

HEMSÖ

ÅRSREDOVISNING 2014



Innehåll

Det här är Hemsö

- 1** Året i korthet
- 3** VD har ordet
- 4** Affärsidé, mål och strategier
- 6** Verksamheten
- 8** Hållbarhet
- 10** Medarbetare
- 12** Omvärld och marknad
- 15** Fastighetsportfölj
- 18** Lokaler för äldreboende
- 20** Lokaler för utbildning
- 22** Lokaler för vård
- 24** Lokaler för rättsväsende
- 26** Life Science-satsningen i Huddinge
- 28** Femårsanalys
- 29** Finansiering
- 32** Risker och riskhantering
- 34** Ordförande har ordet
- 35** Bolagsstyrning
- 37** Styrelse
- 38** Ledning
- 40** Flerårsöversikt
- 41** Räkenskaper
- 47** Noter
- 62** Förslag till vinstdisposition
- 63** Revisionsberättelse
- 64** Fastighetsförteckning
- 71** Definitioner
- 72** Kontaktuppgifter

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelsen är reviderad och omfattar sidorna 1, 6–33, 40–63.



Det här är Hemsö

Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet i förvaltning, utveckling och ägande.

Hemsö äger, förvaltar och utvecklar bra lokaler för samhällsservice inom äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Bolaget finns i Sverige, Tyskland och Finland. Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för stat, kommun, landsting och privata operatörer. Hemsös verksamhet kännetecknas av långsiktighet och hållbarhet i förvaltning, utveckling och ägande. Värdet på fastigheterna uppgår till 25 miljarder kronor. Hemsö ägs av Tredje AP-fonden till 85 procent och av AB Sagax till 15 procent.

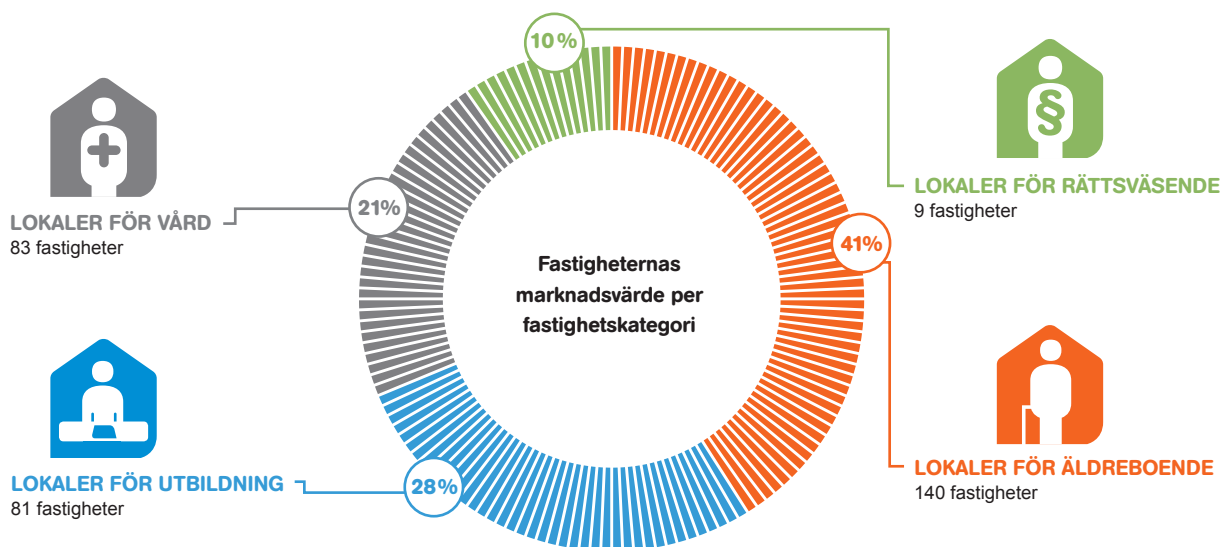
Fastighetsportfölj

Antal fastigheter

313_{st}

Totalt fastighetsvärde

24,7_{mdkr}



Hemsös värdeord

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 behov. Vi står för en värdeskapande fastighetsutveckling och ser till att våra medarbetare utvecklas.

Året i korthet

Hemsö befäste sin marknadsledande position genom en rad förvärv på bolagets samtliga tre marknader. Årets förvärv och avyttringar har bland annat resulterat i effektivare förvaltningsenheter och att Hemsö nu har en stark portfölj i Finland. Under året utökades Hemsös projektportfölj med en större satsning på Life Science-fastigheter i Huddinge samt beslut om att bygga en multifunktionell vårdfastighet i Göteborg och ett antal skolfastigheter i region Syd.

Förvaltningsresultatet steg med 24 procent till 833 mkr som ett resultat av ökat driftnetto och minskade räntekostnader.

Nyckeltal 2014

2 054 mkr

Hyresintäkterna uppgick till 2 054 mkr (1 875).

833 mkr

Förvaltningsresultatet blev 833 mkr (674).

72,3%

Överskottsgraden steg till 72,3% (71,5).

24,7 mdkr

Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 24,7 mdkr (22,6).

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter, mkr	2 054	1 875	1 894	1 670	1 396
Driftnetto, mkr	1 486	1 340	1 364	1 202	989
Förvaltningsresultat, mkr	833	674	674	643	775
Resultat efter skatt, mkr	-360	528	581	826	930
Belåningsgrad, %	66,5	64,9	65,7	64,5	59,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,3	2,6	7,3
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,2	6,2	6,4
Överskottsgrad, %	72,3	71,5	71,8	71,9	71,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,4	96,4	97	97,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 186	13 956	13 445	13 731	12 753
Antal fastigheter, st	313	348	357	312	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 524	1 622	1 707	1 519	1 452

Se sid 71 för definitioner.

Viktiga händelser 2014



Tillsammans med SveaNor började Hemsö uppföra Technology for Health, ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Sjukhuset

i Huddinge. Hyresgäster blir KTH och Röda Korsets högskola. Värdet av projektet, som kommer att omfatta två fastigheter, överstiger en miljard kronor och fastigheternas yta kommer totalt att uppgå till 46 tkvm.

Kv 1

Hemsö förvärvade en strategisk portfölj bestående av 15 fastigheter inom vård- och äldreomsorg i Finland till ett värde av cirka 900 mkr. Fastigheterna ligger i Helsingfors-regionen och i ett antal andra större städer.

Turako Fastighetsutveckling AB och Hemsö träffade ett samarbetsavtal i syfte att utveckla förskolor i Stockholm med kranskommuner. Värdet av avtalet uppgår till cirka 120 mkr.

Hemsö utökade sin rättsväsendeportfölj genom ett förvärv av fastigheter med strategiska lägen i Stockholm, Solna, Lund och Malmö till ett värde av cirka två miljarder kronor. Total uthyrbar yta uppgår till 73 tkvm. Tillträde skedde under det tredje kvartalet 2014.



Kv 2

Fastigheten "Hälsans vårdcentral" i Jönköping förvärvades för ett värde av 200 mkr. Tillträde skedde under det fjärde kvartalet 2014.

Järfälla kommun gav i ett avtal Hemsö exklusiv rätt att under två år förhandla om förvärv och exploatering av fastigheten Järfälla Barkarby 2:2. Byggrätten omfattar 35 tkvm och avser byggnation av ett sjukhus.

Hemsö utökade sitt bestånd av äldreboenden i Tyskland med fastigheter i Aachen, Berlin och Köln med ett värde av 325 mkr. Tillträde skedde under det fjärde kvartalet 2014.

Kv 3



Hemsö avtalade om förvärv av ett nybyggt äldreboende i det nya området Vikaholm i Växjö med tillträde i oktober 2015.

Beslut fattades om att Hemsö ska låta bygga en grundskola i Jönköping för cirka 400 elever. Hyresgäst blir Vittraskolan och inflyttning ska enligt plan ske hösten 2015.

I november gjorde Hemsö en strukturaffär som innebar att Hemsö köpte Life Science-fastigheten Novum i Huddinge för drygt 1,1 miljarder kronor och samtidigt avyttrade fastigheter till ett sammanlagt värde om närmare 3,3 miljarder kronor. Tillträde respektive frånträde skedde i december 2014.



Kv 4



” I Huddinge utanför Stockholm skapar Hemsö ett regionalt och nationellt centrum för utbildning, forskning och vård

Starkare portfölj och nöjdare kunder

Intresset för samhällsfastigheter har ökat de senaste åren och det finns en god förståelse för segmentet som idag får anses vara väl etablerat. Hemsö var först på denna marknad och vi har kontinuerligt förstärkt vår ledande position i Sverige och även etablerat oss i Tyskland och Finland.

Hemsös verksamhet på flera marknader gör att vi har en gedigen kunskap om att äga, förvalta och utveckla lokaler för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Förutom nöjdare kunder har denna kunskap under 2014 även bidragit till en starkare fastighetsportfölj, en ökad internationalisering, bättre samarbeten och ett fördjupat hållbarhetsarbete.

KONCETRERAD PORTFÖLJ

Under 2014 förvärvade Hemsö fastigheter för 4,6 miljarder kronor och sålde för 3,4 miljarder kronor. Genom dessa affärer har vi koncentrerat fastighetsbeståndet, skapat effektivare förvaltningsenheter samt fortsatt vår internationalisering. Förvärvet av en större portfölj med 15 fastigheter etablerade oss i Finland och ytterligare förvärv stärkte vår närvaro i Tyskland.

Förvaltningsresultatet 2014 steg med närmare 24 procent jämfört med 2013. Bakom förbättringen ligger ett högre driftnetto drivet framförallt av genomförda förvärv och sänkta finansieringskostnader.

INTERNATIONALISERING

Hemsö har tagit flera steg mot ökad internationalisering. Under året har ytterligare förvärv genomförts, ett kontor etablerats i Helsingfors samt fler medarbetare anställt i Berlin.

Tyskland går mot en fördubbling av andelen personer i åldern 80+ i relation till den totala befolkningen. Behovet av resurseffektiva äldreboenden ökar. Hemsö har förvärvat moderna äldreboenden i tyska tillväxtorter och avsikten är att på sikt dubbla beståndet av äldreboenden i Tyskland.

I Finland är det privata ägandet av samhällsfastigheter fortfarande en ny företeelse. Hemsö bryter mark och lägger stor vikt vid att förstå den finska marknadens behov av samhällsfastigheter. Samtidigt märker vi ett ökande intresse från finska kommuner att ta del av våra erfarenheter från Sverige.

SAMARBETEN PÅ DEN SVENSKA MARKNADEN

Sveriges storstadsregioner växer snabbt och därmed också behovet av samhällsservice. Stockholm utökar väg- och tunnelbanenät och Göteborg satsar stort på Norra Älvstranden. Bostadsbyggandet ökar vilket ställer krav på omgivande infrastruktur som till exempel skolor, äldreboenden, vårdcentraler och lokaler för rättsväsende.

Hemsö samarbetar med aktörer nischade mot fastighetsutveckling och bygger samhällsfastigheter på flera orter i Sverige.

Till exempel utvecklar vi två fastigheter för Life Science-verksamhet i Huddinge tillsammans med SveaNor. I slutet av 2014 kompletterades projektet med förvärvet av forskningscentret Novum som ligger i direkt anslutning till byggnationen. Hemsö skapar därmed ett strategiskt beläget regionalt och nationellt centrum för utbildning, forskning och vård.

STARKARE FOKUS PÅ HÅLLBARHET

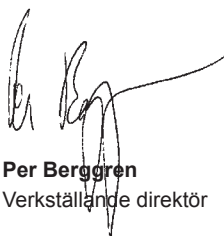
Vi arbetar dagligen i alla delar av verksamheten med miljömässiga, sociala och etiska aspekter. Sedan 2014 deltar Hemsö i GRESB som är en internationell studie för jämförelse av hållbarhet hos fastighetsbolag. Resultatet visar att Hemsö ligger bra till. Hemsö fortsätter att fokusera på hållbarhet och avser att fördjupa arbetet under 2015.

FEMÅRSPERSPEKTIV

Marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj har den senaste femårsperioden ökat med 65 procent och är dessutom av högre kvalitet genom den renodling vi genomfört. Tillväxten har skett med stabilt resultat över tiden, inom fastställda verksamhetsramar och med uppfyllda lönsamhetsmål. Vi har etablerat oss i Tyskland och Finland och avser öka vår närvaro där de närmaste åren.

Jag vill tacka för det förtroende som hyresgäster, ägare och långivare visar oss. Jag vill också tacka Hemsös engagerade medarbetare för ett väl utfört arbete. Hemsö är strategiskt, finansiellt och operativt väl rustat för nästa fas i bolagets utveckling.

Stockholm i april 2015



Per Berggren
Verkställande direktör

Ledande på sina marknader

Hemsös strategi är att finnas på orter där det finns en långsiktigt god efterfrågan på bolagets fastigheter och bedriva en effektiv förvaltning. Hemsö ska bibehålla sin marknadsledande position i Sverige och avser att växa i Tyskland och Finland.

VISION

Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

AFFÄRSIDÉ

Affärsidén är att äga, förvalta och utveckla bra lokaler för samhällsservice inom äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Bolagets geografiska marknader är Sverige, Tyskland och Finland.

FINANSIELLT MÅL

Det övergripande finansiella målet är en avkastning på eget kapital på 15 procent sett över en femårsperiod. Detta mål ska uppnås inom följande ramverk.

FINANSIELLA RAMAR

- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75 gånger.

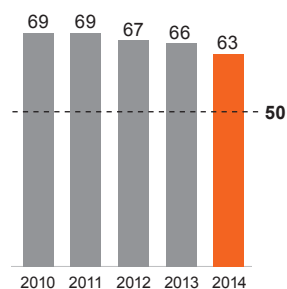
FASTIGHETS RAMAR

- Minst 50 procent av hyresintäkterna ska komma från stat, landsting och kommun.
- Minst 30 procent av hyresintäkterna ska vara kopplade till äldreboende.
- Minst 40 procent av fastigheternas värde ska återfinnas i regionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.
- Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen ska överstiga fem år.
- Investeringar i projektutveckling ska inte överstiga tio procent av balansomslutningen. Lokaler ska i huvudsak vara uthyrda innan projekt påbörjas.

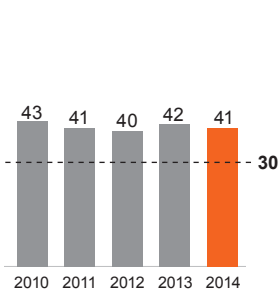
BAKGRUND

Hemsös fastigheter rymmer verksamheter som är av väsentlig betydelse för grundläggande samhällsfunktioner. Lokaler är specifikt anpassade för samhällsservice och hyresgästerna är till övervägande del verksamma inom äldreomsorg, utbild-

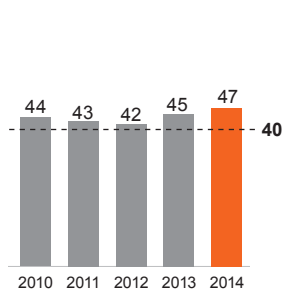
Andel direkt offentlig sektor av totala hyresintäkter, %



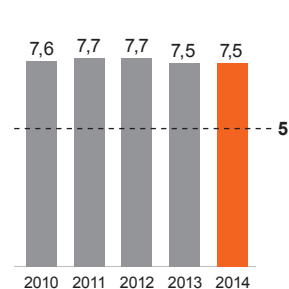
Andel äldreboende av totala hyresintäkter, %



Andel av fastigheternas värde i svenska storstadsregioner, %



Genomsnittlig återstående löptid på hyresavtal, år



ning, vård och rättsväsende. Den demografiska utvecklingen på Hemsös marknader väntas leda till en stigande efterfrågan på samhällsservice och därmed samhällsfastigheter.

Hyresavtalens långa löptider genererar säkra och långsiktiga kassaflöden som är stabila över en konjunkturcykel.

Strategi

Hemsö ska vara det naturliga valet för privata och offentliga hyresgäster inom samhällsservice. Verksamheten ska präglas av långsiktighet och hållbarhet i förvaltning, utveckling och ägande samt av god förståelse för hyresgästernas behov.

Med sin genomförandekraft kan Hemsö samtidigt vara en lyhörd partner inom fastighetsutveckling för befintliga och blivande hyresgäster, bedriva en effektiv förvaltning samt utöka beståndet. Genom att förädla och uppföra fastigheter för eget innehav i nära samarbete med hyresgäster, möter Hemsö hyresgästernas behov och uppnår även tillväxt i beståndet.

Hemsö strävar efter en diversifierad fastighetsportfölj med avseende på fastighetskategori, hyresgäst och geografisk marknad. Bolaget koncentrerar fastighetsbeståndet till kommuner, regioner och länder med långsiktigt god efterfrågan på samhällsfastigheter.

LEDANDE STÄLLNING I SVERIGE

I Sverige ökar efterfrågan på samhällsfastigheter till följd av en växande befolkning. Den svenska hyres- och transaktionsmarknaden för samhällsfastigheter är mogen och det finns en god förståelse för privat ägda samhällsfastigheter. Hemsö är väl etablerat med goda relationer till många kommuner, lands- och statliga operatörer. Hemsö ska fortsätta vara den ledande privata ägaren av samhällsfastigheter i Sverige, växa och fokusera på fastigheter för samhällsservice.

ETABLERING I FINLAND

I Finland växer andelen äldre och befolkningsutvecklingen i övrigt är stabil under överskådlig tid. Hemsö ska dra fördel av att vara den första privata ägaren av samhällsfastigheter på den finska marknaden. Hemsö vill fortsätta växa i Finland och fokusera på fastigheter för äldreboende, utbildning och vård.

FORTSATT EXPANSION I TYSKLAND

Tyskland är Hemsös största marknad sett till befolkning. I Tyskland, liksom i Sverige och Finland, ökar andelen äldre av den totala befolkningen. Till skillnad från förhållandena i Sverige och Finland är den tyska marknaden fragmenterad. Både hyres- och fastighetsmarknaden för äldreboenden består av ett stort antal olika aktörer och de olika fastighetsägarnas respektive innehav är små. I Tyskland fokuserar Hemsö på fastigheter för äldreboende och avsikten är att utöka beståndet.

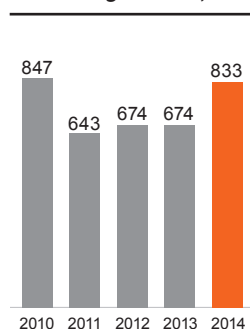
ENHETLIG FÖRVALTNING OCH "BEST PRACTICE"

Hemsös förvaltarorganisation ska verka nära kunderna och samtidigt dra fördel av att Hemsö är ett av de största samhällsfastighetsbolagen i Sverige. Med ambitionen att skapa en förvaltning byggd på många års erfarenhet och "best practice" inför Hemsö enhetliga processer i hela koncernen för uthyrning, kundvård och drift. Under 2014 lades grunden för en tydlig målstyrning av hela organisationen där såväl operativa som finansiella mål bryts ned från koncernnivå till enskilda medarbetare.

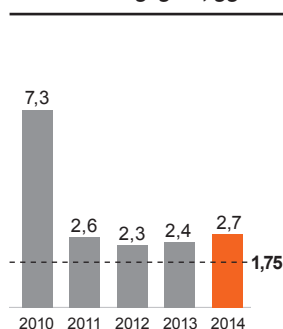
DIVERSIFIERAD FINANSIERING

Hemsö strävar efter att upprätthålla en stabil kapitalstruktur och stabilt finansnetto. Kapitalförsörjningen omfattar upplåning på både bank- och kapitalmarknaden vilket minskar finansieringsrisken. Räntebindningar och god spridning på ränteförfallen ger ett stabilt finansnetto.

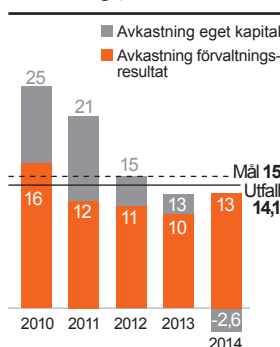
Förvaltningsresultat, mkr



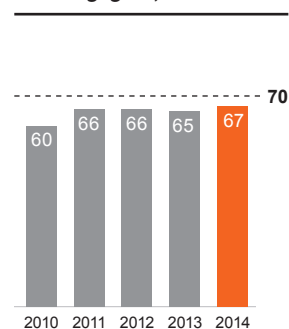
Räntetäckningsgrad, ggr



Avkastning*, %



Belåningsgrad, %



*Förvaltningsresultatet har belastats med 10 procents schablonskatt. Genomsnittet för Avkastning eget kapital och Avkastning förvaltningsresultat uppgick till 14,1 respektive 12,4 procent för 2010–2014.

Nöjda kunder

Hemsö eftersträvar nära relationer med sina hyresgäster. God förståelse för lokala förhållanden och hyresgästernas specifika behov präglar verksamheten. Satsningar på kundvård har resulterat i nöjdare kunder och ett närmare samarbete.

UTHYRNING

Hemsö lägger stor vikt vid en effektiv uthyrningsprocess för att i möjligaste mån reducera vakanser. Vid utgången av 2014 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,5 procent (96,4). Vid årsskiftet 2014/2015 hade Hemsö knappt 1 900 hyresavtal (2 100) med en genomsnittlig återstående avtalstid om 7,5 år (7,7). Under 2014 kom 63 procent av Hemsös totala hyresintäkter från hyresgäster inom stat, kommun och landsting. I Finland uppgick motsvarande andel till 39 procent. I Tyskland är samtliga hyresgäster privata vårdoperatörer.

Hyresavtalen i Hemsös portfölj är KPI-indexerade avseende bashyran och därmed inflationsskyddade. De långa hyresavtalen i kombination med betalningssäkra hyresgäster och låg vakansgrad bidrar till stabila hyresintäkter och minimala kundförluster.

UTVECKLING AV LOKALER OCH FASTIGHETER

Hyresgästernas behov förändras över tid. Hemsö bedriver därför kontinuerligt ny-, till- och ombyggnationer för att tillgodose hyresgästernas behov samt säkra fortsatt efterfrågan och fastigheternas värde. Hemsö avser att vara en strategisk samarbetspartner till dem som verkar i fastigheterna.

TEKNIK OCH SERVICE

Fastighetsförvaltning inom Hemsö ska ha ett tydligt kundfokus och verka för att fastigheterna och deras prestanda ständigt utvecklas. Funktionen Teknik och Service, med ansvar för teknisk förvaltning, inköp och hållbarhet, leds och samordnas nationellt i Sverige. Den tekniska förvaltningen sker på plats, nära hyresgästerna och utförs med egen personal samt med samarbetspartners. Den lokala närvaron möjliggör kännedom om kundernas behov samtidigt som en nationell samordning förbättrar produktiviteten och ger en mer effektiv förvaltning.

STÖDSYSTEM OCH PROCESSER

Under 2014 har gemensamma system för förvaltningsstöd och energiuppföljning implementerats. Syftet är att säkerställa bra service till rätt kvalitet för Hemsös hyresgäster.

MILJÖARBETE INOM FÖRVALTNINGEN

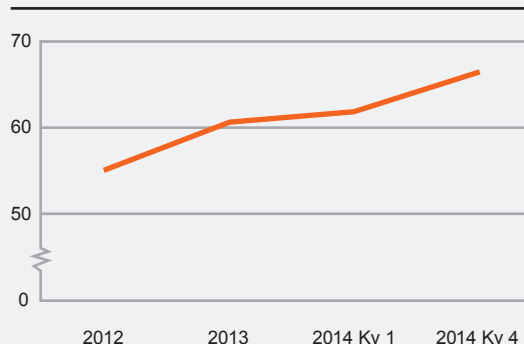
Hemsös största miljöpåverkan kommer från utformning, uppvärmning och drift av fastigheter. Bolaget arbetar med att minska sin negativa miljöpåverkan genom att effektivisera energianvändningen och avfallshanteringens samt välja hållbara material. Arbetet med dessa frågor har intensifierats och samordningen av Hemsös hållbarhetsarbete under funktionen Teknik och Service skapar förutsättningar för ytterligare förbättringar.

Hög andel nöjda kunder

Resultatet från mätningarna av kundnöjdhet sammanfattas i ett så kallat nöjdkundindex (NKI). Hemsös senaste NKI-mätning gjordes i november 2014 och för tredje året i följd ökade Hemsös NKI, denna gång med fem enheter till 67.

Bemötande, fastighetskvalitet och underhåll har störst påverkan på den övergripande kundnöjdheten och är de områden som kunderna anser viktigast. De senaste åren har Hemsö bland annat satsat på service- och felanmälan, snabbare åtgärdande av fel samt fler möten med hyresgästerna.

Stadig förbättring av NKI





Hemsös äldreboende
Mensättra 26:1,
Saltsjö-Boo, Stockholm.

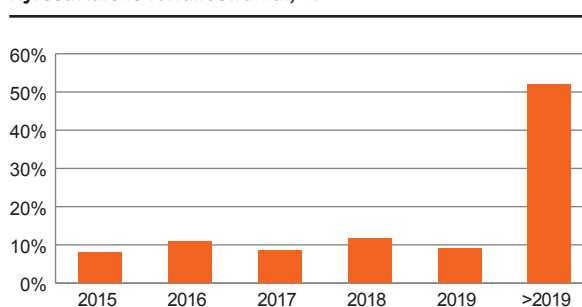


Kundnöjdheten ökade för tredje året i följd
vid den senaste mätningen i november 2014.
Resultatet står sig väl vid en branschjämförelse

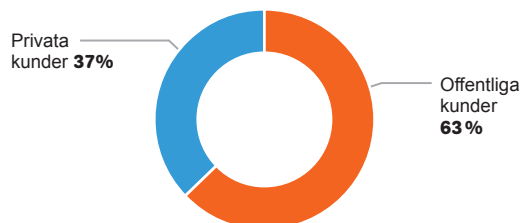
Hemsös 20 största hyresgäster (procent anger andel av totala kontraktsvärdet)

	Kontrakterad årshyra	
	mkr	%
Polismyndigheten	125	6,4
Stockholms läns landsting	103	5,3
Academedia	96	4,9
Västra Götalandsregionen	94	4,8
Attendo	85	4,3
Norrköpings kommun	68	3,5
Västerås stad	67	3,4
Mälardalens högskola	52	2,7
Region Gotland	47	2,4
Upplands Väsby kommun	39	2,0
Uppsala kommun	36	1,8
Domstolsverket	35	1,8
Täby kommun	34	1,7
Malmö stad	30	1,5
Kunskapsskolan	30	1,5
Gävle kommun	29	1,5
Stockholms stad	29	1,5
Summa Sverige	963	49,2
HEWAG	47	2,4
AWO	30	1,5
Åbo stad	28	1,4
Summa Utland	105	5,4
Summa	1 068	54,6

Hyresavtalens förfallostruktur, %



Fördelning av hyresvärde per kundkategori, %



Hållbarhet för Hemsö är att ta ansvar

Hemsö ska i alla delar av verksamheten bedriva ett hållbart företagande. Bolaget strävar efter att begränsa miljöpåverkan genom att bland annat effektivisera energianvändningen och avfallshanteringen samt välja hållbara material.

