	–	–	1 134	1 134
Finansiella skulder				
Obligationslån	–	–	20 317	20 317
Banklån	–	–	1 220	1 220
Företagscertifikat	–	–	4 038	4 038
Derivatinstrument	544	–	–	544
Ägarlån	–	–	–	–
Lån från minoritetsägare	–	–	–	–
Summa	544	0	25 575	26 119

Reservering för förväntade kreditförluster**Koncernen**

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel och långfristiga fordringar på intresseföretag. Hemsö tillämpar en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Moderföretaget

Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens förväntade marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har Hemsös ägare tillskjutit ett aktieägartillskott om 1 000 mkr.

Hemsö har emitterat obligationer i SEK om 3 500 mkr samt obligationer i EUR om 213 meur.

Hemsö har i februari förvärvat ett fastighetsbestånd med åtta äldreboende- och vårdfastigheter i Åbo i Finland, samt investerat i Turku Technology Properties (TTP) och erhåller en ägarandel på 34,8 procent. Investeringen uppgår till totalt 180 meur.

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 2018 års årsredovisning som framläggts för fastställelse vid årsstämman den 29 april 2019 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	2 500 000 000
Balanserade vinstmedel	87 192 986
Årets resultat	484 989 405
Summa	3 072 182 391

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	721 500 000
Till ny räkning överföres	2 350 682 391
Summa	3 072 182 391



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 28 mars 2019

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 29 mars 2019.
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 83-86 samt annan information på sidorna 87-89. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 66–120 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 2018 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 2018 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 83–89. 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 revisionssed 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 2018 till 46 236 Mkr och värdeförändringarna till 2 060 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna var 2 088 Mkr och de realiserade värdeförändringarna uppgick till -28 Mkr. 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 anlåtade 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 1–65 och 124–141. 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 inne-

fatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2018 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 revisorssed 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 83–86 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 24 april 2012.

Stockholm den 29 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Öst

Äldreboende	Adress	Kommun	Yta, kvm							Totalt
			Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97–99	Järfälla	4 341	0	0	0	0	0	0	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	0	0	0	0	0	0	7 055
Mensätra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	0	0	0	0	0	0	2 047
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	0	0	0	0	0	0	11 145
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen 163	Nacka	4 115	0	0	0	300	0	0	4 415
Logfyrkanten 3	Signalistgatan 3	Solna	3 218	0	0	0	0	0	0	3 218
Hallen 4	Lövgatan 39–43	Solna	4 244	355	1 095	0	144	0	0	5 838
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	0	325	0	0	0	0	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	0	0	0	0	0	0	5 000
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	0	0	0	0	0	0	2 880
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1–3	Södertälje	4 734	0	2 240	0	204	0	0	7 178
Södertälje Hantverkaren 2	Hantverkärens väg 1	Södertälje	3 800	0	0	0	0	0	0	3 800
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	0	0	0	0	0	0	2 900
Tyresö Krusmyntan 1	Basilikagränd 1	Tyresö	4 675	0	0	0	0	0	0	4 675
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	0	6 808	0	53	0	787	19 611
Åkerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	0	0	0	1 260	0	83	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A–E	Uppl. Väsby	2 850	0	0	0	0	0	0	2 850
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	0	0	0	0	0	0	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1–3	Vallentuna	2 948	0	0	0	0	0	0	2 948
Summa Öst Äldreboende			89 921	355	10 468	0	1 961	0	870	103 575

Utbildning	Adress	Kommun	Yta, kvm							Totalt
			Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	
Markan 1	Kanslivägen 22–24	Botkyrka	0	2 932	0	0	0	0	0	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	0	938	0	0	0	0	0	938
Täckeråker 1:228	Timvinkelvägen 44	Haninge	0	0	0	0	0	0	0	0
Medicinaren 23	Hälsovägen 11	Huddinge	0	15 921	300	0	0	0	422	16 643
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	0	1 003	965	0	168	0	0	2 136
Älta 14:97	Almvägen 2	Nacka	0	6 630	0	0	0	0	0	6 630
Mensätra 1:19	Boo Kyrkväg 3	Nacka	0	4 036	0	0	0	0	0	4 036
Mensätra 1:168	Boo Kyrkväg 7	Nacka	0	0	0	0	0	135	0	135
Älta 14:101	Almvägen 4	Nacka	0	0	0	0	0	0	3 395	3 395
Sicklaön 351:1	Skogsstigen 40	Nacka	0	3 509	0	0	0	0	0	3 509
Erstavik 27:1	Fisksättravägen 31	Nacka	0	775	0	0	0	0	0	775
Älta 35:149	Anemonvägen 13	Nacka	0	736	0	0	0	0	0	736
Erstavik 26:607	Krabbvägen 1	Nacka	0	764	0	0	0	0	0	764
Sicklaön 207:7	Bävervägen 4	Nacka	0	919	0	0	0	0	0	919
Mensätra 1:84	Gustavsviksvägen 10	Nacka	0	613	0	0	0	0	0	613
Mensätra 2:92	Sandholmsvägen 2	Nacka	0	775	0	0	0	0	0	775
Lännersta 1:1231	Sunnebovägen 2	Nacka	0	563	0	0	0	0	0	563
Älta 75:16	Ulvsvägen 17	Nacka	0	418	0	0	0	0	0	418
Tattby 2:24	Samskolevägen 2–6	Nacka	0	758	0	0	0	0	0	758
Mensätra 2:91	Björkholmsvägen 235	Nacka	0	771	0	0	0	0	0	771
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	0	2 575	0	0	0	0	0	2 575
Märsta 1:242	Idrottsvägen 19B	Sigtuna	0	882	0	0	0	0	0	882
Sigtuna 2:227	Skolbacken 61	Sigtuna	0	1 629	0	0	0	0	0	1 629
Sollentuna Träbjälken 16	Sofielundsvägen 12	Sollentuna	0	2 590	0	0	0	0	0	2 590
Sollentuna Sjöberg 7:4	Lomvägen 100–102	Sollentuna	0	600	0	0	0	0	0	600
Sollentuna Träkolet 16	Turebergsvägen 3	Sollentuna	0	2 925	3 257	0	5 152	0	826	12 160
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3–5	Solna	0	3 388	0	0	0	0	0	3 388
Solna Älgörten 1	Fridenborgsvägen 100	Solna	0	7 216	0	0	0	0	0	7 216
Lojsta 1	Beckombergavägen, Hus 12	Stockholm	0	2 300	0	0	0	0	0	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	0	1 484	0	0	0	0	0	1 484
Lau 1	Beckombergavägen, Hus 11	Stockholm	0	2 410	0	0	0	0	0	2 410
Gunnebo 15	Salagatan 42	Stockholm	0	4 206	0	0	0	0	0	4 206
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	0	8 000	0	0	0	0	16	8 016
Piloten 2	Gondolgatan 16	Stockholm	0	3 471	0	0	0	0	0	3 471
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	0	1 470	0	0	0	0	0	1 470
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	0	2 687	0	0	0	0	0	2 687
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	0	2 950	0	0	0	0	0	2 950
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	0	2 028	0	0	0	0	0	2 028
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Uppl. Väsby	0	14 904	0	0	0	0	0	14 904
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Uppl. Väsby	0	5 915	0	0	0	0	0	5 915
Edsby 1:3	Eds kyrkväg 6, 8	Uppl. Väsby	0	630	0	0	0	0	0	630
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3–5	Uppl. Väsby	0	3 000	0	0	0	0	0	3 000
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	0	3 000	0	0	0	0	0	3 000
Summa Öst Utbildning			0	122 321	4 522	0	5 320	135	4 659	136 957

Fastighetsförteckning

Yta, kvm										
Vård	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	0	2 230	4 390	0	1 446	0	553	8 619
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	0	0	3 183	0	0	0	0	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	0	310	2 209	0	84	0	9	2 612
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	0	0	1 525	0	0	0	0	1 525
Ribby 1:451	Klockargatan 13–27	Haninge	319	1 856	2 747	0	90	0	1 939	6 951
Medicinaren 25	Hälsovägen 11	Huddinge	0	3 258	15 233	0	0	0	554	19 045
Medicinaren 19	Hälsovägen 7–9	Huddinge	0	0	29 588	0	5 380	0	4 119	39 087
Illern 9	Stuvsta Torg 4–6, 10–14	Huddinge	0	0	2 985	0	140	0	141	3 266
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	0	118	1 171	0	285	0	568	2 142
Erstavik 26:31	Fidravägen 6	Nacka	262	0	0	0	0	0	0	262
Sicklaön 162:5	Storängsvägen 6–8	Nacka	324	0	0	0	0	0	0	324
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	0	0	0	0	0	0	1 200	1 200
Patienten 1	Testvägen 1	Solna	0	0	0	0	0	0	0	0
Princeton 1	Testvägen 1	Stockholm	0	0	0	0	0	0	0	0
Jullovet 1	Annebodavägen 4–6	Stockholm	0	0	1 333	0	0	0	0	1 333
Akka 8	Tranebergsplan 1–3	Stockholm	0	0	3 965	0	0	0	0	3 965
Träbron 1	Bergtällsvägen 10–12	Stockholm	3 093	2 249	11 882	0	36	0	45	17 305
Forellen 2	Bollmoravägen 14–20	Tyresö	0	585	4 989	0	277	0	602	6 453
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	0	0	1 549	0	0	0	0	1 549
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	0	60	1 761	0	2 383	0	671	4 875
Summa Öst Vård			3 998	10 666	88 510	0	10 121	0	10 401	123 696

Yta, kvm										
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7–15	Solna	0	278	0	26 617	5 850	0	2 717	35 462
Summa Öst Rättsväsende			0	278	0	26 617	5 850	0	2 717	35 462
Summa Öst			93 919	133 620	103 500	26 617	23 252	135	18 647	399 690

Väst

Yta, kvm										
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	0	0	0	0	0	0	6 027
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	0	0	0	150	0	0	3 238
Fiskebäck 8:7	Hällefundregatan 20	Göteborg	6 444	0	0	0	0	1 341	0	7 785
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	0	0	0	0	605	0	5 046
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	0	0	0	0	0	0	3 701
Höbalen 1	Vetekornsgatan 22	Mölndal	2 682	0	0	0	0	0	0	2 682
Sörbyn 17:1	Törnrosogatan 8–22	Vänersborg	3 363	0	925	0	155	0	109	4 552
Summa Väst Äldreboende			29 746	0	925	0	305	1 946	109	33 031

Yta, kvm										
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	0	11 660	0	0	0	0	0	11 660
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathsgatan 19	Göteborg	0	3 921	0	0	2 447	0	475	6 843
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14–20	Göteborg	0	6 548	0	0	228	0	228	7 004
Göteborg Sandarna 26:2	Karl Johansgatan 158	Göteborg	0	0	0	0	0	0	0	0
Göteborg Lindholmen 1:12	Karlavagnsgatan 9	Göteborg	0	0	0	0	785	110	792	1 687
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	0	3 910	0	0	0	0	0	3 910
Ärlan 1	Vikingagatan 6	Kungälv	0	3 107	0	0	0	0	0	3 107
Komariken 1:1 del av	Vikingagatan 6	Kungälv	0	0	0	0	0	0	0	0
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2–4	Lysekil	0	9 000	0	0	0	0	0	9 000
Mode 4	Stationsgatan 3	Skövde	0	0	0	0	7 927	0	220	8 147
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50–54	Trollhättan	0	445	0	0	0	0	0	445
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	0	16 508	945	0	7 193	1 902	9 516	36 064
Summa Väst Utbildning			0	55 099	945	0	18 580	2 012	11 231	87 867

Fastighetsförteckning

Yta, kvm										
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	0	850	2 024	0	0	0	284	3 158
Ångaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	0	0	1 488	0	0	0	0	1 488
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	0	0	1 393	0	53	0	0	1 446
Fonden 49	Sörmarksgratan 199–205	Borås	1 134	0	1 778	0	93	0	1 289	4 294
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	0	319	2 216	0	0	0	20	2 555
Rydboholm 1:477	Hagkällvägen 2	Borås	0	0	2 161	0	0	0	0	2 161
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	0	0	2 335	0	225	0	0	2 560
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	0	0	1 623	0	0	0	0	1 623
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	0	0	3 160	0	0	0	195	3 355
Lindholmen 36:1	Vintergatan 1A	Göteborg	803	0	2 445	0	1 052	0	0	4 300
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	0	0	5 802	0	0	0	194	5 996
Vårdträdet 7	Hävdevägen 31	Jönköping	0	0	1 646	0	0	0	0	1 646
Norrahammar 28:108	Postgatan 1–9	Jönköping	0	0	2 617	0	0	0	0	2 617
Hälsan 3	Fabriksgatan 17–19	Jönköping	0	0	5 780	0	0	0	0	5 780
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	0	0	2 042	0	0	0	0	2 042
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	0	0	3 928	0	0	0	40	3 968
Kullen 18	Järnvägsgatan 8	Lilla Edet	0	0	4 394	0	4 627	0	236	9 257
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	102	8 869	0	284	0	1 223	15 803
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölnadal	0	0	6 432	0	387	0	295	7 114
Klockstapeln 4	Knoppaliden 3	Skövde	688	0	0	0	0	0	0	688
Sotenäs Gravarne 3:139	Hvitfeldtsgratan 23	Sotenäs	0	0	2 511	0	0	0	0	2 511
Stenung 2:238	Södra vägen 18	Stenungsund	175	0	0	0	0	0	0	175
Tändstickan 1	Västra Drottningvägen 11	Tidaholm	0	220	3 622	0	487	0	60	4 389
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	0	0	1 910	0	12	0	0	1 922
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	0	0	808	0	0	0	0	808
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	0	0	1 402	0	0	0	0	1 402
Källstorpslyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	0	0	1 536	0	0	0	0	1 536
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	0	0	968	0	0	0	0	968
Svalan 7	Nygatan 7	Ulricehamn	2 014	0	4 920	0	134	0	258	7 326
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	0	1 076	736	0	872	0	255	2 939
Månen 110	Restadvägen 24–28	Vänersborg	387	2 780	0	0	0	129	733	4 029
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	0	0	1 677	0	0	0	0	1 677
Eken 6	Södra Långgatan 3A	Ämål	2 892	0	4 132	0	98	0	215	7 337
Summa Väst Vård			13 418	5 347	86 355	0	8 324	129	5 297	118 870
Summa Sverige Väst			40 869	61 290	86 306	0	18 084	4 087	20 577	231 213