HEMSÖS MILJÖPÅVERKAN

Utformning, uppvärmning och drift av fastigheter påverkar miljön. Hemsös miljörelaterade hållbarhetsarbete syftar till effektiv energianvändning, hållbara materialval och effektiv avfallshantering.

Effektiv energianvändning

Under 2014 genomfördes med framgång pilotprojekt i 20 fastigheter med målet att minska energianvändningen på ett kostnadseffektivt sätt. Hemsö lyckades reducera energiförbrukningen med 39 procent i dessa fastigheter.

Hållbara materialval

Hemsö ska göra sunda och genomtänkta materialval vid ny-, till- och ombyggnation samt i den löpande förvaltningen. Material och produkter ska ha lång livslängd, vara lätta att återvinna och ska inte innehålla miljöfarliga ämnen. Hemsö arbetar för att minska den totala kemikalieanvändningen och för att välja bra alternativ ur miljö- och hälsosynpunkt. För att underlätta val av bra byggmaterial använder Hemsö databasen SundaHus som innehåller ett stort urval av varor bedömda utifrån hur de påverkar miljö och hälsa.

Effektiv avfallshantering

För Hemsö är det viktigt att på olika sätt underlätta avfallshantering för hyresgästerna, i byggprojekt och på Hemsös kontor. Rutiner är framtagna för hur avfall ska sorteras och hanteras och Hemsö erbjuder hyresgäster system för sortering i olika fraktioner. En optimerad avfallshantering ger miljövinster och sparar pengar inte minst genom lägre kostnader för hantering och hämtning.

HÅLLBARA AVTAL

Hemsös mål är att alla hyresavtal ska vara hållbara. Detta innebär ett ömsesidigt åtagande vad gäller energieffektivisering och avfallshantering. Vid nytecknande av hyresavtal erbjuds alla hyresgäster hållbara hyresavtal.

CERTIFIERINGAR

Hemsö har valt att arbeta med certifieringarna Miljöbyggnad Silver och GreenBuilding. Polishuset i Umeå och vårdfastigheten Brämaregården i Göteborg certifierades enligt Miljöbyggnad Silver under 2014. Under året certifierades ytterligare tio fastigheter enligt GreenBuilding.

RAPPORTERING ENLIGT GRESB

Under 2014 lät Hemsö för första gången utvärdera sitt hållbarhetsarbete enligt GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Utvärderingen visar att Hemsö ligger bra till jämfört med andra fastighetsbolag. Målsättningen är att nå GRESB Green Star som är den högsta GRESB nivån.

GRESB är ett branschorgan som i samarbete med institutionella investerare sammanställer hållbarhetsinformation som lämnas av fastighetsbolag och fastighetsfonder avseende bland annat energi- och vattenförbrukning, utsläpp av växthusgaser samt avfall. Informationen bearbetas och resulterar i en ranking av fastighetsföretag baserat på hur väl de genomför och följer upp hållbarhetsrelaterade beslut och policys.

Rankingen enligt GRESB är kompatibel med internationella regelverk som GRI (Global Reporting Initiative), PRI (Principle for Responsible Investment) och kriterierna för Dow Jones Sustainability Index. Syftet med GRESB är att ge bland annat investerare en möjlighet att jämföra fastighetsföretag med "best practice" i branschen, att bidra till att fastighetssektorn förbättrar hållbarhetsprestanda samt att stimulera till erfarenhets- och kunskapsutbyte.

Fakta om byggnaders miljöcertifieringar

Hemsö arbetar framförallt med certifieringarna Miljöbyggnad och GreenBuilding.

- **Miljöbyggnad** är ett svenskt system för miljöcertifiering med krav inom energi, inomhusmiljö och materialval.
- **GreenBuilding** riktar sig till företag, fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets Byggregler.



”

Lägre energiförbrukning är ett högt prioriterat mål för Hemsö

Hållbart företagande

Hemsö ska sträva efter att tillhandahålla lokaler med hög standard som är anpassade efter respektive verksamhets behov. På så sätt skapas goda förutsättningar för de samhällsverksamheter som bedrivs i fastigheterna. Hemsö ska tillsammans med hyresgästerna arbeta för att uppnå en god och hälsosam miljö för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Hemsö följer tillämpliga lagar och andra föreskrifter, god affärssed i branschen samt stödjer principerna i UN Global Compact om mänskliga rättigheter, arbete och miljö. Varje medarbetare har ansvar för att i sitt dagliga arbete och vid beslutsfattande följa Hemsös policy och riktlinje avseende hållbart företagande.



En arbetsplats som attraherar de bästa

Medarbetarna är viktiga för ett framgångsrikt Hemsö. Bolaget arbetar systematiskt med att attrahera och utveckla medarbetare för att säkerställa rätt kompetens över tid. Under 2014 stärkte Hemsö sitt varumärke på arbetsmarknaden genom en rad aktiviteter.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Kompetenta medarbetare ställer krav på sin organisation. Vartannat år genomför Hemsö en medarbetarundersökning med syfte att kartlägga förbättringsområden samt prioritera och driva förbättringsarbetet framåt.

Den senaste medarbetarundersökningen visar att Hemsös MMI (Motiverad Medarbetar Index) uppgick till 94 vilket ligger över "benchmark". Höga värden för arbetsklimat och engagemang hos medarbetarna bidrar till det goda helhetsbetyget för Hemsö som arbetsplats.

Seminarier och arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor samt ett traineeprogram har successivt stärkt Hemsös position och förmåga att dra till sig de bästa talangerna i branschen. Hemsö arbetar löpande med att erbjuda studenter möjlighet till examensarbete och anställning i olika former. Bolaget blev en av tio raketer i Universums årliga undersökning bland så kallade "young professionals".

KOMPETENS

Varje år genomförs utvecklingssamtal som fastställer individuella utvecklingsplaner för att säkerställa att företaget har rätt kompetens på kort och lång sikt utifrån varje medarbetares kravprofil. Utvecklingssamtalet syftar också till att sätta och följa upp individuella mål.

Hemsö arbetar med kompetensutveckling bland annat genom utbildningar, seminarier och genom att låta medarbetare successivt få utökade och mer avancerade arbetsuppgifter. I och med att Hemsö stärkt sin närvaro och kompetens på marknaderna Tyskland och Finland ges också möjlighet till arbetsrotation mellan länder.

Under året fortsatte genomförandet av Hemsöskolan, ett utvecklingsprogram för samtliga medarbetare som syftar till att stärka Hemsös kultur baserat på värdeorden närvarande, utvecklande och ansvarstagande samt öka interaktionen inom företaget. Årligen genomförs också Hemsödagen, en intern konferens för alla medarbetare med fokus på strategiskt viktiga frågor för verksamheten.

LEDARSKAP

Hemsö har ett ledarutvecklingsprogram som syftar till att utveckla ledarskapet utifrån Hemsös ledarskapsprofil samt skapa förutsättningar för nätverkande och samarbete mellan olika avdelningar. Årets tema var strategi, marknad och att leda i förändring. Ett ansvarstagande ledarskap och en utvecklad förmåga till samarbete skapar en effektiv organisation samt attraherar de bästa medarbetarna.

MÅNGFALD OCH HÄLSOSAM LIVSSTIL

Hemsö eftersträvar mångfald och att skapa arbetsvillkor där alla anställdas förmågor utvecklas och tas till vara. Alla medarbetare ska ges samma förutsättningar att utveckla sina speciella egenskaper på bästa möjliga sätt, oavsett etniskt ursprung, funktionshinder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, ålder, religion eller trosuppfattning.

Hemsö strävar efter god arbetsmiljö och vill uppmuntra till en hälsosam livsstil hos medarbetarna. Med det avses balans mellan arbete och fritid, möjlighet till träning och ett långsiktigt fokus på hälsa. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, regelbundna hälsokontroller och möjlighet att mäta och följa upp sitt individuella hälsoindex. Under 2014 uppgick Hemsös frisknärvaro till 97,1 procent (96,1).

GOD ETIK

I enlighet med Hemsös hållbarhetspolicy ska Hemsö följa god affärssed i branschen samt stödja principerna i UN Global Compact om mänskliga rättigheter, arbete och miljö. Alla som arbetar inom Hemsö ska verka för att skapa förtroende för bolagets verksamhet samt göra sunda affärer som präglas av affärsmässighet, kompetens, affärsmoral och ansvarskännande.

I koncernen pågår ett förebyggande arbete avseende etik och korruptionsfrågor. Sedan 2013 har Hemsö en "whistle-blower"-funktion på koncernens hemsida för att underlätta för såväl medarbetare som externa parter att agera rätt.

Fakta om medarbetarna 2014

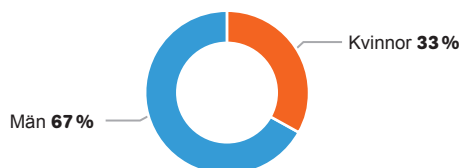
Vid slutet av 2014 uppgick antalet medarbetare till 93 (100). Samtliga är anställda i det svenska moderbolaget med undantag för två personer som är anställda i Tyskland respektive Finland. Av de anställda arbetar 62 inom förvaltarorganisationen. Andra arbetsområden är administration, ekonomi, finansiering, HR, IT, juridik, kommunikation, ledning, strategi och transaktioner.

- Vid årsskiftet var 45 procent (45) av de anställda kvinnor och 55 procent (55) män.
- 19 procent (14) av de anställda var chefer och av dessa var fördelningen mellan kvinnor och män 39 procent (50) respektive 61 procent (50). Ledningen bestod av tolv personer varav 33 procent (67) var kvinnor.

Könsfördelning, totalt



Könsfördelning, ledning



Hemsös första trainee

Moa Chley Tegelund gick ut lantmäterilinjjen vid Lunds tekniska högskola (LTH) 2013. Hon kom i kontakt med Hemsö på en arbetsmarknadsdag på LTH och började som



Hemsös första trainee samma år. Som trainee har Moa provat på exempelvis juridik, affärs- och projektutveckling, hållbarhet och kommunikation. Hon har även fått hjälpa till med analys av fastighetsmarknaden och att utvärdera potentiella förvärv. Tre månaders arbete på Hemsös kontor i Berlin ingick också.

Efter 16 månader som trainee började Moa som analytiker på avdelningen för strategi och transaktion.



Kullavik Montessori,
Bångsbro 1:29.

Befolkningsutvecklingen styr efterfrågan

Behovet av samhällsservice och därmed samhällsfastigheter styrs av demografiska, politiska och ekonomisk-geografiska faktorer som varierar över tid och skiftar från land till land. Hemsös fastigheter finns huvudsakligen på orter med god befolknings- och sysselsättningstillväxt.

TILLVÄXT DRIVER EFTERFRÅGAN

Hemsös strategi är att finnas på orter där det finns en långsiktigt god efterfrågan på bolagets fastigheter och att bedriva en effektiv förvaltning. Även om det ytterst är befolkningstillväxt som styr efterfrågan på samhällsfastigheter är stigande sysselsättning en förutsättning för en positiv utveckling av skatteunderlaget. I förlängningen gynnar det dem som hyr ut samhällsfastigheter till verksamheter som helt eller delvis är beroende av offentlig finansiering.

Till följd av befolkningsprognoserna för de marknader där Hemsö är verksam förväntas Hemsös utveckling vara fortsatt stabil.

DEMOGRAFISK UTVECKLING

Sverige

Den generella efterfrågan på samhällsservice väntas öka i takt med att Sveriges befolkning stiger från nuvarande 9,6 miljoner till 10,4 miljoner år 2025. För Hemsö är utvecklingen av de yngre och äldre åldersgrupperna av stort intresse då lokaler för utbildning och äldreboende är de största fastighetskategorierna för Hemsö.

År 2014 var cirka en halv miljon barn inskrivna i förskole-

verksamhet. Antalet barn i ett till femårsåldern antas öka de närmaste 10–12 åren. Kulmen nås på 2020-talet när 90-talisternas barn når förskoleåldern.

Antalet elever i grundskoleåldern minskade under hela 2000-talet men år 2011 vände trenden. Nu väntas en stadig uppgång som håller i sig till början av 2030-talet. Prognoser pekar på att det år 2025 kommer att finnas närmare 150 000 fler barn i åldern 6–15 år jämfört med år 2011.

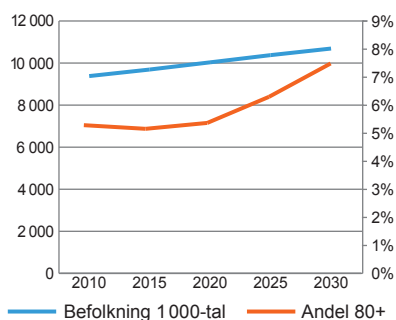
Antalet gymnasieungdomar nådde en topp år 2008 med närmare 400 000 elever. År 2015 väntas antalet elever vara cirka 100 000 färre till följd av små födelsekullar i slutet av 1990-talet. Efter år 2015 ökar antalet åter och uppgår år 2025 till 350 000 elever för att år 2030 vara tillbaka på knappt 400 000 elever.

En snabbt växande åldersgrupp är personer 80 år och äldre. Den gruppen väntas öka i antal med 30 procent till 650 000 personer år 2025 från dagens 500 000 personer.

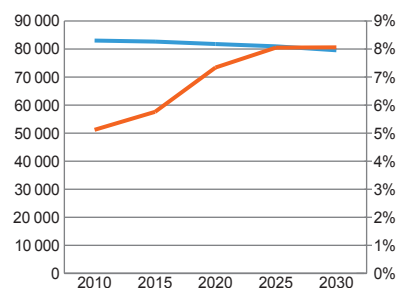
Finland

I Finland är befolkningsökningen inte lika snabb som i Sverige. Antalet invånare väntas öka från 5,4 miljoner år 2014 till 5,6 miljoner år 2025. Snabbast ökning svarar den äldsta

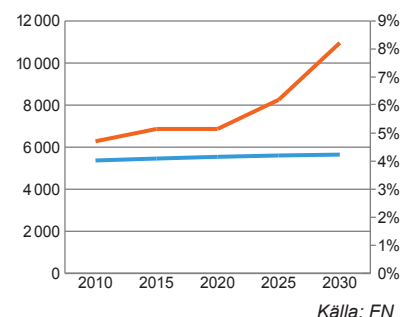
Sverige



Tyskland



Finland



Källa: FN



Kullavik Montessori,
Bångsbro 1:29

åldersgruppen för. Antalet personer i åldern 80 år och äldre väntas vara 350 000 fler år 2025, motsvarande en ökning med 25 procent. Utvecklingen för alla åldersklasser utom de äldre förutses vara stabil de närmaste 10–30 åren.

Tyskland

Folkmängden i Tyskland förväntas minska från dagens cirka 83 miljoner invånare till knappt 81 miljoner år 2025. Liksom i Sverige och Finland stiger andelen äldre av totalbefolkningen i snabb takt. Antalet personer i åldern 80 år och äldre väntas vara 1,7 miljoner fler år 2025, motsvarande en ökning med 40 procent.

POLITISK UTVECKLING

Sverige och Finland

Kommuner och landsting väljer i ökande utsträckning att lägga ut samhällsservice på entreprenad snarare än att själva bedriva verksamheten. Försäljning av samhällsfastigheter och inhyrning av lokaler från privata eller offentligt ägda fastighetsbolag är ett alternativ till att själva äga. I Finland, liksom i Sverige, ägs samhällsfastigheter till största delen av stat och kommun. Privatisering av samhällstjänster som äldreboende, utbildning och vård är mindre omfattande. Ägare av samhällsfastigheter i såväl Sverige som Finland bör följa och väl förstå debatten om privata välfärdsbolag.

Tyskland

I Tyskland är äldreomsorgen konkurrenssatt. Allmänna och offentliga äldreomsorgsförsäkringar infördes i mitten av 1990-talet. Försäkringarna finansieras genom särskilda, öronmärkta löneavgifter och förvaltas av privata försäkringskassor. När försäkringen faller ut kan den enskilde välja att bo kvar hemma med vård i hemmet eller flytta till någon form av äldreboende. Fastigheter för äldreboenden ägs av operatörer vilka kan vara privata och vinstdrivande, välgörenhetsorganisationer, stiftelser eller fackförbund. Även privatpersoner och privata fastighetsbolag är ägare av äldreboenden.

HEMSÖS MARKNADER

Sverige, Tyskland och Finland skiljer sig åt vad gäller ekonomisk och demografisk utveckling. I Sverige växer stora kommuner snabbare än mindre. Nästan hela befolkningstillväxten i Sverige det närmaste decenniet väntas ske i Sveriges tre storstadsregioner. Övrig tillväxt väntas i övriga högskole- och universitetsstäder såsom exempelvis Umeå, Västerås, Gävle och Uppsala.

Befolkningstillväxten i storstadsregionerna förklaras av det större befolkningsunderlaget, en större arbetsmarknad, större mångfald i näringsliv, närhet till universitet och därmed ökade möjligheter till forskning samt överlag ett större utbud av såväl handel som kultur. En stads attraktivitet ökar när tillgång till universitet och högskola finns, något som också är fallet i Sveriges tre storstadsregioner men även gällande för landets övriga högskole- och universitetsstäder. Vidare är mångfald och öppenhet viktiga faktorer för en stads attraktivitet. Sammantaget bidrar dessa faktorer till att tillväxt skapas, både sett till befolkningens mängd och ekonomi.

Tyskland och Finland

I Tyskland, vars totalbefolkning väntas minska de närmaste åren, minskar befolkningen framförallt i de östra delarna av landet (med Berlin-regionen och Dresden som de största undantagen). I de västra, mellersta och södra delarna av landet är det framförallt storstadsregioner som Frankfurt, Hamburg, Köln, München och Stuttgart som växer. Större städer i Finland som till exempel Helsingfors, Uleåborg, Tammerfors och Jyväskylä växer snabbare än mindre städer.

Hög aktivitet på den svenska samhällsfastighetsmarknaden

Samhällsfastigheter svarar sedan ett tiotal år för en ökande andel av transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden. Tillgångsslaget har tilldragit sig intresse från allt fler bolag som är helt eller delvis inriktade på samhällsfastigheter.

SVENSK EKONOMI

Under 2014 stärktes den svenska konjunkturen. BNP steg med 2,1 procent 2014 jämfört med 2013. Enligt flera prognosinstitut väntas den ekonomiska aktiviteten fortsätta att öka under 2015.

I syfte att nå inflationsmålet två procent sänkte Riksbanken sin styrränta med 0,25 procentenheter i december 2014. I februari och mars 2015 sänkte Riksbanken styrräntan med ytterligare 0,10 respektive 0,15 procentenheter.

MARKNADEN FÖR SAMHÄLLSFASTIGHETER 2014

Den svenska fastighetsmarknaden har stimulerats av de senaste årens låga ränteläge. Transaktionsvolymen under 2014 om 160 miljarder kronor överträffade rekordet från 2008 om 144 miljarder kronor. Samhällsfastigheter till ett värde av drygt 17 miljarder kronor bytte ägare under 2014, vilket innebär att de svarade för 11 procent av värdet av samtliga transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Det är en hög andel som bara överträffats 2012 då den uppgick till knappt 16 procent.

Beloppsmässigt stora transaktioner med relativt sett få aktörer satte sin prägel på marknaden för samhällsfastigheter. De största affärerna skedde mellan privata eller noterade bolag. Mellan 15 och 30 procent av överlåtelseerna de senaste åren har involverat offentliga ägare.

SAMHÄLLSFASTIGHETSBOLAG BLIR FLER

Sveriges 290 kommuner är Sveriges största ägare av samhällsfastigheter. Från att ha bedrivit samhällsservice med egen personal i egna fastigheter har de sedan början av 2000-talet i allt större utsträckning lagt ut utförandet av samhällsservice på privata entreprenörer. De har också avyttrat samhällsfastigheter till privata eller offentligt ägda bolag med enda eller huvudsaklig inriktning att äga samhällsfastigheter.

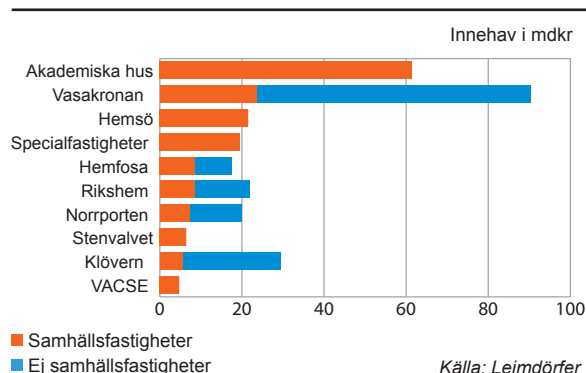
I augusti 2014 gjordes en undersökning av svenska kommuners fastighetsstrategier av analysföretaget NAI Svefa som visar att Sveriges kommuner i stor utsträckning föredrar att äga fastigheter för att täcka sina lokalbehov men att de överväger att hyra in lokaler om det är mer kostnadseffektivt.

HYRESMARKNADEN

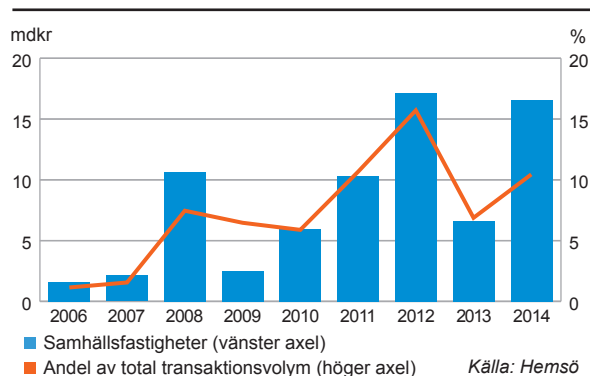
Hyresmarknaden har under året varit fortsatt stabil inom samtliga marknader och fastighetskategorier med god efterfrågan på såväl nyproducerade som befintliga lokaler. Hyresnivåerna är överlag oförändrade, dock kan en viss ökning noteras i tillväxtkommuner med starkare efterfrågan.

Källor: NAI Svefa, Riksbanken, Konjunkturinstitutet.

Svenska aktörer inom samhällsfastigheter



Transaktionsvolymerna på den svenska marknaden



Fler fastigheter i växande städer

Under 2014 har ett flertal strategiska förvärv och avyttringar genomförts i syfte att koncentrera portföljen mot geografiska områden med långsiktigt god efterfrågan på samhällsfastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.

HEMSÖS FASTIGHETSBESTÅND

Hemsö fanns vid utgången av året i 82 kommuner (87) i Sverige, i 19 städer (15) i Tyskland samt i 12 städer (1) i Finland.

Den största andelen av fastigheternas marknadsvärde, 47 procent (40), utgörs av fastigheter belägna i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Cirka 90 procent av beståndet i Sverige finns i kommuner med fler än 40 000 invånare och med en växande befolkning. Hemsös bestånd i Tyskland och Finland är nästan uteslutande beläget på orter som bedöms ha en långsiktigt god efterfrågan på samhällsfastigheter.

I Sverige äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Finland är alla fastighetskategorier representerade utom lokaler för rättsväsende. Fastigheterna i Tyskland är uteslutande äldreboenden.

Hemsös fastighetsbestånd per 31 december 2014 omfattade 313 fastigheter (348) med ett sammanlagt hyresvärde om 1 959 mkr (1 947) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 524 tkvm (1 622). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick förvaltningsresultatet till 833 mkr (674).

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Under året har Hemsö investerat totalt 5 303 mkr (1 495) i

fastighetsbeståndet varav 697 mkr (391) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 4 606 mkr (1 104) avsåg förvärv.

I syfte att uppnå effektivare förvaltningsenheter genomförde Hemsö ett antal strukturaffärer i Sverige under 2014. Den största innebar en avyttring av 60 fastigheter till ett sammanlagt värde av 3,3 miljarder kronor. Samtidigt förvärvade Hemsö fastigheten Novum som ligger i direkt anslutning till Life Science-projektet i Huddinge till ett värde av 1,1 miljarder kronor.

Fastighetskategorin rättsväsende ökade genom förvärvet av en portfölj om fyra fastigheter i Stockholm, Solna, Lund och Malmö för totalt 2 miljarder kronor.

I början av 2014 ökade Hemsö den finska fastighetsportföljen genom ett förvärv av 15 vård- och äldreomsorgsfastigheter i Finland för 893 mkr vilket i sin tur möjliggjorde etablering av kontor och egen personal i Finland.

Vidare expanderade Hemsö i Tyskland genom förvärv av fyra fastigheter för äldreomsorg.

Av de totala investeringarna avsåg 397 mkr underhåll och nyuthyrningar, 269 mkr investerades i nyproduktion och 31 mkr avsåg hyresgäst Anpassningar. Sammanlagt pågår 128 projekt (132) med återstående investeringar om 918 mkr (520).

Fastighetsbeståndets marknadsvärde i Sverige fördelat på kommunstorlek och tillväxt

Årlig befolkningstillväxt 2009-2014	Kommunstorlek, antal invånare							Totalt
	-19 999	20 000– 39 999	40 000– 59 999	60 000– 79 999	80 000– 99 999	100 000– 149 999	150 000+	
>2%	0%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	6%
1–2%	0%	2%	5%	5%	5%	21%	19%	57%
0–1%	3%	4%	9%	1%	3%	12%	2%	34%
<0	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Totalt	6%	6%	14%	12%	8%	33%	21%	100%

Källa: Hemsö och SCB.

Jämförbart bestånd

	31 dec 2014	31 dec 2013	Förändring, %
Antal fastigheter	256	256	-
Marknadsvärde fastigheter, mkr	17 957	17 988	-0,2
Direktavkastning, %	6,0	6,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,8	-
Belopp i mkr	Jan-dec 2014	Jan-dec 2013	Förändring, %
Hysesintäkter	1 501	1 495	0,4
Övriga intäkter	4	7	-42,9
Driftkostnader	-301	-316	-4,7
Underhållskostnader	-90	-77	16,9
Övriga fastighetskostnader	-32	-21	52,4
Summa	1 082	1 088	-0,6

Förvärv och avyttringar

Förvärv	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Kv 1	18	893	39 854
Kv 2	2	112	3 767
Kv 3	5	1 951	76 692
Kv 4	8	1 650	65 786
Summa	33	4 606	186 099
Avyttringar	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Kv 1	3	18	2 790
Kv 2	1	2	495
Kv 3	1	3	836
Kv 4	63	3 329	285 190
Summa	68	3 352	289 311

Avser fastigheter som ägts och innehafts under hela perioden 1 januari 2013 till och med 31 december 2014, exklusive två projektfastigheter.

FASTIGHETSVÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheternas marknadsvärde var 24 668 mkr (22 637) vid slutet av 2014, motsvarande 16 186 kr/kvm (13 956). Under 2014 externvärderades cirka 89 procent av beståndet.

Värdeförändringar 2014 uppgick till -261 mkr (-125). Ändrade bedömningar i driftnetto till följd av främst avflyttningar har resulterat i en negativ värdeutveckling. Utöver avflyttningar härrör värdeförändringarna i beståndet från nyuthyrningar, förändringar i investeringsbehov samt till specifika marknadsvärderingar genom lägre avkastningskrav. Sammantaget har dessa bedömningar resulterat i en orealiserad värdeförändring om -119 mkr (-68).

Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en värdeförändring om -142 mkr (-57).

HYRESINTÄKTER OCH VAKANSER

Hysesintäkterna uppgick till 2 054 mkr (1 875) under 2014. Ökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd vilket är ett resultat av genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 mkr (15) motsvarande 0,4 procent (0,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent (96,8).

Vakansernas hyresvärde uppgick till 60 mkr (62). Minskningen är en effekt av in- och avflyttningar om totalt 2 mkr. Därutöver har vakanshyran påverkats av avyttringar med -10 mkr och förvärvade vakanser med 7 mkr.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal
Redovisat värde vid årets början	22 637	348
Förvärv	4 606	33
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	697	
Avyttringar	-3 352	-68
Valutakursförändringar	199	
Orealiserade värdeförändringar	-119	
Redovisat värde vid periodens slut	24 668	313

Nyckeldata för fastighetsbeståndet per segment

Segment	Antal	Uthyrningsbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Driftnetto, mkr
Öst	90	455	9 850	495
Väst	86	383	3 737	241
Nord	55	275	4 533	362
Syd	43	241	3 244	198
Utland	39	170	3 304	190
varav Tyskland		115	2 038	116
varav Finland		55	1 266	74
Summa	313	1 524	24 668	1 486

Hemsös fem största pågående investeringar

Kommun	Fastighet	Fastighetskategori	Uthyrningsbar yta fastighet, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning av hyresvärde efter projekt, mkr	Hyresvärde efter projekt, mkr	Beräknad färdig
Huddinge	Medicinaren 5	Utbildning	17 100	17 100	594	493	45	45	2016
Lund	Klostergården 2:9	Utbildning	54 443	12 297	301	117	26	26	2015
Umeå	Stigbygeln 5	Rättsväsende	21 203	6 645	200	4	22	44	2015
Staffanstorps	Del av Stora Uppåkra 12:2	Utbildning	5 700	5 700	166	166	12	12	2016
Solna	Tegen 6	Rättsväsende	35 335	15 580	126	65	1	72	2015
Summa			133 781	57 322	1 387	845	106	199	



Vittraskolan,
Ponnyn 1 i Brotorp.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen var negativ under året och uppgick till –2 mkr på årsbasis, baserat på inflyttade hyresgäster om 17 mkr och avflyttade om 19 mkr. Genomförda uthyrningar påverkar hyresvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in. Utöver inflyttade hyresgäster under 2014 har avtal om 25 mkr tecknats med inflyttning 2015 och framåt. Kontraktsvärdet för inflyttade hyresgäster samt tecknade hyresavtal, som ännu inte är inflyttade, uppgick till 1 984 mkr (1 936).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 30 mkr och uppgick till 577 mkr (547). Den milda vintern resulterade i lägre driftkostnader vilka minskade med 6 mkr. Kostnaderna för underhåll ökade

med 29 mkr och övriga fastighetskostnader steg med 7 mkr främst relaterat till ökade försäkringskostnader.

I ett jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 9 mkr motsvarande 2,2 procent varav underhållskostnaderna och övriga fastighetskostnader ökade med 13 mkr respektive 11 mkr medan driftkostnaderna sjönk med 15 mkr.

DRIFTNETTO

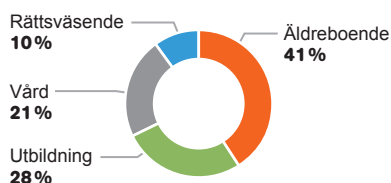
Driftnettot ökade till 1 486 mkr (1 340). Det högre driftnettot är en effekt av en större fastighetsportfölj vilket är ett resultat av genomförda förvärv under 2014.

I jämförbart bestånd uppgick driftnettot under 2014 till 1 082 mkr (1 088) vilket är en minskning med 0,6 procent. Överskottsgraden steg från 71,5 procent till 72,3 procent.

Nyckeldata för fastighetsbeståndet per fastighetskategori

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	140	81	83	9	313
Uthyrningsbar yta, tkvm	624	436	358	106	1 524
Hyresavtalens snittlängd, år	9,0	7,1	4,9	8,6	7,5
Fastighetsvärde, mkr	10 496	6 965	4 679	2 528	24 668
Hyresintäkter, mkr	883	657	351	163	2 054
Driftnetto, mkr	660	463	232	131	1 486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	94,2	94,3	98,3	96,5
Direktavkastning, %	5,8	5,8	6,7	6,1	6,0

Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



Vakansförändringar

	Jan–dec 2014, mkr
Ingående vakans	62
Avflyttningar	19
Inflyttningar	–17
Förvärvat	7
Avyttrat	–10
Utgående vakans	60

Ekonomisk uthyrningsgrad

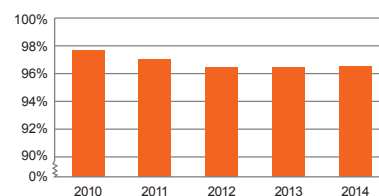




Foto: Roger Larsson

Hemsö anpassar sina fastigheter till äldres behov

Att förstå och tillgodose hyresgästernas behov är en viktig del av kundvårdsarbetet. Hyresgäst-anpassningar kan innebära både större och mindre insatser och avse såväl inre som yttre miljö. Nedan följer två exempel på mindre hyresgäst Anpassningar som gör stor skillnad.

FRENNARP

I maj 2014 invigdes ett specialbyggt utomhusgym som bygger på erfarenheter från bland annat Kina.

Tillsammans med hyresgästen vill Hemsö skapa miljöer som stimulerar till aktivitet och ger positiva hälsoeffekter. Med ett utomhusgym in på knuten kan de äldre träna efter sina förutsättningar och behov. De kan till exempel träna sittande så att risken för fallolyckor minimeras.

Resultaten av fysisk träning för en 90-åring är ungefär desamma som för en 20-åring vad gäller förbättringen av muskelstyrka och kondition. Det är bevisat att styrketräning har god effekt hos såväl sköra äldre som hos personer med demens och att balansträning kan minska risken och rädslan för att falla.

FÄRGELANDA

För två år sedan initierade Hemsö tillsammans med hyresgästen en ombyggnad av interiörerna i äldreboendet Håvestensgården i Färgelanda. De ljusa och generösa utrymmena för samvaro inomhus kompletterades med en utemiljö speciellt anpassad för äldre under 2014.

I trädgården samspelar växter, möbler, odlingslådor, vattenspel, belysning och markbeläggning i en ombonad utemiljö med mjuka former. Avsikten är att samtidigt skapa hemkänsla och kontakt med naturen runt omkring. De boende och personalen ska känna att det är deras plats där de kan grilla, sitta och njuta i solen på en varm sten, läsa tidningen eller spela spel. Beroende på de boendes fysiska och psykiska förmåga kan trädgården även användas för olika former av träning.

Lokaler för äldreboende



Äldreboenden är Hemsös största fastighetskategori och utgör 41 procent av bolagets totala fastighetsvärde. I Sverige och Finland äger Hemsö 106 respektive 11 fastigheter för äldreboende. Verksamheten i lokalerna innefattar vård- och omsorgsboenden, demensboenden samt boenden för personer i behov av extra stöd och service. Hyresgästerna är kommuner eller privata operatörer.

I Tyskland ägs de flesta fastigheterna för äldreomsorg av privata operatörer med eller utan vinstintresse. De enskilda kan själva välja äldreboende och operatör, vilket ställer höga krav på operatörerna och på lokalerna.

Hemsö har valt att specialisera sig på äldreboende i stora och medelstora städer i Tyskland. Hemsö äger 23 fastigheter för äldreboende i Tyskland.

VERKSAMHETSSPECIFIKA KRAV

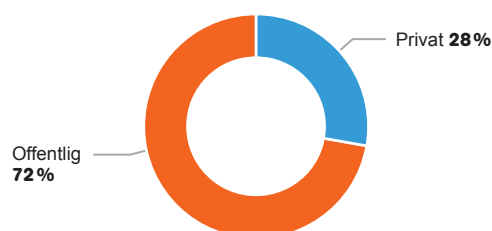
- Verksamheten pågår dygnet runt, året runt, vilket ställer höga krav på förvaltning och underhåll.
- Hänsyn måste tas till specifika krav, exempelvis antal platser per avdelning, storlek på och tillgänglighet till toaletter och hygienutrymmen.
- Höga krav på tillgänglighet och anpassning för funktionshinder påverkar utformningen av exempelvis hissar, trösklar, dörrar och korridorer.
- Specifika säkerhetsfrågor som patientsäkerhet måste beaktas.
- Särskilda önskemål ställs på fastigheternas läge och utemiljö, såsom närhet till natur- och grönområden, service och kommunikationer.
- Föränderliga myndighetskrav och verksamhetsbehov ställer krav på flexibla lokaler.



Fastigheten Halmstad 10:35 i Frennarp utanför Halmstad är utrustad med ett utegym. Dyrtorp 1:129 i Färgelanda i Dalsland är en fastighet för vård och äldreboende (ovan). Fastigheten Mensättra 26:1 i Saltsjö-Boo utanför Stockholm rymmer ett äldreboende (nedan).



Andel av hyresvärde per kategori av hyresgäst, Sverige



VIKTIGA HÄNDELSE 2014

APRIL

Hemsö förvärvade två nybyggda äldreboenden i Borlänge med en återstående kontrakterad löptid på 24 år. Tillträde skedde i maj.

JUNI

Ett äldreboende i Dresden förvärvades till ett värde av 60 mkr.

JULI

Hemsö tecknade avtal om förvärv av ett nybyggt äldreboende i Växjöns nya område Vikaholm med planerat tillträde i oktober 2015.

JULI

Förvärv av äldreboenden i Berlin och Köln till ett värde av 225 mkr.

OKTOBER

Förvärv av ett äldreboende i Aachen till ett värde av 100 mkr.



Hemsö och Borås kommun skapade modern förskola

När Borås kommun behövde förskoleplatser omvandlade Hemsö ett tidigare äldreboende till moderna förskolelokaler med goda pedagogiska förutsättningar. En viktig framgångsfaktor var det nära samarbetet mellan Hemsö och Borås kommun.

Som fastighetsägare är det viktigt för Hemsö att föra en nära dialog med kommunen och den verksamhet som bedrivs i lokalerna för att kunna tillhandahålla lokaler som tillgodoser både nutida och framtida behov.

ÄLDREBOENDE BLEV FÖRSKOLA

Dalsjögårdens förskola är resultatet av ett samarbete mellan Borås kommun och Hemsö. Kommunen hade i flera år bedrivit äldreomsorg i fastigheten. Med tiden blev lokalerna mindre ändamålsenliga. Tillsammans med kommunen identifierade Hemsö att lokalerna med dess närhet till ett stort bostadsområde och grönområden lämpade sig bättre för en förskola. Kommunen beslutade att flytta äldreboendet till modernare lokaler och tecknade ett nytt 15-årigt avtal med Hemsö som därefter inledde arbetet med att anpassa de cirka 1 500 kvadratmeter stora lokalerna för förskoleverksamhet.

EN MILJÖ ATT LÄRA OCH UTVECKLAS I

Vid anpassning av inre och yttre miljöer har stor vikt lagts vid utformning, ljudisolering, ljus och ventilation för att skapa bra pedagogiska miljöer för barn och personal. Hemsö har lång erfarenhet av att äga, förvalta och utveckla utbildningsfastigheter vilket tillsammans med kommunens erfarenhet och kompetens som beställare resulterade i ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet.

I februari 2013 flyttade Dalsjögårdens förskola in i de nya lokalerna. Idag vistas cirka 90 barn i åldrarna ett till sex år och personal i de moderna lokalerna. På den stora gården som gränsar till natursköna omgivningar finns gott om möjligheter till lek och aktiviteter.



Fastigheten Kråkhult 1:61 ligger i ett naturskönt område i Dalsjöfors. Utöver den kommunala förskolan Dalsjögården inrymmer fastigheten en vårdcentral, ett apotek och ett kommunalt rehabiliteringscenter.

Lokaler för utbildning



Utbildningslokaler är Hemsös näst största fastighetskategori och står för 28 procent av det totala fastighetsvärdet.

Hemsö äger för närvarande 80 fastigheter i Sverige och en fastighet i Finland. Lokalerna rymmer allt från förskola till högskoleutbildning och avancerad forskning.

Mångfalden av skolor med olika profiler och pedagogiska inriktningar tillsammans med kraftiga variationer i elevunderlaget från år till år gör att det ställs höga krav på lokalernas utformning och utomhusmiljöer. Tack vare ett mångårigt samarbete med både kommunala och privata aktörer har Hemsö byggt upp en unik kompetens kring hur lokaler för utbildning ska utformas för att möta hyresgästernas verksamhetsrelaterade behov.

VERKSAMHETSSPECIFIKA KRAV

- Aktiva barn och ungdomar ger upphov till stort naturligt slitage, vilket ställer höga krav på underhåll och materialval.
- Variationerna i elevunderlaget är stora från år till år, vilket gör att flexibiliteten i lokalerna är viktig. Dessutom behöver lokalerna vara anpassningsbara utifrån olika pedagogiska inriktningar och verksamhetsspecifika behov.
- Ett strategiskt rätt läge och goda kommunikationer är viktiga faktorer vid etablering av nya skolor.
- Lokaler för forskning kräver specifik utformning och förvaltning.

Andel av hyresvärde per kategori av hyresgäst, Sverige



VIKTIGA HÄNDELSE 2014

FEBRUARI

Samarbetsavtal med Turako i syfte att utveckla förskolor i Stockholmsområdet.

JUNI

Hemsö vann en upphandling avseende uppförande av grundskola och idrottshall i Staffanstorps för 420 elever. Färdig 2016.

OKTOBER

Beslut om byggande av en grundskola i Jönköping för 400 elever till ett värde av 70 mkr. Färdig 2015. Vittraskolan är hyresgäst.

NOVEMBER

Hemsö förvärvade Novum, en Life Science-fastighet i Huddinge, för drygt 1,1 miljarder kronor. Tillträde i december.





Hemsös vårdfastigheter bidrar till ett hållbart Göteborg

I de nya stadsdelarna Kvillebäcken och Norra Älvstranden i Göteborgsregionen ställs höga krav på fastigheters hållbarhet. Hemsös nya vårdfastigheter uppfyller dessa krav på energihushållning, inomhusmiljö, sunda material och skydd mot fukt och buller.

ENERGIHUSET I KVILLEBÄCKEN

Hemsös vårdfastighet Brämaregården – Energihuset i dagligt tal – var den första byggnaden i den nya gröna och hållbara stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg. Fastigheten stod färdig 2013, har en yta på cirka 3 300 kvadratmeter och rymmer en vårdcentral, ett apotek samt folktandvård.

I Kvillebäcken samsas 2 000 nya lägenheter med butiker, kontor, restauranger, förskolor och en rad andra verksamheter. Kvillebäcken ska bli en socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbar stadsdel. Det är det första området i Göteborg som byggs enligt stadens nya miljökrav och fastighetsägare som flyttar in uppmuntras att stötta Kvillebäckens hållbarhetsprofil.

Energihuset har blivit certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Certifieringen ställer höga krav på bland annat energihushållning, inomhusmiljö, sunda materialval och skydd mot fukt och buller.

CENTRUMHUSET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Under 2014 beslutade Hemsö och AF Bygg i Göteborg om att samarbeta för att skapa en ny multifunktionell vårdfastighet i Sannegården på Norra Älvstranden i Göteborg.

Fastigheten, som kommer att få namnet Centrumhuset, uppförs i sex våningsplan varav merparten är planerade för kommunal service och vårdverksamhet. Ett våningsplan avsätts för LSS-bostäder. Entréplanet byggs för att skapa en naturlig mötesplats som inte bara gynnar vårdcentralen utan även boende i området. Här ges utrymme för butiker och andra verksamheter som bibliotek, café och kulturevenemang.

Centrumhuset får en uthyrningsbar yta om cirka 4 100 kvadratmeter och beräknas stå klart under tredje kvartalet 2016. Göteborgs kommun avser att teckna hyresavtal på delar av ytan. Fastigheten kommer att uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.



Folktandvård, vårdcentral och apotek ryms i Hemsös fastighet Bråmaregården 80:1 på Borstbindaregatan 6 i Göteborgs nya gröna stadsdel Kvilebäcken. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



Lokaler för vård



Lokaler för vård utgör 21 procent av Hemsös totala fastighetsvärde. Hemsö äger 79 vårdfastigheter i Sverige, där flertalet är belägna i Västra Götaland, och fyra vårdfastigheter i Finland.

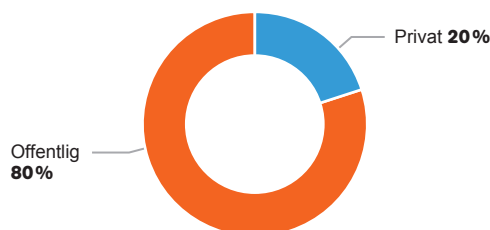
Fastigheterna inrymmer främst vårdcentraler, apotek och lokaler för tandvård. Andra verksamheter som bedrivs i lokalerna är LSS-boenden, rehab-kliniker, barn- och mödravårdscentraler, barn- och ungdomspsykiatri, jourcentraler och närsjukhus. Även mottagningar för familjerådgivning, ungdomsmottagningar och missbrukarenheter finns i Hemsös vårdfastigheter.

Hemsö har utvecklat vårdfastigheter tillsammans med hyresgäster under en lång tid och har därför god insikt i vad som krävs för att skapa trivsamma, funktionella och flexibla vårdlokaler. Hemsös breda utbud av vårdlokaler möjliggör nyetableringar och samlokaliseringar för både huvudmän och vårdoperatörer.

VERKSAMHETSSPECIFIKA KRAV

- Kraven på tillgänglighet är höga, både avseende fastighetens utformning och läge. Handikappanpassning, närhet till parkering, kommunikationer och annan samhällsservice är exempel på tillgänglighetskrav.
- Gemensamma utrymmen ska kunna delas av olika verksamheter.
- Varje vårdfastighet bör ha en balanserad mix av hyresgäster med verksamheter som kompletterar varandra och ger synergier.
- Lokalerna behöver vara flexibla för att kunna anpassas efter förändring i patientunderlag, byte av teknisk vårdutrustning och förändrade myndighetskrav.

Andel av hyresvärde per kategori av hyresgäst, Sverige



VIKTIGA HÄNDELSE 2014

JUNI

Hemsö förvärvade Hälsans vårdcentral i Jönköping. Tillträde skedde i oktober.



JUNI

Hemsö tecknade ett avtal med Järfälla kommun om att exklusivt förhandla framtida markförvärv och exploatering av vårdanläggning för sjukhus, friskvård och rehabilitering i Barkarby.

NOVEMBER

Beslut om byggande av vårdboende i Helsingfors till ett värde av drygt 53 mkr. Hyresgäst i de 1 675 kvm stora lokalerna är Mehiläinen Oy. Fastigheten tillträds i december 2015.

1 675 kvm uthyrningsbar yta



Moderniserat polishus i Solna

Polishuset i Solna moderniseras och anpassas till förändringar i Polisens verksamhet. Med sin erfarenhet av att äga och förvalta fastigheter för rättsväsende är Hemsö en pålitlig partner till Polisen och övriga hyresgäster.

I juni 2014 förvärvade Hemsö en portfölj med rättsväsende-fastigheter i Stockholm, Solna, Malmö och Lund. En av de fastigheter som ingick i portföljen var Polishuset i Solna. Vid förvärvet pågick en omfattande invändig ombyggnation av den 35 000 kvadratmeter stora fastigheten i syfte att anpassa lokalerna efter verksamhetsförändringar inom polisen.

FUNKTIONELLA LOKALER FÖR EN MODERN POLISVERKSAMHET

I samband med att Hemsö tillträdde Polishuset i Solna i september 2014 färdigställdes den första av sju planerade ombyggnadsetapper. Målsättningen med ombyggnationen är att anpassa lokalerna efter verksamhetsförändringarna inom polisen. Totalt ska 126 mkr investeras i fastigheten som byggdes i början av sjuttiotalet.

Lokalerna moderniseras och deras utformning anpassas efter verksamhetens nya förutsättningar och rådande myndighetskrav. Installationer för inomhusklimatet uppgraderas och ny ventilation installeras. Stor vikt har lagts vid lokalernas

funktionalitet. Flexibiliteten i kontorslokalerna har förbättrats och passavdelningen har fått ett ansiktslyft.

Hemsö har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Västerorts-polisen som flyttar in i sina nya lokaler när ombyggnationen förväntas vara klar i december 2015. Andra hyresgäster i fastigheten är bland annat Åklagarmyndigheten och Solna Tingsrätt.

” Hemsö uppfyller högt ställda krav på säkerhet och sekretess



Lokaler för rättsväsende



Lokaler för rättsväsende utgör tio procent av Hemsös fastighetsvärde. Hemsö äger nio fastigheter i Sverige som inrymmer lokaler för polisverksamhet, kriminalvård, åklagare och tingsrätt. Olika verksamheter ser fördelar med att verka nära varandra. Majoriteten av hyresgästerna i Hemsös lokaler för rättsväsende är statliga myndigheter.

Verksamheter inom rättsväsendet är i behov av lokaler med stor andel specialanpassade ytor. Höga krav ställs på tillgänglighet, utrymningsvägar och logistik. Därtill ställs specifika krav på exempelvis kommunikationscentraler, skjutbanor, vapenhantering, häkten och rastgårdar.

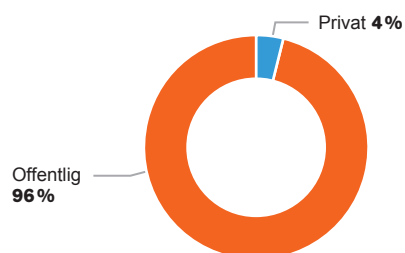
VERKSAMHETSSPECIFIKA KRAV

- Stor andel specialanpassade ytor med mycket höga krav på säkerhet, funktioner, material och teknik.
- Speciella krav på tillgänglighet, utrymningsvägar och logistik.
- Myndigheterna har specifika krav på säkerhet och sekretess vid genomförande av ny-, till- och ombyggnation. Hemsös medarbetare har den kunskap och utbildning som krävs för att medverka i myndigheters säkerhetsklassade projekt och för att vara en bra samarbetspartner vid såväl ny-, till- och ombyggnationer som i daglig förvaltning.
- Samlokalisering av verksamheter inom rättsväsendet ställer höga krav på flexibilitet och ett effektivt lokalutnyttjande.



Västerortspolis, Solna Tingsrätt och Åklagarmyndigheten är några av de myndigheter som är hyresgäster i Tegen 6 i Solna. Fastigheten har ett bra kommunikationsläge med goda trafikförbindelser och närhet till både bussar och tunnelbana vid Solna centrum.

Andel av hyresvärde per kategori av hyresgäst



VIKTIGA HÄNDELSE 2014

JUNI

Förvärv av en portfölj med rättsväsendefastigheter till ett värde av 2 miljarder kronor. Fastigheterna ligger i Stockholm, Solna, Lund och Malmö och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 73 tkvm. Fastigheterna tillträdde i september.

73 000 kvm uthyrningsbar yta

DECEMBER

Ekobrottsmyndigheten flyttade in i 870 kvm nybyggda lokaler i Polishuset i Umeå. Hyresavtalet är på 15 år.



Att **samarbeta** skapar **mervärden**

En viktig del av Hemsös strategi är att investera i och arbeta mer med projektutveckling. Strategiska samarbeten med fastighetsutvecklingsföretag som har specialistkompetens innebär att Hemsö kan erbjuda hyresgästen den bästa lösningen. Ett intressant exempel är ett Life Science-projekt i Huddinge som är ett samarbete mellan Hemsö och SveaNor. I fastigheterna ska utbildning och forskning samverka med sjukvård och näringsliv.

Infrastruktur för framtidens utbildning och forskning

Tillsammans med SveaNor uppför Hemsö ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska universitetssjukhuset i Huddinge. Fastigheterna kommer att vara en del av Stockholms-regionens Life Science-satsning och fastigheterna omfattar totalt cirka 45 000 kvadratmeter. Projektet, som innebär en investering på cirka 1,6 miljarder kronor, är ett kraftfullt bidrag till Sveriges infrastruktur för medicinsk utbildning och forskning. Projektet kommer att genomföras i två etapper.

ETT STRATEGISKT SAMARBETE

Kombinationen av Hemsös och SveaNors respektive styrkor har varit av avgörande betydelse för projektet. Hemsö har finansiell kapacitet och lång erfarenhet av att äga och förvalta fastigheter för vård och utbildning och SveaNor har kunskap och erfarenhet kring utveckling av komplexa Life Science-fastigheter. Byggnaderna ska stimulera samverkan mellan vård, forskning, utbildning och näringsliv. Att vara med från projektstart innebär en möjlighet för Hemsö att påverka utvecklingen av de fastigheter som bolaget ska äga och förvalta under en lång tid.

ETAPP ETT – TECHNOLOGY FOR HEALTH

Projektets första etapp omfattar en byggnad med 19 000 kvadratmeter för utbildning och forskning och är en investering till ett värde av 600 mkr. Här blir Kungliga Tekniska Högskolan och Röda Korsets Högskola hyresgäster. För att underlätta en god samverkan mellan verksamheterna i området har stor vikt lagts vid logistik och flöden. Byggnaden ska klassas enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad Silver. Byggstarten skedde i september 2014.