Yta, kvm										
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Brämaregården 37:1	Vägmästaregatan 5	Göteborg	0	0	0	3 079	0	0	0	3 079
Notarieängen 8	Ytterbyvägen 19	Kungälv	949	0	395	2 157	0	0	0	3 501
Juristen 4	Järnvägsgatan 4	Mölnadal	0	0	0	5 115	3 065	0	90	8 270
Summa Väst Rättsväsende			949	0	395	10 351	3 065	0	90	14 850
Summa Väst			44 113	60 446	88 620	10 351	30 274	4 087	16 727	254 618

Fastighetsförteckning

Mitt/Nord

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Boden 56:51	Idrottsgatan 6	Boden	0	0	0	0	0	0	0	0
Enköping Romberga 23:54	Frejas allé 2	Enköping	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16–18	Gotland	2 310	0	0	0	0	0	0	2 310
Klinte Åvalle 2:27	Skolgatan 7–9	Gotland	2 802	0	0	0	0	1 056	43	3 901
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21–43	Gotland	1 113	0	0	0	0	308	0	1 421
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 031	0	0	0	0	0	0	3 031
Othem Kiläkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 552	0	0	0	0	0	0	5 552
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 30	Gotland	11 678	0	322	0	0	0	0	12 000
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 519	0	0	0	0	0	0	3 519
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	0	0	0	0	0	6	6 606
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	0	0	0	0	0	0	6 490
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20A–B	Gävle	11 671	0	2 540	0	0	0	0	14 211
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	6 451	0	0	0	0	0	0	6 451
Södertull 13:14	Flemminggatan 11–17	Gävle	14 767	0	0	0	0	0	0	14 767
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	0	0	0	0	0	0	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12–14	Gävle	5 563	0	0	0	0	0	0	5 563
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A–H	Linköping	4 120	0	607	0	0	0	235	4 962
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 38	Linköping	1 266	0	0	0	0	0	0	1 266
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	0	0	0	0	0	0	1 254
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	0	0	0	0	0	0	1 605
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	0	0	0	0	0	0	1 045
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	0	0	0	0	0	0	2 145
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	0	0	0	0	157	11	1 678
Valbyrån 5	Kärnavägen 3–11	Linköping	2 656	0	0	0	0	94	0	2 750
Alvik 2:26 (del av)	Danelvägen 11	Luleå	1 578	0	0	0	0	0	0	1 578
Bergnäset 2:665	Stengatan 123	Luleå	2 129	0	0	0	0	0	0	2 129
Kallkällan 13	Lingonstigen 253	Luleå	3 906	0	0	0	0	0	0	3 906
Anoraken 1	Krondalsvägen 47	Luleå	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadsön 1:124	Älvsborgsvägen 20	Luleå	4 572	0	0	0	0	0	0	4 572
Motala Munken 5	Båtmansgatan	Motala	3 388	0	0	0	290	0	0	3 678
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	22 401	1 550	4 973	0	1 199	0	286	30 409
Diadem 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	4 025	0	0	0	0	0	0	4 025
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	0	0	0	766	0	439	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	0	0	0	0	0	0	3 183
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	0	0	0	0	0	0	5 386
Skörden 3	Axvägen 7–9	Sundsvall	8 026	0	0	0	0	0	0	8 026
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	0	0	0	0	0	0	4 020
Rickoberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	0	0	0	0	0	0	3 200
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	0	0	0	0	0	0	3 585
Valsåtra 3:10	Bernadottevägen 1P	Uppsala	6 065	0	0	0	0	0	0	6 065
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	0	0	0	0	0	0	2 740
Wenströmska skolan 1 del av	Vallbyleden 13	Västerås	0	0	0	0	0	0	1 477	1 477
Lövhagen 32	Pilfinksgatan 2	Västerås	4 589	0	0	0	0	0	0	4 589
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	0	0	0	0	0	11 479
Hanan 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	0	0	0	0	0	0	2 740
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	1 107	0	0	0	0	0	0	1 107
Ängsklockan 1	Värlöksgatan 6	Västerås	3 813	0	0	0	0	0	0	3 813
Klockarkärleken 3	Rönnergastigen 7	Västerås	3 937	0	0	0	0	0	0	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	1 052	0	0	0	0	0	0	1 052
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	0	0	0	0	0	0	5 914
Birka 1	Fornidsvägen 4	Västerås	3 335	0	0	0	0	0	0	3 335
Östra Daggrosen 1	Daggrosgratan 1	Västerås	3 507	0	0	0	0	0	0	3 507
Summa Mitt/Nord Äldreboende			225 916	5 550	8 442	0	2 255	1 615	2 497	246 275

Fastighetsförteckning

Yta, kvm										
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Tjärna Hage 2	Mats Knuts väg 19	Borlänge	0	0	0	0	0	0	0	0
Nyfors 1:24	Tunavallsgränden 5	Eskilstuna	0	1 427	0	0	0	0	0	1 427
Eskilstuna Verkmästaren 6	Hamngatan 17	Eskilstuna	0	0	0	0	0	0	0	0
Eskilstuna Verkmästaren 7	Hamngatan 15	Eskilstuna	0	0	0	0	0	0	0	0
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	0	970	0	0	0	0	0	970
Ordensringen 2	Ellen Keys gata 4	Linköping	0	917	0	0	0	0	0	917
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14–16	Linköping	0	1 492	0	0	0	0	0	1 492
Laddstaken 2	Knektgatan 1A–B	Linköping	0	750	0	0	0	0	0	750
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73–75	Linköping	0	2 735	0	0	0	0	0	2 735
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	0	661	0	0	0	0	0	661
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	0	425	0	0	0	0	0	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	0	0	0	0	0	0	0	0
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2–4	Linköping	0	661	0	0	0	0	0	661
Nasselodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	0	4 252	0	0	0	0	0	4 252
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	0	3 011	0	0	0	0	1 500	4 511
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	0	9 878	0	0	0	0	0	9 878
Drag 5	Dragsgatan 7	Norrköping	0	0	0	0	0	0	0	0
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	0	10 657	0	0	568	0	1 072	12 297
Umeå Hugin 3	Nygatan 47	Umeå	0	7 730	0	0	0	0	0	7 730
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	0	18 062	0	0	0	0	0	18 062
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	0	22 362	0	0	0	0	0	22 362
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	0	6 758	0	0	0	340	0	7 098
Kristiansborgsskolan 2	Vasagatan 56	Västerås	0	5 334	0	0	0	0	0	5 334
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1 A–C	Västerås	0	3 412	0	0	0	0	0	3 412
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	0	1 570	0	0	0	0	0	1 570
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	0	2 500	0	0	0	0	0	2 500
Summa Mitt/Nord Utbildning			0	105 564	0	0	568	340	2 572	109 044

Yta, kvm										
Vård	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Gävle Norrtull 31:2	Stallgatan 4	Gävle	2 295	0	0	0	0	0	0	2 295
Mjölkudden 3:11	Mjölkuddsvägen 79C	Luleå	0	0	1 175	0	2 011	0	241	3 427
Sävja 56:1	Västgötarestan 60	Uppsala	0	956	1 198	0	842	0	187	3 183
Gränby 12:6	Gränby Bilgata 2	Uppsala	0	265	2 479	0	0	0	15	2 759
Summa Mitt/Nord Vård			2 295	1 221	4 852	0	2 853	0	443	11 664

Yta, kvm										
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	0	0	0	2 650	0	0	0	2 650
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4–6	Norrköping	0	0	0	18 291	0	0	5	18 296
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	0	0	0	11 476	1 047	0	26	12 549
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	0	0	0	21 274	855	0	0	22 129
Summa Mitt/Nord Rättsväsende			0	0	0	53 691	1 902	0	31	55 624
Summa Mitt/Nord			228 211	112 335	13 294	53 691	7 578	1 955	5 543	422 607

Syd

Yta, kvm										
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	0	0	0	0	0	0	3 815
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	0	0	0	0	0	0	3 312
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	8 991	1 431	0	0	1 029	0	2 715	14 166
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	978	0	0	0	0	0	0	978
Byrådirektören 4	von Troils väg 2–8	Malmö	5 820	2 666	1 400	0	902	4 720	411	15 919
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	0	0	0	0	1 779	319	4 553
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 211	0	0	0	0	177	0	1 388
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	0	0	0	0	0	0	3 040
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	0	0	0	0	0	0	2 400
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	0	0	0	0	0	0	6 825
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	0	0	0	0	0	0	2 250
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	442	0	0	0	0	0	0	442
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	0	0	0	0	0	0	1 900
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	0	0	0	0	0	0	2 313
Sädesärlan 6	Linnégatan 18	Malmö	0	0	472	0	0	0	305	777

Fastighetsförteckning

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Nattskärren 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	0	0	0	0	0	0	1 918
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	0	0	0	0	0	0	1 850
Slätvaren 40 och 51	Sarvgränd 2C	Malmö	450	0	0	0	0	0	0	450
Koljan 10	Tegnérsgatan 68	Malmö	355	0	0	0	0	0	0	355
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	0	0	0	0	0	0	2 980
Limhamn 152:371	–	Malmö	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanstorp 5:368	Vikhems bygata	Staffanstorps	0	0	0	0	0	0	0	0
Herkules 29	Corfitz-beck-friisgatan 2	Trelleborg	0	0	0	0	0	0	0	0
Solvändan 3	Åbovägen 22	Växjö	3 329	0	0	0	0	0	0	3 329
Lekamensgården 2	Pär Lagerkvists väg 15	Växjö	5 188	0	0	0	0	0	0	5 188
Tonsättaren 2	Schottisgatan 2–6	Ystad	2 892	0	65	0	0	0	0	2 957
Summa Syd Äldreboende			64 714	4 097	1 937	0	1 931	6 676	3 750	83 105

			Yta, kvm							
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	0	2 290	0	0	0	0	0	2 290
Intendenten 1	Wendesvägen 5–7	Hässleholm	0	1 580	0	0	0	0	0	1 580
Darehallen 1	Löjtnant Granlunds Väg 4	Hässleholm	0	0	0	0	0	0	700	700
Stafvre 11	Lasarettboulevardens 22	Kristianstad	0	2 530	0	0	0	0	0	2 530
Landskrona Borstahuset 1:9	Löpargatan	Landskrona	0	5 700	0	0	0	0	0	5 700
Landskrona Borstahuset 1:8	Löpargatan	Landskrona	0	0	0	0	0	0	2 245	2 245
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1–38, 70–90	Lund	3 680	29 314	7 018	0	4 498	349	6 175	51 034
Predikanten 2	Landgillevägen 55	Lund	0	750	0	0	0	0	0	750
Benzelius 1	Dag Hammarskjölds Väg 2	Lund	0	4 666	0	0	1 070	0	703	6 439
Spillepengsmarken 7	Strömögatan 13	Malmö	0	4 670	0	0	0	0	0	4 670
Gullriset 4	Monicavägen 18–22	Malmö	0	648	0	0	0	0	0	648
Stora Uppåkra 12:303	Stora Uppåkravägen	Staffanstorps	0	7 694	0	0	0	0	0	7 694
Stora Uppåkra 12:302	Parkallén 4	Staffanstorps	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorps	0	652	0	0	0	0	0	652
Jägaren 11	Vallgatan 12E	Växjö	0	7 015	0	0	1 552	4 147	962	13 676
Liv 1	Björnstjernetgatan 1 A–C	Ystad	0	4 084	0	0	2 566	0	36	6 686
Ystad Malmö 5	Nils Åhlins väg 17	Ystad	0	904	0	0	16	0	0	920
Summa Syd Utbildning			3 680	72 497	7 018	0	9 702	4 496	10 821	108 214

			Yta, kvm							
Vård	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kopparormen 4	Vikhemsvägen 9	Eslöv	0	0	2 570	0	0	0	0	2 570
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	0	0	3 003	0	0	0	0	3 003
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	0	0	1 493	0	0	0	0	1 493
Summa Syd Vård			0	0	7 066	0	0	0	0	7 066