ETAPP TVÅ – NEO

Projektets andra etapp omfattar 26 000 kvadratmeter och värdet av investeringen uppgår till cirka en miljard kronor. Byggstarten för etappen är planerad till hösten 2015.

”Technology for Health är SveaNors första stora projekt i en rad av Life Science-satsningar de kommande åren. Samarbetet med Hemsö i detta projekt är strategiskt avgörande

Steinar Stokke, VD SveaNor



Fem år med starkt och stabilt förvaltningsresultat

Under femårsperioden sedan Hemsö bildades har bolaget presterat finansiella resultat i linje med det uppsatta målet samt diversifierat finansieringen. Fastighetsportföljen har successivt stärkts genom strategiska förvärv och avyttringar och Hemsö har etablerat sig i Tyskland och Finland.

HÖG AKTIVITET

Hemsö bildades som självständigt bolag 2009. Under de fem första räkenskapsåren 2010–2014 har Hemsö levererat goda förvaltningsresultat, hög och jämn överskottsgrad och låg vakansgrad. Värdet av fastighetsportföljen har ökat med 65 procent genom förvärv av fastigheter, investeringar i nybyggnadsprojekt och projektutveckling i det svenska beståndet samt genom förvärv av fastigheter i Tyskland och Finland. Etablering i respektive land skedde 2011 och 2013. Successiva förvärv har därefter skett i båda länderna. Detta har möjliggjort en lokal förankring och etablering av egna kontor och personal i både Tyskland och Finland.

Under perioden har också portföljen renodlats genom ett fåtal större portföljavyttringar.

Marknadsvärdet av Hemsös fastighetsbestånd har sedan den 31 december 2009 vuxit med 9 727 mkr från 14 941 mkr till 24 668 mkr den 31 december 2014.

STABILA RESULTAT

Under femårsperioden har Hemsös förvaltningsresultat kännetecknats av en betydande stabilitet. Resultaten har nåtts genom effektiv förvaltning, förvärv och minskat finansnetto genom diversifierad finansiering. Samhällsfastigheter med långa hyresavtal och stort inslag av offentligfinansierade hyresgäster innebär en hyresutveckling med låg volatilitet och låga vakansgrader.

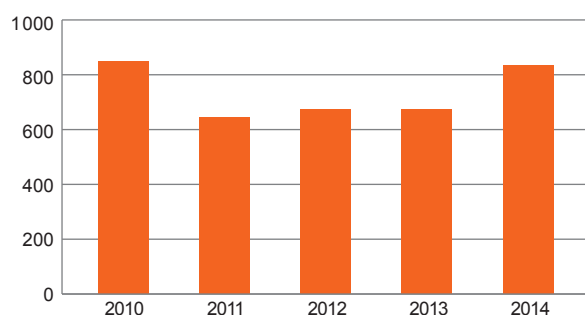
BREDDAD FINANSIELL BAS

Hemsö inledde diversifieringen av bolagets finansiering med den första obligationsemissionen i maj 2012. Arbetet med etableringen av både ett företagscertifikat- och MTN-program fortsatte under 2013. Idag är Hemsö aktivt på både bank- och kapitalmarknaden.

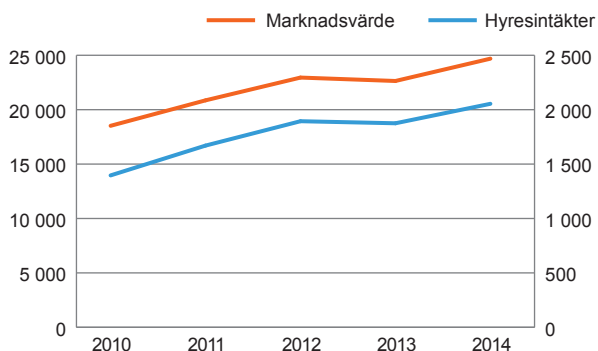
GOD AVKASTNING

Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital under 2010–2014 har varit 14,1 procent.

Förvaltningsresultat, mkr



Hyresintäkter och marknadsvärde, mkr



Diversifierad finansiering

Det övergripande målet för Hemsös finansverksamhet är att långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur till lägsta möjliga kapitalkostnad inom givna riskramar. Under 2014 sänktes bolagets genomsnittliga räntekostnad betydligt.

KAPITALSTRUKTUR OCH FINANSIERING

Hemsö äger och förvaltar fastigheter på lång sikt vilket kräver långfristig finansiering för att säkerställa en stabil kapitalstruktur. Hemsö finansierar sin verksamhet med ägarkapital, främmande kapital och övrigt kapital.

ÄGARKAPITAL

Kapitalet från ägarna, riskkapitalet, bestod den 31 december 2014 dels av eget kapital om 2 682 mkr (3 061), dels av lån från Tredje AP-fonden om 3 000 mkr (3 000). Efter periodens utgång har Tredje AP-fondens ägarlån ersatts med eget kapital. Totalt ägarkapital uppgår därmed till 5 682 mkr. För vidare information se not 27.

EXTERN LÅNEFINANSIERING

Den externa finansieringen uppgick den 31 december 2014 till totalt 16 507 mkr (14 699) fördelad på säkerställda banklån om 7 198 mkr (9 200), utestående företagscertifikat om 3 860 mkr (3 300) och icke säkerställda obligationslån om 5 449 mkr (2 199).

Företagscertifikaten löper upp till tolv månader varför Hemsö har kreditlöften motsvarande minst utestående volym på certifikatsmarknaden. Detta för att minska refinansierings-

risk. Outnyttjade kreditlöften uppgick per den 31 december 2014 till 5 409 mkr (3 660).

Värdet på Hemsös fastigheter uppgick per 31 december 2014 till 24 668 mkr (22 637) och belåningsgraden var därmed 66,5 procent (64,9).

Utestående säkerställd skuld i relation till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 29,2 procent (40,0).

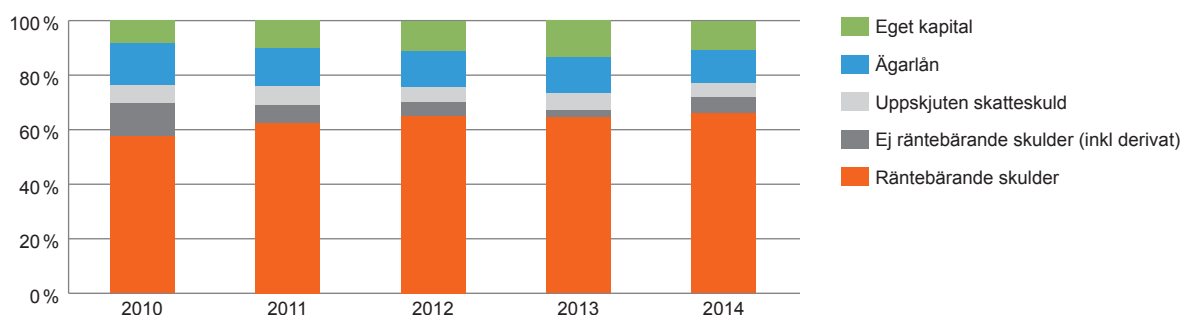
Den genomsnittligt återstående längden på den externa finansieringen, kapitalbindningen, uppgick till 3,0 år (2,9).

GENOMSnittlig RÄNTA OCH RÄNTEBINDNING

Att äga fastigheter är kapitalintensivt och räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten för Hemsö. Räntekostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan och kreditgivarnas marginal. Hemsös räntebärande skulder löper till största del med STIBOR som bas (EURIBOR för lån i EUR) vilket skapar flexibilitet att lösa lån utan kostnad.

För att hantera ränterisken använder sig Hemsö av derivat i form av ränteswappar där bolaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswappar används för att anpassa räntebindningen till en önskad risknivå. Hemsö har under året ingått nya ränteswappar om 2 000 mkr med långa löptider vilket har förlängt bolagets räntebindning.

Kapitalstruktur 2010–2014



Hemsös finansverksamhet

Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av koncernens finansavdelning. Avdelningen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för förvärv och investeringar, säkerställa en effektiv likviditetsförvaltning och begränsa de finansiella riskerna.

Arbetet styrs av den finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen. Finanspolicyen reglerar ansvarsfördelning och riskmandat samt fastslår principer för rapportering, uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av Hemsös styrelse.

Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk		Utfall per 31 december 2014
Belåningsgrad	Max 70 procent på lång sikt	66,5 procent
Kapitalbindning	Minst 2 år	3,0 år
Kort upplåning	Max 20 procent	7,7 procent
Kreditlöften	Motsvarande 100 procent av utestående volym i företagscertifikatmarknaden	Uppfyllt
Säkerställda lån	Minst 15 och max 30 procent av fastighetsvärdet på lång sikt	29,2 procent
Kapitalförsörjning	Minst tre långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 1,75 ggr	2,7 ggr
Räntebindning	30 till 70 procent av låneportföljen skall räntebindas mellan 2 till 10 år med god spridning avseende förfall	Uppfyllt
Motpartsrisk		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Maximalt motvärde i SEK om 20 procent av koncernens riskbärande kapital utan valutasäkring	Uppfyllt

Vid årets utgång hade Hemsö ränteswappar om 10 000 mkr (9 200) och fasträntelån om 400 mkr (200). Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 3,5 år (3,3). Hemsös genomsnittsränta för de externa skulderna sjönk under året med anledning av sjunkande korträntor och lägre kreditmarginal. Per 31 december 2014 uppgick Hemsös snittränta till 2,3 procent (3,0).

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -690 mkr (-703) under 2014. I finansnettot ingår räntor till ägarna om -210 mkr (-210). De externa räntekostnaderna uppgick till -428 mkr (-474). Minskningen är ett resultat av lägre kortränta och sänkta marginaler under perioden jämfört med 2013.

Hemsös räntetäckningsgrad uppgick i genomsnitt till 2,7 ggr (2,4) under 2014.

VÄRDEFÖRÄNDRING I FINANSIELLA INSTRUMENT

Marknadsvärdet på Hemsös finansiella derivat påverkas av förändringar i marknadsräntor samt derivatens återstående löptid. Under 2014 påverkade orealiserade värdeförändringar av ränteswappar resultatet med -760 mkr (297). Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga värdeförändringar avseende derivat har redovisats i resultaträkningen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

Den negativa värdeförändringen beror främst på att de långa marknadsräntorna var lägre per balansdagen jämfört med föregående årsskifte. Den svenska tioåriga och femåriga swapräntan var 1,59 respektive 1,53 procentenheter lägre. Det samlade undervärdet på de finansiella derivaten uppgick till 826 mkr (66).

Kapital- och räntebindning

Förfalloår	Kapitalbindning		Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	mkr	andel,%
2015	2 549	2 049	7 607	46,1
2016	4 541	2 232	400	2,4
2017	6 167	5 567	1 000	6,1
2018	3 000	1 000	600	3,6
2019	367	367	1 200	7,3
2020	0	0	800	4,8
2021	0	0	800	4,8
2022	878	878	1 100	6,7
2023	0	0	1 500	9,1
>2023	554	554	1 500	9,1
Summa	18 506	12 647	16 507	100,0
Utestående certifikat		3 860		
Summa		16 507		

Belåningsgrad, 2010–2014



Hemsös externa lånefinansiering

Hemsö strävar efter en bred kapitalförsörjning för att säkerställa att bolaget kan tillgodose sitt finansieringsbehov över tid. Hemsö kombinerar upplåning i bank med finansiering via företagscertifikat och obligationer.

Hemsö fortsätter att diversifiera sin kapitalförsörjning. Under 2014 utökades volymen företagscertifikat och obligationer samtidigt som utestående banklån minskade.

Hemsös externa upplåning

	31 december 2014, mkr
Säkerställda banklån	7 198
Obligationer	5 449
Företagscertifikat	3 860
Summa	16 507

BANKLÅN

Hemsö har banklån uppgående till 7 198 mkr med sex nordiska banker.

OBLIGATIONER

Hemsö har ett MTN-program med ett rambelopp på 12 000 mkr. MTN är ett standardiserat program för lång upplåning på den svenska marknaden. Per den sista december 2014 hade Hemsö 5 449 mkr i utestående obligationer.

FÖRETAGSCERTIFIKAT

Rambeloppet för Hemsös företagscertifikatprogram uppgick den 31 december 2014 till 8 000 mkr. Certifikatprogrammet är ett standardiserat program för kort upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Per den 31 december 2014 hade Hemsö utestående certifikat uppgående till 3 860 mkr.

KREDITLÖFTEN

För att minska bolagets likviditets- och refinansieringsrisk har Hemsö kreditlöften. Kreditlöftena används främst som "back-up" till utestående certifikat då dessa emitteras med korta löptider. Kreditlöften används också till att refinansiera förfallande banklån och obligationer men kan även vid behov användas till finansiering av verksamheten. Hemsö ökade volymen kreditlöften till 6 450 mkr under 2014. Av dessa var 5 409 mkr utnyttjade.

Kreditlöften

	mkr
Checkkredit	500
Revolverande krediter	4 500
Teckningsåtagande	1 000
Byggnadskreditiv	450
Summa	6 450

Företagscertifikat

Låntagare	Hemsö Fastighets AB
Rambelopp	8 000 mkr
Löptid	Minst en dag men kortare än ett år
Ledarbank	Swedbank
Emissionsinstitut	Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank

MTN-program

Låntagare	Hemsö Fastighets AB
Rambelopp	12 000 mkr
Löptid	Lägst ett år
Ledarbank	SEB
Emissionsinstitut	Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank

Så hanterar Hemsö risker

Hemsös inriktning på fastigheter för samhällsservice innebär att verksamhetsriskerna är mer begränsade än för fastighetsbolag som har valt att agera inom andra segment. Riskerna för bolaget är framförallt verksamhetsrelaterade och finansiella.

Verksamhetsrisker

Risk	Beskrivning	Riskhantering
FASTIGHETS-VÄRDERINGAR	Hemsö redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket likställs med fastigheternas marknadsvärde. Marknadsvärdet påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, drift- och underhållskostnader, och dels av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, räntenivåer och inflationstakt. Dessa faktorer påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto och direktavkastningskrav i marknaden. Förändringar i förväntat driftnetto eller i marknadens avkastningskrav kan leda till värdeförändringar som kan ha en stor påverkan på Hemsös finansiella ställning och resultat.	Hemsö har valt en strategi för fastighetsinnehav som över tiden bedöms ha bäst förutsättningar för hög avkastning med begränsat risktagande. Den valda portföljallokeringen utvärderas kontinuerligt i förhållande till marknadsutvecklingen. Hemsös bestånd av samhällsfastigheter med stabila avkastningskrav är främst koncentrerat till geografiska marknader med ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Långa hyreskontrakt och stabila hyresgäster är andra parametrar som begränsar risktagandet.
INVESTERINGAR OCH PROJEKT	Hemsö arbetar kontinuerligt med fastighetsförvärv samt att uppföra nya och utveckla befintliga fastigheter i portföljen. Risker i samband med förvärv utgörs främst av oväntade vakanser, negativa miljöförhållanden och tekniska brister. Vid ny-, till- och ombyggnationer finns en risk att kundernas behov och förväntningar inte uppfylls eller att projekten blir dyrare på grund av brister i projektgenomförandet.	Riskerna i transaktions- och projektutvecklingsarbetet reduceras genom kvalitetssäkrade interna processer. Beslut om investeringar fattas endast om en rimlig avkastning kan tryggas. Alla investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning. Risker minimeras även i förhållande till hyresgäster och entreprenörer då projektstart inte sker förrän hyresavtalen till största del är säkrade.
HYRES-INTÄKTER	Vid förfall av hyreskontrakt föreligger risk att hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal och att det inte går att finna nya hyresgäster, eller att hyresgäster inte kommer att betala motsvarande hyra. Andra typer av intäktsrisker är att hyresgäster saknar förmåga att infria sina åtaganden enligt hyresavtalen.	Huvuddelen av Hemsös hyresvärde härrör från hyresgäster inom stat, landsting och kommun. Merparten av övriga hyresintäkter kommer från privata hyresgäster som bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun. Större hyresgästers betalningsförmåga bevakas löpande och vid försenade betalningar initierar Hemsö kravåtgärder eller andra förebyggande åtgärder för att begränsa kreditförlust eller vakans. Hemsö har en relativt jämn förfallostruktur över tiden och en god framförhållning för kommande kontraktsförfall. Vi kan därför anpassa lokalerna till annan verksamhet om efterfrågan skulle förändras varför risken för vakanser är begränsad.
UTHYRNINGSGRAD	En förändring i uthyrningsgrad påverkar Hemsös hyresintäkter. Uthyrningsgraden påverkas främst av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för samhällsservice som i sin tur påverkas av demografisk utveckling, politiska beslut och ekonomisk tillväxt.	Hemsös fastigheter har en god geografisk spridning och ligger i tillväxtregioner. Hyresmarknaden för samhällsfastigheter karaktäriseras av långa hyresavtal, stabila hyresgäster, låg volatilitet på hyresnivåer och begränsad omflyttning. Vi följer aktivt den demografiska utvecklingen, politiska beslut och förändringar i den ekonomiska tillväxten. Hemsö har ett stort antal hyreskontrakt och hyresavtalen har en genomsnittligt lång kontraktstid. Det innebär att Hemsös exponering mot avflyttningar är begränsad.

Verksamhetsrisker forts.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
FASTIGHETS-KOSTNADER	Hemsös driftkostnader utgörs främst av kostnader för värme, el och fastighetsskötsel, där kostnaden för värme och el har enskilt störst påverkan på driftnettot.	Hemsö prissäkrar huvuddelen av den el som förbrukas. Kostnader för el och uppvärmning debiteras i vissa fall även hyresgästerna. Hemsö arbetar med att effektivisera elanvändningen och genomför upphandlingar i syfte att begränsa kostnadsökningar och miljöpåverkan.
POLITIK OCH MYNDIGHETS-BESLUT	Hemsö kan påverkas direkt eller indirekt genom hyresgästerna av politiska förändringar och myndighetsbeslut avseende fastigheternas utformning och hyresgästernas verksamhet. Förändringar i bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt kan komma att påverka Hemsös resultat såväl positivt som negativt. En förändrad skattelagstiftning eller praxis som exempelvis skulle minska möjligheterna till skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag skulle påverka Hemsös skattesituation negativt.	Hemsö följer noga den politiska utvecklingen och studerar förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten.
MILJÖ	Fastigheter påverkar miljön bland annat då de byggs, vid löpande skötsel samt genom den verksamhet som bedrivs i dem. Primärt har den som bedriver verksamhet ansvar för eventuell miljöpåverkan. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en förorenad fastighet kan den som äger fastigheten vara ansvarig för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening.	Förvärv av nya fastigheter föregås alltid av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. På så sätt minimerar Hemsö risken att förvärva fastigheter med någon form av okänd miljöskuld. Hemsö arbetar med miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering i våra fastigheter.

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Riskhantering
FINANSIERING	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 refinansieras. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera lånefaciliteterna till acceptabla villkor i takt med att de löper ut beror på marknadens utbud av krediter, Hemsös finansiella ställning och marknadens kreditriskmarginal vid dessa tidpunkter.	Hemsö har en diversifierad finansiering med en god spridning av låneförfall och kreditavtal med flera banker. Vidare verkar vi på både bank- och kapitalmarknaden för att uppnå en bred kapitalförsörjning över tid.
RÄNTA	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. Räntekostnader 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 derivat med olika löptider i syfte att förlänga låneportföljens räntebindningstid och därmed åstadkomma ett stabilt och mer förutsägbart finansnetto.
MOTPART	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.	Hemsö ingår endast finansiella transaktioner med motparter med hög kreditrating.
VALUTA	Utöver Hemsös fastighetsbestånd i Sverige äger Hemsö 23 fastigheter i Tyskland samt 16 fastigheter i Finland. Hemsö utsätts därmed för risk att förändringar i valutakurser påverkar Hemsös resultat och balansräkning.	Hemsös valutarisk begränsas sig till euro. De utländska fastigheterna finansieras med extern upplåning i euro vilket minskar risken. Valutaexponeringar får ej överstiga 20 procent av koncernens riskbärande kapital utan valutasäkring.
LIKVIDITET	Hemsös betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande.	Hemsö har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Hemsö har back-up faciliteter motsvarande 100 procent av utestående volym i företagscertifikatsmarknaden.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-21
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-15
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+6
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	-/+52
Direktavkastningskrav, värdeförändring fastigheter	+/-0,1 procentenhet	-393/+406
EUR/SEK (effekt på förvaltningsresultatet)	+/-10 procent	+/-13

Känslighetsanalysen visar effekten på resultatet vid en förändring i respektive post, allt annat lika. Beräkningarna utgår från läget per 31 december 2014, med då gällande hyresintäkter, uthyrningsgrad, fastighetskostnader, upplåning och räntebindning.

Ett bolag mitt i vardagen

Hemsö är inte – vilket man skulle kunna tro av företagsnamnet – ett företag som befinner sig på en isolerad ö. Tvärtom lever Hemsö mitt i vardagen för tiotusentals människor i Sverige, men även i Tyskland och Finland.

Hemsös uppdrag och vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Varje dag provas den ambitionen i mötet med våra kunder – vare sig det rör sig om hyresgäster i form av offentliga institutioner eller privata företag.

Men Hemsös yttersta kunder är på sätt och vis några andra: Det är elever och lärare på skolor. Det är sjuka, pensionärer och vårdpersonal på äldreboenden och vårdcenter. Det är poliser och åklagare i hus särskilt anpassade för rättsväsendets behov.

VITALA VERKSAMHETER

Denna "kundkrets" ställer stora krav på Hemsö. I våra lokaler arbetar människor med det viktigaste som finns – att rehabilitera, utbilda och vårda andra människor. Hos Hemsö ska man känna sig hemma – alldeles oavsett om man står bakom katedern, ligger i sängen eller tar emot i receptionen.



ÖKAT FOKUS PÅ HÅLLBARHET

För att kunna möta de krav som våra hyresgäster och brukare ställer måste Hemsö ständigt förnya och flytta fram sina positioner. Det är i ljuset av detta man ska se det faktum att hållbarhetsfrågorna för varje år blir allt viktigare. Hemsö har tagit betydande steg för att bli ledande i hållbarhetsarbetet. Men mer kan göras – och kommer att göras.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER ATTRAKTIVA I LÅGRÄNTEMILJÖN

För ett fastighetsbolag är en väl fungerande kapitalmarknad av essentiell betydelse. Kapital utgör en fundamental bas i fastighetsbranschen. Stora ekonomiska värden förvaltas – i Hemsös fall uppgår det sammanlagda fastighetsvärdet till 25 miljarder kronor.

Under det gångna året har priset på pengar, alltså räntan, varit rekordlångt. Det har inneburit en kraftfull stimulans till hela fastighetssektorn. Följdriktigt har transaktionsmarknaden varit väldigt het. Fler aktörer konkurrerar också i segmentet samhällsfästigheter, som uppfattas som särskilt attraktivt i dagens lågräntemiljö.

Hemsö står sig starkt i denna nya konkurrenssituation. Starka ägare, ett starkt varumärke och en stark företagskultur har bidragit till detta. Expansionen i Tyskland och Finland är ett uttryck för att Hemsö också har förmått att exportera sin strategi till andra länder och marknader.

STABILA HYRESGÄSTER OCH STARKA ÄGARE

Hemsö ägs till 85 procent av Tredje AP-fonden och till 15 procent av det noterade fastighetsbolaget Sagax. Denna ägarkonstellation bidrar till Hemsös starka marknadsposition. Långa hyresavtal, stabila hyresgäster och starka ägare. Det är så man bygger ett framgångsrikt fastighetsbolag i en turbulent ekonomisk miljö.

Pär Nuder
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

Hemsö Fastighets AB

Bolagsstyrningsrapporten beskriver bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Hemsö Fastighets AB avseende räkenskapsåret 2014.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Hemsö omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Hemsö Fastighets AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Hemsös bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Tredje AP-fonden ägde 70 procent av aktierna i Hemsö Fastighets AB per den 31 december 2014. Resterande 30 procent ägdes av Hemsö Intressenter AB som i sin tur ägs till 50 procent vardera av Tredje AP-fonden och AB Sagax.

Aktieägarnas rösträtt

Hemsös bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december 2014 av nedanstående sex ledamöter:

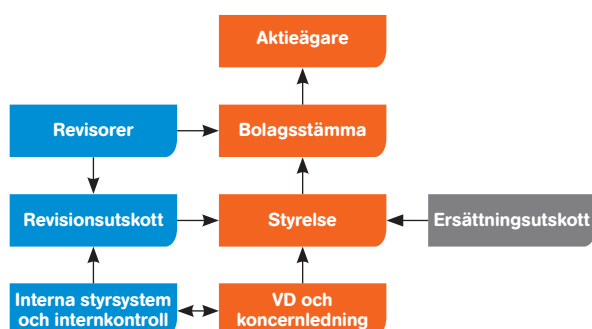
- Pär Nuder, styrelsens ordförande
- Eva Eriksson
- Bengt Hellström
- Kerstin Hessius
- David Mindus
- Johan Thorell

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2014 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv och avyttringar. Under året har 14 protokollförda styrelsemöten genomförts.

UTSKOTT

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens arbete rapporteras löpande på nästkommande styrelsemöte.

Struktur för bolagsstyrning



Revisionsutskott

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

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

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska verka för att ersättning och andra anställningsvillkor till personalen inte strider mot av styrelsen fastställd policy samt att löner och andra ersättningar inom bolaget är marknadsmässiga och konkurrenskraftiga.

Ersättningsutskottet ska till styrelsen ge förslag rörande anställningsvillkor för VD, principer för villkor avseende personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner. Ersättningsutskottet har under året haft två möten. Per 31 december 2014 ingick Pär Nuder (utskottets ordförande), Eva Eriksson och Kerstin Hessius i utskottet.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens policy, anvisningar och beslut. Till sin hjälp har VD Per Berggren en koncernledning. För mer information om koncernledningens sammansättning per 31 december 2014, se sid 38–39.

REVISORER

Till revisorer har utsetts Ernst & Young AB med Mikael Ikonen som ansvarig auktoriserad revisor. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att med rimlig grad av säkerhet uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policy och riktlinjer.

Denna rapport om Hemsös interna kontroll avser Hemsös finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott som bland annat

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

Riskhantering

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

Ärligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för VD, dels genom att behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder från revisionsutskottet.

Revisionsutskottet bereder delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen samt redovisningsprinciper inför styrelsemöten.

Information och kommunikation

Hemsös kommunikationsriktlinje syftar till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Riktlinjen är utformad så att den ska följa svensk lagstiftning och NASDAQ OMX regelverk rörande noterade skuldebrev.