			Yta, kvm							
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Häradshövdingen 2	Byggmästaregatan 2	Lund	0	0	0	3 475	0	0	0	3 475
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	Malmö	0	0	0	3 555	0	0	0	3 555
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 6	Trelleborg	0	0	0	3 372	0	0	0	3 372
Summa Syd Rättsväsende			0	0	0	10 402	0	0	0	10 402
Summa Syd			68 394	76 594	16 021	10 402	11 633	11 172	14 571	208 787

Fastighetsförteckning

Tyskland

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Aachen, A.d. Schurzel. Brücke	An der Schurzelter Brücke 1	Aachen	4 950	0	0	0	0	0	0	4 950
Barsel, Mühlenweg	Mühlenweg 11	Barßel	4 550	0	0	0	0	0	0	4 550
Bensheim, Eifelstraße	Eifelstrasse 21 bis 25	Bensheim	7 036	0	0	0	0	0	0	7 036
Berlin, Klingsorstraße	Hindenburgerdamm 36	Berlin	6 820	0	0	0	0	0	0	6 820
Berlin, Ullsteinstraße	Ullsteinstrasse 159	Berlin	8 656	0	0	0	0	0	0	8 656
Bocholt, Böwings Stegge 1	Böwings Stegge 8	Bocholt	4 966	0	0	0	0	0	0	4 966
Bocholt, Böwings Stegge 2	Böwings Stegge 6	Bocholt	1 140	0	0	0	0	0	0	1 140
Bochum, Vincenzstraße	Vincenzstrasse 1	Bochum	4 719	0	0	0	0	0	87	4 806
Nittenau, Rheinallee	Rheinalle 78	Bonn	4 363	0	0	0	0	0	0	4 363
Bremen, Hemmstraße	Hemmstrasse 345- Findorff	Bremen	1 809	0	762	0	0	0	0	2 571
Bremen, Gnesener Straße	Gnesener Strasse 6-Gröelingen	Bremen	2 621	0	0	0	0	0	0	2 621
Bremen, Ricarda-Huch-Straße	Ricarda-Huch Strasse 1	Bremen	8 915	0	0	0	0	0	0	8 915
Butzbach, Johann S.-Bach-Str.	Johann-Seb.-Bach-Strasse 26	Butzbach	3 951	0	0	0	0	0	0	3 951
Darmstadt, Im Fiedlersee	Im Fiedlersee	Darmstadt	7 516	0	0	0	0	0	0	7 516
Darmstadt, Kasinostraße	Kasinostrasse 37	Darmstadt	6 074	0	0	0	0	0	0	6 074
Dinslaken, Kurt-Schumacher-Str.	Kurt-Schumacher-Strasse 154	Dinslaken	4 059	0	0	0	0	0	0	4 059
Dresden, Preller Str.	Prellerstrasse 16	Dresden	3 704	0	0	0	0	0	0	3 704
Duisburg, Karl-Lehr-Straße	Karl-Lehr-Strasse 159	Duisburg	4 148	0	0	0	0	0	0	4 148
Duisburg, Brauerstrasse	Brauerstrasse 43	Duisburg	4 331	0	0	0	0	0	0	4 331
Duisburg, Fuchstrasse	Fuchstrasse 31	Duisburg	4 099	0	0	0	0	0	0	4 099
Duisburg, Hufstrasse	Hufstrasse 2	Duisburg	3 846	0	0	0	0	0	0	3 846
Elsenfeld, Bahnhofstraße	Bahnhofstrasse 12	Elsenfeld	4 450	0	0	0	0	0	0	4 450
Emden, Am Wykhoffweg	Rotdorring 1	Emden	3 351	0	0	0	0	0	0	3 351
Lichtenstein, Martin-Götze-Str	Martin-Götze-Strasse 14	Glauchau	5 993	0	0	0	0	0	0	5 993
Hadamar, Hammelburg	Hammelburg 18	Hadamar	6 432	0	0	0	0	0	0	6 432
Heusenstamm, Herderstraße	Herdestrasse 85	Heusenstamm	6 280	0	0	0	0	0	0	6 280
Hünxe, Bensumskamp	Bensumskamp 27	Hünxe	3 800	0	0	0	0	0	0	3 800
Kiel, Pickerstrasse	Pickerstrasse 36	Kiel	3 261	0	0	0	0	0	0	3 261
Köln, Neusser Str.	Neusser Strasse 402-406	Köln	7 681	0	0	0	0	0	0	7 681
Langenfeld, Langforth Str.	Langforter Strasse 1-3	Langenfeld	4 073	0	0	0	0	0	0	4 073
Lauterbach, Bilsteinweg	Bilsteinweg 1	Lauterbach	5 684	0	0	0	0	0	0	5 684
Leipzig, Saxoniastrasse	Saxoniastrasse 32	Leipzig	4 558	0	0	0	0	0	0	4 558
Liederbach, Am Wehr	Im Grossen Garten	Liederbach	4 800	0	0	0	0	0	0	4 800
Mülheim a.d. Ruhr, Am Halbach	Saarerstrasse 415	Mülheim an der Ruhr	5 098	0	0	0	0	0	0	5 098
Bonn, Brucker Strasse	Brucker Strasse 7	Nittenau	4 131	0	0	0	0	0	0	4 131
Offenbach, Spessarttring	Spessarttring 22	Offenbach am Main	9 569	0	0	0	0	0	0	9 569
Rehren, Auestraße	Auestrasse 4	Rehren	5 197	0	0	0	0	0	0	5 197
Taunusstein, Am alten Sportpl	Am alten Sportplatz 43	Taunusstein	8 513	0	0	0	0	0	0	8 513
Wetter, Friedrichstraße	Steinstrasse 3	Wetter	4 004	0	0	0	0	0	0	4 004
Wiesbaden, Parkstraße	Parkstrasse 21	Wiesbaden	5 371	0	0	0	0	0	1 190	6 561
Wächtersbach, Chatilloner Str	Chatilloner Strasse 81	Wächtersbach	2 196	0	0	0	0	0	0	2 196
Zeuthen, Fontaneallee	Fontaneallee 29	Zeuthen	8 868	0	0	0	0	0	0	8 868
Zossen, An der Brotfabrik	An der Brotfabrik 1	Zossen	3 554	0	0	0	0	0	0	3 554
Summa Tyskland Äldreboende			219 137	0	762	0	0	0	1 277	221 176

			Yta, kvm							
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Dortmund, Rheinsche Straße	Rheinische Strasse 69	Dortmund	0	5 500	0	0	0	0	0	5 500
Duisburg, Wuhanstraße 6,11	Wuhanstraße 6,11	Duisburg	0	16 563	0	0	0	0	0	16 563
Duisburg, Wuhanstraße 9	Wuhanstraße 9	Duisburg	0	0	0	0	0	0	0	0
Zossen, Jägerstrasse	Jägerstrasse	Zossen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Tyskland Utbildning			0	22 063	0	0	0	0	0	22 063

			Yta, kvm							
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Hofgeismar, Manteuffel Anlage	Manteuffel Anlage 2-5	Hofgeismar	0	0	0	4 286	0	0	0	4 286
Homberg, August-Vilmar-Straße	August-Vilmar-Straße 20	Homberg	0	0	0	3 920	0	0	0	3 920
Kassel, Knorrstraße	Knorrstraße 32	Kassel	0	0	0	3 550	0	0	0	3 550
Wetzlar, Schanzenfeldstraße	Schanzenfeldstraße 8	Wetzlar	0	0	0	10 886	0	0	0	10 886
Summa Tyskland Rättsväsende			0	0	0	22 642	0	0	0	22 642
Summa Tyskland			219 137	22 063	762	22 642	0	0	1 277	265 881

Fastighetsförteckning

Finland

			Yta, kvm							
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Esbo	1 729	0	0	0	0	0	0	1 729
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Esbo	2 061	0	0	0	0	0	0	2 061
Kivennavantie 15	Kivennavantie 15	Esbo	2 770	0	0	0	0	0	0	2 770
Kappalaisenkujä 3	Kappalaisenkujä 3	Esbo	1 487	0	0	0	0	0	2	1 489
Puistokatu A	Puistokatu A	Esbo	4 601	0	0	0	0	2 554	339	7 493
Puistokatu B	Puistokatu B	Esbo	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsingfors	1 901	0	1 180	0	0	0	0	3 081
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsingfors	1 043	313	0	0	0	1 833	793	3 982
Keskiyöntie 6-8	Keskiyöntie 6	Helsingfors	1 675	0	0	0	0	0	0	1 675
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinge	1 013	0	0	0	0	0	0	1 013
Turuntie 13	Turuntie 13	Hämeenlinna	5 731	0	0	0	0	0	0	5 731
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	0	0	0	0	0	0	1 432
Harjunsalontie 2	Harjunsalontie 2	Kangasala	2 040	0	0	0	0	0	0	2 040
Metsolantie 1	Metsolantie 1	Kervo	1 963	0	999	0	0	0	395	3 357
Arppentie 6 B	Arppentie 6 B	Kides	1 541	0	0	0	0	0	0	1 541
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	0	0	0	0	0	0	2 099
Helsingjuksentie 1	Helsingjuksentie 1	Lojo	2 574	0	0	0	0	0	0	2 574
Pitkäniementie	Pitkäniementie	Nokia	3 249	0	0	0	0	0	0	3 249
Viertolantie 3 och 5	Viertolantie 3 och 5	Nurmijärvi	2 345	0	0	0	0	0	0	2 345
Haapavedentie 20	Haapavedentie 20	Nyslott	1 437	0	0	0	0	0	0	1 437
Lastenlinnanatie	Lastenlinnanatie	Pälkäne	1 573	0	0	0	0	0	0	1 573
Tilkonmäenkatu 2	Tilkonmäenkatu 2	Tammerfors	1 130	0	0	0	0	0	0	1 130
Meesakatu 4	Meesakatu 4	Tammerfors	3 436	0	0	0	0	0	0	3 436
Mielikintie 8	Mielikintie 8	Uleåborg	8 345	0	0	0	0	1 030	0	9 375
Perintökujä 14	Perintökujä 14	Vanda	0	0	0	0	0	0	0	0
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vasa	2 800	0	0	0	0	0	0	2 800
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Åbo	2 543	0	0	0	0	0	0	2 543
Viipurintie 48	Viipurintie 48	Åbo	1 200	0	0	0	0	0	0	1 200
Pirttivuorenkujä 7	Pirttivuorenkujä 7	Åbo	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Finland Äldreboende			63 718	313	2 179	0	0	5 417	1 529	73 155

			Yta, kvm							
Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Suotie 4	Suotie 4	Esbo	0	1 142	0	0	0	0	0	1 142
Arkadiankatu 24	Arkadiankatu 24	Helsingfors	0	6 197	0	0	0	0	0	6 197
Haapaniemenkatu 6	Haapaniemenkatu 6	Helsingfors	0	15 432	0	0	0	0	0	15 432
Nervanderinkatu 13	Nervanderinkatu 13	Helsingfors	0	5 258	0	0	0	0	0	5 258
Pohjoinen Rautatiekatu 9	Pohjoinen Rautatiekatu 9	Helsingfors	0	4 077	0	0	0	0	0	4 077
Satakunnankatu 23	Satakunnankatu 23	Pori	0	18 552	0	0	0	0	4 624	23 176
Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Strandgatan 2 905-2-3-30, 31	Vasa	0	15 347	0	0	2 435	0	788	18 570
Åbo yrkeshögskola 853-21-2-26	Joukahainengatan 3 A	Åbo	0	16 282	0	0	0	0	0	16 282
Summa Finland Utbildning			0	82 287	0	0	2 435	0	5 412	90 134

			Yta, kvm							
Vård	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsingfors	0	0	2 626	0	0	0	0	2 626
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Uleåborg	0	0	4 384	0	0	0	0	4 384
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vanda	0	0	4 939	0	0	0	0	4 939
Summa Finland Vård			0	0	11 949	0	0	0	0	11 949

			Yta, kvm							
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Kontor	Bostäder	Övrigt	Totalt
Arvi Kariston katu 5	Arvi Kariston katu 5	Hämeenlinna	0	0	0	4 715	0	0	0	4 715
Summa Finland Rättsväsende			0	0	0	4 715	0	0	0	4 715
Summa Finland			63 718	82 600	14 128	4 715	2 435	5 417	6 941	179 953

Summa Utland			282 855	104 663	14 890	27 357	2 435	5 417	8 218	445 834
Summa Sverige			434 636	382 995	221 435	101 061	72 737	17 350	55 488	1 285 702
Summa totala portföljen			717 491	487 658	236 325	128 418	75 172	22 766	63 706	1 731 536

Hemsös hållbarhetsredovisning

Från och med verksamhetsåret 2016 redovisar Hemsö sitt hållbarhetsarbete som en del av årsredovisningen. Redovisningen följer Global Reporting Initiatives (GRI) standards, nivå Core. Redovisningen beskriver Hemsös hållbarhetsarbete och resultat för 2018. Kontaktperson angående redovisningen och dess innehåll är Hållbarhetschef (tf) Andreas Widinghoff (andreas.widinghoff@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 2018