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, budget och prognos samt att beslutade investeringar följer plan.

Årsstämman den 29 april 2014

Vid bolagets årsstämma den 29 april fastställdes styrelsens förslag till resultatdisposition. Årsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex för tiden intill nästa årsstämma. Årsstämman beslutade även om omval av styrelseledamöterna Pär Nuder, Bengt Hellström, Kerstin Hessius, David Mindus, Johan

Thorell och Eva Eriksson. Pär Nuder utsågs till styrelsens ordförande.

Stämman beslutade att årliga arvoden ska utgå med 350 000 kronor till styrelseordföranden och med 150 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna.

Stämman beslutade vidare att ersättning till (i) revisionsutskottets ordförande

de ska utgå med 50 000 kronor per år och till revisionsutskottets övriga ledamöter med 25 000 kronor per år och (ii) ersättningsutskottets ordförande med 25 000 kronor per år och till ersättningsutskottets övriga ledamöter med 12 500 kronor per år. Ledamöter i styrelse och utskott som är anställda hos ägare eller bolaget erhåller ingen ersättning.



1 Johan Thorell

Ledamot
Född 1970

I Hemsös styrelse sedan: 2013

Andra uppdrag i urval:

Verkställande direktör Gryningskust Holding AB. Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Oscar Properties Holding AB, Tagehus Holding AB, Cassandra Oil AB och Delarka Holding AB.

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet i urval:

Verksam inom fastighetsbolag sedan 1997 samt anställningar hos HQ Fondkommission och E Öhman J:r Fondkommission. Styrelseuppdrag i Din Bostad Sverige AB.

2 Eva Eriksson

Ledamot
Född 1959

I Hemsös styrelse sedan: 2013

Andra uppdrag i urval:

Styrelseordförande i Strategisk Arkitektur AB. Styrelseledamot i Fabega AB, DnB NOR Eienomsfond I ASA.

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare erfarenhet i urval:

Verkställande direktör för Norgani Hotels ASA 2006–2007. Affärsområdeschef Fastighetsutveckling JM AB 2000–2005. Ledarpositioner i flera fastighetsföretag.

3 David Mindus

Ledamot
Född 1972

I Hemsös styrelse sedan: 2009

Andra uppdrag i urval:

Verkställande direktör och styrelseledamot för AB Sagax.

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet i urval:

Analytiker och affärsutvecklare

4 Bengt Hellström

Ledamot
Född 1959

I Hemsös styrelse sedan: 2009

Andra uppdrag i urval: Chef för alternativa investeringar på Tredje AP-fonden, styrelseordförande Trophi Fastighets AB och styrelseledamot Südewo GmbH.

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet i urval:

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

5 Kerstin Hessius

Ledamot
Född 1958

I Hemsös styrelse sedan: 2009

Andra uppdrag i urval:

Verkställande direktör för Tredje AP-fonden, styrelseledamot i Vasakronan AB, SPP Pension & Försäkring AB, Björn Borg AB och Öresundskonsortiet.

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet i urval:

Verkställande direktör för Stockholmsbörsen. Vice riksbankschef Sveriges Riksbank.

6 Pär Nuder

Styrelseordförande
Född 1963

I Hemsös styrelse sedan: 2013

Andra uppdrag i urval:

Styrelseordförande i Tredje AP-fonden och Öbergs färghus AB. Styrelseledamot i Skistar AB, Swedegas AB och Cleanergy. Senior Counselor Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur.kand

Tidigare erfarenhet i urval:

Uppdrag som finansminister, samordningsminister, riksdagsledamot, statsministerns statssekreterare, ordförande i Vasallen och styrelseledamot i Vin & Sprit.

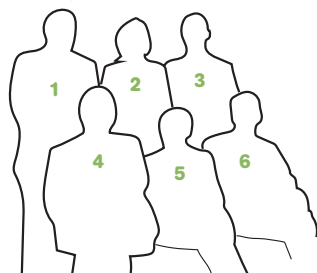
Mikael Ikonen (ej på bild)

Revisor
Född 1963

Auktoriserad revisor sedan 1996, anställd hos Ernst & Young AB sedan 1988

Andra uppdrag i urval:

Corem Property Group AB, Tribona AB, Norrporten AB, D.Carnegie, Stendörren.





1 Karin Nilsson Malmén

Kommunikationschef

Född 1970

På Hemsö sedan: 2010

Utbildning: Magisterexamen företagsekonomi med inriktning på marknadsföring, Stockholms Universitet.

Senast position: PR-chef på Wasabröd.

2 Gustav Björkman

Strategi- och transaktionschef

Född 1971

På Hemsö sedan: 2010

Utbildning: Civilekonom

Senast position: Förvärvsansvarig för Carnegies/Profis fastighetsfonder.

3 Pernilla Gladh

HR-chef

Född 1967

På Hemsö sedan: 2010

Utbildning: Linjen för personal- och arbetslivsfrågor, Stockholms Universitet.

Senast position: Senior Vice President Human Resources på Nasdaq OMX.

4 Per Berggren

Verkställande direktör

Född 1959

På Hemsö sedan: 2010

Utbildning: Civilingenjör, KTH och ekonomisk utbildning, Stockholms universitet.

Andra uppdrag i urval: Styrelseledamot i Castellum och BRIS.

Senast position: Verkställande direktör för Jernhusen.

5 Eva Bång

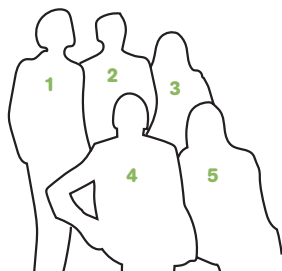
CFO

Född 1968

På Hemsö sedan: 2011

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi, Uppsala Universitet.

Senast position: Finance Director Nordic på Unibail-Rodamco.



**1 Fredrik Alvarsson**

Regionchef Syd

Född 1969

På Hemsö sedan: 2011**Utbildning:** Ingenjör, Lunds Universitet, IFL-utbildning vid Handelshögskolan i Stockholm.**Senast position:** Director Business Development, NCC Construction Sverige AB.**2 Rikard Nyhrén**

Chef för Teknik och Service

Född: 1981

På Hemsö sedan 2014**Utbildning:** Byggnadsingenjör**Senast position:** Affärsområdeschef Dalkia.**3 Jens Nagel**

Tysklandschef

Född 1971

På Hemsö sedan: 2013**Utbildning:** Fastighetsekonom, Industrie- und Handelskammer, Berlin.**Senast position:** Egen konsultverksamhet i fastighetsbranschen.**4 Jarkko Leinonen**

Finlandschef

Född: 1971

På Hemsö sedan: 2014**Utbildning:** Byggnadsingenjör, Tekniska Högskolan Helsingfors.**Senast position:** Fastighetschef Aalto Universitet.**5 Jonas Jalkander**

Regionchef Nord

Född 1966

På Hemsö sedan: 2011**Utbildning:** Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.**Senast position:** Fastighetschef Profi Fastigheter.**6 Monica Fallén**

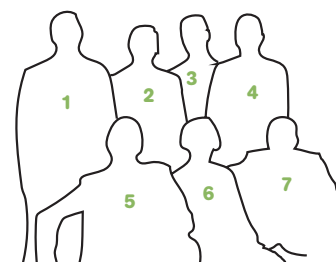
Regionchef Öst

Född 1972

På Hemsö sedan: 2014**Utbildning:** Byggnadsingenjör. Kurser i Fastighetsförvaltning vid KTH i Stockholm.**Senaste position:** Fastighetschef GE Capital Real Estate.**7 Joachim Hult**

Regionchef Väst

Född 1970

På Hemsö sedan: 2010**Utbildning:** Gymnasieingenjör fyraårig byggtknisk utbildning.**Senast position:** Förvaltningschef på Kungsleden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning					
Fastighetsintäkter	2 063	1 887	1 899	1 671	1 396
Fastighetskostnader	-577	-547	-535	-469	-407
Driftnetto	1 486	1 340	1 364	1 202	989
Central administration	-173	-173	-169	-150	-90
Finansiella poster	-690	-703	-731	-619	-262
Resultat före värdeförändringar	623	464	464	433	637
Förvaltningsresultat	833	674	674	643	775
Värdeförändring fastigheter	-261	-125	84	897	479
Värdeförändring finansiella instrument	-760	297	-128	-235	-
Aktuell skatt	-89	-9	-17	-19	-24
Uppskjuten skatt	127	-99	178	-250	-162
Årets resultat	-360	528	581	826	930
Övrigt totalresultat	42	16	-13	-3	-
Årets totalresultat	-318	544	568	823	930
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Övriga tillgångar	209	156	201	443	419
Kassa och bank	107	13	70	265	353
Summa tillgångar	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Eget kapital	2 682	3 061	2 633	2 169	1 570
Uppskjuten skatteskuld	1 289	1 416	1 325	1 502	1 254
Derivat	826	66	363	235	-
Ägarlån	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Räntebärande skulder	16 507	14 699	15 085	13 445	11 085
Ej räntebärande skulder	680	564	816	1 215	2 381
Summa eget kapital och skulder	24 984	22 806	23 222	21 566	19 290
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	66,5	64,9	65,7	64,5	59,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,3	2,6	7,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	24 668	22 637	22 951	20 858	18 518
Direktavkastning, %	6,0	6,1	6,2	6,2	6,4
Överskottsgrad, %	72,3	71,5	71,8	71,9	71,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	96,4	96,4	97,0	97,6
Fastighetsvärde, kr/kvm	16 186	13 956	13 445	13 731	12 753
Antal fastigheter, st	313	348	357	312	297
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 524	1 622	1 707	1 519	1 452

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter		2 054	1 875
Övriga intäkter		9	12
Summa fastighetsintäkter	3–4	2 063	1 887
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	–410	–416
Underhållskostnader		–130	–101
Övriga fastighetskostnader		–37	–30
Summa fastighetskostnader		–577	–547
Driftnetto	3	1 486	1 340
Central administration	6–8	–173	–173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–692	–711
Summa finansiella poster		–690	–703
Värdeförändringar			
Fastigheter, realiserade		–142	–57
Fastigheter, orealiserade		–119	–68
Finansiella instrument, orealiserade		–760	297
Summa värdeförändringar	11	–1 021	172
Resultat före skatt		–398	636
Aktuell skatt	12	–89	–9
Uppskjuten skatt	12	127	–99
ÅRETS RESULTAT		–360	528
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		–365	528
Innehav utan bestämmande inflytande		5	–
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat		–360	528
Årets omräkningsdifferens		42	16
ÅRETS TOTALRESULTAT		–318	544
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		–318	544
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	24 668	22 637
Inventarier	14	7	5
Summa materiella anläggningstillgångar		24 675	22 642
Summa anläggningstillgångar		24 675	22 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	16	13	16
Skattefordringar		5	34
Övriga kortfristiga fordringar		126	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	74
Summa kortfristiga fordringar	17, 21	202	151
Likvida medel		107	13
Summa omsättningstillgångar		309	164
SUMMA TILLGÅNGAR		24 984	22 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		1	1
Övrigt tillskjutet kapital		3 835	3 835
Reserver		42	-
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-1 236	-776
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		2 642	3 060
Innehav utan bestämmande inflytande		40	1
Summa eget kapital		2 682	3 061
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Ägarlån	20, 21	3 000	3 000
Uppskjuten skatteskuld	12	1 289	1 416
Avsättningar	19	-	1
Derivat		815	56
Skulder till kreditinstitut	20, 21	10 578	8 704
Summa långfristiga skulder		15 682	13 177
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	5 929	5 995
Leverantörsskulder		85	98
Derivat		11	10
Aktuella skatteskulder		11	-
Övriga kortfristiga skulder		80	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	504	443
Summa kortfristiga skulder	21	6 620	6 568
Summa skulder		22 302	19 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 984	22 806

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 2013-01-01	1	3 835	-16	-1 188	1	2 633
Utdelning	-	-	-	-116	-	-116
Övrigt totalresultat	-	-	16	528	-	544
Utgående eget kapital 2013-12-31	1	3 835	-	-776	1	3 061
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	3 835	-	-776	1	3 061
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	29	34	63
Utdelning	-	-	-	-124	-	-124
Övrigt totalresultat	-	-	42	-365	5	-318
Utgående eget kapital 2014-12-31	1	3 835	42	-1 236	40	2 682

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-398	636
Orealiserade värdeförändringar		879	-229
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	24	40	56
Betald skatt		-50	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten		471	440
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-58	67
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		18	-105
Kassaflöde från rörelsen efter förändring av rörelsekapital		431	402
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	24	-4 606	-1 203
Investering i ny-, till- och ombyggnation	13	-697	-391
Försäljning av fastigheter	24	3 352	1 667
Övriga anläggningstillgångar, netto		-6	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 957	75
Finansieringsverksamheten			
Upptagna räntebärande skulder		9 395	8 132
Amorteringar räntebärande skulder		-7 714	-8 554
Tillskott från minoritet		63	-
Utbetald utdelning		-124	-116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 620	-538
Årets kassaflöde		94	-61
Likvida medel vid årets början		13	70
Kursdifferens i likvida medel		-	4
Likvida medel vid årets slut		107	13

MODERBOLAGET – RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Nettoomsättning		139	148
Central administration	6–8	–177	–174
Övriga rörelseintäkter		216	159
Rörelseresultat		178	133
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	507	124
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10, 25	171	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 25	–580	–483
Resultat efter finansiella poster		276	–98
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		236	221
Resultat före skatt		512	123
Aktuell skatt	12	-	-
Uppskjuten skatt	12	–4	–24
ÅRETS RESULTAT		508	99

Under 2014 har byte av redovisningsprincip skett avseende redovisning av derivat. Jämförelseåret har omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen. Se vidare not 1 för ytterligare upplysning.

MODERBOLAGET – RÄKNING TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	2014	2013
Årets resultat	508	99
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	508	99

MODERBOLAGET – BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2014	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	7	5
Summa materiella anläggningstillgångar		7	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	5 740	5 541
Andra långfristiga fordringar till koncernföretag	21	4 016	3 968
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 756	9 509
Summa anläggningstillgångar		9 763	9 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 217	2 315
Skattefordringar		-	10
Övriga fordringar		88	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	31
Summa kortfristiga fordringar	21	5 324	2 371
Likvida medel		48	5
Summa omsättningstillgångar		5 372	2 376
SUMMA TILLGÅNGAR		15 135	11 890
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 000 000 st à 1 kr)		1	1
Balanserat resultat		358	384
Årets resultat		508	99
Summa eget kapital		867	484
Obeskattade reserver	18		
Periodiseringsfonder		43	43
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	26	25
Övriga avsättningar	19	-	1
Summa avsättningar		26	26
Långfristiga skulder			
Ägarlån	20	3 000	3 000
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 344	4 412
Summa långfristiga skulder	21	7 344	7 412
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	5 909	3 816
Leverantörsskulder		4	9
Skulder till koncernföretag		818	35
Övriga kortfristiga skulder		4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	120	58
Summa kortfristiga skulder	21	6 855	3 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 135	11 890
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	22	3 028	4 553
Ansvarsförbindelser	23	7 538	5 985

Under 2014 har byte av redovisningsprincip skett avseende redovisning av derivat. Jämförelseåret har omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen. Se vidare not 1 för ytterligare upplysning.

MODERBOLAGET – RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	0	252	252
Fondemission	1	-1	-
Utdelning	-	-104	-104
Årets resultat	-	70	70
Utgående eget kapital 2012-12-31	1	217	218
Ingående eget kapital 2013-01-01	1	217	218
Förändring av redovisningsprincip enligt IAS 8	-	283	283
Utdelning	-	-116	-116
Årets resultat	-	99	99
Utgående eget kapital 2013-12-31	1	483	484
Ingående eget kapital 2014-01-01	1	483	484
Utdelning	-	-124	-124
Årets resultat	-	508	508
Utgående eget kapital 2014-12-31	1	866	867

MODERBOLAGET – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		512	123
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	24	-20	16
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från rörelsen före förändring av rörelsekapital		492	139
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-4 421	24
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		4 793	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten		864	127
Investeringsverksamheten			
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag		-945	-39
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag		767	171
Förvärv av inventarier		-4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-182	132
Finansieringsverksamheten			
Upptagna externa lån		4 194	6 780
Amortering av externa lån		-3 761	-1 071
Koncernintern utlåning		-948	-5 903
Utbetald utdelning		-124	-116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-639	-310
Årets kassaflöde		43	-51
Likvida medel vid årets början		5	56
Likvida medel vid årets slut		48	5

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 2013 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2014. Vidare har ändring skett avseende redovisning av köp och försäljningar vilket redogörs för nedan under rubricering Köp och Försäljningar.

NYA ELLER OMARBETADE IFRS MED TILLÄMPNING 2014 IFRIC 21 Avgifter (Levies)

IFRIC 21 behandlar vid vilken tidpunkt en förpliktande händelse uppstår som föranleder skuldrövisning. En "levy" (avgift) definieras som ett utflöde av resurser som påförs företaget av statligt, eller motsvarande, organ genom lagar och regler. Uttalandet påverkar tidpunkten för redovisning av fastighetsskatt som skuld.

IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering – ändring

Genom ändringen i IAS 32 infogas förtydliganden avseende kvittning av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Hemsö gör bedömningen att denna förändring inte kommer innebära någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

NYA ELLER OMARBETADE IFRS MED TILLÄMPNING FRÅN 1 JANUARI 2015 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.

Annual Improvements to IFRSs 2010 – 2012 and 2011–2013 Cycle

Smärre ändringar och förtydliganden av fyra standarder som ska tillämpas från 2015. Förändringarna väntas inte ha någon väsentlig effekt på Hemsös finansiella rapportering.

Annual Improvements to IFRSs 2012 – 2014 Cycle

Smärre ändringar och förtydliganden av nio standarder som ska tillämpas från 2016 men som ännu inte godkänts av EU. Förändringarna väntas inte ha någon väsentlig effekt på Hemsös finansiella rapportering.

IFRS 9 Financial Instruments.

Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018 men det är oklart när EU planerar att godkänna den. Hemsö har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Hemsö har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

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 – 31 december 2014 (2013) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2014 (2013) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

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

UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Med dotterbolag menas bolag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden som innebär att tillgångar, skulder och eventuella förpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt upprättad förvärvsanalys.

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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Byte av redovisningsprincip avseende köp och försäljning har skett från 1 januari 2014. Tidigare har köp och försäljningar redovisats på avtalsdagen. Den nya principen innebär att köp och försäljningar istället redovisas vid tillträde respektive frånträde.

Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

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 2014 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 eventalförpliktelser redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten inräknas från och med tillträdesdagen. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden, förutom goodwill, hänförliga till förvärvet redovisas som skuld utifrån nominell skattesats. Skillnaden mellan uppskjuten skatt enligt nominell skattesats och det värde som den temporära skillnaden värderats till i förvärvsanalysen redovisas som goodwill. Uppskjuten skatt redovisas ej på goodwill. Inga förvärv under 2014 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 20 år.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Räntointäkter 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. Räntointäkter 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 2014 till 22 procent och beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter.

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc 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 anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period. Koncernens pensionsplan enligt ITP tryggas genom försäkring hos Alecia, vilket enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är att anse som en förmånsbestämd plan som omfattas av flera arbetsgivare. Planen har dock hanterats som en

avgiftsbestämd plan eftersom Alecia inte har möjlighet att ta fram de värden som behövs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

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

LEASING

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter bokförs initialt till anskaffningsvärde. I koncernen värderas sedan fastigheten till verkligt värde enligt nedan redovisade metod.

Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Arbeten avseende löpande underhåll, underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar aktiveras då de ses som värdehöjande. Med värdehöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Byggnader och mark som ägs eller leasas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar rubriceras i koncernen som förvaltningsfastigheter. IAS 40 tillämpas och innehavet värderas till verkligt värde. Under verksamhetsåret sker omvärdering som redovisas kvartalsvis utifrån de interna värderingarna. För beskrivning av värderingmetoder läs not 13. För överväganden etc 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.

Ränteutgifter avseende specifik finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer av fastigheter aktiveras till 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/utnyttad fastighet endast kan bedömas.

MASKINER OCH INVENTARIER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Redovisning i rapporten över finansiell ställning

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

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

För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt

vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning.

De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov.

Kategorier av finansiella instrument:

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

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

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

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

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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 enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via

bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av fastigheter respektive försäljning av fastigheter. Försäljningskostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det är 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 anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Under året har redovisningsprincipen avseende redovisning av finansiella instrument i moderbolaget ändrats. Moderbolaget har tidigare tillämpat samma redovisningsprincip som i koncernen innebärande att räntederivat värderats till verkligt värde via resultatet.

Förändring av redovisningsprincip innebär att derivaten istället redovisas till anskaffningsvärde. Syftet med förändringen är anpassning till gängse praxis och underlättar jämförelse mot andra fastighetsbolag. Förändringen innebär att finansiella poster, skatt, eget kapital, uppskjuten skattefordran/-skuld samt ej räntebärande skulder i moderbolagets räkningar har påverkats. Omräkning av tidigare perioder har skett i enlighet med den nya principen.

Finansiella fordringar och skulder redovisas efter förändringen till historiskt anskaffningsvärde.

FINANSIELLA GARANTIER

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

KONCERNUPPGIFTER

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

Not 2 Särskilda överväganden och bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Avstämning sker i de flesta fall även mot externa värderingar. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara (+/-) 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 13.

En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är hur uppskjuten skatt ska behandlas i koncernredovisningen.

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 fem segment: öst, väst, nord, syd och utland.

2014	Öst	Väst	Nord	Syd	Utland	Ej fördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	652	374	511	303	214	-	2 054
Fastighetskostnader	-157	-133	-149	-105	-24	-	-568
Driftnetto	495	241	362	198	190	-	1 486
Central administration	-	-	-	-	-	-173	-173
Finansnetto	-	-	-	-	-	-690	-690
Resultat före värdeförändringar	495	241	362	198	190	-863	623
Värdeförändringar							
Fastigheter, realiserade	-46	-28	-11	-46	-	-11	-142
Fastigheter, orealiserade	123	-219	15	-23	-15	-	-119
Finansiella instrument, orealiserade	-	-	-	-	-	-760	-760
Summa värdeförändringar	77	-247	4	-69	-15	-771	-1 021
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-89	-89
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	127	127
Årets resultat	572	-6	366	129	175	-1 596	-360
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment							
Investeringar, ny- till och ombyggnationer	271	104	104	217	1	-	697
Förvärv	2 830	241	96	175	1 264	-	4 606
Avyttringar	-1 093	-256	-1 640	-363	-	-	-3 352
Summa	2 008	89	-1 440	29	1 265	-	1 951
Tillgångar per segment periodens slut							
Förvaltningsfastigheter	9 850	3 737	4 533	3 244	3 304	-	24 668
Ej fördelade gemensamma tillgångar	-	-	-	-	-	316	316
Summa tillgångar	9 850	3 737	4 533	3 244	3 304	316	24 984

2013	Öst	Väst	Nord	Syd	Utland	Ej fördelade poster	Koncern
Hysesintäkter	510	379	569	311	106	-	1 875
Fastighetskostnader	-118	-141	-170	-104	-2	-	-535
Driftnetto	392	238	399	207	104	-	1 340
Central administration	-	-	-	-	-	-173	-173
Finansnetto	-	-	-	-	-	-703	-703
Resultat före värdeförändringar	392	238	399	207	104	-876	464
Värdeförändringar							
Fastigheter, realiserade	-1	-8	-47	-1	-	-	-57
Fastigheter, orealiserade	112	-123	-23	-34	-	-	-68
Finansiella instrument, orealiserade	-	-	-	-	-	297	297
Summa värdeförändringar	111	-131	-70	-35	-	297	172
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-9	-9
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-99	-99
Årets resultat	503	107	329	172	104	-687	528
Förvaltningsfastigheter – investeringar, förvärv, avyttringar per segment							
Investeringar, ny- till och ombyggnationer	55	95	136	104	1	-	391
Förvärv	568	91	-	3	442	-	1 104
Avyttringar	-49	-302	-1 427	-19	-	-	-1 797
Summa	574	-116	-1 291	88	443	-	-302
Tillgångar per segment periodens slut							
Förvaltningsfastigheter	7 298	3 867	6 379	3 238	1 855	-	22 637
Ej fördelade gemensamma tillgångar	-	-	-	-	-	169	169
Summa tillgångar	7 298	3 867	6 379	3 238	1 855	169	22 806

Not 4 Operationell leasing

Leasegivare

Framtida minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara avtal uppgår till:

Koncernen	31 dec 2014	31 dec 2013
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	1 188	1 837
Avtalade intäkter med betalning mellan ett till fem år	5 758	5 534
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	7 111	7 019
Summa	14 057	14 390

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

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 ingått avseende tomtträtter, tjänstebilar och kontorsmaskiner.

Koncernen	31 dec 2014	31 dec 2013
Förfall inom ett år	9	5
Förfall mellan ett till fem år	25	11
Förfall senare än fem år	187	27
Summa	221	43

Not 5 Driftkostnader

Koncernen	2014	2013
Mediaförbrukning	235	243
Tillsyn	162	150
Övriga driftkostnader	13	23
Summa	410	416

Not 6 Administrationskostnader

Koncernen	2014	2013
Personalkostnader	109	105
Lokal- och kontorskostnader	13	16
Köpta tjänster	42	44
Avskrivningar	1	1
Övriga rörelsekostnader	8	7
Summa	173	173

Not 7 Anställda, personalkostnader och ersättningar till ledande befattningshavare

	2014		2013	
	Totalt	varav män	Totalt	varav män
Medelantalet anställda	101	54	96	54
Antal i ledningsgruppen 31/12	12	8	6	2
Styrelsen 31/12	6	4	6	4

Samtliga anställda i koncernen är anställda i moderbolaget med undantag för en person som är anställd i Tyskland och en person som är anställd i Finland.