Organisation	Roll och syfte
Almega	Almega hjälper tjänsteföretagare att skapa ett bra förhållande mellan arbetsgivare och anställda.
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.
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 Stadtmision	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 2017	Mkr 2018	Andel, %
Direkt tillskapat värde			
Intäkter (hyror och övriga intäkter)	2 370	2 617	
Fördelat ekonomiskt värde			
Löner och ersättningar till anställda, sociala avgifter	-129	-154	6
Räntor till långivare	-345	-345	14
Utdelning till ägarna	-556	-657	25
Betalningar till leverantörer	-549	-594	23
Skatt	-66	-71	3
Behållet ekonomiskt värde	725	770	29

401-1 Antal och andel nyanställda

Personalomsättning, %	2018	2017
Total	17,1	22,0
Män	16,8	18,2
Kvinnor	13,5	12,1

Antal nyanställda under 2018 uppgick till 22 (23).

302-1 Energianvändning inom organisationen*

	Mängd, MWh
Direkt energianvändning per primärkälla	3 089
Eldningsolja	0,8
Naturgas	2 969
Diesel	102
Bensin	17
Indirekt energianvändning per primärkälla	234 407
Indirekt energianvändning per primärkälla	234 407
Förnybar elektricitet	93 754
Fjärrvärme	136 965
Fjärrkyla	3 688
Total MWh	237 496

Utsläpp av växthusgaser**

	Mängd, tCO ₂ e
305-1 Direkta utsläpp från egenägda fordon och användning av bränslen (Scope 1)	884
305-2 Indirekta utsläpp från inköpt el, värme och kyla (Scope 2)	10 405
305-3 Övriga indirekta utsläpp från tjänsteresor och produktion av energibärande (Scope 3)	2134
Total klimatpåverkan	13 423

*Energianvändning och utsläpp inkluderar data för Sverige och Finland.

**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, arbetsgivarsansvar, fastighetsägarsansvar samt för rollen som byggherre. För att säkerställa att lagar och regler följs använder sig Hemsö av interna rutiner och kvalitetssäkring, samt externa revisioner. Det görs löpande bevakning på respektive område kring ändring i lagar och regler för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten. För skyldigheter som är reglerade enligt lag har Hemsö en tydlig ansvarsfördelning inom bolaget och löpande utbildning av berörd personal. 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
2018				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	75/25	0	100	0
Samtliga anställda	51/49	10	70	20
2017				
Styrelse	67/33	0	33	67
Ledning	75/25	0	100	0
Samtliga anställda	50/50	9	72	23

* Inklusive det samägda bolaget Vitartes

GRI-index

Allmänna standardindikatorer	Sida	Kommentar
102-1	Organisationens namn	Hemso 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	83
102-6	Marknader där organisationen är verksam	1
102-7	Organisationens storlek	2, 66
102-8	Medarbetardata	68
102-9	Organisationens leverantörskedja	42
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Inga större förändringar under 2018 Hemso tillämpar försiktighetsprincipen genom systematisk hantering av styrning och drift i fastigheterna vilket förebygger problematik 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	64, 65
102-13	Medlemskap i organisationer och sammanslutningar	132
102-14	Uttalande av vd/ordförande	6–7
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys	1, 63
102-18	Organisationens bolagsstyrning	83–86
102-40	Organisationens intressenter	www.hemso.se
102-41	Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	132
102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	www.hemso.se
102-43	Former för intressentengagemang	35–39, 59 www.hemso.se
102-44	Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter	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 Hemsos svenska verksamhet som omfattar merparten av Hemsos fastigheter. Målsättningen är att successivt inkludera mer data för Tyskland och Finland.
102-46	Process för definition av innehållet i redovisningen	64
102-46	Väsentliga områden	64, 133–135
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	Väsentlighetsanalysen har uppdaterats
102-50	Redovisningsperiod	2018-01-01–2018-12-31
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2018-03-29
102-52	Redovisningscykel	Kalenderår
102-53	Kontaktperson för redovisningen	132
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive	132
102-55	GRI-innehållsindex	132
102-56	Policy och rutiner för extern granskning	132

Väsentliga aspekter, hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer

Ekonomiskt resultat

103-1, 103-3, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	132

Efterlevnad av lagar och bestämmelser

103-1, 103-3, 103-3	Hållbarhetsstyrning	132
307-1, 419-1	Överträdelse av gällande lagar och bestämmelser	132

Antikorruption

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	63
205-2	Kommunikation och utbildning i organisationens policys och rutiner avseende motverkande av korruption	63–64
205-3	Bekräftade korruptionsincidenter samt vidtagna åtgärder	64

Material och kemikalier

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	56	
301-1	Använt material i vikt eller volym		Möjligheten att mäta materialanvändning i projekt ska utredas under 2019.
Hemsö-1	Material i nyproduktion som uppfyller Hemsös miljö- och hälsokrav	56	

Energi

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14, 40	
302-1	Energianvändning inom organisationen	132	
302-4	Energieffektivisering och användning av förnybar energi	40	
CRE1	Byggnaders energiintensitet	40	

Klimatpåverkan

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40	
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser, scope 1	132	
305-2	Inköpt energi- indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 2	132	
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser, scope 3	132	
305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp	40	

Avfall

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	42–43	
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	42	Avfallsmängder kommer följas upp i nya avtal för avfallshantering inom förvaltningen. Avfallsmängder kommer även följas upp från och med 2019 i projekten.

Anställningsförhållanden

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58–59	
401-1	Antal och andel nyanställda samt personalomsättning	132	

Medarbetares hälsa och säkerhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	60	
403-2	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar samt annan sjukfrånvaro	60	Redovisas delvis.

Kompetensutveckling

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	58–59	
404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd	59	Hemsö mäter andel medarbetare som är nöjda med sina möjligheter till kompetensutveckling.
404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av prestation	59	

Mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	59–60	
405-1	Sammansättning av styrelse, ledning samt medarbetare.	60, 132	
405-2	Procentuell löneskillnad mellan män och kvinnor	60	

Ansvar i leverantörsled

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	42	
308-1 414-1	Nya leverantörer som utvärderats enligt sociala kriterier och miljökriterier	42	

Hyresgästers hälsa och säkerhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38–39, 42–43
416-1	Andel fastigheter som omfattas av förebyggande arbete kopplat till hälsa och säkerhet	42
Hemsö-2	Inrapporterade olyckor och tillbud i Hemsös fastigheter under redovisningsperioden	42

Märkning av produkter och tjänster

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	64
CRE8	Hållbarhetscertifieringar och ranking av fastighetsbeståndet	40

Kundnöjdhet

103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	38–39
Hemsö 3	Resultat av undersökningar för mätning av kundnöjdhet	39

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 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 64. Styrning, hantering och resultatindikatorer för de väsentliga hållbarhetsområdena beskrivs i avsnitten Förvaltning sidan 38–43, Mänskliga rättigheter sidan 42, Projektutveckling sidan 50–57, Miljö och Hållbart företagande sidan 63–65, Korruption sidan 63–64, 80, Social hållbarhet sidan 65, Medarbetare sidan 58–62, 79 samt i avsnitt Hemsös hållbarhetsredovisning 2018 på sidan 132. Risker för miljö och klimat beskrivs på sidan 79.