	2014		2013	
Löner och ersättningar, tkr	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar	Löner och arvoden	Rörliga ersättningar
Styrelse	394	-	329	-
VD	4 041	-	4 065	-
Övriga ledande befattningshavare	12 462	535	8 010	37
Övriga anställda	43 693	2 735	46 363	4 462
Summa Sverige	60 590	3 270	58 767	4 499
Övriga ledande befattningshavare	473	-	-	-
Övriga anställda	255	-	-	-
Summa Utland	728	-	-	-
Summa Koncernen	61 318	3 270	-	-

	2014		2013	
	Sociala kostnader, inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader	Sociala kostnader, inkl särskild löneskatt	Pensionskostnader
Styrelse	204	-	204	-
VD	1 563	1 208	1 563	1 175
Övriga ledande befattningshavare	4 782	2 878	2 879	1 187
Övriga anställda	15 922	5 498	17 435	6 299
Summa Sverige	22 471	9 584	22 081	8 661
Övriga ledande befattningshavare	2	85	-	-
Övriga anställda	25	24	-	-
Summa Utland	27	109	-	-
Summa Koncernen	22 498	9 693	-	-

En person i ledningsgruppen är inte anställd av Hemsö och erhåller därmed inte lön från moderbolaget. Ersättning erhålls genom konsultarvode vilket baseras på marknadsmässiga grunder. Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2014 (2013) medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman. Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Hemsö Fastighets AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämman beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 350 000 kr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 150 000 kr. Ledamöter av styrelsen som är anställda hos ägare erhåller ingen ersättning.

Rörlig ersättning

Hemsös program för rörlig ersättning 2014 inkluderar samtliga tillsvidareanställda förutom ledande befattningshavare. Redovisad rörlig ersättning till ledande befattningshavare avser fyra personer (en) och tiden innan dessa ingick i gruppen ledande befattningshavare. Programmet innebär att majoriteten av de anställda kan erhålla upp till en extra månadslön i rörlig ersättning medan en mindre andel kan erhålla en till två månadslöner maximalt 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.

Avgångsvederlag

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

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	2	1	1	1

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, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdrag och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Hemsö.

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	2014	2013
Utdelning	703	299
Resultat från handels- och kommanditbolag	3	41
Nedskrivning	-199	-216
Summa	507	124

Under året har vissa av fastigheterna, vilka ägs av dotterbolagen till Hemsö Fastighets AB, skrivits ner i värde. Dessa nedskrivningar har i vissa fall fått direkt effekt på värdet av dotterbolagen och i redovisat värde av aktier och andelar i dotterbolag, vilket förklarar årets gjorda nedskrivningar.

Not 10 Resultat från finansiella poster

Koncernen	2014	2013
Finansnetto		
Ränteintäkter låne- och kundfordringar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	-
Övriga finansiella intäkter	2	8
Summa	2	8
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	-	-
Summa	-	-
Räntekostnader andra finansiella skulder		
Räntekostnader	-428	-474
Räntekostnader Tredje AP-fonden	-210	-210
Summa	-638	-684
Övriga finansiella kostnader		
Uppläggningskostnader banklån	-22	-15
Valutakursförändringar	-7	2
Övriga finansiella kostnader	-25	-14
Summa	-54	-27
Summa	-690	-703

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

Moderbolaget	2014	2013
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	169	124
Ränteintäkter, övriga	2	4
Summa	171	128

Moderbolaget	2014	2013
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag	-226	-228
Räntekostnader, övriga	-326	-239
Övrigt	-28	-16
Summa	-580	-483

Not 11 Värdeförändringar

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringarna hänförliga till förvaltningsfastigheter uppgick till -261 mkr (-125). Värdeförändringarna utgjordes till -142 mkr (-57) av realiserade värdeförändringar och till -119 mkr (-68) av orealiserade värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen är främst hänförlig till försäljningen av ett antal fastigheter och bolag som genomfördes i slutet av 2014.

Orealiserade värdeförändringar är ett resultat av ändrade bedömningar i driftnetto till följd av nyuthyrningar, avflyttningar och omförhandlingar. Årets negativa värdeförändring är främst ett resultat av avflyttningar. Utöver avflyttningar härrörs värdeförändringarna i beståndet till nyuthyrningar, förändringar i investeringsbehov samt till specifika marknadsvärderingar genom lägre avkastningskrav. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 6,0 procent (6,1).

Orealiserade värdeförändringar, mkr	2014	2013
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	249	50
Avflyttningar/Omförhandlingar	-487	-111
Allmän värdeförändring	133	-7
Delsumma Sverige	-105	-68
Nyuthyrningar/Omförhandlingar	9	-
Allmän värdeförändring	-23	-
Delsumma Utland	-14	-
Summa orealiserade värdeförändringar	-119	-68

Derivat

Hemsö använder sig av räntederivat för att minska ränterisken i koncernen. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat.

Derivatens värde har, främst på grund av att de långa marknadsräntorna sjunkit under året, ändrats med -760 mkr (297).

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skattekostnad i resultaträkningen				
Aktuell skatt	-89	-9	-	-
Uppskjuten skatt	127	-99	-4	-24
Summa	38	-108	-4	-24

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Faktisk skattekostnad	-89	-108	-	-
Förväntad skattekostnad enligt gällande skattesats	-	-136	-113	-27
Skillnad	-89	-28	-113	-27

Not 12 fortsättning

	2014		2013	
Koncernens skatt i resultaträkningen	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-397		636	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-689	689	-561	561
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	119	-119	68	-68
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	760	-760	-297	297
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	141	-141	58	-58
Ej avdragsgilla kostnader	218	-	211	-
Summa resultat från rörelsen	152	-331	115	732
Utnyttjande av balanseerade underskott	-24	24	-90	62
Nya underskott	20	-20	7	-7
Justering för effekter av sålda fastigheter	-35	-483	-	-334
Justering för förändring periodiseringsfond	5	-5	9	-9
Summa beskattningsbart resultat	118	-815	41	444
Beräknad skatt	-23	175	-9	-98
Justering av tidigare års skattekostnad	-66	-48	-	-1
Summa skatt	-89	127	-9	-99

Skattekostnaden utgör - (17,0) procent av koncernens resultat före skatt. Skattekostnaden är beräknad enligt aktuell skattesats, i Sverige 22,0 procent, Finland 20,0 procent samt Tyskland 15,8 procent.

Pågående skatteprocesser

Hemsö har under december erhållit domslut från Kammarrätten i Stockholm avseende den process som Hemsö varit involverad i. Processen avsåg två olika frågor för taxeringsår 2005. Domslutet var till Hemsös nackdel innebärande att Hemsö ålagts att återbetala 79 mkr exklusive ränta. Hemsö betalade redan 2013 in knappt 12 mkr exklusive ränta. Resterande belopp om 64 mkr inklusive ränta har reserverats som skattekostnad under 2014.

BV-mål

Det så kallade "BV-målet" avsåg en indirekt försäljning av fastighet genom ett handelsbolag till största del ägt av ett holländskt bolag. Skatteverket yrkade, med stöd av skatteflyktlagen, att Hemsö ansetts ha sålt fastigheten till ett värde motsvarande marknadsvärdet till handelsbolaget.

Det tvistiga beloppet avsåg skatt om 28,0 procent på ett underlag om 33 mkr.

Nedskrivning av lagerandelar

En koncernintern omstrukturering genomfördes vilket resulterade i en redovisningsmässig nedskrivning på andelar i dotterbolag som yrkades såsom avdragsgill ur ett skatteperspektiv. Skatteverket yrkade att nedskrivningen nekas med stöd av skatteflyktlagen.

Det tvistiga beloppet avsåg skatt om 28,0 procent på ett underlag om 252 mkr.

	2014		2013	
Koncernens skatt i balansräkningen	Underlag	Uppskjuten skatt	Underlag	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	87	21	141	31
Förändring underskottsavdrag	-4	-1	-54	-10
Uppskjuten skatt underskott vid årets utgång	83	20	87	21
Derivat vid årets ingång	67	14	364	80
Förändring derivat	760	167	-297	-66
Uppskjuten skatt derivat vid årets utgång	827	181	67	14
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	910	201	154	35
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-6 410	-1 411	-6 331	-1 393
Förändring förvaltningsfastigheter	-175	-40	-79	-18
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter vid årets utgång	-6 585	-1 451	-6 410	-1 411
Periodiseringsfonder vid årets ingång	-185	-40	-196	-43
Förändring Periodiseringsfonder	8	1	11	3
Uppskjuten skatt periodiseringsfond vid årets utgång	-177	-39	-185	-40
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-6 762	-1 490	-6 595	-1 451

	2014		2013	
Moderbolagets skatt i balansräkningen	Underlag	Uppskjuten skatt	Underlag	Uppskjuten skatt
Uppskjuten skattefordran				
Underskott vid årets ingång	36	8	118	26
Förändring underskottsavdrag	-1	-	-82	-18
Uppskjuten skatt underskott vid årets utgång	35	8	36	8
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	35	8	36	8
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter vid årets ingång	-141	-31	-118	-26
Förändring förvaltningsfastigheter	-14	-3	-23	-5
Uppskjuten skatt förvaltningsfastigheter vid årets utgång	-155	-34	-141	-31
Uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	-155	-34	-141	-31

Uppskjutna skattefordringar som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 9 mkr (8) samt i moderbolaget till - mkr (-). Uppskjutna skatteskulder som utnyttjas efter mer än 12 månader uppgår i koncernen till 1 490 mkr (1 451) samt i moderbolaget till 34 mkr (31). Underskottsavdrag för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisats uppgår per den 31 december 2014 till 39 mkr (6). Av dessa har 39 mkr (6) en obegränsad livslängd. Av redovisade utgående underskott har 20 mkr (21) en obegränsad livslängd.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	31 dec 2014	31 dec 2013
Redovisat värde vid årets början	22 637	22 951
Förvärv	4 606	1 104
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	697	391
Avyttringar	-3 352	-1 797
Valutakursförändringar	199	56
Orealiserade värdeförändringar	-119	-68
Redovisat värde vid årets slut	24 668	22 637
varav redovisat över Rapport över totalresultat	-261	-125

Bedömt marknadsvärde, motsvarande redovisat värde, uppgick till 24 668 mkr (22 637) per 31 december, 2014. Totala värdeförändringen uppgår till 2 031 mkr (-314), motsvarande 8,2 procent (-1,4) av det totala fastighetsbeståndet. För jämförbart bestånd motsvarar värdeförändringen en ökning om -0,3 procent (1,7). Av tabellen nedan framgår bedömt marknadsvärde fördelat per fastighetskategori och segment.

Väsentliga åtaganden

Hemsö har inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva eller att avyttra någon förvaltningsfastighet. Hemsö har däremot åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 918 mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

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. Hemsö tillämpar en värderingsmetod som grundar sig på en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Utgångspunkt för budgeten är den handlingsplan för åtgärder som bedöms optimera fastigheternas driftnetto och värde. Värdepåverkande faktorer som ingår i kassaflödesanalysen, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms

även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet har bedömts utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. I värderingarna har högsta och bästa nytta av fastigheternas användning beaktats.

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 2014 internt värderat samtliga svenska fastigheter.

Hemsös fastighetsbestånd i Tyskland samt i Finland fastställs genom externa värderingar.

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 2014, mkr

	Fastighetsvärde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt avkastningskrav, %	Långsiktigt avkastningskrav snitt, %
Äldreboende	3 425	33	262	99,8	173	4,40-7,00	5,67
Utbildning	2 701	37	183	98,3	106	5,15-7,25	6,25
Vård	2 075	16	191	98,2	106	4,75-7,25	6,39
Rättsväsende	1 649	4	130	96,9	70	5,75-6,25	5,98
Öst	9 850	90	766	98,7	455	4,40-7,25	6,05
Äldreboende	622	9	60	96,1	58	4,90-8,75	6,29
Utbildning	1 171	20	121	91,5	116	5,95-8,25	7,03
Vård	1 944	57	216	91,4	209	6,00-9,50	7,39
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-
Väst	3 737	86	397	92,4	383	4,90-9,50	7,20
Äldreboende	2 508	39	197	98,3	168	5,00-6,75	5,99
Utbildning	1 187	10	97	95,6	66	6,07-10,00	6,84
Vård	207	4	21	97,9	16	6,25-9,00	7,25
Rättsväsende	631	2	46	100,0	25	5,75-6,50	6,13
Nord	4 533	55	361	97,4	275	5,00-10,00	6,24
Äldreboende	1 307	25	116	98,4	84	5,00-9,00	6,01
Utbildning	1 568	13	144	89,0	132	6,25-8,50	6,94
Vård	121	2	15	93,2	14	7,25-7,75	7,50
Rättsväsende	248	3	22	100,0	11	5,75-6,80	6,35
Syd	3 244	43	297	93,4	241	5,00-9,00	6,38
Äldreboende	2 634	34	194	100,0	141	5,12-10,42	6,77
Utbildning	338	1	28	100,0	16	6,48-6,48	6,48
Vård	332	4	26	100,0	13	5,53-7,93	6,98
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-
Utland	3 304	39	248	100,0	170	5,12-10,42	6,78
Äldreboende	10 496	140	829	98,9	624	4,40-10,42	6,13
Utbildning	6 965	81	573	94,2	436	5,15-10,00	6,60
Vård	4 679	83	469	94,3	358	4,75-9,50	7,17
Rättsväsende	2 528	9	198	98,3	106	5,75-6,80	6,13
Totalt	24 668	313	2 069	96,5	1 524	4,40-10,42	6,52

Not 13 fortsättning

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt bedömt för varje fastighet. Tillämpade avkastningskrav har bestämts med utgångspunkt från Hemsös kunskap om genomförda affärer i de marknader där Hemsö är verksamt och budgivningar där Hemsö deltagit. Avkastningskravet 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 kontraktslängd och typ av hyresgäst. Hemsös interna värdering ger en genomsnittlig direktavkastning på 6,0 (6,1) procent.

Projektfastigheter belastar direktavkastningen negativt till dess att pågående investering genererat driftnetto i ett år. Direktavkastningen är med andra ord inte ett normaliserat värde för Hemsös fastighetsportfölj.

Antaganden om kassaflöde

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktssstocken analyserats. För varje fastighet beräknas framtida hyresbetalningar utifrån nu gällande hyreskontrakt uppräknade med KPI aktuellt gällande index. Hyresbetalningar för framtida hyresperioder, samt för vakanta lokaler, beräknas utifrån individuella bedömningar av marknadshyra och långsiktig vakansgrad för varje fastighet.

Fastighetskostnader utgörs av drift-, energi- och underhållskostnader, exklusive kostnader för tomträtt, fastighetsskatt och administration. Dessa bestäms med utgångspunkt från historiskt utfall. Även ålder, underhållsstatus och användningsområde beaktas vid bedömning av framtida kostnader.

Snittantagande om kassaflöde 31 december 2014, år 1

Hyresvärde, kr/kvm	1 358
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-322
Vakans, %	3,1

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 direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent, vilket motsvarar ett värdeintervall mellan 23 434 och 25 901 mkr. Nedanstående känslighetsanalys visar hur förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen.

Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändras på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Känslighetsanalys värdeförändring

	Förändring	Resultateffekt, mkr
Hyresintäkter	+/- 5–10 procent	+/-1 672–3 345
Driftkostnader	+/- 5–10 procent	-/+439–878
Vakans	+/- 5–10 procent	-/+1 726–3 452
Driftnetto	+/- 5–10 procent	+/-1 233–2 467
Avkastningskrav	+/- 0,5–1 procentenhet	-/+2 245–4 939

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 294 fastigheter, varav 19 fastigheter i Tyskland och 16 fastigheter i Finland, motsvarande 89,8 procent av beståndets värde, värderats av externa oberoende värderare. För det svenska beståndet har Savills utfört värderingen, för det tyska beståndet Axion och för det finska beståndet JLL. Av de 294 fastigheterna har 104 stycken genomgått en fullständig värdering inklusive besiktning. Resterande fastigheter har värderats enligt så kallad desktop-modell. Under året har 11 fastigheter förvärvats i Sverige, 4 stycken i Tyskland och 15 stycken i Finland. Förvärven i Sverige och Tyskland har ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2014. Ytterligare 4 mindre fastigheter i Sverige har ej omfattats av extern värdering inför årsbokslutet 2014.

Bedömt marknadsvärde enligt de externa värderingarna uppgick totalt till 21 306 mkr. Hemsös värdering av samma fastigheter uppgick till 21 667 mkr. Detta ger en nettoavvikelse om 363 mkr vilket motsvarar en avvikelse om 1,7 procent. Avvikelsen ryms inom det antagna osäkerhetsintervallet om +/- 5 procent.

Not 14 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	9	9	8	8
Förvärv	4	1	4	1
Avyttringar	-	-1	-	-1
Summa	13	9	12	8
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-4	-3	-3	-2
Årets avskrivningar	-2	-1	-2	-1
Summa	-6	-4	-5	-3
Redovisat värde vid årets slut	7	5	7	5

Not 15 Andelar i koncernföretag

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

Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2014
Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	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 Banken AB	556718-3396	Stockholm	Sverige	100,0		115
Hemsö Tavlan 08 AB	556746-9852	Stockholm	Sverige	100,0		27
Fastighets AB Beckomberga 1:12	556753-3780	Stockholm	Sverige	100,0		29
Hemsö Vreten AB	556417-3952	Stockholm	Sverige	100,0		774
Ärlingheden Fastighets AB	556761-3756	Stockholm	Sverige	100,0		2
Hemsö Skara Fastigheter AB	556773-7159	Stockholm	Sverige	100,0		6
Hemsö Draget Fastigheter AB	556340-0869	Stockholm	Sverige	100,0		44
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		38
Hemsö Gransångaren Fastighet AB	556591-2994	Stockholm	Sverige	100,0		40
Hemsö Rosengård AB	556766-4817	Stockholm	Sverige	100,0		42
Hemsö Patienthotell AB	556910-1362	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		57
Hemsö Cullberg Holding AB	556932-8080	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Skolfastigheter AB	556537-6901	Stockholm	Sverige	100,0		482
Bokbacken Fastigheter AB	556340-5538	Stockholm	Sverige	100,0		1 234
Hemsö Öresund KB	969647-9295	Stockholm	Sverige	99,0	1,0	2
KB Fastighetsglaven	969601-3912	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	4
Förvaltningsbolaget Kulltorp KB	969601-3896	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	1
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	969601-3839	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	11
Förvaltningsbolaget Hanen 4 KB	969601-3862	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	11
Bokbacken Fastigheter Fiskebäck KB	916850-4570	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	17
Bokbacken Fastigheter Solskiftet KB	916434-5549	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	16
KB S:t Jörgen Äldreboende	969673-1430	Stockholm	Sverige	10,0	90,0	7
FB Fair Fyrstötter KB	916630-7455	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	12
Bjölåhemmet KB	916849-3212	Stockholm	Sverige	1,0	99,0	6
Hemsö Britsen AB	556718-3388	Stockholm	Sverige	100,0		9
Krusleden Fastighets AB	556712-4986	Stockholm	Sverige	100,0		10
Ystad Liv 1 Fastighets AB	556640-8737	Stockholm	Sverige	100,0		32
Hemsö Hissen 08 AB	556746-9837	Stockholm	Sverige	100,0		470
Hemsö Klockarkärleken AB	556750-0862	Stockholm	Sverige	100,0		238
Hemsö Valsätra AB	556761-3749	Stockholm	Sverige	100,0		5
Hemsö Söderport AB	556752-5554	Stockholm	Sverige	100,0		36
Hemsö Landsdomaren KB	916615-7579	Stockholm	Sverige	100,0		188
Hemsö Beckomberga Fastigheter AB	556617-6151	Stockholm	Sverige	100,0		1
Hemsö Täby Fastigheter AB	556710-8930	Stockholm	Sverige	100,0		16
Hemsö Heden Holding AB	556873-8529	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Holding AB	556920-8050	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö LSS fastigheter Holding	556923-9527	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Tuna Fastigheter Holding	556709-6812	Stockholm	Sverige	100,0		27
Hemsö Tuna Fastigheter AB	556709-6820	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		234
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	969769-2961	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Sandudden Fastigheter AB	556928-1958	Stockholm	Sverige	100,0		4
Hemsö Hjärup Fastighets AB	556973-2752	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Häradsövdingen AB	556761-9035	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Tegen AB	556761-8938	Stockholm	Sverige	100,0		282
Hemsö Vingen AB	556723-2342	Stockholm	Sverige	100,0		35
Hemsö Samset FAB	556931-8644	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Borlänge Fastigheter AB	556955-6516	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Hälsan AB	556658-9510	Stockholm	Sverige	100,0		92
Hemsö Centrumhuset i Göteborg AB	556991-6249	Stockholm	Sverige	100,0		-
Blå Kruset 1 AB	556989-0014	Stockholm	Sverige	100,0		-
Blå Kruset 3 AB	556989-0030	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruset 4 AB	556989-0022	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruset 17 AB	556992-5679	Stockholm	Sverige	100,0		-

Not 15 fortsättning

Moderbolaget				Andel i %		Redovisat värde 31 dec 2014
Dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Land	Direkt	Indirekt	
Blå Kruket 5 AB	556989-0055	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 6 AB	556989-0048	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 7 AB	556989-0071	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 8 AB	556989-0063	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 9 AB	556989-0089	Stockholm	Sverige	100,0		-
Blå Kruket 10 AB	556989-0139	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 11 AB	556989-0147	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 12 AB	556989-0154	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 13 AB	556989-0162	Stockholm	Sverige	100,0		-
Blå Kruket 14 AB	556990-3346	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 15 AB	556992-0795	Stockholm	Sverige		100,0	-
Blå Kruket 16 AB	556992-0829	Stockholm	Sverige		100,0	-
TKV Fastighets AB	556900-1323	Stockholm	Sverige	50,0		26
TKV 2 Fastighets AB	556967-4624	Stockholm	Sverige	50,0		-
Hemsö Gotland Holding Fastigheter AB	556930-2713	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Gotland Fastigheter AB	556923-9592	Stockholm	Sverige	89,0	11,0	-
Hemsö Gotland Samhällsfastigheter AB	556933-1589	Stockholm	Sverige		100,0	-
Hemsö Finland AB	556948-0139	Stockholm	Sverige	100,0		-
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	Finland	100,0		-
Hemsö Samhällsfastigheter Finland OY	2601763-6	Helsingfors	Finland		100,0	-
Trevian Care Sub Fund 1 Ky	2550416-8	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Trevian Care I Holding 9	2552093-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Louhelan Hoivakodit	2552379-9	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kuparitie 2	2552080-3	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Espoon Kiltakallionrinne 1	2552077-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kuopion Koiravedenkatu 10	2552078-2	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Espoon Kattilatanhua 6	2552076-6	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Vaasan Huvilatie 2	2552091-8	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Pitkäniemen R15	2552085-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Arppentie 6B	2552075-8	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kontinkankaan Kuntoutussairaala	2552100-5	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Hoitokoti Villa Olavi	2552096-9	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Kununkaanaakson Hoivakoti	2552099-3	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Palvelutalo Untuva	2552094-2	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Hyvinkään Haavantie 4	2552097-7	Helsingfors	Finland		100,0	-
Koy Jämsän Hotellitie 1	2552098-5	Helsingfors	Finland		100,0	-
Hemsö Keskiyöntie AB	556986-5495	Stockholm	Sverige	100,0		-
Hemsö Keskiyöntie OY	1879924-4	Helsingfors	Finland		100,0	-
Kiinteistö Oy Helsingin Keskiyöntie 6		Helsingfors	Finland		100,0	-
Hemsö Tyskland AB	556843-9771	Stockholm	Sverige	100,0		10
Hemsö Steglitz GmbH	HRB 201253	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Offenbach GmbH	HRB 205413	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Dresden GmbH	HRB 156831 B	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö GmbH	HRB 169543	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Asset Mgmt GmbH	HRB 165326	München	Tyskland		100,0	-
Hemsö Vita GmbH	HRB 169542	München	Tyskland		94,9	-
Hemsö Beteiligungs GmbH	HRB 170669	München	Tyskland		100,0	-
Aveca GmbH & Co KG	HRA 39598 B	Charlottenburg	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		94,9	-
Hemsö Lauterbach GmbH	HRB 183667	München	Tyskland		94,9	-
Aveca Vermögensverwaltung	HRA 40144 B	Charlottenburg	Tyskland		100,0	-
Summa						5 740

Moderbolaget		
	31 dec 2014	31 dec 2013
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	5 786	5 718
Förvärv	737	39
Resultat från andelar i kommanditbolag efter utdelning	3	41
Aktieägartillskott	49	-
Avyttringar	-391	-12
Summa	6 184	5 786
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-245	-30
Årets nedskrivningar	-199	-215
Summa	-444	-245
Summa	5 740	5 541

Innehavet i TKV Fastighets AB org nr 556900-1323 samt i TKV 2 Fastighets AB org nr 556967-4624 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent av aktierna ägs av SveaNor Holding AB, org nr 556932-6308. Bolagen bedriver projekt avseende byggnation av ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Lokalerna beräknas vara färdigställda sommaren 2016. Hemsö avser att senast i samband med färdigställandet av lokalerna förvärva resterande 50 procent av aktierna i bolagen.

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 innehårande 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 fastigheterna, vilka ägs av dotterbolagen till Hemsö Fastighets AB, skrivits ner i värde. Dessa nedskrivningar har i vissa

Innehavet i TKV Fastighets AB org nr 556900-1323 samt i TKV 2 Fastighets AB org nr 556967-4624 uppgår till 50 procent. Resterande 50 procent av aktierna ägs av SveaNor Holding AB, org nr 556932-6308. Bolagen bedriver projekt avseende byggnation av ett utbildnings- och forskningscenter vid Karolinska Huddinge. Lokalerna beräknas vara färdigställda sommaren 2016. Hemsö avser att senast i samband med färdigställandet av lokalerna förvärva resterande 50 procent av aktierna i bolagen.

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 innebärande att Hemsö har obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser. Vidare har parterna avtalat att Hemsö ensamt är berättigad att vidta åtgärder i förvaltningen av Bolagets angelägenheter.

Under året har vissa av fastigheterna, vilka ägs av dotterbolagen till Hemsö Fastighets AB, skrivits ner i värde. Dessa nedskrivningar har i vissa fall fått direkt effekt på värdet av dotterbolagen och i redovisat värde av aktier och andelar i dotterbolag, vilket förklarar årets gjorda nedskrivningar.