Hemsö rapporterar sitt hållbarhetsarbete för 2018 enligt GRI standards, nivå Core. För ytterligare information om var olika hållbarhetsrelaterade upplysningar återfinns se GRI-index på sidan 133–135.

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 2018 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 FARs rekommendation 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 mars 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Nyckeltalsberäkningar

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 bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mål på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Periodens resultat	3 092	2 591
Genomsnittligt eget kapital	11 997	9 734
Avkastning på eget kapital, %	25,8	26,6

Direktavkastning	31 dec 2018	31 dec 2017
Driftnetto enligt resultaträkning	1 950	1 788
Justering för 12 månaders innehav	82	27
Justering projektfastigheter	-137	-104
Justerat driftnetto	1 895	1 711
Bokfört värde på fastigheter	46 236	38 883
Justering projektfastigheter	-7 700	-6 220
Justerat bokfört värde	38 536	32 663
Direktavkastning, %	4,9	5,2

Totalavkastning	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Driftnetto	1 950	1 788
Värdetförändring fastigheter	2 060	1 682
Summa	4 010	3 470
Ingående fastighetsvärde	38 883	33 629
Utgående fastighetsvärde	46 236	38 883
Justering årets värdetförändring	-2 060	-1 682
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	41 530	35 415
Totalavkastning, %	9,7	9,8

Förvaltningsresultat	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Resultat före skatt	3 594	3 131
Återläggning		
<i>Värdetförändringar fastigheter</i>	-2 060	-1 682
<i>Värdetförändringar derivat</i>	-91	-135
Förvaltningsresultat	1 443	1 314

Avkastning förvaltningsresultat	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Förvaltningsresultat x 90%	1 299	1 183
Genomsnittligt eget kapital	11 997	9 734
Avkastning förvaltningsresultat, %	10,8	12,1

Räntetäckningsgrad	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Rörelseresultat	1 815	1 659
Finansnetto	-372	-345
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,8

Operativt kassaflöde	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	1 443	1 314
Resultatandel från andelar i intresseföretag	-11	-2
Avskrivningar	2	2
Betald skatt	-51	-42
Operativt kassaflöde	1 383	1 272

Belåningsgrad	31 dec 2018	31 dec 2017
Räntebärande skuld	29 278	25 575
Avgår likvida medel	-450	-1 134
Nettoskuld	29 278	24 441
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Belåningsgrad, %	63,3	62,9

Skuld täckningskvot	31 dec 2018	31 dec 2017
Likvida medel	450	1 134
Outnyttjade kreditlöften*	12 700	10 000
Disponibel likviditet	13 150	11 134
Kort upplåning	7 994	6 691
Skuld täckningskvot, %	165	166

*Exklusive outnyttjade byggnadskreditiv

Andel säkerställd skuld	31 dec 2018	31 dec 2017
Utestående säkerställd skuld	0	1 220
Marknadsvärde fastigheter	46 236	38 883
Andel säkerställd skuld, %	0,0	3,1

Rörelsemarginal	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Rörelseresultat	1 815	1 659
Fastighetsintäkter	2 618	2 375
Rörelsemarginal, %	69,3	69,9

Soliditet	31 dec 2018	31 dec 2017
Eget Kapital	13 199	10 795
Tillgångar	47 406	40 677
Soliditet, %	27,8	26,5

Substansvärde	31 dec 2018	31 dec 2017
Eget Kapital	13 199	10 795
Derivat	281	544
Uppskjuten skatt	3 067	2 591
Substansvärde	16 547	13 930

Justerad soliditet	31 dec 2018	31 dec 2017
Substansvärde	16 547	13 930
Tillgångar	47 406	40 677
Justerad soliditet, %	34,9	34,2

Definitioner

Finansiella definitioner

Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd skuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

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.

Avkastning på 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.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

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.

Justerad soliditet

Substansvärde i förhållande till totala tillgångar.

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 intressebolagsbolag 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 intresseföretag minus kostnader för central administration.

Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet exklusive outnyttjade byggnadskreditiv 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

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter 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 ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

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.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.



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 har ramverket för hållbara obligationer uppdaterats och det nya uppdaterade ramverket går att finna på hemso.se.

Likviden från Hemsös första hållbara obligation som emitterades under 2017, 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 tio procent av den totala likviden. Allokeringen skedde enbart till nya projekt men framöver är ambitionen att både nya och befintliga projekt kan finansieras.

Ramverket finns i sin helhet på hemso.se

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete



Medicinaren 23 och 25, Huddinge

och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet.

Läs Sustainalytics utlåtande på [hemso.se](https://www.hemso.se)

Exempel på finansierade projekt

Grenverket – Social investering i utemiljö

Grenverket i Lund inrymmer verksamheter inom primärt skola, vård och omsorg samt även 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 miljoner kronor och 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 vertikalled. 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 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 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.



Medicinaren 23 och 25, Huddinge

Miljöcertifiering (kategori 1 och 2)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	kWh/år	kWh/m ²	tCO ₂ /år	kgCO ₂ /m ²
Kategori 1	Technology and Health (Medicinaren 23)**	674,6	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 462 613	70,2	30,05	1,48
Kategori 1	Grenverket (Klostergården 2:9, byggnad 90)	300,0	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 740 998	88,3	19,53	0,99
Summa		974,6*					

Sociala investeringar (kategori 4)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/m ²	Avstånd till kommunaltrafik, 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.

** Utfallet är exklusive verksamhetsel och kyla. Total energianvändning inklusive verksamhetsel och kyla: 1 927 313kWh samt 93,2 kWh/m².

Ett urval av den forskning som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket:

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Barring, 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 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 Doxa.

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 studierna 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: Belsam Djehiche, Camilla Jarl, Henrik Mill, Jenny Holmér, Jennie Pettersson, Johanna Eklöv,
Mikael Onegård, Niclas Kindahl, Peter Hoelstad och Torbjörn Larsson.

Tryck: Prinfo Welins

Välkommen till hemso.se