Not 16 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Hysesfordringar	6	9	-	-
Kundfordringar	13	13	-	-
Reserv för osäkra fordringar	-6	-6	-	-
Summa	13	16	-	-

En individuell bedömning görs kvartalsvis av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kund- och hyresfordringar uppgick till 6 mkr (6) motsvarande 32 procent (27) 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 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Koncern												
Kundfordringar	11	10	-	-	-	-	-	-	2	3	13	13
Hysesfordringar	2	1	2	2	-	3	-	-	2	3	6	9
Summa	13	11	2	2	-	3	-	-	4	6	19	22
Moderbolaget												
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Not 17 Förfallostruktur fordringar

Koncernen	31 dec 2014	31 dec 2013
Omsättningstillgångar		
Förfaller till betalning inom ett år	202	151
Anläggningstillgångar		
Förfaller till betalning 1–5 år	-	-
Summa	202	151

Not 18 Periodiseringsfonder

Moderbolaget	31 dec 2014	31 dec 2013
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2015	-	-
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2014	-	-
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2013	-	-
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2012	12	12
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	20	20
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2010	11	11
Summa	43	43

Not 19 Avsättningar

	Ingående balans 1 jan 2014	Avsättningar	Återföringar	lanspråkstaget	Utgående balans 31 dec 2014
Omstruktureringsåtgärder – personal	1	-	-	-1	-
Summa	1	-	-	-1	-

Not 20 Räntebärande skulder

Koncernen	Redovisat värde 31 dec 2014	Redovisat värde 31 dec 2013
Rapport över finansiell ställning		
<i>Räntebärande skulder</i>		
Ägarlån	3 000	3 000
Obligationslån	5 449	2 199
Företagscertifikat	3 860	3 300
Banklån	7 198	9 200
Summa	19 507	17 699
Belopp vid årets ingång	17 699	18 085
Upptagna lån från kreditinstitut	6 227	5 045
Amortering	-5 089	-8 767
Företagscertifikat	560	3 300
Valutakursdifferens	110	36
Skulder vid årets slut	19 507	17 699

Hemsös externa skuldportfölj uppgick vid årets utgång till 16 507 mkr (14 699). Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 7 198 mkr (9 200), utestående företagscertifikat om 3 860 mkr (3 300) och icke säkerställda obligationslån om 5 449 mkr (2 199). Tillgängliga men ej utnyttjade krediter uppgick till 5 409 mkr (3 660) varav 3 860 mkr avser så kallade back-up faciliteter för företagscertifikat. Utöver de externa skulderna uppgick lån från ägare till 3 000 mkr (3 000).

	Koncernen		Moderbolaget	
Skulder	2014	2013	2014	2013
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	5 929	5 995	5 909	3 816
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	-	-	-	-
Räntebärande låneskulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	9 146	6 960	4 344	4 412
Räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	4 432	4 744	3 000	3 000
Summa exklusive uppskjuten skatteskuld och räntederivat	19 507	17 699	13 253	11 228

Not 20 fortsättning

Förfallostruktur räntebärande skulder och derivatinstrument

Förfalloår	Kapitalbindning		Ränteförfall	
	Andel, %	Utnyttjat	mkr	Andel, %
2015	35,8	5 909	7 607	46,1
2016	13,5	2 232	400	2,4
2017	33,7	5 567	1 000	6,1
2018	6,1	1 000	600	3,6
2019	2,2	367	1 200	7,3
2020	-	-	800	4,8
2021	-	-	800	4,8
2022	5,3	878	1 100	6,7
2023	-	-	1 500	9,1
2028	3,4	554	1 500	9,1
Summa räntebärande skulder	100,0	16 507	16 507	100,0

Förfallostruktur derivatinstrument

Förfalloår	Ränteförfall	
	mkr	Andel, %
2015	1 000	10,0
2016	900	9,0
2017	800	8,0
2018	400	4,0
2019	1 200	12,0
2020	800	8,0
2021	800	8,0
2022	1 100	11,0
2023	1 500	15,0
2024	1 500	15,0
Summa	10 000	100,0

Känslighetsanalys ränteförändringar	Påverkan på finansnetto (12 mån) mkr
Låneportföljens snittränta förändras, +/- 1 procentenhet	-/+165
Kort marknadsränta (≤ 3 mån) förändras, +/- 1 procentenhet	-/+52

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 finanspolicyn klargörs den övergripande ansvarsfördelningen för finansverksamheten samt de mandat och limiter som ligger till grund för hanteringen av finansiella risker i Hemsö.

Finansieringsrisk

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

En stor del av Hemsös kapitalförsörjning sker genom extern upplåning. I takt med att dessa lån förfaller måste de återbetalas eller förnyas. Förutsättningarna för Hemsö att refinansiera 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 kostnads-post. 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 ränteswappar 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 ränteswapavtal, 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. Valutaexponeringar överstigande ett motvärde om 500 mkr valutasäkras.

Hemsö äger 16 (1) fastigheter i Finland och 23 (19) fastigheter i Tyskland, vilket medför en exponering mot eurokursen. Fastigheterna är finansierade med eget kapital, koncerninterna lån och banklån. Den 31 december 2014 uppgick externa räntebärande skulder i euro till motsvarande 2 531 (1 288) mkr.

Marknadsvärdet på fastigheterna i Finland och Tyskland uppgick vid samma tidpunkt till 3 304 (1 855) mkr. Nettoexponeringen den 31 december, tillgångar minus externa skulder i euro, uppgick till 773 mkr. Hemsös redovisning enligt IAS 21 medför att merparten av valutakurseffekter redovisas direkt mot eget kapital. Endast en mindre del av valutakurseffekterna redovisas i resultaträkningen.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av 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 21 Finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

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

Hemsö tillämpar nettningsavtal avseende räntederivat.

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 202 mkr (151). Andra finansiella skulder utgörs av ägarlån, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 20 187 mkr (18 263).

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultatet utgörs av derivat och uppgår till 826 mkr (66).

Moderbolaget

Kategorin låne- och kundfordringar utgörs av andra långfristiga fordringar, kundfordringar samt övriga fordringar och uppgår till 9 340 mkr (6 339). Andra finansiella skulder utgörs av ägarlån, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder samt övriga skulder och uppgår till 14 199 mkr (11 327).

Under 2014 har byte av redovisningsprincip skett avseende redovisning av derivat. Jämförelseåret har omräknats i enlighet med den nya redovisningsprincipen. Se vidare not 1 för ytterligare upplysning.

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Fastighetsinteckningar	12 881	12 855	-	-
Andelar i koncernföretag	439	1 267	28	1 022
Fordringar på dotterbolag	-	-	3 000	3 531
Likvida medel	-	1	-	-
Summa	13 320	14 123	3 028	4 553

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

Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Ansvar som delägare i handels-/kommanditbolag	-	-	1 283	735
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	6 255	5 250
Summa	-	-	7 538	5 985

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

Not 24 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Koncernen	2014	2013
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		

Kassaflöden

Erhållna räntor	5	1
Erlagda räntor	368	526

Förvärv av dotterbolag

Förvärvade tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter	4 110	556
Rörelsefordringar	13	15
Summa tillgångar	4 123	571

Uppskjutna skatteskulder	-	1
Rörelseskulder	45	11
Summa skulder	45	12

Erlagd likvid aktier	-1 539	-379
Erlagd likvid återbetalning lån	-2 737	-213
Tillkommer: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	125	33

Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter via bolag	-4 151	-559
---	---------------	-------------

Påverkan på likvida medel – förvärv av fastigheter direkt	-455	-644
Förvärv av fastigheter	-4 606	-1 203

Avyttring av dotterbolag

Avyttrade tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter	-3 285	-1 761
Rörelsefordringar	-9	-4
Summa tillgångar	-3 294	-1 765

Uppskjutna skatteskulder	-22	-9
Rörelseskulder	-1 537	-33
Summa skulder	-1 559	-42

Erhållen köpeskilling aktier	1 147	467
Erhållen likvid amortering av lån	2 178	1 198
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	-	-1

Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter via bolag	3 325	1 664
---	--------------	--------------

Påverkan på likvida medel – försäljning av fastigheter direkt	27	3
Försäljning av fastigheter	3 352	1 667

Koncernen	2014	2013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	1	1
Övrigt	39	55
Summa	40	56

Moderbolaget	2014	2013
Inga andra medel än kassa och bank ingår i posten likvida medel		

Kassaflöden

Erhållna räntor	175	119
Erlagda räntor	491	505

Moderbolaget	2014	2013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	200	217
Resultat avyttring andelar	-216	-161
Resultatandel intressebolag	-3	-41
Avsättning	-1	1
Summa	-20	16

Not 25 Transaktioner med närstående

Moderbolag

Utdelning till moderbolaget har skett med totalt 703 mkr (299). 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 2014 om 124 mkr till moderbolagets ägare Tredje AP-fonden och AB Sagax. Räntor om 210 mkr (210) avseende ett aktieägarlån har betalats till Tredje AP-fonden.

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 37.

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 38–39.

Dotterbolag

Innehav framgår av not 15.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2014	31 dec 2013	31 dec 2014	31 dec 2013
Förutbetalda hyresintäkter	220	256	-	-
Upplupna räntekostnader	113	54	104	43
Upplupna personalkostnader	11	11	11	11
Upplupna projektkostnader	27	12	-	-
Övriga poster	133	110	5	4
Summa	504	443	120	58

Not 27 Händelser efter balansdagen

I januari förvärvades en vårdfastighet i Eskilstuna bestående av tre befintliga vårdbyggningar. I förvärvet ingår även överenskommelse om uppförande av ett nytt äldreboende. Underliggande fastighetsvärde efter färdigställande av äldreboendet uppskattas till 130 mkr. I början av januari såldes också en utvecklingsportfölj bestående av tre vård- och omsorgsfastigheter i Stockholm till ett pris om 461 mkr.

I mars 2015 beslutade Hemös att återbetala befintliga aktieägarlån om nominellt 3 000 mkr. Återbetalningen finansieras genom en företrädesemission till bolagets aktieägare och påverkar inte ägandet av bolaget.

I mars 2015 erhöll Hemsö kreditbetyget A- med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. På den nordiska skalan innebär det ett betyg motsvarande K-1 vilket är högsta möjliga betyg. Hemsö erhöll samtidigt kreditbetyget A1 för kortfristig upplåning av Standard & Poor's.

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 2014 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 23 april 2015 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 stark.

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 stycket (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	359 038 689
Årets resultat	508 422 161
Summa	867 460 850

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt, kr:

Till aktieägare utdelas	369 500 000
Till ny räkning överföres	497 960 850
Summa	867 460 850

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.



Pär Nuder
Styrelseordförande



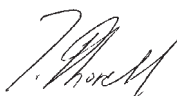
Bengt Hellström
Styrelseledamot



Kerstin Hessius
Styrelseledamot



David Mindus
Styrelseledamot



Johan Thorell
Styrelseledamot



Eva Eriksson
Styrelseledamot



Per Berggren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2015.
Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Hemsö Fastighets AB (publ.), org.nr 556779-8169

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Hemsö Fastighets AB (publ.) för räkenskapsåret 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35–36. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 1, 6–33 samt 40–63.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35–36. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hemsö Fastighets AB för räkenskapsåret 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och

verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35–36 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 23 april 2015
Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING PER SEGMENT OCH FASTIGHETSKATEGORI

ÖST

Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Yta, kvm							Totalt
				Skola	Vård	Rättsväsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	
Jakobsberg 2:2719	Vibblabyvägen 97–99	Järfälla	4 341	-	-	-	-	-	-	-	4 341
Jakobsberg 34:6	Snapphanevägen 22	Järfälla	7 055	-	-	-	-	-	-	-	7 055
Landeryd 6:5	Slatteforsvägen 2A–H	Linköping	4 120	-	607	-	-	222	-	-	4 949
Landeryd 6:61	Slatteforsvägen 10	Linköping	-	-	-	-	-	-	-	1 266	1 266
Lillgårdsskolan 11	Ridhusgatan 2A	Linköping	1 510	-	-	-	-	-	157	7	1 674
Ostbiten 1	Rydsvägen 9C	Linköping	1 254	-	-	-	-	-	-	-	1 254
Riket 22	Järdalavägen 52C	Linköping	1 605	-	-	-	-	-	-	-	1 605
Trähästen 2	Skogslyckegatan 11F	Linköping	1 045	-	-	-	-	-	-	-	1 045
Valbyrån 5	Kärnavägen 3–11	Linköping	2 656	-	-	-	-	-	94	-	2 750
Vetebullen 2	Kärna Centrum 1	Linköping	2 145	-	-	-	-	-	-	-	2 145
Mensättra 26:1	Ornövägen 5	Nacka	2 047	-	-	-	-	-	-	-	2 047
Rösunda 36:41	Rösundavägen 2	Nacka	11 145	-	-	-	-	-	-	-	11 145
Diadem 3	Gamla Övägen 27	Norrköping	3 625	-	-	-	-	-	-	-	3 625
Gångjärnet 1	Plåtslagaregatan 8	Norrköping	5 386	-	-	-	-	-	-	-	5 386
Järven 6	Bergslagsgatan	Norrköping	4 054	-	-	-	766	-	-	439	5 259
Konstantinopel 6	Skomakaregatan 11	Norrköping	3 183	-	-	-	-	-	-	-	3 183
Sandbyhov 30	Sandbyhovsgatan 21	Norrköping	14 846	1 550	5 473	-	1 519	50	-	4 448	27 886
Linet 1	Torpvägen 5A–C	Norrköping	4 314	-	-	-	-	-	-	-	4 314
Hallen 4	Lövgratan 39–43	Solna	4 244	355	1 095	-	144	-	-	-	5 838
Logfyrkanten 3	Signalistgatan 3	Solna	3 035	-	-	-	-	-	-	-	3 035
Flyghöjden 2	Skarpnäcks Torg 1	Stockholm	2 880	-	-	-	-	-	-	-	2 880
Glaven 10	Stadshagsvägen 5	Stockholm	3 442	-	-	-	141	-	-	-	3 583
Kulltorp 3	Tantogatan 19–21	Stockholm	5 790	-	-	-	-	-	-	-	5 790
Plommonträdet 5	Valborgsmässovägen 20	Stockholm	6 675	-	-	-	78	20	724	-	7 497
Sjöstöveln 3	Folkparksvägen 156	Stockholm	8 506	-	325	-	-	-	-	-	8 831
Tempelriddarorden 5	Vita Liljans väg 53	Stockholm	5 000	-	-	-	-	-	-	-	5 000
Blåvalen 1	Tallhöjdsvägen 1–3	Södertälje	4 734	-	2 444	-	-	-	-	-	7 178
Krusmyntan 2	Basilikagränd 1	Tyresö	2 900	-	-	-	-	-	-	-	2 900
Marknaden 1	Esplanaden 9	Täby	11 963	-	6 682	-	35	79	-	831	19 590
Akerby 13	Kemistvägen 8	Täby	564	-	-	-	1 260	83	-	-	1 907
Hammarby 8:60	Hasselgatan 80 A–E	Upplands Väsby	2 850	-	-	-	-	-	-	-	2 850
Vallentuna-Ekeby 2:275	Ekebyvägen 40	Vallentuna	2 936	-	-	-	-	-	-	-	2 936
Vallentuna-Rickeby 1:97	Stendösvägen 1–3	Vallentuna	2 950	-	-	-	-	-	-	-	2 950
Summa Öst Äldreboende			142 800	1 905	16 626	-	3 943	454	975	6 991	173 694

Utbildning	Adress	Kommun	Äldreboende	Yta, kvm							Totalt
				Skola	Vård	Rättsväsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	
Markan 1	Kanslivägen 22–24	Botkyrka	-	2 932	-	-	-	-	-	-	2 932
Träkvista 3:282	Sanduddsvägen 12	Ekerö	-	938	-	-	-	-	-	-	938
Medicinaren 14	Diagnosvägen 8	Huddinge	-	2 177	-	-	-	-	-	-	2 177
Medicinaren 23	Hälsövägen	Huddinge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Askeby 4:54	Andreas Linbloms väg 7	Linköping	-	425	-	-	-	-	-	-	425
Askeby 4:55	Andreas Linbloms väg 5	Linköping	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gällstad 1:291	Sävsångarevägen 61	Linköping	-	661	-	-	-	-	-	-	661
Isskåpet 1	Tröskaregatan 73–75	Linköping	-	2 735	-	-	-	-	-	-	2 735
Laddstaken 2	Knektgatan 1A–B	Linköping	-	750	-	-	-	-	-	-	750
Nyponkärnan 1	Kvinnebyvägen 91	Linköping	-	970	-	-	-	-	-	-	970
Nasselodlingen 1	Nybrovägen 1	Linköping	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ordensringen 2	Ellen Keys gata 4	Linköping	-	917	-	-	-	-	-	-	917
Ostduken 2	Björnkärrsgatan 14–16	Linköping	-	1 492	-	-	-	-	-	-	1 492
Rystads-Gärstad 8:41	Gurkvägen 2–4	Linköping	-	661	-	-	-	-	-	-	661
Sicklaön 39:4	Helgesons väg 10	Nacka	-	2 575	-	-	-	-	-	-	2 575
Drag 4	Dragsgatan 7	Norrköping	-	9 878	-	-	-	-	-	-	9 878
Drag 5	Dragsgatan 7	Norrköping	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Järven 5	Bergslagsgatan 11	Norrköping	-	3 011	-	-	-	1 500	-	-	4 511
Borgaren 18	Stora torget 3	Nyköping	-	10 126	-	-	1 175	696	-	300	12 297
Märsta 1:242	Idrottswägen 19B	Sigtuna	-	882	-	-	-	-	-	-	882
Sigtuna 2:227	Skolbacken 61	Sigtuna	-	1 629	-	-	-	-	-	-	1 629
Befästningskullen 8	Anders Lundströms gata 3–5	Solna	-	3 388	-	-	-	-	-	-	3 388
Gunnebo 15	Salagatan 42	Stockholm	-	4 206	-	-	-	-	-	-	4 206
Lau 1	Beckombergavägen, Byggnad 11	Stockholm	-	2 410	-	-	-	-	-	-	2 410
Lojsta 1	Beckombergavägen, Hus 12	Stockholm	-	2 300	-	-	-	-	-	-	2 300
Lummelunda 1	Beckombergavägen 299	Stockholm	-	1 484	-	-	-	-	-	-	1 484
Sandbacken Mindre 42	Sandbacksgatan 10	Stockholm	-	8 000	-	-	-	-	-	16	8 016
Sproge 1	Beckombergavägen 314	Stockholm	-	1 470	-	-	-	-	-	-	1 470
Ponnyn 1	Boplatsvägen 1	Sundbyberg	-	2 687	-	-	-	-	-	-	2 687

Yta, kvm											
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Karleby 2:2	Gärtunavägen 4	Södertälje	-	2 950	-	-	-	-	-	-	2 950
Fräsen 2	Maskinvägen 4	Täby	-	2 017	-	-	-	-	-	-	2 017
Förgasaren 4	Enhagsvägen 12	Täby	-	880	-	-	-	-	-	-	880
Edsby 1:3	Eds Kyrkväg 6, 8	Upplands Väsby	-	630	-	-	-	-	-	-	630
Odenslunda 1:592	Söderviksvägen 1	Upplands Väsby	-	5 915	-	-	-	-	-	-	5 915
Vilunda 19:2	Industrivägen 20 B	Upplands Väsby	-	14 904	-	-	-	-	-	-	14 904
Vilunda 6:55	Drabantvägen 3–5	Upplands Väsby	-	3 000	-	-	-	-	-	-	3 000
Bällsta 2:1087	Zetterlundsväg 140	Vallentuna	-	3 000	-	-	-	-	-	-	3 000
Summa Öst Utbildning			-	102 000	-	-	1 175	2 196	-	316	105 687

			Yta, kvm								
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsende	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Banslätt 1	Römossevägen 25	Botkyrka	-	2 230	4 184	-	1 484	-	-	721	8 619
Sjukhuset 7	Kevinge Strand 1B	Danderyd	-	-	3 183	-	-	-	-	-	3 183
Tappström 1:50	Bryggavägen 8	Ekerö	-	310	2 209	-	85	-	-	-	2 603
Ribby 1:451	Klockargatan 13–27	Haninge	319	1 819	2 407	-	562	505	-	1 459	7 071
Vendelsö 3:1716	Skomakarvägen 20	Haninge	-	-	1 525	-	-	-	-	-	1 525
Illern 9	Stuvsta Torg 4–6, Stuvsta Torg 10–14	Huddinge	-	-	2 716	-	140	-	-	410	3 266
Medicinaren 19	Alfred Nobels Allé 2	Huddinge	-	-	38 720	-	-	-	-	-	38 720
Kallhäll 1:32	Kopparvägen 2B	Järfälla	-	118	1 171	-	-	22	-	831	2 142
Vaktmästaren 4	Hemvägen 8	Norrtälje	-	-	-	-	-	1 200	-	-	1 200
Akka 8	Tranebergsplan 1–3	Stockholm	-	-	3 743	-	-	-	-	231	3 974
Jullovet 1	Annebodavägen 4–6	Stockholm	-	-	1 310	-	-	-	-	23	1 333
Träbron 1	Bergtallsvägen 10–12	Stockholm	3 093	2 137	11 882	-	148	-	-	45	17 305
Forellen 2	Bollmoravägen 14–20	Tyresö	-	585	5 009	-	277	45	-	557	6 473
Bylegård 37	Jarlabankes väg 46	Täby	-	-	1 549	-	-	-	-	-	1 549
Fuxen 6	Kemistvägen 11–13	Täby	-	-	1 102	-	-	-	-	-	1 102
Ösby 1:76	Skärgårdsvägen 7	Värmdö	-	1 711	2 194	-	232	118	-	613	4 868
Summa Öst Vård			3 412	8 910	82 904	-	2 928	1 890	-	4 890	104 933

			Yta, kvm								
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Blomman 12	Nygatan 110	Norrköping	-	-	-	3 052	955	42	-	-	4 049
Stinsen 1	Stockholmsvägen 4–6	Norrköping	-	-	-	18 296	-	-	-	-	18 296
Brädgården 2	Folkungavägen 2	Nyköping	-	-	-	11 476	1 047	26	-	-	12 549
Tegen 6	Sundbybergsvägen 7–15	Solna	-	-	-	35 335	-	-	-	-	35 335
Summa Öst Rättsväsende			-	-	-	68 159	2 002	68	-	-	70 229
Summa Öst			146 212	112 815	99 530	68 159	10 048	4 608	975	12 197	454 543

VÄST

VÄST			Yta, kvm								
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Dyrtorp 1:129	Håvestensvägen 5	Färgelanda	4 765	-	2 024	-	-	190	-	-	6 979
Backa 243:52	S:t Jörgens väg 22	Göteborg	4 441	-	-	-	-	-	605	-	5 046
Fiskebäck 8:7	Hälleflundregatan 20	Göteborg	6 444	-	-	-	-	-	1 341	-	7 785
Krokslätt 147:2	Fridkullagatan 18 G	Göteborg	3 088	-	-	-	150	-	-	-	3 238
Näset 130:1	Bjölavägen 1	Göteborg	3 701	-	-	-	-	-	-	-	3 701
Rud 5:2	Positivgatan 15	Göteborg	6 027	-	-	-	-	-	-	-	6 027
Björsäter 5:7	Kinnekullevägen 40 A	Mariestad	3 683	-	-	-	-	-	300	-	3 983
Rosenhäll 1	Österled 2	Uddevalla	7 642	-	8 290	-	10	113	-	165	16 220
Sörbyn 17:1	Törnrosagatan 8–22	Vänersborg	3 391	-	826	-	127	-	-	208	4 552
Summa Väst Äldreboende			43 182	-	11 140	-	287	303	2 246	373	57 531

			Yta, kvm								
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Hagtornen 10	Varbergsvägen 38	Borås	-	4 892	-	-	2 075	2 028	-	2 375	11 370
Samariten 11	Klinikvägen 48	Borås	-	9 139	-	-	349	-	-	2 521	12 009
Backa 245:1	Sankt Jörgens Väg 14–20	Göteborg	-	6 133	-	-	643	228	-	-	7 004
Krokslätt 35:14	Ebbe Lieberathssgatan 19	Göteborg	-	3 831	-	-	2 561	91	-	360	6 843
Del av Jönköping Samset3:1/Åsen2:1	-	Jönköping	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vingen 10	Huskvarnavägen 42	Jönköping	-	2 484	-	-	-	-	-	-	2 484
Bångsbo 1:29	Bångsbovägen 13	Kungsbacka	-	3 910	-	-	-	-	-	-	3 910
Dona 1:38	Rinkenäsgatan 2–4	Lysekil	-	9 000	-	-	-	-	-	-	9 000
Häggen 2	Gråbrödragatan 7	Skara	-	496	-	-	-	135	-	-	631
Häggen 3	Gråbrödragatan 15	Skara	-	1 824	-	-	-	-	115	-	1 939
Stenbocken 1	Malmgatan 10	Skara	-	2 670	175	-	356	49	57	400	3 707
Källstorpsbacken 1	Strömsviksvägen 50–54	Trollhättan	-	445	-	-	-	-	-	-	445
Halla-Stenbacken 1:88	Västgötavägen 30	Uddevalla	-	15 596	945	-	6 628	2 967	1 893	7 826	35 855
Sinclair 12	Östergatan 18	Uddevalla	-	14 811	630	-	1 030	200	-	402	17 073
Stallet 10	Johannesbergsvägen 47A	Vänersborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stallet 3	Johannesbergsvägen 15A–B	Vänersborg	-	3 359	-	-	-	360	-	72	3 791
Stallet 4	Johannesbergsvägen 17A–B	Vänersborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stallet 5	Johannesbergsvägen 21–33	Vänersborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stallet 8	Johannesbergsvägen 21–33	Vänersborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stallet 9	Johannesbergsvägen 45A–B	Vänersborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Väst Utbildning			-	78 590	1 750	-	13 642	6 058	2 065	13 956	116 061

			Yta, kvm								
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Nödinge 38:25	Klockarevägen 16	Ale	-	-	1 009	-	85	-	-	-	1 094
Skepplanda 2:118	Albotorget 5	Ale	-	-	1 283	-	-	-	-	-	1 283
Tollered 4:2	Göteborgsvägen 26	Ale	-	2 836	97	-	-	40	-	449	3 422
Apelsinen 1	Säterigatan 122	Alingsås	-	410	2 552	-	-	-	-	96	3 058
Erska 1:111	Centrumgatan 6	Alingsås	-	-	1 060	-	-	-	-	800	1 860
Ångaboskolan 2	Sundsbergsvägen 7	Alingsås	-	-	1 488	-	-	-	-	-	1 488
Fonden 49	Sörmarksgatan 199–205	Borås	1 176	-	3 277	-	135	-	-	-	4 588
Kräkhult 1:61	Uppegårdsgatan 2	Borås	1 495	1 230	3 162	-	-	-	-	354	6 241
Milstolpen 8	Smörhulegatan 2	Borås	-	-	2 209	-	225	23	-	103	2 560
Rydboholm 1:477	Hagkällevägen 2	Borås	-	-	2 065	-	-	-	-	96	2 161
Sandhults-Rydet 1:256	Strandvägen 11	Borås	-	-	1 563	-	-	-	-	60	1 623
Sik 1:183	Tärnavägen 6	Borås	-	319	2 180	-	-	-	-	136	2 635
Stenhuggaren 1	Kindsgatan 1	Borås	-	-	1 393	-	53	-	-	-	1 446
Misteln 13	Ängsgatan 3	Essunga	-	197	1 381	-	66	-	-	134	1 778
Läkaren 5	Sankt Olofsgatan 8	Falköping	-	-	2 778	-	542	-	-	-	3 320
Njord 32	Parkgatan 49	Falköping	-	613	-	-	-	-	-	-	613
Brämaregården 80:1	Borstbindaregatan 6	Göteborg	-	-	3 130	-	-	-	-	195	3 325
Lindholmen 36:1	Ceresgatan 2	Göteborg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flugsvampen 7	Horsbyvägen 16	Herrljunga	-	-	2 468	-	184	-	-	214	2 866
Norr 5:10	Karlsborgsvägen 4	Hjo	2 672	-	3 075	-	-	-	-	-	5 747
Kindbogården 1:124	Ekdalavägen 2	Härryda	-	-	5 639	-	44	-	-	357	6 039
Hälsan 3	Fabrikgatan 17–19	Jönköping	-	-	5 780	-	-	-	-	-	5 780
Norrahammar 28:108	Postgatan 1–9	Jönköping	-	-	2 439	-	-	-	-	178	2 617
Vårdträdet 7	Hävedevägen 31	Jönköping	-	-	1 517	-	-	-	-	129	1 646
Björken 10	Björkstigen 2	Karlsborg	-	-	2 213	-	-	-	-	-	2 213
Högebro 5	Färjevägen 1	Kungälv	-	-	466	-	-	-	-	405	871
Hjällsnäs 3:63	Lundbyvägen 35	Lerum	-	-	1 948	-	-	-	-	94	2 042
Torp 2:19	Göteborgsvägen 9	Lerum	-	-	3 641	-	-	40	-	287	3 968
Kullen 18	Järnvägsgratan 8	Lilla Edet	-	-	4 436	-	4 370	-	-	372	9 178
Sivik 1:15	Tumstocksvägen 2	Lysekil	-	-	-	-	-	-	-	1 672	1 672
Slätten 15:7	Lasarettsgatan 1	Lysekil	5 325	137	8 906	-	279	57	-	1 086	15 790
Tuntorp 4:34	Läkarvägen 4	Lysekil	-	-	999	-	326	20	-	-	1 345
Pilen 13	Drottninggatan 1	Mariestad	-	226	1 695	-	11 385	419	-	-	13 725
Fritsla 14:8	Förläggarevägen 29	Mark	-	-	807	-	-	-	-	-	807
Foss 12:24	Centrumvägen 34	Munkedal	-	-	1 917	-	-	-	-	-	1 917
Murmeldjuret 4	Fredåsgatan 13	Mölnådal	-	-	6 723	-	391	-	-	-	7 114
Metes 2	Veterinärgratan 4	Skara	-	-	-	-	1 192	-	-	-	1 192
Skytten 2	Gråbrödragatan 4–6	Skara	-	-	-	-	150	314	-	5 850	6 314
Sälgen 22	Malmgatan 36	Skara	4 768	417	4 746	-	3 653	-	-	762	14 346
Klockstapeln 4	Knoppaliden 3	Skövde	688	-	-	-	-	-	-	-	688
Stenung 2:238	Södra vägen 18	Stenungsund	-	-	-	-	-	-	-	175	175
Moga 1:116	Klockaregatan 3	Svenljunga	1 520	160	2 921	-	151	2 115	-	-	6 867
Tanumshede 1:88	Ringvägen 1	Tanum	-	-	1 464	-	180	-	-	-	1 644
Tändstickan 1	Västra Drottningvägen 11	Tidaholm	-	220	3 802	-	102	-	-	265	4 389
Skår 1:69	Syster Ebbas väg 1	Tjörn	-	-	1 922	-	-	-	-	-	1 922
Gladan 1	Slättbergsvägen 56	Trollhättan	-	-	1 402	-	-	-	-	-	1 402
Kuratorn 3	Lasarettsvägen 2	Trollhättan	-	-	808	-	-	-	-	-	808
Källstorsplyckan 1	Strömsviksvägen 16	Trollhättan	-	-	1 536	-	-	-	-	-	1 536
Fjällräven 15	Myråsvägen 6A–F	Uddevalla	-	536	3 850	-	-	-	-	-	4 386
Flatö 3	Bidevindsvägen 9	Uddevalla	-	-	629	-	-	-	-	-	629
Linkärven 5	Lingatan 12	Uddevalla	-	-	968	-	-	-	-	-	968
Svalan 7	Nygatan 7	Ulricehamn	-	-	6 934	-	134	-	-	258	7 326
Grävlingen 28	Belfragegatan 2	Vänersborg	-	-	1 886	-	798	-	-	255	2 939
Klövern 7	Östergatan 1	Vänersborg	-	-	-	-	10 512	50	-	-	10 562
Månen 110	Restadvägen 24–28	Vänersborg	774	2 130	-	-	-	-	129	1 080	4 113
Tärnan 4	Torpavägen 23	Vänersborg	-	-	1 548	-	-	-	-	129	1 677
Eken 6	Södra Långgatan 3A	Ämål	2 892	-	4 217	-	121	130	-	-	7 360
Summa Väst vård			21 310	9 431	123 928	-	35 078	3 208	129	15 991	209 074
Summa Väst			64 492	88 021	136 818	-	49 007	9 569	4 440	30 320	382 665

NORD

			Yta, kvm								
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Kungsljuset 12	Ringargatan 67	Borlänge	3 415	-	-	-	-	-	-	-	3 415
Vinkelhaken 2	Märkargatan 19	Borlänge	-	-	-	-	-	-	-	352	352
Bunge Stucks 1:297	Strandvägen 51	Gotland	3 031	-	-	-	-	-	-	-	3 031
Hemse Blåkråkan 15	Parkgatan 16–18	Gotland	2 310	-	-	-	-	-	-	-	2 310
Hemse Fasanen 10	Hagagatan 10	Gotland	11 678	-	-	-	-	-	-	322	12 000
Hemse Storken 11	Kanalgränd 4	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	358	358
Klinte Odvalds 1:30	Vildrosvägen 5	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	367	367
Klinte Sicklings 5:22	Smitterbergsvägen 20	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	367	367
Klinte Ävälle 2:27	Skolgatan 9	Gotland	4 916	-	-	-	-	43	-	-	4 959
Othem Kilåkern 2	Apoteksgatan 3	Gotland	5 552	-	-	-	-	-	-	-	5 552
Othem Kilåkern 3	Apoteksgatan 5	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	278	278
Roma Kloster 1:37	Björkstigen 10	Gotland	3 519	-	-	-	-	-	-	-	3 519
Visby Buntmakaren 6	Buntmakargatan 65	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	307	307
Visby Korgmakaren 5	Korgmakargatan 76	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	307	307
Visby Melonen 3	Irisdalsgatan 131–133	Gotland	-	-	-	-	-	-	-	735	735
Visby Pjäsen 11	Lännavägen 21–43	Gotland	-	-	-	-	-	-	308	1 113	1 421
Visby Pjäsen 12	Pjäsgatan 12	Gotland	6 600	-	-	-	-	-	-	6	6 606
Brynäs 55:4	Tredje Tvärgatan 31	Gävle	6 490	-	-	-	-	-	-	-	6 490
Kristinelund 49:2	Norra Järvstavägen 20a–b	Gävle	11 926	-	2 911	-	253	-	-	774	15 864
Strömsbro 4:2	Sanatorievägen 17	Gävle	5 841	-	-	-	-	-	-	-	5 841
Södertull 13:14	Flemminggatan 11–17	Gävle	9 358	-	-	-	-	-	-	659	10 017
Vallbacken 24:3	Vallbacksgatan 8	Gävle	4 937	-	-	-	-	-	-	-	4 937
Varva 2:20	Norra Prästvägen 12–14	Gävle	5 563	-	-	-	-	-	-	-	5 563
Skörden 3	Avvägen 7–9	Sundsvall	8 026	-	-	-	-	-	-	-	8 026
Dragarbrunn 9:4	S:t Olofsgatan 44 B	Uppsala	4 020	-	-	-	-	-	-	-	4 020
Kvarngärdet 14:5	Torkelsgatan 42	Uppsala	3 585	-	-	-	-	-	-	-	3 585
Luthagen 81:1	Norrlandsgatan 2	Uppsala	2 740	-	-	-	-	-	-	-	2 740
Rickomberga 9:14	Geijersgatan 61	Uppsala	3 200	-	-	-	-	-	-	-	3 200
Valsätra 3:10	Bernadottevägen 1	Uppsala	6 065	-	-	-	-	-	-	-	6 065
Birka 1	Forntidsgatan 4	Västerås	3 016	-	-	-	-	-	-	-	3 016
Hanen 4	Hagalidsvägen 2	Västerås	2 740	-	-	-	-	-	-	-	2 740
Klockarkärleken 3	Rönnergastigen 7	Västerås	3 937	-	-	-	-	-	-	-	3 937
Kolaren 5	Tråddragargatan 31	Västerås	-	-	-	-	-	-	-	1 052	1 052
Lövhagen 29	Råby Centrum	Västerås	4 589	-	289	-	-	-	-	4 594	9 472
Skjutfältet 9	Hästhovsgatan 27	Västerås	5 914	-	-	-	-	-	-	-	5 914
Skogsduvan 1	Skogsduvevägen 11	Västerås	-	-	-	-	-	-	-	1 107	1 107
Vedbo 61	Hörntorpsvägen 20	Västerås	7 479	4 000	-	-	-	-	-	-	11 479
Ängsklockan 1	Värlöksgatan 6	Västerås	3 198	-	-	-	-	-	-	-	3 198
Östra Daggrösen 1	Daggrösgatan 1	Västerås	3 507	-	-	-	-	-	-	-	3 507
Summa Nord Äldreboende			147 152	4 000	3 200	-	253	43	308	12 698	167 654

			Yta, kvm								
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Forskaren 2	Svengrensgatan 9	Eskilstuna	-	4 157	-	-	-	-	-	-	4 157
Nyfors 1:24	Tunavallsgränden 5	Eskilstuna	-	1 427	-	-	-	-	-	-	1 427
Alstrum 6:3	Ulvby-Åstorp 603	Karlstad	-	-	-	-	-	3 347	-	-	3 347
Idun 1	Sundbyvägen 14	Strängnäs	-	3 580	-	-	-	-	-	-	3 580
Barkaröby 15:308	Lövängsgatan 2	Västerås	-	1 570	-	-	-	-	-	-	1 570
Gustavsborg 2	Vasagatan 44	Västerås	-	18 062	-	-	-	-	-	-	18 062
Rosenhill 1	Gurksaltargatan 9	Västerås	-	22 362	-	-	-	-	-	-	22 362
Rosenhill 12	Eriksborgsgatan 11	Västerås	-	5 800	-	-	-	-	-	-	5 800
Västerås 1:250	Ångkraftsvägen 1 A–C	Västerås	-	2 614	-	-	798	-	-	-	3 412
Medora 168:115	Klamparvägen 1A	Älvkarleby	-	2 500	-	-	-	-	-	-	2 500
Summa Nord Utbildning			-	62 072	-	-	798	3 347	-	-	66 217

			Yta, kvm								
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Iggesund 14:269	Skolgatan 1	Hudiksvall	-	-	1 975	-	793	-	-	401	3 169
Storfors 30:1	Hammargatan 3–4	Storfors	995	-	6 000	-	-	-	-	102	7 097
Grånby 12:6	Grånby Bilgata 2	Uppsala	-	265	2 172	-	-	-	-	322	2 759
Sävja 56:1	Västgötaresan 60	Uppsala	-	1 102	1 447	-	440	-	-	187	3 176
Summa Nord Vård			995	1 367	11 594	-	1 233	-	-	1 012	16 201

			Yta, kvm								
Rättsväsande	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Reparatören 5	Ringvägen 88	Köping	-	-	-	2 650	-	-	-	-	2 650
Stigbygeln 5	Ridvägen 10	Umeå	-	-	-	22 376	22	-	-	-	22 398
Summa Nord Rättsväsande			-	-	-	25 026	22	-	-	-	25 048
Summa Nord			148 147	67 439	14 794	25 026	2 306	3 390	308	13 710	275 120

SYD

SYD			Yta, kvm								
Äldreboende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Arlöv 11:294	Arwidius väg 50–66	Burlöv	7 270	-	1 153	-	-	-	200	125	8 748
Brandvakten 3	Södra Vägen 4	Halmstad	3 815	-	-	-	-	-	-	-	3 815
Halmstad 10:35	Frennarpsvägen 131	Halmstad	3 312	-	-	-	-	-	-	-	3 312
Röinge 3:4	Röingevägen 1	Hörby	1 950	-	-	-	-	-	-	-	1 950
Norra Sjukhuset 1	Skansvägen 5	Lund	7 939	1 431	-	-	1 029	-	-	1 052	11 451
Anten 3	Eddagatan 1	Malmö	3 040	-	-	-	-	-	-	-	3 040
Byrådirektören 4	von Troils väg 2–8	Malmö	2 887	1 765	1 636	-	1 996	109	4 720	3 193	16 306
Cykeln 12	Palmgatan 17	Malmö	2 980	-	-	-	-	-	-	-	2 980
Koljan 10	Tegnérsgatan 68	Malmö	-	-	-	-	-	-	-	355	355
Limhamn 152:371	-	Malmö	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nattskärren 7	Järnvägsgatan 29	Malmö	1 918	-	-	-	-	-	-	-	1 918
Nicktisteln 2	Ernst Jakobssons gata 7	Malmö	2 250	-	-	-	-	-	-	-	2 250
Rosenbuketten 8	Höjagatan 21	Malmö	547	-	919	-	-	-	-	-	1 466
Slätvaren 40 och 51	Sarvgränd 2C	Malmö	-	-	-	-	-	-	-	450	450
Solskiftet 1	Oshögavägen 2	Malmö	6 825	-	-	-	-	-	-	-	6 825
Stengodset 1	Stengodsvägen 4	Malmö	1 850	-	-	-	-	-	-	-	1 850
Storskarven 12	Norra vägen 7	Malmö	1 900	-	-	-	-	-	-	-	1 900
Storskarven 13	Norra vägen 1	Malmö	2 313	-	-	-	-	-	-	-	2 313
Storskarven 9	Brunandsvägen 32	Malmö	-	-	-	-	-	-	-	442	442
Styckmästaren 8	Jöns Risbergsgatan 4	Malmö	1 078	-	-	-	-	-	-	310	1 388
Styrkan 23	Spånehusvägen 91	Malmö	978	-	-	-	-	-	-	-	978
Sädesårlan 6	Linnégatan 18	Malmö	-	-	472	-	-	-	-	305	777
Torsten 12	Major Nilssonsgatan 13	Malmö	2 400	-	-	-	-	-	-	-	2 400
Virket 8	Sigtunagatan 13	Malmö	2 455	-	-	-	-	-	1 779	319	4 553
Blinkarp 1:9	Blinkarp 863	Svalöv	-	-	-	-	-	-	-	2 700	2 700
Summa Syd Äldreboende			57 707	3 196	4 180	-	3 025	109	6 699	9 251	84 167

			Yta, kvm								
Utbildning	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Intendenten 1	Wendesvägen 5–7	Hässleholm	-	1 580	-	-	-	-	-	-	1 580
Intendenten 2	Finjagatan 18	Hässleholm	-	2 290	-	-	-	-	-	-	2 290
Rödjan 7	Karl Johans väg 25	Kävlinge	-	11 678	-	-	-	-	-	-	11 678
Silverängen 4	Silvergården 1	Landskrona	2 469	10 563	1 721	-	-	-	-	-	14 753
Klostergården 2:9	S:t Lars väg 1–38, S:t Lars väg 70–90	Lund	-	23 201	20 760	-	4 447	762	158	5 135	54 463
Landsdomaren 7	Margaretavägen 1–5	Lund	-	19 855	-	-	-	-	-	-	19 855
Predikanten 2	Landgillevägen 55	Lund	-	750	-	-	-	-	-	-	750
Gullriset 4	Monicavägen 18–22	Malmö	-	648	-	-	-	-	-	-	648
Spillepengsmarken 7	Strömgatan 13	Malmö	-	4 670	-	-	-	-	-	-	4 670
Del av Stora Uppåkra 12:2	-	Staffanstorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hjärup 4:290	Heimdallsvägen 2	Staffanstorp	-	652	-	-	-	-	-	-	652
Jägaren 11	Valgatan 12E	Växjö	-	6 189	-	-	2 687	807	2 511	1 665	13 859
Liv 1	Björnstjernegatan 1 A–C	Ystad	-	3 742	-	-	2 958	36	-	-	6 736
Summa Syd Utbildning			2 469	85 818	22 481	-	10 092	1 605	2 669	6 800	131 934

			Yta, kvm								
Vård	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Lasarettet 8	Erik Dahlbergsvägen 30 A–F	Karlshamn	-	933	4 914	-	662	48	252	4 614	11 423
Grönsakshandlaren 5	Jägersrovägen 80	Malmö	-	-	3 003	-	-	-	-	-	3 003
Summa Syd Vård			-	933	7 917	-	662	48	252	4 614	14 426

			Yta, kvm								
Rättsväsende	Adress	Kommun	Äldre-boende	Skola	Vård	Rättsväsende	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Häradshövdingen 2	Byggmästaregatan 2	Lund	-	-	-	3 475	-	-	-	-	3 475
Polisen 1	von Lingens väg 130 B	Malmö	-	-	-	3 553	-	-	-	-	3 553
Hjorten 15	Henry Dunkers gata 6	Trelleborg	-	-	-	3 372	-	-	-	-	3 372
Summa Syd Rättsväsende			-	-	-	10 400	-	-	-	-	10 400
Summa Syd			60 176	89 947	34 578	10 400	13 779	1 762	9 620	20 665	240 927

UTLAND

UTLAND			Yta, kvm								
Äldreboende	Adress	Ort	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsende	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Finland											
Arppentie 6 B	Arppentie 6 B	Kides	1 541	-	-	-	-	-	-	-	1 541
Asentajankatu 2	Asentajankatu 2	Åbo	2 543	-	-	-	-	-	-	-	2 543
Haahkapolku 3	Haahkapolku 3	Helsingfors	1 043	313	-	-	-	-	1 833	793	3 982
Haavantie	Haavantie 4	Hyvinge	1 013	-	-	-	-	-	-	-	1 013
Hotellitie 1	Hotellitie 1	Jämsä	1 432	-	-	-	-	-	-	-	1 432
Huvilatie 2	Huvilatie 2	Vasa	2 800	-	-	-	-	-	-	-	2 800
Kattilantanhua 6	Kattilantanhua 6	Esbo	2 061	-	-	-	-	-	-	-	2 061
Kiltakallionrinne 1	Kiltakallionrinne 1	Esbo	1 729	-	-	-	-	-	-	-	1 729
Koiravedenkatu 10	Koiravedenkatu 10	Kuopio	2 099	-	-	-	-	-	-	-	2 099
Kuparitie 2	Kuparitie 2	Helsingfors	1 901	-	1 038	-	-	-	-	142	3 081
Pitkäniementie	Pitkäniementie 15	Nokia	3 249	-	-	-	-	-	-	-	3 249
Tyskland											
Barßel	Mühlenweg 11	Barßel	4 550	-	-	-	-	-	-	-	4 550
Bensheim	Eiffestrasse 21–25	Bensheim	7 036	-	-	-	-	-	-	-	7 036
Bocholt 1	Böwings Stegge 8	Bocholt	4 966	-	-	-	-	-	-	-	4 966
Bocholt 2	Böwings Stegge 6	Bocholt	1 140	-	-	-	-	-	-	-	1 140
Butzbach	Johann Sebastian Bach Str. 26	Butzbach	3 951	-	-	-	-	-	-	-	3 951
Dinslaken	Kurt Schumacher Strasse 154	Dinslaken	4 059	-	-	-	-	-	-	-	4 059
Duisburg Brauerstrasse	Brauerstrasse 42	Duisburg	4 331	-	-	-	-	-	-	-	4 331
Duisburg Fuchsstrasse	Fuchsstrasse 31	Duisburg	4 099	-	-	-	-	-	-	-	4 099
Duisburg Hufstrasse	Hufstrasse 2	Duisburg	3 846	-	-	-	-	-	-	-	3 846
Duisburg Karl-Lehr-Str	Karl Lehr Strasse 159	Duisburg	4 148	-	-	-	-	-	-	-	4 148
Emden	Am Wykhoffweg	Emden	3 351	-	-	-	-	-	-	-	3 351
Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Marien	Ullsteinstrasse 153	Berlin	8 655	-	-	-	-	-	-	-	8 655
Grundbuch des Amtsgerichts Köln-Nippes	Neusser Strasse 402–406	Köln	7 681	-	-	-	-	-	-	-	7 681
Grundbuch von Aachen	An der Schurzelter Brücke 1	Aaachen	4 950	-	-	-	-	-	-	-	4 950
Hünxe	Bensumskamp 27	Hünxe	3 800	-	-	-	-	-	-	-	3 800
Langenfeld	Langforther Strasse 3	Langenfeldt	4 073	-	-	-	-	-	-	-	4 073
Lauterbach	Bilsteinweg 1	Lauterbach	5 684	-	-	-	-	-	-	-	5 684
Lichtenstein	Martin Goetze Strasse 17	Lichtenstein	5 993	-	-	-	-	-	-	-	5 993
Lichterfelde	Klingsohrstrasse 121	Berlin	6 820	-	-	-	-	-	-	-	6 820
Liederbach	Am Wehr 30	Liederbach	4 800	-	-	-	-	-	-	-	4 800
Offenbach Blatt 29442	Aroser Allee 68	Offenbach	9 569	-	-	-	-	-	-	-	9 569
Preller Strasse 16	Preller Strasse 16	Dresden	3 704	-	-	-	-	-	-	-	3 704
Wetter	Friedrichstrasse 30	Wetter	4 004	-	-	-	-	-	-	-	4 004
Summa Utland Äldreboende			136 621	313	1 038	-	-	-	1 833	935	140 740

			Yta, kvm								
Utbildning	Adress	Ort	Äldreboende	Skola	Vård	Rättsväsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Åbo yrkeshögskola 853-21-2-26	Lemminkäisenkatu 30	Åbo	-	14 940	97	-	92	650	-	503	16 282
Summa Utland Utbildning			-	14 940	97	-	92	650	-	503	16 282

			Yta, kvm								
Vård	Adress	Ort	Äldre-boende	Skola	Vård	Rätts-väsande	Kontor	Lager	Bostäder	Övrigt	Totalt
Haapavedentie 20	Haapavedentie 20	Nyslott	-	-	1 437	-	-	-	-	-	1 437
Kajaanintie 48	Kajaanintie 48	Uleåborg	-	-	4 384	-	-	-	-	-	4 384
Kornetintie 8	Kornetintie 8	Helsingfors	-	-	2 626	-	-	-	-	-	2 626
Louhelantie 10	Louhelantie 10	Vanda	-	-	4 939	-	-	-	-	-	4 939
Summa Utland Vård			-	-	13 386	-	-	-	-	-	13 386
Summa Utland			136 621	15 253	14 521	-	92	650	1 833	1 438	170 408
Summa Sverige			419 027	358 222	285 719	103 585	75 139	19 329	15 343	76 892	1353 256
Summa totala portföljen			555 648	373 475	300 240	103 585	75 231	19 979	17 176	78 330	1523 664

FINANSIELLA DEFINITIONER

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt justerat för räntor på ägarlån för perioden i förhållande till genomsnittligt riskbärande kapital. Genomsnittligt riskbärande kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Avkastning förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat efter 10 procent schablonskatt i förhållande till genomsnittligt riskbärande kapital. Genomsnittligt riskbärande kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder exklusive ägarlån i procent av fastigheternas redovisade värde.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

Genomsnittsränta

Den vägda räntan på externa skulder med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader som inte täcks av långa kreditlöften.

MTN-program

Medium Term Note-program, Obligationsprogram.

Riskbärande kapital

Eget kapital samt ägarlån.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för administrativa kostnader i förhållande till finansnetto, exklusive räntor på ägarlån.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Direktavkastning

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

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkt i förhållande till hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar exklusive räntor på ägarlån.

Hyresintäkt

Hyresvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som Hemsö ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de sålda fastigheterna och utvecklingsfastigheter är exkluderade.

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.

Samhällsfastighet

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

Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad yta

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, ny-, till- eller ombyggnad.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

Vakansgrad yta

Vakant yta i förhållande till total uthyrbar yta.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

HUVUDKONTOR

Besöksadress:
Linnégatan 2, Stockholm

Postadress:
Box 24 281
104 51 Stockholm

Telefon: 08-501 170 00
Fax: 08-501 172 98

REGIONKONTOR

Göteborg
Lilla Bommen 4 B
Box 11495
404 30 Göteborg
031-730 54 00

Malmö
Neptuniplan 7
211 18 Malmö
040-636 48 00

Berlin
Kurfürstendamm 21
10 719 Berlin
+49 30 887 062 053

Helsingfors
Alexandersgatan 50A
00100 Helsingfors
08-501 170 54

LOKALKONTOR

Borås
Lagercrantz plats 8
504 31 Borås
033-340 19 34

Brålanda
Törnrosgatan 22
464 61 Brålanda
Växel: 08-501 170 00

Gävle
Vallongatan 3
Box 6061
800 06 Gävle
026-457 39 46

Hjo
Karlsborgsvägen 4
Box 55
544 21 Hjo
0503-65 39 70

Jönköping
Kapellgatan 4
553 17 Jönköping
036-860 29 51

Linköping
Barnhemsgatan 4
582 28 Linköping
013-12 88 68

Lysekil
Valbogatan 17
453 34 Lysekil
0523-26 08 40

Norrköping
Vikboplan 7
602 29 Norrköping
011-19 07 00

Nyköping
Stora Torget 5
Box 217
611 25 Nyköping
Växel: 08-501 170 00

Skara
Malmgatan 36
532 32 Skara
Växel: 08-501 170 00

Uddevalla
Tyggården 2
451 34 Uddevalla
0522-791 50

Vänersborg
Belfragegatan 2
462 36 Vänersborg
Växel: 08-501 170 00

Västerås
Ångkraftsvägen 1C
721 30 Västerås
021-12 52 70

Växjö
Västra Esplanaden 9a
352 31 Växjö
0470-281 20

Åmål
Södra Långgatan 3a
662 30 Åmål
Växel: 08-501 170 00

